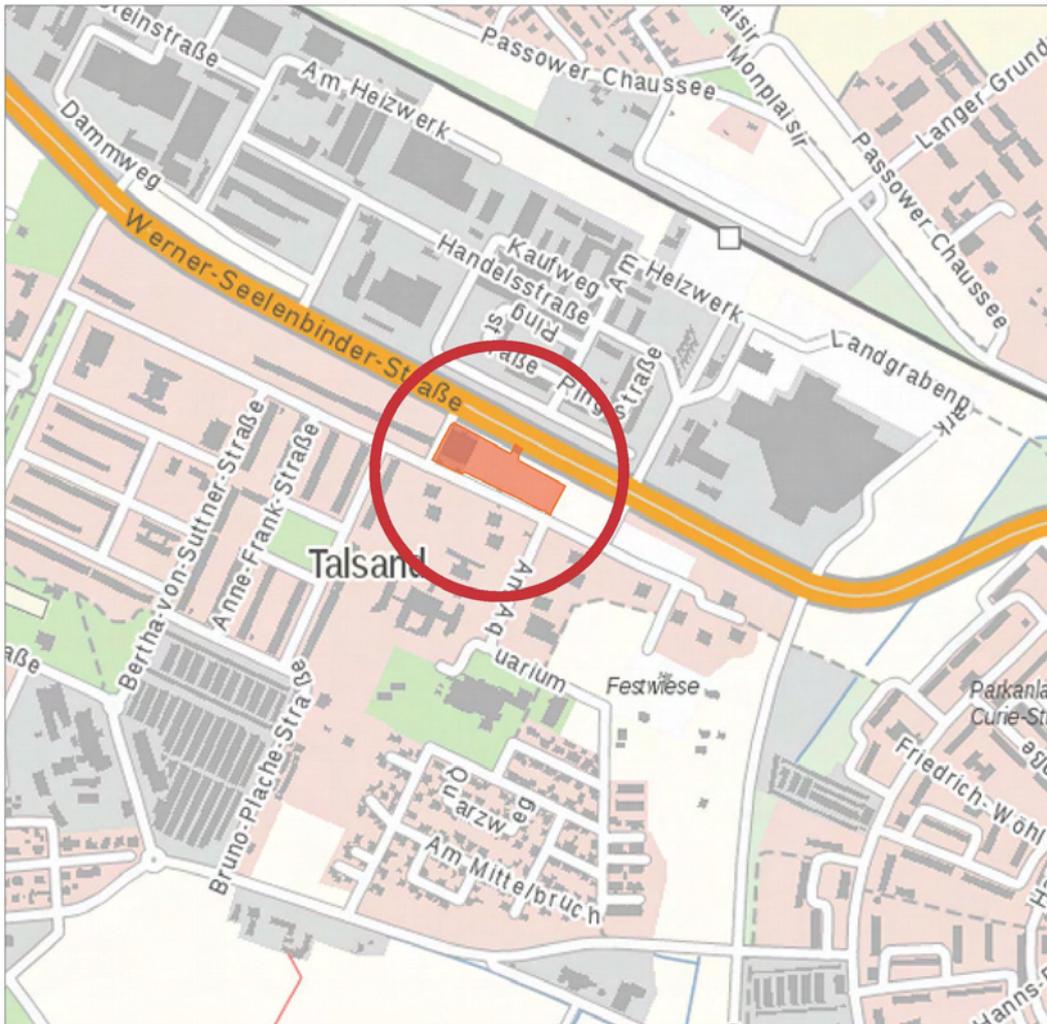


Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“

Begründung



Übersichtskarte (ohne Maßstab) [Kartengrundlage: BrandenburgViewer, Download vom 06.03.2019]

Stand:

Satzungsbeschluss vom 17. September 2020
(gemäß Genehmigungsbescheid vom 27.04.2021 redaktionell ergänzt)

Impressum

Träger des Planverfahrens:

Stadt Schwedt/Oder
FB Stadtentwicklung und Bauaufsicht
Abteilung Stadtplanung
Dr.-Theodor-Neubauer-Str. 12
16303 Schwedt/Oder

Planverfasser:

Architekten + Stadtplaner
Georg Lahr-Eigen
Motzstr. 59
10777 Berlin
Tel. 030 – 36 41 27 90
Fax. 030 – 31 00 42 13
architekt.lahr-eigen@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung.....	1
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3	Verfahrensablauf.....	2
2	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.1	Planungsgegenstand.....	3
2.2	Planungsnotwendigkeit.....	3
2.3	Planungsziele und Erfordernisse.....	3
3	Örtliche Verhältnisse.....	4
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet.....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots.....	6
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	9
4.3	Landschaftsplan.....	9
4.4	Sonstige Planungen.....	9
5	Planungskonzept und begleitende Gutachten.....	12
5.1	Planungskonzept.....	12
5.2	Begleitende Gutachten.....	13
6	Planinhalt des Bebauungsplans.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
6.4	Bauweise.....	21
6.5	Stellplätze und Zufahrten.....	21
6.6	Nebenanlagen.....	22
6.7	Verkehrsflächen.....	23
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	24
6.9	Lärmschutzmaßnahmen.....	25
6.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	29
6.11	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.....	31
7	Flächenbilanz.....	32
8	Auswirkungen der Planung.....	33
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts.....	34
8.2	Einzelhandelsauswirkungen.....	34
8.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse... 35	35
8.4	Auswirkungen auf den Verkehr.....	35
8.5	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	35
8.6	Auswirkungen auf die Umwelt.....	36
8.7	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Schwedt/Oder.....	36
8.8	Bodenordnende Maßnahmen.....	37
9	Weiterführende Hinweise zur Planumsetzung.....	37
Anhang	40

Anhang

- Anlage 1 Bebauungskonzept (Objektbezogener Lageplan) Neubau Lidl-Einkaufsmarkt Rosa-Luxemburg-Straße 16303 Schwedt/Oder [Bauingenieurbüro Götz, Zerbst/Anhalt, den 30.01.2020]
- Anlage 2 Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lidl Lebensmittelmarktes in Schwedt/Oder, Rosa-Luxemburg-Straße [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Dresden, den 19.11.2018]
- Anlage 3.1 Lärmimmissionsprognose Neubau eines Lidl-Verbrauchermarktes Rosa-Luxemburg-Straße 16303 Schwedt [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 27.03.2019]
- Anlage 3.2 Ergänzung Lärmimmissionsprognose: Kurzmitteilung Schallschutz – Ausdehnung der nächtlichen Anlieferung [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 17.09.2019]
- Anlage 4 Faunistische Potenzialabschätzung im Bereich des geplanten Ersatzneubaus der Firma LIDL in der Rosa-Luxemburg-Straße in Schwedt (Oder) [Dipl.-Biol. Simone Müller, Chorin OT Sandkrug, November 2018]
- Anlage 5 Textliche Festsetzungen [Bebauungsplansatzung, Teil B]
- Anlage 6 Einzelhandelserlass Brandenburg 2014, Anlage 1: Sortimentsliste
- Anlage 7 Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich [Stand: 14. März 2019]

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22, S. 38).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) kann abgesehen werden; von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht;
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB wird nicht angewendet;
- es wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Stadtteil Talsand zwischen der Werner-Seelenbinder-Straße (im Norden) und der Rosa-Luxemburg-Straße (im Süden) gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste ursprünglich die Flurstücke 38/1, 39/1, 54/1, 55/1, 157 tw. und 159 tw. der Flur 52 sowie das

Flurstück 163 tw. der Flur 53 der Gemarkung Schwedt/Oder mit einer Gesamtfläche von etwa 10.885 m² (ca. 1.1 ha).

Im laufenden Planverfahren wurden die Flurstücke neu geordnet und im Zuge dessen die westlichen sowie südlichen Plangebietsgrenzen geringfügig korrigiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst seitdem (Katasterbestand vom 17.12.2019) die Flurstücke 54/2, 55/2, 169, 170, 171, 173, 175, 177, 178, 179, 180, 181, 184 und 185 tw. der Flur 52 sowie die Flurstücke 191, 193, 196 und 197 tw. der Flur 53, Gemarkung Schwedt/Oder und umfasst eine Fläche von 11.085 m² (ca. 1,1 ha).

1.3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 22.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ gefasst.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Öffentlichkeit erhielt in der Zeit vom 06.05. bis 17.05.2019 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Während dieses ersten Beteiligungsschrittes sind keine Anregungen und Hinweise zur Planung eingegangen.

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 28. März 2019) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 09.07. bis 13.08.2019 öffentlich ausgelegen. Mit Anschreiben vom 06.06.2019 wurden insgesamt 21 Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Aus der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab sich das Erfordernis zur Änderung bzw. Ergänzung einzelner Planinhalte. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde daher überarbeitet und in der Fassung des 2. Entwurfs (Planungsstand: 6. Februar 2020) vorgelegt.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen erforderten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans begann am 05.03.2020 und war bis zum 07.04.2020 vorgesehen. Am 19.03.2020 wurde die Auslegung aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie unterbrochen und konnte erst in der Zeit vom 01. bis zum 17.07.2020 zu Ende geführt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 14.02.2020 zur erneuten Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Aus den im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Erfordernisse zu weiteren Planänderungen.

Die gegenüber dem Planungsstand vom 6. Februar 2020 lediglich redaktionell aktualisierte Fassung des Bebauungsplans wurde auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2020 als Satzung beschlossen.

Da die Stadt Schwedt/Oder über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, war die als Satzung beschlossene Bebauungsplan zur Genehmigung einzureichen. Die Genehmigung wurde mit Nebenbestimmungen am 27.04.2021 durch den Landkreis Uckermark erteilt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Durch den Bebauungsplan sollen am Standort Rosa-Luxemburg-Straße 42 a bis c vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes geschaffen werden. Gegenstand der Planung sind des Weiteren einige ergänzende Nutzungen, die Herstellung der erforderlichen Stellplätze, Regelungen zur Zulässigkeit von Zufahrten für Kunden- und Lieferfahrzeuge, die Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen und von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Festsetzungen zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor Gewerbelärm.

Der großflächige Lebensmittel-Supermarkt soll als Ersatzneubau für den am Standort vorhandenen, aber überwiegend nicht mehr genutzten Gebäudebestand errichtet werden.

Das Vorhaben dient somit der Revitalisierung eines bereits baulich vorgeprägten Einzelhandelsstandortes.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Für die Umsetzung des Planvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans aus folgenden Gründen zwingend erforderlich:

Der geplante Lebensmittel-Supermarkt soll über eine Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² verfügen und überschreitet damit die Grenze der Großflächigkeit (mehr als 800 m² Verkaufsfläche und/oder mehr als 1.200 m² Grundfläche). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in dafür bestimmten Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) regelmäßig zulässig. Der Standort liegt jedoch in einem überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Gebiet. Allein aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich, in welchem der Standort als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit entsprechender Zweckbestimmung zur Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes festgesetzt wird.

Auch aus sonstigen städtebaulichen Gründen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans geboten, da eine Beurteilung des Vorhabens nach den Kriterien von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nur bedingt möglich wäre. Der Standort kann zwar als innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen gelten, jedoch weichen z.B. das geplante Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise von der Eigenart der näheren Umgebung ab, welche im wesentlichen durch mehrgeschossige Wohnbauten (Zeilenbauten und Punkthäuser) geprägt ist.

Da die Stadt Schwedt/Oder über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

2.3 Planungsziele und Erfordernisse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ verfolgt die Stadt Schwedt/Oder die Zielstellung, den am Standort bestehenden, in den letzten Jahren jedoch zunehmend von Leerstand geprägten Einzelhandelsstandort zu reaktivieren und weiter zu entwickeln, um auch künftig eine bedarfsgerechte Einzelhandelsversor-

gung der Bevölkerung aus den umliegenden Wohngebieten im Stadtteil Talsand zu gewährleisten.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes sowie kleinerer ergänzender Nutzungen an einem bereits vorhandenen Standort soll anstelle einer Inanspruchnahme neuen Baulandes der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planinhalte zu regeln:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² sowie einer begrenzten Anzahl ergänzender Nutzungen;
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung, Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen);
- Sicherung der erforderlichen Stellplatzflächen;
- Anschluss des Plangebiets an den Verkehr (Anliefer- und Kundenzufahrten);
- Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten;
- Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor Gewerbelärm;
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel in der Stadt Schwedt/Oder.

Obwohl im Planverfahren nach § 13 a BauGB die Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt, bleiben die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung nicht unberücksichtigt. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a BauGB sind zudem die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten.

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus sonstigen Planungen oder Satzungen ergeben, zu berücksichtigen.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die straßenbegleitende öffentliche Grünfläche der Werner-Seelenbinder-Straße. Im Bereich des etwa 20 m breiten Grünstreifens verlaufen getrennt voneinander ein Radweg und ein Gehweg, der beidseitig durch Baumreihen eingefasst ist. An der westlichen Plangebietsgrenze wird der Grünstreifen von einer Zufahrt gequert (Flurstück 157), die sich bis zur Rosa-Luxemburg-Straße fortsetzt (Flurstück 54/1). Direkt angrenzend, aber schon außerhalb des Plangebiets gelegen, verläuft parallel ein Fuß- und Radweg als Querverbindung zwischen der Werner-Seelenbinder-Straße und der Rosa-Luxemburg-Straße (Teilflächen der Flurstücke 155 und 38/4).

Die Werner-Seelenbinder-Straße ist eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt und ist Teil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 166.

Östlich des Bebauungsplangebietes weitet sich der Grünstreifen zu einer öffentlichen Grünfläche auf, welche über die Kreuzung Werner-Seelenbinder-Straße / Rosa-Luxemburg-Straße / Handelsstraße hinaus bis zum etwa 600 m entfernten Rand des Stadtzentrums reicht.

Nordöstlich der Kreuzung liegt das Einkaufszentrum „Oder-Center“, in welchem sich auf einer Verkaufsfläche von insgesamt etwa 16.000 m² neben einem SB-Warenhaus (real) und einem Lebensmittel-Discounter (Aldi) weitere Einzelhandelsgeschäfte befinden, darunter eine Reihe von Bekleidungsgeschäften und ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik.

Im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Rosa-Luxemburg-Straße begrenzt. Die Rosa-Luxemburg-Straße erschließt in Ost-West-Richtung den nördlichen Bereich des Stadtteils Talsand. Durch die Rosa-Luxemburg-Straße verläuft eine Buslinie, u.a. mit einer Haltestelle direkt am Plangebiet.

Das südlich angrenzende Wohngebiet ist von einer aufgelockerten, 6-geschossigen Wohnbebauung geprägt.

Westlich schließt an das Bebauungsplangebiet eine parallel zur Werner-Seelenbinder-Straße und Rosa-Luxemburg-Straße verlaufende Bebauungszeile aus 5-geschossigen Wohngebäuden an.

Plangebiet

Das Plangebiet selbst ist baulich vorgeprägt.

Im westlichen Teil (Flurstück 55/1) befinden sich ein zweigeschossiges Mehrzweckgebäude sowie zwei südlich (zur Rosa-Luxemburg-Straße) vorgelagerte eingeschossige Pavillonbauten. Die Gebäude sind überwiegend von bereits länger anhaltendem Leerstand geprägt. Im Erdgeschoss des Mehrzweckgebäudes befanden sich bis zu deren Schließung ein kleiner Lebensmittel-Discounter (Penny) sowie eine Zoohandlung. Im Obergeschoss befanden sich u.a. eine Physiotherapiepraxis und Räume für eine Religionsgemeinschaft. In einem der Pavillions war ein Backshop mit Imbiss-Café ansässig.

Die Anlieferzone für den Lebensmittel-Discounter befand sich auf der Westseite des Mehrzweckgebäudes. Die Lieferfahrzeuge fuhren den Standort über eine Anlieferzufahrt von der Werner-Seelenbinder-Straße aus an. Die Ausfahrt erfolgte über die Rosa-Luxemburg-Straße.

Östlich der Gebäude erstreckt sich ein großer Parkplatz, der auf der Südseite über zwei Zufahrten von der Rosa-Luxemburg-Straße aus verfügt, eine direkt neben den Gebäuden und eine weitere am östlichen Ende des Parkplatzes. Auf der Nordseite (in Richtung Werner-Seelenbinder-Straße) ist keine Zufahrt vorhanden.

Die parallel zur Straße verlaufenden Stellplatzreihen sind durch Pflanzstreifen mit dichtem Strauch- und Baumbewuchs gegliedert. Im nördlichen Bereich des Parkplatzes befindet sich vor dem zweigeschossigen Gebäude ein Imbissstand. Wegen des Leerstandes in den Gebäuden wird der Parkplatz zurzeit nur wenig genutzt.

Im Bestand sind etwa 1.945 m² durch Gebäude überbaut sowie etwa 7.135 m² durch Stellplatzflächen und befestigte Freiflächen versiegelt. Dies entspricht einer Gesamtversiegelung von etwa 9.080 m².

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der im westlichen Teilbereich vorhandenen Bebauung bereits medientechnisch erschlossen. Leitungsbestände, die nicht nur dem Anschluss der im Plangebiet vorhandenen Bebauung dienen, sind teilweise mit entsprechenden Freihaltetrassen grundbuchlich gesichert und müssen entsprechend in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Dies betrifft insbesondere eine über den östlichen Teil des Plangebietes verlaufende Trasse einer Abwasserdruckleitung und einer parallel verlaufenden Trinkwasserleitung sowie die Trasse einer am westlichen Plangebiets-

rand gelegenen und nördlich die geplante Anlieferzufahrt querenden Gas-Hochdruckleitung [weitere Erläuterungen siehe Kapitel 6.7 und 9].

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die ehemaligen Flurstücke 38/1, 39/1, 54/1 und 55/1 der Flur 52 befanden sich bereits bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im privaten Eigentum des Vorhabenträgers für den geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarkt. Die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen ehemaligen Flurstücke 157 und 159 der Flur 52 sowie das Flurstück 163 der Flur 53 befanden sich hingegen noch im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder.

Die Stadt Schwedt/Oder wird die für den geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarkt benötigten Flächenanteile an den Vorhabenträger veräußern. Der Vorhabenträger wiederum wird kleinere Teilflächen aus seinem Eigentüm, auf welchen sich öffentliche Verkehrsflächen bzw. öffentlich begehbbare Wege befinden, an die Stadt übertragen. Zu diesen Zwecken wurden Ende 2019 entsprechende Flurstücksneuordnungen vollzogen [siehe Kapitel 1.2].

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich künftig die Flurstücke 54/2, 55/2, 170 (nur teilweise im Geltungsbereich liegend), 178, 179 und 185 (ebenfalls nur teilweise im Geltungsbereich liegend) der Flur 52 und das auch nur teilweise im Geltungsbereich liegende Flurstück 197 der Flur 53 im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder befinden.

Die Flurstücke 169, 171, 173, 175, 177,180,181 und 184 der Flur 52 sowie die Flurstücke 193 und 196 der Flur 53 werden sich künftig im Eigentum des Vorhabenträgers für den Lebensmittel-Supermarkt befinden und sollen zu einem späteren Zeitpunkt vereinigt werden.

Das Flurstück 191 der Flur 53 hat die Stadt Schwedt/Oder bereits an einen anderen privaten Käufer veräußert.

Die nördlich und südlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Werner-Seelenbinder-Straße und Rosa-Luxemburg-Straße) befinden sich im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder.

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

In Berlin und Brandenburg sind auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden – für die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ relevanten - gemeinsamen Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Uckermark gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim. Der für die Region aufgestellte Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ aus dem Jahr 2016 enthält keine für die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ relevanten Inhalte. Somit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zurzeit keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ sind insbesondere folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den bis dahin gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Wie der vormalige LEP B-B trifft auch der LEP HR Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Stadt Schwedt/Oder im System Zentraler Orte als Mittelzentrum gemäß Z 3.6 dargestellt.

Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte. Gemäß Z 3.6 Absatz 4 sollen in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich konzentriert werden. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Gemäß G 5.1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Im Hinblick auf die raumordnerische Zulässigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der Rosa-Luxemburg-Straße sind insbesondere folgende Festlegungen des der LEP HR von Belang:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in be-

nachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Das Bebauungsplanvorhaben „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ entspricht den planerischen Zielstellungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007). Durch das Vorhaben soll ein innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs gelegener und bereits erschlossener Standort umgestaltet werden. Belange der Freiraumentwicklung werden nicht beeinträchtigt.

Das Planvorhaben dient der Daseinsvorsorge im Rahmen der gemäß LEP HR der Stadt Schwedt/Oder im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Durch das Vorhaben werden bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt.

In dem zum Planvorhaben vorliegenden Einzelhandelsgutachten [siehe Kapitel 5.2 und 6.1] wird nachgewiesen, dass die Errichtung des geplanten großflächigen Lebensmittel-Marktes mit dem sowohl im bisherigen LEP B-B als auch im seit 01.07.2019 gültigen LEP HR verankerten Konzentrationsgebot, raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot in Übereinstimmung steht.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihren Stellungnahmen vom 05.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 28. März 2019] sowie vom 10.03.2020 zum 2. Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 6. Februar 2020] mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele des am 01.07.2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) angepasst ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schwedt/Oder verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, aus welchem der Bebauungsplan zu entwickeln wäre.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Da das Planvorhaben an einem bereits bestehenden und städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort umgesetzt werden soll, ist nicht zu befürchten, dass das Vorhaben der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegenstehen wird.

Der Bebauungsplan kann somit auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist (vorzeitiger Bebauungsplan).

4.3 Landschaftsplan

Die Stadt Schwedt/Oder verfügt lediglich über einen Entwurf des Landschaftsplans (Stand: Dezember 1997). In diesem ist der Planstandort als Teil der vorhandenen Siedlungsfläche dargestellt. Innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche sollen gemäß Entwurf des Landschaftsplans Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung durchgeführt werden. Weiterhin ist entlang der Werner-Seelenbinder-Straße beidseitig eine Straßenrandbegrünung vorgesehen.

Da das Bebauungsplangebiet innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche liegt und die geplante Bebauung nicht weiter als bisher in den entlang der Werner-Seelenbinder-Straße verlaufenden Grünstreifen vordringt, steht der Entwurf des Landschaftsplans dem Bebauungsplanvorhaben nicht entgegen.

4.4 Sonstige Planungen

4.4.1 Konzeptionelle Planungen der Stadt Schwedt/Oder

Die Stadt Schwedt/Oder verfügt über folgende konzeptionelle Planungen, deren Inhalte für die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ relevant sind:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2025+,
- Konzept Soziale Stadt 2025+,
- Masterplan Wohnen 2025+,
- Stadtumbaustrategie 2030+,
- Einzelhandelskonzept 2004,
- Lärmaktionsplan,
- Integriertes kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept,

Das **INSEK 2025+**, das **Konzept Soziale Stadt 2025+**, der **Masterplan Wohnen 2015+** und die **Stadtumbaustrategie 2030+** sind inhaltlich eng miteinander verknüpft und enthalten mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung und Konkretisierung die Ziele und Strategien für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung der kommenden Jahre.

Der Masterplan Wohnen wird zurzeit fortgeschrieben.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ verfolgte Zielstellung, die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung zu sichern und zu stärken, fügt sich in die o.g. konzeptionellen Planungen ein.

Im Rahmen des weiteren Stadtumbaus und der Nachverdichtung besitzen die den Planstandort umgebenden Wohngebiete als Teil der innenstadtnahen Kernstadt zum einen günstige Entwicklungsvoraussetzungen, welche eine stabile wohngebietsbezogene Einzelhan-

delsentwicklung ermöglichen. Zum anderen trägt eine qualitätsvolle Nahversorgung im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung zur funktionalen und räumlichen Stärkung der Potenziale der umliegenden Wohnlagen bei.

In dem bereits aus dem Jahr 2004 stammenden **Einzelhandelskonzept der Stadt Schwedt/Oder** sind auf der Grundlage einer Analyse der damaligen Einzelhandelssituation konzeptionelle Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt erarbeitet worden. Der Prognosehorizont des Konzepts war allerdings nur auf einen relativ kurzen Zeitraum bis zum Jahr 2008 angelegt. Aufgrund der inzwischen veralteten Analysedaten und des um mehr als 10 Jahre überschrittenen Prognosezeitraums bildet das Einzelhandelskonzept 2004 keine geeignete Grundlage für die Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwedt/Oder mehr. Die Stadt Schwedt/Oder hat daher die Ausarbeitung eines neuen Einzelhandelskonzeptes eingeleitet, zu welchem zu Beginn der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch noch keine Aussagen vorlagen.

Vor diesem Hintergrund ist in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ ein vorhabenbezogenes Einzelhandelsgutachten erarbeitet worden, welches die Standorteignung und die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Lebensmittel-Supermarktes beurteilt. Erläuterungen zu den Ergebnissen des Gutachtens sind u.a. in den Kapiteln 4.1, 5.2, 6.1, 6.2 und 8.2 der Begründung enthalten.

Das neue „**Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwedt/Oder 2019**“ liegt inzwischen in der Entwurfsfassung vom 25.10.2019 vor. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 5. Dezember 2019 den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schwedt/Oder einschließlich der Potenzialanalyse „Gastronomie“ (Beschlussvorlage BV/047/19) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.01.2020 bis zum 26.02.2020. Ergänzend wurden die vorliegenden Ergebnisse auf einer Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 03.03.2020 nochmals vorgestellt und diskutiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind um Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Nach Auswertung aller Stellungnahmen wird die Erarbeitung des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes fortgesetzt.

Im bislang vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird auf Grundlage umfangreicher gutachterlicher Analysen zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Stadt Schwedt/Oder eine Einstufung der Warensortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente vorgenommen (Tabelle 21: Schwedter Sortimentsliste) und ein Standortkonzept entwickelt, mit dessen Hilfe eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen soll. Der Fokus liegt dabei vor allem auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion definiert wird.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schwedt/Oder werden insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche definiert, und zwar das „Hauptzentrum Innenstadt“ sowie die Nahversorgungszentren (NVZ) „Nord-Center“ und „Berthold-Brecht-Platz“. Als Ergänzungsstandorte werden der Sonderstandort „Agglomeration Oder-Center“, der Bereich „Handelsstraße / Landgrabenpark“ sowie 7 Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Der Standort des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Rosa-Luxemburg-Straße“ ist als Nahversorgungsstandort 1 enthalten.

Der im Dezember 2014 vorgelegte **Lärmaktionsplan** enthält Analysen zur Verkehrslärmbelastung im Stadtgebiet sowie Vorschläge zur stufenweisen Minderung.

Als Teil der Ortsdurchfahrt der B 166 ist die Werner-Seelenbinder-Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ein Schwerpunkt des Verkehrslärms im Stadtgebiet.

Neben der Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen bei Herstellung einer Ortsumgebung der B 166 auf die Verkehrsströme und den Verkehrslärm enthält der Lärmaktionsplan Maßnahmen zur kurz- bis mittelfristigen Minderung des Verkehrslärms. Ein wesentliches Instrument zur Minderung des Verkehrsaufkommens wird in der Stärkung des ÖPNV und dem Ausbau des Radwegesystems gesehen. Darüber hinaus kann das Verkehrsaufkommen auch durch eine Siedlungsentwicklung der „kurzen Wege“ begrenzt werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ verfolgte Zielstellung, die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung zu sichern und zu stärken, fügt sich in die Verkehrsminderungsstrategie des Lärmaktionsplans ein.

Mit dem im Mai 2015 vorgelegten integrierten kommunalen **Energie- und Klimaschutzkonzept** der Stadt Schwedt/Oder soll die Umsetzung der Energiewende und die Reduktion der Treibhausgase in der Stadt Schwedt/Oder vorangetrieben werden. Ausgehend von einer umfangreichen Analyse beinhaltet das Energie- und Klimaschutzkonzept ein Leitbild für die Stadt Schwedt/Oder und definiert Maßnahmen insbesondere für die Nutzung erneuerbarer Energien, die Energieeinsparung und Energieeffizienz in öffentlichen Gebäuden und für die Mobilitätsentwicklung. Des Weiteren werden übergeordnete Ansätze aufgezeigt, die der Absicherung der Versorgungssicherheit im Strom- wie im Wärmebereich dienen. Es wird die besondere Konstellation der umweltschonenden Fernwärmeversorgung hervorgehoben, die sich aus der hohen Anschluss- und Erschließungsdichte im Stadtgebiet und der Wärmebereitstellung durch die PCK-Raffinerie an die Stadtwerke Schwedt ergibt.

Auf Grundlage der Fernwärmesatzung der Stadt Schwedt/Oder [siehe folgendes Kapitel 4.4.2] sind auch die geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ an das Fernwärmenetz der Stadt anzuschließen.

4.4.2 Im Stadtgebiet gültige Satzungen der Stadt Schwedt/Oder

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen der Stadt/Schwedt gültig, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- Satzung der Stadt Schwedt/Oder über die Fernwärmeversorgung im Stadtgebiet vom 9. Juni 1999, zurzeit gültig in der Fassung der 2. Änderung vom 28. Juni 2000,
- Oberflächenentwässerungssatzung der Stadt Schwedt/Oder zur Regelung der Oberflächenentwässerung von Grundstücken und Straßen sowie deren Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vom 15. Juli 2002,
- Satzung zur Erhaltung, Pflege und Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 2. Dezember 2010, zurzeit gültig in der Fassung der 1. Änderung vom 16. November 2017.

4.4.3 Weitere Planungen und Vorschriften

Weitere Satzungen oder sonstige Planungen und Vorschriften, die Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug gemäß § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplans) enthalten, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde belegt. Der Landkreis Uckermark hat in seiner Stellungnahme vom 18.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes allerdings darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet liegt, in welchem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Für Erdeingriffe außerhalb der Altbebauung ist daher im Rahmen künftiger Bauantragsverfahren eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen [siehe auch Kapitel 9].

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) und von Kampfmitteln vor.

5 Planungskonzept und begleitende Gutachten

5.1 Planungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Lageplankonzept des Ingenieurbüros GÖTZ, Zerbst (Anhalt) zum Neubau eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes der Firma Lidl zugrunde [siehe Anhang: Anlage 1], welches nach Abriss der bisherigen Gebäude die Errichtung des Neubaus mit etwa 1.371 m² Verkaufsfläche im westlichen Teil des Plangebietes und die Herstellung von insgesamt etwa 170 Stellplätzen östlich des Neubaus sowie am südlichen Rand entlang der Rosa-Luxemburg-Straße vorsieht. Als Zufahrten zu den Stellplätzen sollen die bereits bestehenden Zufahrten von der Rosa-Luxemburg-Straße aus genutzt werden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes war ein Teil der Stellplatzanlage noch als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (öffentlicher Parkplatz) festgesetzt. Aus Sicht der Stadt Schwedt/Oder kann dieses Ziel auch durch eine vertragliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer gesichert werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. An dem eigentlichen Ziel, einen Teil der Stellplatzanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, hält die Stadt Schwedt/Oder fest.

Die Zufahrt für Lieferfahrzeuge soll von der Werner-Seelenbinder-Straße aus erfolgen. Zu diesem Zweck soll die bisher am westlichen Plangebietsrand gelegene Anlieferzufahrt um etwa 100 Meter nach Osten verlegt werden. Mit Fertigstellung der neuen Anlieferzufahrt soll der alte Zufahrt- und Anlieferbereich im Westen zurück gebaut und begrünt werden.

Die Anlieferrampe für den neuen Lebensmittel-Supermarkt soll sich auf der Nordseite des Supermarktgebäudes (Seite zur Werner-Seelenbinder-Straße) befinden. Die Lage an der Nordseite ist zwingende Voraussetzung, um eine ausreichende Abschirmung der südlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen gegenüber den Anliefergeräuschen zu erreichen.

Der neue Lidl-Markt soll die bisherige Lidl-Filiale an der Bäckerstraße 1a ersetzen. Mit der Verlagerung des Lidl-Marktes auf die südliche Straßenseite der Werner-Seelenbinder-Straße rückt der Markt näher an die Wohnbebauung im Stadtteil Talsand heran.

Außer den Flächen für den Supermarktneubau und die Stellplätze sieht das Lageplankonzept im Nordosten eine Fläche für ergänzende bauliche Nutzungen vor, insbesondere für die vorgesehene Errichtung eines Imbisslokals. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen jedoch darüber hinaus in diesem Teilbereich die Möglichkeit einräumen, bei entsprechendem Bedarf künftig einzelne weitere ergänzende Nutzungen unterzubringen, wie zum Beispiel einen Backshop mit Café, einen Blumenladen oder kleine Dienstleistungseinrichtungen (Reinigung, Postshop o.ä.).

Mit dem Planvorhaben wird ein bereits vorhandener, jedoch seit längerer Zeit von Leerstand geprägter Nahversorgungsstandort revitalisiert. Der Standort ist für die überwiegende Zahl der Einwohner der umliegenden Wohngebiete fußläufig erreichbar. Mit der in der Rosa-Lu-

xemburg-Straße direkt am Standort gelegenen Bushaltestelle ist der Standort auch an das ÖPNV-Netz angebunden.

5.2 Begleitende Gutachten

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen folgende, im Planverfahren begleitend erarbeitete Gutachten zugrunde:

- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lidl Lebensmittelmarktes in Schwedt/Oder, Rosa-Luxemburg-Straße [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Dresden, den 19.11.2018],
- Lärmimmissionsprognose Neubau eines Lidl-Verbrauchermarktes Rosa-Luxemburg-Straße 16303 Schwedt [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 27.03.2019], ergänzt durch: Kurzmitteilung Schallschutz – Ausdehnung der nächtlichen Anlieferung [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 17.09.2019],
- Faunistische Potenzialabschätzung im Bereich des geplanten Ersatzneubaus der Firma LIDL in der Rosa-Luxemburg-Straße in Schwedt (Oder) [Dipl.-Biol. Simone Müller, Chorin OT Sandkrug, November 2018].

Die Auswirkungen der unter Berücksichtigung der Gutachten im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden in Kapitel 8 der Bebauungsplanbegründung zusammenfassend dargestellt. Auf inhaltliche Einzelaspekte der Gutachten wird in Zusammenhang mit den Erläuterungen der Festsetzungen in Kapitel 6 eingegangen.

Zur Beurteilung der Ausgangslage im Plangebiet erfolgte zudem eine Biotopkartierung (Stand: 14. März 2019).

Alle begleitend erarbeiteten Unterlagen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nochmals – einschließlich Ergänzung Lärmimmissionsprognose - im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Einsichtnahme vorgelegt.

6 Planinhalt des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ werden in dessen Geltungsbereich Festsetzungen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB],
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB],
- Stellplätzen und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO],
- Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB],
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB],
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB],
- Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB] sowie zu
- Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB]

getroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zudem die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz beachtet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittel-Supermarkt überschreitet den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche), bis zu welchem Läden in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten [§§ 3 und 4 BauNVO] und Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten [§ 6 BauNVO] allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt geplanten Nutzungen entsprechen zudem nicht dem Charakter eines Urbanen Gebietes [§ 6a BauNVO] oder eines Kerngebietes [§ 7 BauNVO]. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes und der geplanten ergänzenden Nutzungen können nur durch die auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfolgende Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Daher werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt. Die Bezeichnung der Zweckbestimmung erfolgt in der Planzeichnung zunächst allgemein durch den Eintrag „Einzelhandelsbetrieb“. In den Textfestsetzungen 1.1 bis 1.3 werden die Zweckbestimmungen der Baugebiete SO 1 und SO 2 näher definiert sowie die zulässigen Nutzungen und deren Anteile im Sinne dieser Zweckbestimmungen im Einzelnen geregelt.

Definition der Zweckbestimmungen

In der Textfestsetzung 1.1 Zweckbestimmungen der Baugebiete SO 1 und SO 2 wie folgt definiert:

„Die Baugebiete SO 1 und SO 2 „Einzelhandelsbetrieb“ dienen der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und damit in Verbindung stehender ergänzender Nutzungen.

Im Baugebiet SO 1 sind die Nutzungen gemäß Textfestsetzungen 1.2 und 1.3 zulässig.

Im Baugebiet SO 2 sind nur die Nutzungen gemäß Textfestsetzung 1.3 zulässig.“

In der darauffolgenden Textfestsetzung 1.2 werden folgende nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes im Baugebiet SO 1 getroffen:

Großflächiger Lebensmittel-Supermarkt

Gemäß Textfestsetzung 1.2.1, Satz 1 darf der großflächige Lebensmittel-Supermarkt über eine Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² verfügen.

Zum Begriff „Verkaufsfläche“ wird im Einzelhandelserlass 2014 des Landes Brandenburg unter Punkt 2.7 ausgeführt:

„Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Als planungsrechtlicher Begriff ist die Verkaufsfläche aus der Sicht des Städtebaurechts zu definieren; Fachdefinitionen der Handels- und Absatzwirtschaft können ergänzend herangezogen werden. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -). Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.“

Im Planungskonzept zum Bebauungsplan [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1] ist die Fläche des Verkaufsraums – einschließlich Kassen- und Packbereich - des geplanten Lebensmittel-Supermarktes mit 1.338,48 m² ausgewiesen. Als Verkaufsfläche hinzuzurechnen ist gemäß Definition außerdem der im Planungskonzept mit 32,82 m² ausgewiesene Windfang. Somit ergibt sich gemäß Planungskonzept eine anzurechnende Verkaufsfläche von 1.371,30 m².

Mit der Festsetzung von maximal 1.400 m² Verkaufsfläche im Bebauungsplan verbleibt somit noch ein kleiner Gestaltungsspielraum für gegebenenfalls erforderliche Plananpassungen im Rahmen der künftigen Bauantrags- und Ausführungsplanung.

In Satz 2 der Textfestsetzung 1.2.1 wird klargestellt, dass der im Baugebiet SO 1 zulässige großflächige Lebensmittel-Supermarkt über Flächen für Konzessionäre verfügen darf, wenn diese in Funktionseinheit mit dem zulässigen großflächigen Lebensmittel-Supermarkt stehen. Damit wird den marktüblichen Konzeptionen der Einzelhandelsbetreiber entsprochen, auf an Konzessionäre vermieteten separaten Flächen das überwiegend im Selbstbedienungsbereich angebotene Warensortiment durch den Direktverkauf (Thekenbedienung) von Frischwaren (z.B. Back- und Fleischwaren) zu ergänzen. Die Zulässigkeit ist gemäß Textfestsetzung allerdings an die Bedingung geknüpft, dass zwischen der Hauptnutzung und den Konzessionärsflächen eine Funktionseinheit besteht. Es darf sich folglich nicht um eigenständige Einzelhandelsbetriebe handeln und die Warenangebote der Konzessionäre müssen in Korrespondenz zum Kernsortiment des Hauptbetriebs stehen [siehe auch Erläuterungen zu Textfestsetzung 1.2.2].

Im Planungskonzept [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1] sind zwar keine Konzessionärsflächen vorgesehen; da der Bebauungsplan jedoch auch im Falle eines künftigen Betreiberwechsels weiter gültig bleibt und das Betriebskonzept eines neuen Betreibers die Einrichtung von Konzessionärsflächen gegebenenfalls einschließt, soll dies im Sinne der Flexibilität der Planung im Bebauungsplan zugelassen werden.

In Satz 1 der Textfestsetzung 1.2.2 wird festgesetzt, mit welchen Warensortimenten und Sortimentsanteilen im geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarkt, einschließlich der gegebenenfalls vorgesehenen Konzessionärsflächen, Handel betrieben werden darf, um der in der Textfestsetzung 1.1 definierten Zweckbestimmung zu dienen.

Als zulässig werden in Satz 1 der Textfestsetzung 1.2.2 folgende Warengruppen benannt:

- a) *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als zentrenrelevantes Kernsortiment für die Nahversorgung,*
- b) *Medizinische und orthopädische Artikel, Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel, Bücher und Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke als ergänzende zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung,*
- c) *Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als in Wechselwirkung mit den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung stehende Randsortimente.*

Die in der Festsetzung verwendeten Warengruppenbezeichnungen entsprechen den in der Sortimentsliste zum Einzelhandelserlass 2014 des Landes Brandenburg verwendeten Bezeichnungen.

Bei den in der Festsetzung unter den Punkten a) und b) genannten Warensortimenten handelt es sich um sogenannte zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Einzelhandelserlass 2014 des Landes Brandenburg.

Die gemäß Punkt a) der Festsetzung zulässigen Waren müssen das gegenüber den sonstigen Waren überwiegende Kernsortiment des geplanten großflächigen Lebensmittel-Super-

marktes bilden. Die in den Punkten b) und c) genannten Waren dürfen das Kernsortiment ergänzen.

Das Angebot der in Punkt a) genannten zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung muss gemäß Satz 2 der Textfestsetzung 1.2.2 einem Anteil von mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche ausfüllen. Auf den verbleibenden 25 Prozent der Verkaufsfläche dürfen alle unter den Punkten b) und c) genannten Sortimente aus der Sortimentsliste gemäß Einzelhandelserlass 2014 des Landes Brandenburg als Randsortimente gehandelt werden. Die gemäß Punkt c) zulässigen sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente müssen allerdings stets in Wechselwirkung mit den unter a) und b) genannten zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung stehen. Eine Wechselwirkung ist in der Regel dann gegeben, wenn es sich um Waren handelt, die beim täglichen Einkauf problemlos mitgenommen werden können, wie zum Beispiel Blumen, Textilien, Haushaltsgegenstände, Geräte der Unterhaltungselektronik, Computer oder Mobiltelefone. Es handelt sich dabei meist um kurzzeitige, häufig wechselnde Aktionsangebote. Kann ein Hometrainer, ein Fahrrad oder ein Rasenmäher noch als in Wechselwirkung mit den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung stehend anerkannt werden, so ist die Grenze der Wechselwirkung zum Beispiel bei Möbeln oder Sport- und Freizeitbooten überschritten.

Die Einhaltung der in Satz 2 der Textfestsetzung 1.2.2 geregelten Anteile ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Warensortimente und deren Anteile wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf den Charakter des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes hergestellt [siehe Kapitel 4.1].

In der zum Bebauungsplan vorliegenden Verträglichkeitsanalyse [siehe Kapitel 5.2] wird nachgewiesen, dass der gemäß den Textfestsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 zulässige großflächige Lebensmittel-Supermarkt zu keinen schädlichen Beeinträchtigungen von anderen im Einzugsgebiet liegenden Wettbewerbern führt. Der Anhaltswert von 10 % Umsatzumverteilung, ab dem schädliche städtebauliche Effekte zu erwarten sind, wird mit 1 % im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und maximal 3 % an den übrigen Standorten deutlich unterschritten. Das Beeinträchtigerungsverbot gemäß Z 2.7 LEP HR wird somit eingehalten.

Im inzwischen in der Fassung vom 25.10.2019 vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schwedt/Oder [siehe Kapitel 4.4.1] ist der Standort des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Rosa-Luxemburg-Straße“ als Nahversorgungsstandort 1 enthalten.

Die im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Schwedt/Oder enthaltene Gliederung der Warensortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente („Schwedter Sortimentsliste“) weicht von der Sortimentsliste zum Einzelhandelserlass 2014 des Landes Brandenburg ab, auf deren Grundlage im vorliegenden Bebauungsplan die Textfestsetzungen 1.2.2 und 1.3 getroffen werden. Da die „Schwedter Sortimentsliste“ bis zur Beschlussfassung über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwedt/Oder zunächst nur informellen Charakter trägt, wird im vorliegenden Bebauungsplan die Bezugnahme auf die Sortimentsliste zum Einzelhandelserlass 2014 des Landes Brandenburg beibehalten. Auch wenn nach Beschlussfassung über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwedt/Oder die „Schwedter Sortimentsliste“ bei der Steuerung künftiger Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen ist, muss nicht befürchtet werden, dass die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Sortimentsfestsetzungen den künftig durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestimmten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwedt/Oder widersprechen [siehe auch Kapitel 8.2]. Die „Schwedter Sortimentsliste“ enthält keine grundlegend andere Aufteilung in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente.

Ergänzende Nutzungen

Die Textfestsetzung 1.3 regelt, welche weiteren Nutzungen in den Baugebieten SO 1 und SO 2 neben dem großflächigen Lebensmittel-Supermarkt im Baugebiet SO 1 ergänzend zulässig sind, und zwar:

- a) *ein Einzelhandelsbetrieb mit folgenden Sortimenten (gemäß Einzelhandelserlass 2014 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Anlage 1: Sortimentsliste):*
 - *Nahrungsmittel als Kernsortiment sowie*
 - *Getränke, Tabakwaren, Zeitungen sowie Fach- und Unterhaltungszeitschriften als insgesamt maximal 25 Prozent der Verkaufsfläche umfassende Randsortimente.*
- b) *ein Blumenladen,*
- c) *Schank- und Speisewirtschaften, einschließlich zugehöriger Freischankflächen sowie*
- d) *nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.*

Die Regelungen der Textfestsetzung 1.3 dienen der Abrundung der Nutzungsangebote am Nahversorgungsstandort Rosa-Luxemburg-Straße.

Bisher ist zwar nur die Ansiedlung eines Imbisslokals auf dem im Baugebiet SO 2 liegenden Flurstück 191 der Flur 53 (Teilfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes) absehbar, die im Nutzungskonzept zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt worden ist [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1]; mit der Textfestsetzung 1.3 soll jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, in den Baugebieten SO 1 und SO 2 künftig weitere ergänzende Nutzungen unterzubringen.

Da im großflächigen Lebensmittel-Supermarkt voraussichtlich keine Flächen für Konzessionäre vorgesehen werden, würde zum Beispiel ein Backshop mit angegliedertem Café oder ein anderer Einzelhandelsbetrieb mit einem spezialisierten Nahrungsmittelangebot als Kernsortiment den Standort sinnvoll ergänzen und aufwerten. Gleiches gilt auch für einen Blumenladen, wenngleich es sich bei Blumen nicht um ein Angebot aus den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt.

Als potenziell standortverträgliche Nutzungen können außerdem auch ein weiterer Gastronomie- oder ein kleiner Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb angesehen werden (z.B. Eisdiele, Frisör, Änderungsschneiderei, Reinigung, Schlüsseldienst), um die umliegenden Wohnlagen aufzuwerten, welche überwiegend von Typenbauten geprägt sind, deren Erdgeschossbereiche eine Unterbringung entsprechender Nutzungen bautechnisch nur schwer ermöglichen.

Das Angebot wohnortnaher Dienstleistungen ist insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein wichtiger Faktor für die Qualität des Wohnumfeldes. Die Wechselwirkung zwischen den zulässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben führt zur Steigerung der Standortqualität im Bereich des Bebauungsplangebiets und der Nutzungsvielfalt im gesamten Ortsteil Talsand.

Die (neben dem großflächigen Lebensmittel-Supermarkt und erforderlichen Stellplätzen) für ergänzende Nutzungen verfügbaren Flächen sind allerdings begrenzt, sodass außer dem bereits geplanten Imbissbetrieb voraussichtlich höchstens ein bis zwei weitere ergänzende Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog der Textfestsetzung 1.3 angesiedelt werden können. Allein aus diesem Grund wird es sich im Verhältnis zu der für die Baugebiete SO 1 und SO 2 vorrangig festgesetzten Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb“ stets um deutlich untergeordnete Nutzungen handeln, und zwar sowohl hinsichtlich der Eigenart als auch der Größe.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan insbesondere durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt [siehe Planzeichnung]. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine Regelung zum Umfang der zulässigen Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen [siehe Textfestsetzung 2].

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Anzahl der Vollgeschosse im Hinblick auf eine ausreichende Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich ist.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind Bestandteil der bereits erläuterten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung [siehe Kapitel 6.1].

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Der Bebauungsplan setzt für das Baugebiet SO 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 fest. Eine festgesetzte GRZ von 0,3 bedeutet, dass maximal 30 % der Fläche des Baugebietes SO 1 mit Anlagen der baulichen Hauptnutzung überbaut werden dürfen.

Das Baugebiet SO 1 besitzt eine Größe von etwa 9.730 m². Bei einer zulässigen GRZ von maximal 0,3 ergibt sich somit, dass im Baugebiet SO 1 die Grundfläche aller baulichen Anlagen der Hauptnutzung (Lebensmittel-Supermarkt gemäß Textfestsetzung 1.2 und gegebenenfalls ergänzende Nutzungen gemäß Textfestsetzung 1.3) nicht mehr als etwa 2.920 m² (0,3 x 9.730 m²) betragen darf.

Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1] ist für den großflächigen Lebensmittel-Supermarkt eine Grundfläche des Baukörpers von etwa 2.350 m² vorgesehen. Zur voraussichtlichen Größe der gemäß Textfestsetzung 1.3 zulässigen ergänzenden Nutzungen liegen noch keine konkreten Planungen vor. Bei einer Grundfläche des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes von etwa 2.350 m² verblieben im Baugebiet SO 1 etwa 570 m² Grundfläche für weitere ergänzende Nutzungen, die bei Bedarf künftig noch im Bau- feld für den geplanten Lebensmittel-Supermarkt zusätzlich untergebracht werden können.

Das deutlich kleinere Baugebiet SO 2, in welchem lediglich ergänzende Nutzungen zulässig sind [siehe Textfestsetzungen 1.1 und 1.3], besitzt eine Größe von etwa 850 m². Das Baugebiet gliedert sich in die Vorhabenfläche für den geplanten Imbissbetrieb auf dem Flurstück 191 der Flur 53 mit einer Größe von etwa 500 m² und eine etwa 350 m² große Teilfläche des Flurstücks 196 der Flur 53, auf der die Möglichkeit für die Errichtung einer weiteren ergänzenden Nutzung geschaffen werden soll.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugebiet SO 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 fest. Die im Vergleich zum Baugebiet SO 1 (dort GRZ 0,3) höher festgesetzte GRZ ist erforderlich, da die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen im Verhältnis zu den geplanten Vorhaben relativ klein sind.

Bei einer zulässigen GRZ von maximal 0,4 ergibt sich somit, dass die Grundfläche aller baulichen Anlagen der Hauptnutzung auf der Grundstücksfläche für den Imbissbetrieb nicht mehr als etwa 200 m² (0,4 x 500 m²) betragen darf und auf der übrigen Fläche (Teilfläche Flurstück 196) nicht mehr als etwa 140 m² (0,4 x 350 m²). Insgesamt stehen somit im Baugebiet SO 2 etwa 340 m² für die gemäß Textfestsetzung 1.3 zulässigen ergänzenden Nutzungen zur Verfügung.

Die festgesetzten GRZ-Werte von maximal 0,3 im Baugebiet SO 1 und 0,4 im Baugebiet SO 2 unterschreiten die gemäß Tabelle zu § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ von 0,8 in Sonstigen Sondergebieten (SO) deutlich. Eine Ausschöpfung der Obergrenze ist nicht erforderlich, um die Ziele des Bebauungsplans [siehe Kapitel 2.3] umsetzen zu

können. Die festgesetzten GRZ-Werte sind ausreichend und hinsichtlich der Standortgegebenheiten angemessen.

Zulässige Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darf die festgesetzte GRZ regelmäßig durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 (so genannte „Kappungsgrenze“), sofern auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan keine davon abweichenden Bestimmungen getroffen werden.

Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan dürfte die im Baugebiet SO 1 festgesetzte GRZ 0,3 durch die o.g. Anlagen bis zu einer GRZ 0,45 (GRZ 0,3 + 50%) und die im Baugebiet SO 2 festgesetzte GRZ 0,4 durch die o.g. Anlagen bis zu einer GRZ 0,6 (GRZ 0,4 + 50%) überschritten werden. Dies wäre keinesfalls ausreichend, da insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, aber häufig auch bei sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, eine hohe Anzahl an Stellplätzen für Kundenfahrzeuge wie auch weitere befestigte Nebenanlagen (z.B. Rangier- und Anlieferflächen für LKW, Flächen für Einkaufswagenboxen etc.) erforderlich werden.

Auch eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zur Ausschöpfung der sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 wäre im vorliegenden Planungsfall nicht ausreichend. Es wird daher von der Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, dass im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Gemäß Textfestsetzung 2 wird geregelt, dass die in den Baugebieten SO 1 und SO 2 festgesetzte GRZ jeweils bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Bei einer für Haupt- und Nebenanlagen in den Baugebieten SO 1 und SO 2 insgesamt zulässigen GRZ von maximal 0,9 könnten im Baugebiet SO 1 zusätzlich zu den etwa 2.920 m² baulichen Anlagen der Hauptnutzung [siehe Erläuterungen im vorherigen Abschnitt] weitere etwa 5.840 m² zum Beispiel durch Zufahrten, Stellplätze, Wege, Aufstell- oder Anlieferflächen überbaut werden. Auf dem im Baugebiet SO 2 gelegenen Vorhabengrundstück für den Imbissbetrieb (Flurstück 191 der Flur 53) könnten außerdem zusätzlich zu den dort maximal etwa 200 m² zulässigen baulichen Anlagen der Hauptnutzung weitere etwa 250 m² überbaut werden. Des Weiteren könnten auf der ebenfalls im Baugebiet SO 2 gelegenen Teilfläche des Flurstück 196 der Flur 53 zusätzlich zu den dort maximal etwa 140 m² zulässigen baulichen Anlagen der Hauptnutzung weitere etwa 175 m² überbaut werden. Der Anteil der Nebenanlagen kann jeweils auch höher sein, wenn die für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung im Baugebiet SO 1 festgesetzte GRZ von 0,3 und die im Baugebiet SO 2 festgesetzte GRZ von 0,4 nicht ausgeschöpft werden sollte.

Bereits im bisherigen Bestand ist die Fläche der künftigen Baugebiete SO 1 und SO 2 zu etwa 83,5 % versiegelt (Bestands-GRZ 0,835). Die gemäß Textfestsetzung 2 nunmehr im Bebauungsplan vorgesehene Erhöhung des zulässigen Versiegelungsanteils bis zu einer GRZ von 0,9 ist erforderlich, da auf der gleichen Fläche wie bisher ein größerer Baukörper für den Lebensmittel-Supermarkt mit deutlich mehr Verkaufsfläche entstehen soll, für welchen auch entsprechend mehr Stellplätze benötigt werden. Außerdem soll der Imbissbetrieb, der sich bisher auf der Parkplatzfläche befand, künftig auf das extra zu diesem Zweck gebildete Flurstück 191 der Flur 53 verlagert werden. Der bisherigen Parkplatzfläche werden dadurch etwa 500 m² entzogen, sodass sich auf der verbleibenden Fläche eine intensivere

Grundstücksauslastung ergibt. Die Erhöhung von 0,835 im Bestand auf künftig 0,9 wird allerdings nicht zu wesentlichen städtebaulichen Veränderungen führen.

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im Baugebiet SO werden durch die festgesetzten Baugrenzen [siehe Kapitel 6.3] drei Baufelder ausgewiesen. In allen Baufeldern sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1] soll der großflächige Lebensmittel-Supermarkt innerhalb des im Baugebiet SO 1 gelegenen Baufeldes errichtet werden. Zwar wird der Verkaufsraum des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes, welcher die überwiegende Fläche des Baukörpers einnimmt, nur über ein Geschoss (mit entsprechend großer Raumhöhe) verfügen, im Bereich der Nebenflächen (mit geringerer Raumhöhe) sollen jedoch im Bedarfsfall weitere Flächen (z.B. für Büro- / Verwaltungs- und Personalräume oder haustechnische Anlagen) in einem zweiten Geschoss ermöglicht werden, um die Gebäudekubatur wirtschaftlich nutzen zu können. Dies wird durch die Zulässigkeit eines zweiten Geschosses geregelt.

Auch innerhalb der beiden im Baugebiet SO 2 gelegenen Baufelder soll für die ergänzenden Nutzungen, wie zum Beispiel den geplanten Imbissbetrieb [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1 sowie Kapitel 6.1], ein zweites Geschoss zugelassen werden, um darin insbesondere Büro- und Personalräume unterbringen und die Erdgeschossflächen vorrangig für den Kundenverkehr nutzen zu können.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Flächen, innerhalb welcher die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen, im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes den großflächigen Lebensmittel-Supermarkt und im nordöstlichen Teilbereich die Gebäude für ergänzend geplante Nutzungen zu errichten, werden im Bebauungsplan drei durch die festgesetzten Baugrenzen voneinander getrennte Baufelder ausgewiesen.

Die Größe des im Baugebiet SO 1 gelegenen westlichen Baufeldes ist so bemessen, dass dort der großflächige Lebensmittel-Supermarkt in den geplanten Abmessungen untergebracht werden kann, einschließlich eines Spielraums, um im Rahmen der Bauantragsplanung die Abmessungen und die genaue Lage des Baukörpers noch geringfügig variieren zu können und längerfristig in begrenztem Umfang Erweiterungen für die zulässigen ergänzenden Nutzungen [siehe Kapitel 6.1 und 6.2] zu ermöglichen.

Für die im Baugebiet SO 2 gelegenen weiteren Nutzungen war im nordöstlichen Teilbereich ursprünglich ein zusammenhängendes Baufeld vorgesehen, um die künftige Nutzung möglichst flexibel gestalten zu können [siehe Bebauungsplanentwurf, Planungsstand: 28. März 2019]. Da jedoch die Trasse der über die Fläche verlaufenden Abwasser- und Trinkwasserleitungen nicht mit Gebäuden überbaut werden darf [siehe Kapitel 6.8], wurde das Baufeld in zwei Flächen aufgeteilt. Dadurch werden die Bebauungsmöglichkeiten zwar eingeschränkt, jedoch bleibt es immer noch möglich, dort den geplanten Imbissbetrieb sowie im Bedarfsfall mindestens eine weitere ergänzende Nutzung [siehe Kapitel 6.1 und 6.2] unterzubringen.

Die außerhalb der Baufelder liegenden Flächen der Baugebiete SO 1 und SO 2 sollen für die Unterbringung der Stellplatz- und Anlieferflächen, Zufahrten und gemäß Textfestsetzung 5 zulässige sonstige Nebenanlagen genutzt werden [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1 sowie Kapitel 6.5 und 6.6].

6.4 Bauweise

Entsprechend der Eigenart der geplanten Nutzungen, wird die zulässige Bauweise in den Baugebieten SO 1 und SO 2 unterschiedlich festgesetzt.

Baugebiet SO 1

Da Baukörper für großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig eine in offener Bauweise zulässige Länge von 50 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO) überschreiten, es sich aber auch nicht um eine geschlossene Bebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO handelt, ist es erforderlich, im Bebauungsplan die zulässige Bauweise als „abweichende Bauweise“ (a) im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen und näher zu bestimmen.

In der Textfestsetzung 3 wird geregelt, dass das in abweichender Bauweise zulässigen Gebäude des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes über Gebäudelängen von maximal 80 Meter verfügen darf. Dies entspricht der voraussichtlichen Gebäudelänge des geplanten Lebensmittel-Supermarktes von etwa 75 Meter (Ost-West-Ausdehnung) zzgl. einer Planungsreserve für Änderungen im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens.

Da der Abstand zwischen den festgesetzten Baugrenzen in Nord-Süd-Richtung nur 43,00 m beträgt, wird in der Festsetzung 3 ergänzend klargestellt, dass sich in diesem Fall die maximal zulässige Gebäudelänge aus dem tatsächlichen Abstand zwischen den Baugrenzen ergibt, das heißt, die Baugrenzen in keinem Fall überschritten werden dürfen.

Aus den festgesetzten Baugrenzen [siehe Kapitel 6.3] und der Regelung der abweichenden Bauweise (a) gemäß Textfestsetzung 3 ergibt sich, dass der Baukörper des Lebensmittel-Supermarktes nicht in grundsätzlich anderer Form und Lage errichtet werden kann, als im Planungskonzept vorgesehen. Die Festsetzungen sind somit hinreichend konkret, um die Auswirkungen der Planung insbesondere im Hinblick auf die Belange des Lärmschutzes beurteilen zu können [siehe Kapitel 5.2 und 6.7].

Baugebiet SO 2

Für die beiden Baufelder im Baugebiet SO 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind in offener Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge insgesamt höchstens 50 m betragen darf.

Auf dem Baufeld im Bereich des Flurstücks 191 wird voraussichtlich zuerst nur ein Gebäude (Einzelhaus) für das bereits absehbar geplante Imbisslokal errichtet. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise (o) kann im Bedarfsfall entschieden werden, ob in Zukunft die folgenden weiteren Nutzungen in ein bis zwei separaten Gebäuden (Einzelhäuser) untergebracht oder – zumindest teilweise – aneinandergrenzend errichtet werden sollen (Doppelhäuser oder Hausgruppen). Der Spielraum dafür ist allerdings aufgrund der geringen Größe der beiden Baufelder begrenzt, wird aber durch die Zulässigkeit verschiedener Bauformen nicht noch zusätzlich eingeschränkt.

6.5 Stellplätze und ihre Zufahrten

Die Stadt Schwedt/Oder verfügt über keine Stellplatzsatzung mit entsprechenden Richtwerten für nachzuweisende Stellplatzzahlen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Planungskonzeptes zum Bebauungsplan [siehe Kapitel 5.1 sowie Anhang: Anlage 1] ist zwischen der Stadt Schwedt/Oder und dem Vorhabenträger für den großflächigen Lebensmittel-Supermarkt abgestimmt worden, dass im mittleren und östlichen Teil des Plangebietes insgesamt etwa 170 Stellplätze errichtet werden sollen.

Die im Planungskonzept dargestellte Anordnung der Stellplätze ist kein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans, sodass Anpassungen im Sinne einer optimalen Flächenausnutzung im Rahmen der weiteren Planung noch möglich sind.

Stellplätze dürfen regelmäßig auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern deren Zulässigkeit nicht durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans eingeschränkt werden (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Stellplätzen wie folgt geregelt:

Gemäß Textfestsetzung 4.3 ist die Errichtung von Stellplätzen lediglich im Baugebiet SO 1 im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [siehe Kapitel 6.10] unzulässig. Im Übrigen dürfen in den Baugebieten SO 1 und SO 2 Stellplätze sowohl im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) als auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Letzteres ist allerdings nur möglich, wenn die Baufelder durch die geplanten Gebäude nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes war ein Teil der Stellplatzanlage noch als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (öffentlicher Parkplatz) festgesetzt. Aus Sicht der Stadt Schwedt/Oder kann dieses Ziel auch durch eine vertragliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer gesichert werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. An dem eigentlichen Ziel, einen Teil der Stellplatzanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, hält die Stadt Schwedt/Oder fest.

Die Stellplätze sollen durch die an der Rosa-Luxemburg-Straße bereits bestehenden Zufahrten erschlossen werden. In allen sonstigen Bereichen sind gemäß Textfestsetzung 4.2 Stellplatzzufahrten unzulässig.

6.6 Nebenanlagen

Durch die Textfestsetzung 5 wird geregelt, welche Nebenanlagen in den Baugebieten SO 1 und SO 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, und zwar

- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes SO mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen;
- nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Wege und Zugänge sowie
- freistehende Werbeanlagen.

Medientechnische Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Anlagen zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind für die in den Baugebieten SO 1 und SO 2 geplanten Nutzungen zwingend erforderlich. Die Leitungsanschlüsse müssen überwiegend von den angrenzenden Straßen aus über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an die Gebäude herangeführt werden. Die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist daher unvermeidbar.

Mit Zunahme des Anteils an Elektrofahrzeugen am Verkehr steigt auch der Bedarf an der Entwicklung einer entsprechenden Ladeinfrastruktur. So gehören Elektro-Ladesäulen im Bereich von größeren Stellplatzanlagen ebenfalls zu den unverzichtbaren medientechnischen Versorgungsanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Auch die für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser gegebenenfalls erforderliche Mulden oder Rigolen befinden sich regelmäßig im Bereich der unversiegelten Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Auch Wege und Zugänge müssen von den angrenzenden Straßen über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den Gebäuden geführt werden.

Freistehende Werbeanlagen erfüllen ihren Zweck nur, wenn sie aus den angrenzenden Räumen gut einsehbar sind, und werden aus diesem Grund ebenfalls im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Im Rahmen der künftigen Umsetzung der Planung (Baugenehmigungsverfahren) sind die konkreten Standorte und Größen der freistehen-

den Werbeanlagen so zu bestimmen, dass sie die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht behindern (Freihaltung der erforderlichen Sichtbereiche an den Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten).

Wie die Stellplätze [siehe Kapitel 6.5] dürfen auch die gemäß Textfestsetzung 5 zulässigen Nebenanlagen im Baugebiet SO 1 nicht im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [siehe Kapitel 6.10] liegen.

Alle in der Textfestsetzung 5 nicht bezeichneten Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Durch die Beschränkung soll erreicht werden, dass der ohnehin nur geringe Anteil der begrünten Flächen nicht durch weitere Nebenanlagen zergliedert und deren gestalterische Wirkung beeinträchtigt wird.

6.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Rosa-Luxemburg-Straße)

Im Zuge der Ende 2019 erfolgten Neuordnung der Flurstücke wurden u.a. an der südwestlichen Ecke des Plangebiets einige neue Flurstücksteilungen/-neubildungen vorgenommen (z.B. Flurstücke 170, 178 und 179 der Flur 52), auf denen sich schon bestehende Zufahrts- und Wegeflächen befinden. Im Ergebnis dessen sollen nun der südliche Teil des Flurstücke 170 (bis an die Grenze zum Flurstück 169) sowie die Flurstücke 178, 179, 54/2 und 55/2 der Flur 52 als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Rosa-Luxemburg-Straße festgesetzt werden.

Damit sollen die bestehende Zufahrt zu dem westlich gelegenen Wohnblock Rosa-Luxemburg-Straße 37-42 gesichert und eine künftig geradlinige Fortführung des Gehweges auf der Nordseite der Rosa-Luxemburg-Straße ermöglicht werden. Des Weiteren erhalten die Stellplatzflächen auf dem Vorhabengrundstück für den Lebensmittel-Supermarkt eine dritte (westliche) Zufahrt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anlieferzufahrt)

Wie bereits in Kapitel 5.1 erläutert, soll die Zufahrt für Lieferfahrzeuge von der Werner-Seelembinder-Straße (B 166) aus erfolgen. Zu diesem Zweck soll die bisher am westlichen Plangebietsrand gelegene Anlieferzufahrt um etwa 100 Meter nach Osten verlegt werden. Mit Fertigstellung der neuen Anlieferzufahrt soll der alte Zufahrt- und Anlieferbereich im Westen zurück gebaut und begrünt werden.

Die geplante Verlegung der Anlieferzufahrt wurde im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfs mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde, abgestimmt. Mit Schreiben vom 05.02.2019 hat der Landesbetrieb Straßenwesen die Zustimmung zur geplanten Verlegung der Anlieferzufahrt unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass mit der Fertigstellung der neuen Zufahrt die jetzt bestehende Anbindung zu schließen und zurückzubauen ist.

Entsprechend diesem Abstimmungsstand werden im Bebauungsplan zu der geplanten Anlieferzufahrt folgende Festsetzungen getroffen:

Der Bereich der neuen Zufahrt wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche wird mit dem Buchstaben „Z“ gekennzeichnet (Zweckbestimmung: Anlieferzufahrt). Die Textfestsetzung 4.1 regelt, dass innerhalb der Fläche „Z“ die Herstellung einer Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr mit einer maximal 7,50 m breiten Fahrbahn zulässig ist.

Die Zustimmung des Landesbetriebs Straßenwesen zur geplanten Verlegung der Anlieferzufahrt enthält neben der Verpflichtung zum Rückbau der alten Anlieferzufahrt weitere Nebenbestimmungen, deren Einhaltung mangels geeigneter Rechtsgrundlage jedoch nicht im Be-

bauungsplan festgesetzt werden kann. Diese Nebenbestimmungen sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen [siehe Kapitel 9].

6.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bereich der Schutzabstände bestehender Hauptversorgungs- bzw. Hauptabwasserleitungen mehrere Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Des Weiteren ist es erforderlich, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen, durch welches die Erschließung und Erreichbarkeit des Flurstücks 191 der Flur 53 gesichert werden soll.

Sicherung bestehender Leitungs-Trassen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und des im westlichen Teilbereich vorhandenen Baubestandes bereits medientechnisch erschlossen. Vorhandene Hauptversorgungs- bzw. Hauptabwasserleitungen sind teilweise mit entsprechenden Freihaltetrassen grundbuchlich gesichert und müssen entsprechend in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Dies betrifft insbesondere eine über den östlichen Teil des Plangebietes verlaufende Trasse einer Abwasserdruckleitung und einer parallel verlaufenden Trinkwasserleitung sowie die Trasse einer Gas-Hochdruckleitung am westlichen Plangebietsrand [siehe Kapitel 3.1].

Die über den östlichen Teil des Plangebietes verlaufende und grundbuchlich zugunsten des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) gesicherte Trasse einer Abwasserdruckleitung und einer parallel verlaufenden Trinkwasserleitung wird in einer Breite von 6 m (erforderlicher Freihaltbereich von 3 m beidseitig der Achse der Abwasserdruckleitung) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Fläche wird mit L 1 bezeichnet. Die Textfestsetzung 6.1 regelt für die Fläche L 1 das Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb und die Unterhaltung der in diesem Bereich liegenden Trink- und Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers auf planungsrechtlicher Ebene und spiegelt im Bebauungsplan lediglich die bereits bestehende grundbuchliche Sicherung wider. Die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist bodenrechtlich und planerisch von Belang, da die Freihaltetrasse nicht überbaut werden darf. Auch für Bepflanzungen gelten im Bereich der Freihaltetrasse Beschränkungen. Die Bau- und Pflanzbeschränkungen sind Bestandteil der im Grundbuch zugunsten des ZOWA gesicherten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Für die Herstellung von Stellplätzen oder Freianlagen im Bereich der Freihaltetrasse ist die Abstimmung mit dem ZOWA erforderlich.

Außerhalb des Plangebietes verlaufen unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze mehrere Versorgungsleitungen verschiedener Unternehmensträger. Auch zu diesen Leitungen sind Schutzabstände mit Bau- und Pflanzbeschränkungen einzuhalten. Insbesondere der Schutzabstand einer Gas-Hochdruckleitung der Stadtwerke Schwedt GmbH (erforderlicher Freihaltbereich von 4 m beidseitig der Leitungssachse) reicht in das Bebauungsplangebiet hinein. Gleiches gilt für die Schutzabstände einer Abwasserdruckleitung sowie einer Trinkwasserleitung des ZOWA (erforderlicher Freihaltbereich von 3 bzw. 2 m beidseitig der Leitungssachse). Die Schutzabstände der ebenfalls an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Stromleitungen der Stadtwerke Schwedt GmbH (erforderlicher Freihaltbereich von 0,5 m beidseitig der Leitungssachse) reichen hingegen nicht bis in das Plangebiet. Die Gas-Hochdruckleitung der Stadtwerke Schwedt GmbH quert zudem die geplante Anlieferzufahrt im Norden des Plangebiets.

Der am westlichen Rand in das Plangebiet hineinreichende Freihaltbereich wird in der Planzeichnung mit L 2 bezeichnet. Der im Norden die Anlieferzufahrt querende Freihaltbereich erhält in der Planzeichnung die Bezeichnung L 3. In den Textfestsetzungen 6.2 und 6.3 werden die jeweiligen Leitungsrechte zugunsten der für den Betrieb und die Unterhaltung

der in diesem Bereich liegenden Leitungen zuständigen Unternehmensträger in gleicher Form geregelt wie in der Textfestsetzung 6.1. Wie auf der Fläche L 1 sind auch auf den Flächen L 2 und L 3 die jeweiligen Bau- und Pflanzbeschränkungen zu berücksichtigen und die Herstellung von Stellplätzen oder Freianlagen im Bereich der Freihaltetrassen mit den Unternehmensträgern (Stadtwerke Schwedt GmbH und ZOWA) abzustimmen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 191 (geplanter Imbissbetrieb)

Die Stadt Schwedt/Oder hat das Flurstück 191 der Flur 53 zum Zweck der Errichtung eines Imbissbetriebs an einen privaten Eigentümer veräußert. Da das Flurstück nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt, wurde im Grundstückskaufvertrag vereinbart, dass dem Käufer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen der Rosa-Luxemburg-Straße und seinem Grundstück einräumt werden soll, das die Verkehrsanbindung und Medienschlüsselung sichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll in einer Breite von 4,0 m entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebiets verlaufen. An der bestehenden Parkplatzzufahrt an der Rosa-Luxemburg-Straße soll die Fläche keilförmig auf die Breite der Zufahrt aufgeweitet werden.

Entsprechend dieser Vereinbarung wird durch die Textfestsetzung 6.4 im Bebauungsplan geregelt, dass die in der Planzeichnung mit „GFL“ bezeichnete Fläche mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 191 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 191 zu belasten ist.

Als Benutzer im Sinne der Festsetzung gelten neben dem Grundstückseigentümer selbst auch die in sonstiger Weise Nutzungsberechtigten, wie zum Beispiel Pächter, Mieter oder dessen Angestellte.

Als Besucher im Sinne der Festsetzung gelten zum Beispiel Kunden und Lieferanten des geplanten Imbissbetriebs.

Das Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 191 dient der Heranführung erforderlicher Hausanschlussleitungen von der Rosa-Luxemburg-Straße aus bis zum eigenen Grundstück.

Die gemäß Textfestsetzung 6.4 geregelten Rechte allein begründen diese Rechte allerdings noch nicht. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Fläche GFL bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt wird, dass die Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Erst mit nachfolgender grundbuchlicher Eintragung wird die Ausübung der Rechte umsetzbar.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schränkt die auf dem belasteten Grundstück (Flurstücke 196 und 193) geplante Stellplatzanlage in ihrer Benutzung nicht in unzumutbarer Weise ein, da die Fläche GFL im Bereich der Parkplatzzufahrt und geplanter Fahrgassen liegt.

6.9 Lärmschutzmaßnahmen

Bei größeren Einzelhandelsbetrieben ist regelmäßig davon auszugehen, dass die betriebsbedingten Geräusche zu Beeinträchtigungen im Bereich angrenzender Nutzungen führen können. Betriebsbedingte Geräusche entstehen während der Betriebs- und Öffnungszeiten insbesondere durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie durch technische Aggregate, die sich außerhalb der Gebäude befinden, aber z.B. auch durch Geräusche von Einkaufswagen.

Wie bereits in Kapitel 5.2 erläutert, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Lärmauswirkungen des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes auf die nächst gelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Rosa-Luxemburg-Straße und zur Ableitung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen erstellt [Lärmimmissionsprognose Neubau eines Lidl-Verbrauchermarktes Rosa-Luxemburg-Straße 16303 Schwedt; Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den

27.03.2019].

Das Gutachten wurde auf der Grundlage des Arbeitsstandes zum Planungskonzept vom Januar 2019 erarbeitet und berücksichtigt folgende Ausgangsbedingungen:

Jeder Verbrauchermarkt generiert folgende Lärmquellen:

- Kundenfahrzeuge auf dem Parkplatz, einschließlich Fahrstrecken und Einkaufswagen,
- Anlieferung durch LKWs, einschließlich Ladergeräusche und ggf. Kälteaggregate von Kühlfahrzeugen,
- Haustechnische Anlagen wie Wärmepumpen und Rückkühler von Kälteanlagen.

Der großflächige Lebensmittel-Supermarktes ist Montag bis Sonnabend von 07.00 bis 21.00 Uhr geöffnet.

Anlieferungen sollen in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr möglich sein, also auch in den Nachtstunden. Dabei ist mit maximal drei LKW pro Nacht zu rechnen, die über den gesamten Nacht-Zeitraum verteilt eintreffen.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass das Vorhaben auch mit nächtlicher Anlieferung immissionsverträglich ist, wenn folgende Maßnahmen zur Lärminderung umgesetzt werden:

- Beschränkung der Netto-Verkaufsfläche des Marktes auf maximal 1.400 m²,
- Verlegung der Zufahrt für LKW von der B 166 in die Mitte des Parkplatzes ,
- Einschränkung des Rangierbereichs für LKW auf dem Parkplatz,
- Positionierung der Laderampe an der nördlichen Gebäudeseite,
- Ausbildung der Laderampe als Innenrampe mit Torrandabdichtung; Schalldämmung der Außenbauteile der Laderampe 30 dB,
- Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Parkplatz,
- Schalltechnisch wirksame Einfassung der Einkaufswagen-Box,
- Auslegung der haustechnischen Anlagen auf die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes nachts an den nächsten Immissionsorten in westlicher Richtung um 3 dB.

Das vollständige Gutachten wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 28. März 2019] zur Einsichtnahme vorgelegt.

Entsprechend den ermittelten Anforderungen enthält der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen zum Lärmschutz:

Beschränkung der Netto-Verkaufsfläche

Gemäß Textfestsetzung 1.2.1 darf der großflächige Lebensmittel-Supermarkt über eine Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² verfügen [siehe Erläuterungen Kapitel 6.1].

Die gemäß Gutachten erforderliche Maßnahme wird erfüllt.

Verlegung der Zufahrt für LKW

Wie bereits in den Kapiteln 5.1 und 6.5 erläutert, wird die bisher am westlichen Plangebietsrand gelegene Anlieferzufahrt um etwa 100 Meter nach Osten verlegt. Mit Fertigstellung der neuen Anlieferzufahrt muss der alte Zufahrts- und Anlieferbereich im Westen zurück gebaut und begrünt werden. Der Bereich der neuen Zufahrt wird in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche wird mit dem Buchstaben „Z“ gekennzeichnet (Zweckbestimmung: Anlieferzufahrt). Die Textfestsetzung 4.1 regelt, dass innerhalb der Fläche „Z“ die Herstellung einer Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr mit einer maximal 7,50 m breiten Fahrbahn zulässig ist. Die bisherige Zufahrt und Anlieferfläche soll entsiegelt und begrünt werden.

Die gemäß Gutachten erforderliche Maßnahme wird erfüllt.

Einschränkung des Rangierbereichs für LKW auf dem Parkplatz

In der Planzeichnung ist der Bereich, in welchem bauliche Anlagen zulässig sind, die der Belieferung des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes dienen, als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt und durch die Eckpunkte A bis H und J bis M bezeichnet. Die Textfestsetzung 7.1 regelt, dass nur innerhalb dieser Fläche bauliche Anlagen für die Belieferung des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes zulässig sind.

Wie im Gutachten gefordert, ist der Bereich auf den nördlichen Rand der Parkplatzfläche beschränkt. Außerhalb dieses Bereiches sind bauliche Anlagen für die Belieferung des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes nicht zulässig. Die senkrechten Fahrgassen zwischen den Stellplätzen dürfen somit nicht als Anliefer- und Rangierfläche genutzt werden.

Die gemäß Gutachten erforderliche Maßnahme wird erfüllt.

Positionierung und Ausbildung der Laderampe

Die Fläche, in welcher die Ladezone und Zufahrtsrampe für den großflächigen Lebensmittel-Supermarkt zulässig ist, ist Bestandteil der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und ist mit den Eckpunkten A, B, L und M bezeichnet. Die Textfestsetzung 7.2 regelt, dass nur innerhalb dieser an die Nordostseite des Baukörpers des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes angrenzenden Fläche die baulichen Anlagen für die Ladezone und Zufahrtsrampe zulässig sind. Die Textfestsetzung 7.3 regelt, dass die Laderampe allseitig einzuhausen und mit einer Torrandabdichtung herzustellen ist (Innenrampe) sowie deren Wand- und Dachkonstruktion über ein bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB verfügen muss.

Ein bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB kann nur durch eine massive Wand- und Deckenkonstruktion erreicht werden. Eine nur leichte Einhausung (z.B. durch Blechpaneele) wäre nicht ausreichend und somit unzulässig.

Die gemäß Gutachten erforderlichen Maßnahmen werden erfüllt.

Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Parkplatz

Asphalтиerte Fahrbahnflächen führen insbesondere bei der Benutzung mit Einkaufswagen zu einer deutlichen Geräuschkürzung. Aber auch bei der Benutzung durch Fahrzeuge trägt ein Asphaltbelag zur Geräuschkürzung bei. Da es in der Praxis kaum möglich ist, zwischen Flächen zu unterscheiden, welche durch Einkaufswagen genutzt oder nicht genutzt werden, regelt die Textfestsetzung 7.6 über die Forderung des Lärmgutachtens hinausgehend, dass alle Zufahrten und Fahrgassen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Asphaltflächen auszubilden sind.

Die gemäß Gutachten erforderliche Maßnahme wird erfüllt.

Schalltechnisch wirksame Einfassung der Einkaufswagen-Box

Gemäß Textfestsetzung 7.4 sind außerhalb des Gebäudes des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes geplante Aufstellflächen für Einkaufswagen schalltechnisch wirksam einzufassen.

Die Festsetzung regelt noch nicht im Einzelnen, mit welchen Maßnahmen und Mindestanforderungen an die Konstruktion die schalltechnische Wirksamkeit zu gewährleisten ist, da Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen wesentlich von der künftigen Lage der Aufstellflächen für die Einkaufswagen und deren Entfernung zu den nächst gelegenen Immissionsorten abhängig ist. Da die endgültige Lage erst im Rahmen der Bauantragsplanung festge-

legt wird, enthält die Textfestsetzung 7.4 die Regelung, dass die schalltechnische Wirksamkeit der vorzusehenden Einfassung der Aufstellflächen für die Einkaufswagen (Einkaufswagen-Box) im Rahmen der Bauantragsplanung rechnerisch nachzuweisen ist.

Die gemäß Gutachten erforderliche Maßnahme wird erfüllt.

Auslegung der haustechnischen Anlagen

Durch die Geräusche der bei Einzelhandelseinrichtungen häufig auf den Dachflächen, an den Fassaden oder in Freiaufstellung geplanten Kühl- und Lüftungsgeräte kann es insbesondere in den Nachtstunden zu Lärmbetrübungen nahe gelegener Wohnnutzungen kommen. Im Bebauungsplan sind daher Maßnahmen festzusetzen, welche zu unzulässige Lärmbetrübungen durch haustechnische Anlagen verhindern.

Auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungen und Forderungen regelt die Textfestsetzung 7.5, dass nicht innerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur zulässig sind, wenn der Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den nächst gelegenen Immissionsorten westlich des Plangebiets nachts um mindestens 3 dB unterschritten wird.

Da wie bei den Aufstellflächen für die Einkaufswagen [siehe vorhergehender Abschnitt] die künftige Lage der haustechnischen Anlagen erst im Rahmen der Bauantragsplanung festgelegt wird, enthält auch die Textfestsetzung 7.5 die entsprechende Regelung, dass die festgesetzte nächtliche Unterschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm um mindestens 3 dB am jeder geplanten haustechnischen Anlage nächst gelegenen Immissionsort im Rahmen der Bauantragsplanung rechnerisch nachzuweisen ist. Im rechnerischen Nachweis ist darzulegen, durch welche Maßnahmen die festgesetzte Unterschreitung des Immissionsrichtwertes erreicht wird.

Die gemäß Gutachten erforderliche Maßnahme wird erfüllt.

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 11.07.2019

Das LfU hat in seiner Stellungnahme vom 11.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 28. März 2019] mitgeteilt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zur vorgelegten Planung keine Bedenken bestehen. Der in der Lärmimmissionsprognose vom 27.03.2019 des Büros BBP Bauconsulting mbH abgegebenen Beurteilung auf Grundlage der eingestellten Betriebsweise und den Maßnahmen der Minderung werde gefolgt. Die Schalltechnische Untersuchung ist für die Aussage der Vollzugsfähigkeit der Planung geeignet.

Die Schalltechnische Untersuchung sei jedoch nicht für die Aussage geeignet, dass mit den Festsetzungen an den relevanten Immissionspunkten die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Geräuschemissionen des Verbrauchermarktes nicht überschritten werden. Es wurde insbesondere bemängelt, dass mit dem Beurteilungsansatz der Belieferung des Marktes durch 3 LKW, davon 1 LKW mit Kühlaggregat verteilt im Nachtzeitraum, mit nur einer Anlieferung in einer Stunde nicht die ungünstigste mögliche Betriebsweise eingestellt wurde. Weiterhin wurde eine Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe nicht in die Schalltechnischen Untersuchung eingestellt. Es sei davon auszugehen, dass eine Vorbelastung von Anlagen wirkt, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen. Die Zulässigkeit hierfür ergibt sich schon auf Grund der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches für die Errichtung eines Imbisslokals.

Im künftigen Baugenehmigungsverfahren können sich daher gegebenenfalls weitere Anforderungen zur Lärminderung oder zur Betriebsweise ergeben.

Ergänzungen aufgrund der Stellungnahme des LfU vom 11.07.2019

Der in der Stellungnahme des LfU enthaltene Hinweis, dass mit dem Beurteilungsansatz der Belieferung des Marktes durch 3 LKW, davon 1 LKW mit Kühlaggregat verteilt im Nachtzeitraum, mit nur einer Anlieferung in einer Stunde nicht die ungünstigste mögliche Betriebswei-

se eingestellt wurde, ist durch den Gutachter nochmals geprüft worden - siehe Anlage 3.2: „Kurzmitteilung Schallschutz – Ausdehnung der nächtlichen Anlieferung“ [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 17.09.2019].

Die Prüfung hat ergeben, dass auch mehr als 3 LKW-Anlieferungen im Nachtzeitraum nicht zu einer ungünstigeren Beurteilung führen würden, solange sich die Anlieferungen auf nicht mehr als 1 LKW pro Stunde verteilen. Somit wäre es theoretisch möglich, dass in der Nacht bis zu 8 LKWs entladen werden können, solange sie jeder in einer anderen Nachtstunde eintreffen und entladen werden. Das Beurteilungskriterium nach TA Lärm bliebe noch immer eingehalten. Problematisch wäre hingegen die nächtliche Anlieferung von mehr als 1 LKW pro Stunde.

Eine zeitliche Verteilung der nächtlichen Anlieferungen ist durch eine Bebauungsplanfestsetzung allerdings nicht regelbar. Um zu verhindern, dass im Nachtzeitraum mehr als eine LKW-Anlieferung pro Stunde erfolgt, muss daher der Vorhabenträger durch eine zusätzliche Regelung verpflichtet werden, dass pro Nachtstunde nicht mehr als eine LKW-Anlieferung erfolgen wird. In den Abwägungsempfehlungen zum Entwurf des Bebauungsplans wurde vorgeschlagen, dies über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtend zu regeln. Da nachfolgend zum Bebauungsplan kein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden ist, soll alternativ eine entsprechende Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei Anlieferungen in der Nacht sind die um 15 dB höheren Immissionsrichtwerte am Tag in jedem Fall ebenfalls eingehalten. Anlieferungen im Tagzeitraum wurden daher in die gutachterliche Beurteilung nicht gesondert eingestellt.

Die Vorbelastung durch den Imbissbetrieb auf dem Parkplatz ist nach gutachterlicher Aussage vernachlässigbar. Eine weitere Vorbelastung durch Gewerbebetriebe existiert nicht.

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 16.03.2020

Das LfU hat in seiner zum 2. Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 6. Februar 2020] abgegebenen Stellungnahme vom 16.03.2020 abschließend mitgeteilt, dass die zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen vorgenommenen Ergänzungen die Äußerungen der Stellungnahme des LfU vom 11.07.2019 berücksichtigen und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zur vorgelegten Planung keine weiteren Bedenken mehr bestehen. Die Planung beinhaltet geeignete Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche dienen. Ergänzend wurden folgende weiterführende Hinweise gegeben:

Es ergeben sich organisatorische Anforderungen an den Betrieb der nächtlichen Anlieferung. Im Baugenehmigungsverfahren ist hierzu der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm dazulegen.

In der Textfestsetzung 7.5 werden die Immissionsorte und die zugrunde zu legenden Immissionsrichtwert nicht konkret benannt. Diese Grundlagen sind der Lärmimmissionsprognose zu entnehmen [siehe Anhang: Anlagen 3.1 und 3.2]. Da die Festsetzung eine Mindestanforderung darstellt, können sich im Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls weitergehende Anforderungen ergeben.

Die Auswirkungen der als zulässig bestimmten Nutzungen im Baugebiet SO 2 wurden in der Schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Hierfür ist in den Baugenehmigungsverfahren der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen darzulegen.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

Da der Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt wird [siehe Kapitel 1.1], wird im Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, wel-

che Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen erfolgt und zulässig.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

In diesem Sinne werden im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Textfestsetzung 8 wird geregelt, dass Stellplätze und nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit auf den o.g. Flächen nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Die Textfestsetzung 8 dient dem Ziel, die Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens dadurch zu begünstigen, dass Flächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen, sondern über eine Befestigung verfügen, die nur zu einer Teilversiegelung führen.

Die Festsetzung wird auf solche Flächen beschränkt, die aufgrund der Art und Häufigkeit ihrer Benutzung eine Teilversiegelung und deren dauerhafte Funktion zulassen. So werden zum Beispiel Stellplätze häufig mit einem fugenoffenen Pflasterbelag befestigt. Auf Flächen mit ständigem Fahrzeugverkehr wird hingegen der Untergrund auf Dauer so stark verdichtet, dass die Versickerungsfähigkeit nur noch sehr gering ist. In den Fahrbahnbereichen der Parkplatzflächen wäre eine Pflasterung auch deshalb nachteilig, weil diese zu einer höheren Lärmbelastung durch Einkaufswagen führen würde als auf einer glatten Asphaltfläche. Den Belangen des Lärmschutzes ist in diesem Fall Vorrang einzuräumen [siehe Kapitel 6.7].

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Planzeichnung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB eine am südwestlichen Rand des Plangebietes gelegene Teilfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Textfestsetzung 9 regelt, dass auf dieser Fläche mindestens 5 Laubbäume (Stammumfang mindestens 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen sind. Die Baumpflanzungen sind auf die Ersatzpflanzungen anzurechnen, die gemäß Baumschutzsatzung (Satzung zur Erhaltung, Pflege und Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder) für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Fällung beantragten Bäume erforderlich werden.

Mit der Textfestsetzung 9 wird im Bereich der Pflanzgebotsfläche das gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) für alle nicht baulich genutzten Grundstücksflächen allgemein geltende Begrünungsgebot konkretisiert.

Die Baumpflanzungen dienen u.a. dem städtebauliche Ziel, den Baukörper des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes und die südlich vorgelagerten Stellplätze gestalte-

risch einzubinden. Zudem wird gewährleistet, dass zumindest ein Teil der zur Fällung vorgesehenen Bäume innerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Das Pflanzgebot dient allgemein dem Ziel, durch Pflanzung von Gehölzen ein Mindestmaß an Begrünung zu gewährleisten. Die Baumpflanzungen wirken sich vorteilhaft auf das Mikroklima und die Luftreinhaltung aus. Die Bäume bieten vor allem Vögeln Lebens- und Teillebensräume.

Auf die Festsetzung einer im Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 28. März 2019] noch vorgesehenen weiteren Pflanzfläche am westlichen Plangebietsrand musste im Verlauf des weiteren Planverfahrens zugunsten der erforderlichen Sicherung einer Freihaltetrasse für die in diesem Bereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen verzichtet werden. Zum Schutz der unterirdischen Leitungen sind im Bereich von Freihaltetrassen Baumpflanzungen nicht zulässig [siehe Kapitel 6.7]. Trotz des Verzichts auf Baumpflanzungen kann die Fläche in anderer Weise begrünt werden, z.B. durch Rasenansaat oder Bepflanzung mit Stauden und Ziergehölzen.

Empfohlene Pflanzenarten (Pflanzenliste)

In der Textfestsetzung 9 wird empfohlen, gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Die Auswahl der Pflanzenliste wurde aus der „Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten“ zusammengestellt, welche dem Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013 zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ beigefügt ist. Diese Regelung zur Verwendung heimischer Gehölzarten betrifft gemäß Erlass alle Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft, z.B. im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Es ist jedoch auch innerorts bei geeigneten Standorten und Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes vorteilhaft, heimische Gehölze anzupflanzen.

Die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig empfohlen. Die Liste ist jedoch nicht abschließend und nicht bindend (Empfehlungen ohne Normcharakter). Die Verwendung auch anderer Arten ist möglich. Damit besteht ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen im Rahmen der künftigen Planumsetzung.

6.11 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unberührt von den Besonderheiten im Planverfahren nach § 13 a BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten [siehe Kapitel 1.1].

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens war daher zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Stadt Schwedt/Oder weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Verfügt die Stadt hingegen bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen.

Zum Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ liegt die Faunistische Potenzialabschätzung von Dipl.-Biol. Simone Müller, Chorin OT Sandkrug, November 2018 vor, in welcher potenzielle Betroffenheiten relevanter Artengruppen beurteilt worden sind.

Das Gutachten wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme vorgelegt.

Auf Grundlage der durchgeführten faunistischen Potenzialabschätzung kann davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplangebiet aufgrund seines bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades und der geringen Biotopausstattung nur einer relativ geringen Anzahl an Tierarten geeignete Lebensräume bietet.

Im Rahmen der Potenzialabschätzung konnten keine Anhaltspunkte für zu erwartende Betroffenheiten besonders geschützter oder streng geschützter Arten aufgrund des Planvorhabens festgestellt werden, welche im Bebauungsplan die Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen erfordern würde oder gar der Durchführung der Planung entgegenstehen könnten.

Aus der Untersuchung ergaben sich insbesondere keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Quartieren und Lebensräumen von Fledermäusen und Zauneidechsen. Darüber hinaus fanden sich auch keine Siedlungsspuren von Gebäudebrütern.

Die Gehölzstreifen auf der Parkplatzfläche verfügen über ein Potenzial für verschiedene Vogelarten. Im Rahmen der Potenzialabschätzung wurden Ringeltauben, Haussperlinge, Nebelkrähen und als Wintergäste Saatkrähen nachgewiesen. Da die im Rahmen der Potenzialabschätzung durchgeführte Begehung außerhalb der Brutzeit stattfand, muss allerdings vom Vorhandensein weiterer Gehölzbrüter ausgegangen werden.

In der faunistischen Potenzialabschätzung wird darauf verwiesen, dass bei der am 03.11.2018 durchgeführten Begehung jahreszeitlich bedingt keine Erfassung des Arteninventars mehr möglich war. Zur Potenzialabschätzung erfolgte daher die Kartierung der Geländestrukturen und wurden die vorhandenen Gebäude von außen besichtigt, so dass Rückschlüsse auf das zu erwartende Arteninventar gezogen werden konnten. Welche Arten in welcher Dichte tatsächlich im Gebiet siedeln, ist letztlich nur durch Kartierungen zur Brutzeit bzw. Aktivitätszeit der betreffenden Arten zu klären.

Um die Ergebnisse der faunistischen Potenzialabschätzung weiter zu untersetzen, sollten die als erforderlich angesehenen Kartierungen spätestens vor dem Abriss der Gebäude und der Beseitigung der Gehölzstreifen auf der Parkplatzfläche vorgenommen werden.

Da die Betroffenheit geschützter Arten durch die Beseitigung von Gehölzen und durch Abriss- und Baumaßnahmen bislang nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

Der Hinweis ist in künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Baumfällanträgen zu berücksichtigen.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 11.085 m² (ca. 1,1 ha). Im Einzelnen werden festgesetzt:

Baugebiet SO 1

ca. 9.730 m²

Baugebiet SO 2	ca.	850 m ²
davon Vorhabenfläche Imbiss (FS 191, Flur 53)	ca.	500 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	320 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Anlieferzufahrt (Z)	ca.	185 m ²

Innerhalb des Baugebietes SO 1 dürfen maximal etwa 2.920 m² durch die baulichen Anlagen der Hauptnutzung und weitere etwa 5.840 m² durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen) versiegelt werden.

Auf dem im Baugebiet SO 2 gelegenen Vorhabengrundstück für den Imbissbetrieb dürfen maximal 200 m² durch die baulichen Anlagen der Hauptnutzung und weitere etwa 250 m² durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen) versiegelt werden.

Des Weiteren könnten auf der ebenfalls im Baugebiet SO 2 gelegenen Teilfläche des Flurstück 196 der Flur 53 zusätzlich zu den dort maximal etwa 140 m² zulässigen baulichen Anlagen der Hauptnutzung weitere etwa 175 m² durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen) versiegelt werden.

Dies entspricht jeweils 90 Prozent der Fläche.

Der Anteil der unversiegelten Freiflächen beträgt jeweils mindestens 10 Prozent. Das entspricht im Baugebiet SO 1 einer Fläche von etwa 970 m² (davon etwa 180 m² als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt), auf dem im Baugebiet SO 2 gelegenen Grundstück für den Imbissbetrieb einer Fläche von etwa 50 m² und auf der ebenfalls im Baugebiet SO 2 gelegenen Teilfläche des Flurstück 196 der Flur 53 einer Fläche von etwa 35 m².

Im bisherigen Bestand sind auf den Flächen der künftigen Baugebiete SO 1 und SO 2 etwa 1.945 m² durch Gebäude überbaut sowie etwa 7.135 m² durch Stellplatzflächen und befestigte Freiflächen versiegelt. Dies entspricht einer Gesamtversiegelung im Bestand von etwa 9.080 m².

Künftig darf der Anteil der versiegelten Flächen in den Baugebieten SO 1 und SO 2 sowie im Bereich der Anlieferzufahrt insgesamt etwa 9.660 m² betragen.

Der Anteil der versiegelten Flächen erhöht sich durch die Planung gegenüber dem Bestand folglich um etwa 6,4 %.

8 Auswirkungen der Planung

Von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist in der Regel anzunehmen, dass sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt [siehe § 11 Abs. 3 BauNVO].

Um die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens zu ermitteln, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Gutachten erstellt:

- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lidl Lebensmittelmarktes in Schwedt/Oder, Rosa-Luxemburg-Straße [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Dresden, den 19.11.2018],

- Lärmimmissionsprognose Neubau eines Lidl-Verbrauchermarktes Rosa-Luxemburg-Straße 16303 Schwedt [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 27.03.2019], ergänzt durch: Kurzmitteilung Schallschutz – Ausdehnung der nächtlichen Anlieferung [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 17.09.2019],
- Faunistische Potenzialabschätzung im Bereich des geplanten Ersatzneubaus der Firma LIDL in der Rosa-Luxemburg-Straße in Schwedt (Oder) [Dipl.-Biol. Simone Müller, Chorin OT Sandkrug, November 2018].

Die Gutachten wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nochmals – einschließlich Ergänzung Lärmimmissionsprognose - im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Einsichtnahme vorgelegt.

Im Einzelnen ergeben sich aus dem Bebauungsplanvorhaben die nachfolgenden Auswirkungen:

8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Für den Planstandort wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich bisher nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes sind auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht gegeben. Für die Umsetzung des Planvorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich [siehe Kapitel 2.2].

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ wird sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in dessen Geltungsbereich nach § 30 Abs. 1 BauGB richten (Bauen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans).

Auf dieser Grundlage kann das Planvorhaben sodann umgesetzt werden.

8.2 Einzelhandelsauswirkungen

In der zum Planvorhaben vorliegenden Verträglichkeitsanalyse [siehe Kapitel 5.2] wird nachgewiesen, dass der geplante großflächige Lebensmittel-Supermarkt zu keinen schädlichen Beeinträchtigungen von anderen im Einzugsgebiet liegenden Wettbewerbern führt. Der Anhaltswert von 10 % Umsatzumverteilung, ab dem schädliche städtebauliche Effekte zu erwarten sind, wird mit 1 % im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und maximal 3 % an den übrigen Standorten deutlich unterschritten. Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.7 LEP HR wird somit eingehalten [siehe Kapitel 6.1].

In der Verträglichkeitsanalyse wird ebenfalls nachgewiesen, dass die Errichtung des geplanten großflächigen Lebensmittel-Marktes auch an das sowohl im bisherigen LEP B-B als auch im seit 01.07.2019 gültigen LEP HR verankerte Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot angepasst ist.

Das Bebauungsplanvorhaben „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ entspricht den planerischen Zielstellungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007). Durch das Vorhaben soll ein innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs gelegener und bereits erschlossener Standort umgestaltet werden. Belange der Freiraumentwicklung werden nicht beeinträchtigt.

Das Planvorhaben dient der Daseinsvorsorge im Rahmen der gemäß LEP HR der Stadt Schwedt/Oder im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Durch das Vorhaben werden bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspo-

tenziale innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt [siehe Kapitel 4.1].

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihren Stellungnahmen vom 05.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 28. März 2019] sowie vom 10.03.2020 zum 2. Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 6. Februar 2020] mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele des am 01.07.2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) angepasst ist.

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schwedt/Oder ist der Standort des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Rosa-Luxemburg-Straße“ als Nahversorgungsstandort 1 enthalten. Das Planvorhaben entspricht somit den künftig durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestimmten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwedt/Oder.

8.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Wesentliche Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse in der Stadt Schwedt/Oder sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet langfristig als Standort für die Versorgung der im Einzugsgebiet ansässigen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gesichert. Das geplante Vorhaben dient somit der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse im Ortsteil Talsand.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten.

Da im Plangebiet keine Wohnnutzungen geplant sind, die zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl führen könnten, wird durch das Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf im Bereich von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erzeugt.

8.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Planvorhaben erzeugt keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr.

Der Standort wurde bereits in der Vergangenheit als Einzelhandelsstandort genutzt. Für das Planvorhaben können die vorhandenen Stellplatzzufahrten von der Rosa-Luxemburg-Straße aus genutzt werden.

Die bisher am westlichen Rand des Plangebietes gelegene Anlieferzufahrt von der Werner-Seelenbinder-Straße aus soll durch eine etwa 100 m nach Osten verlegte Anlieferzufahrt ersetzt werden. Wesentliche Auswirkungen auf den fließenden Verkehr auf der Werner-Seelenbinder-Straße (B 166) sind dadurch nicht zu erwarten. Der Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde, hat die Zustimmung zur geplanten Verlegung der Anlieferzufahrt unter der Bedingungung, dass mit der Fertigstellung der neuen Zufahrt die jetzt bestehende Anbindung zu schließen und zurückzubauen ist, bereits in Aussicht gestellt.

Über die durch die Rosa-Luxemburg-Straße verlaufende Buslinie ist der Standort an das ÖPNV-Netz der Stadt angebunden. Ein Haltepunkt befindet sich direkt am Standort.

8.5 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Planvorhaben erzeugt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der im westlichen Teilbereich vorhandenen Bebauung bereits medientechnisch erschlossen. Leitungsbestände, die nicht

nur dem Anschluss der im Plangebiet vorhandenen Bebauung dienen, sind teilweise mit entsprechenden Freihaltetrassen grundbuchlich gesichert und werden entsprechend in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlüsse von den Netzen getrennt werden. Die neu errichteten Gebäude müssen an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

Weitere Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes (technische Infrastruktur) sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

8.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Da der Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt wird, entfällt zwar im Planverfahren die Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies hat jedoch nicht dazu geführt, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bei der Aufstellung des Bebauungsplans unberücksichtigt geblieben sind.

Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung der in der Lärmimmissionsprognose [siehe Kapitel 5.2] formulierten Anforderungen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen getroffen, die der Verhinderung unzulässiger Immissionsauswirkungen auf die Umwelt - insbesondere auf die umliegenden Wohnnutzungen - dienen [siehe Kapitel 6.9].

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus grünordnerische Festsetzungen, die vorrangig aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes getroffen worden sind, darüber hinaus aber auch zur Minderung der Auswirkungen auf andere Schutzgüter - insbesondere Boden, Klima und Luft – beitragen [siehe Kapitel 6.10].

Im Bebauungsplan werden keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG festgesetzt [siehe Kapitel 6.11], da sich im Rahmen der zu Beginn des Planverfahrens vorgenommenen faunistischen Potenzialabschätzung [siehe Kapitel 5.2 und 6.11] keine Verdachtsmomente auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben haben.

Der in den Bebauungsplan aufgenommene Artenschutzhinweis ist jedoch beim Abriss der Bestandsgebäude, in künftigen Bauantragsverfahren sowie bei der Beantragung von Baumfällungen und bei der Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen zu berücksichtigen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass das Planvorhaben zu keinen wesentlichen Umweltauswirkungen führt.

Der Anteil der versiegelten Flächen erhöht sich durch die Planung gegenüber dem Bestand um etwa 6,4 %. [siehe Kapitel 7]. Dies ist aus den in Kapitel 6.2 erläuterten Gründen vertretbar und führt gegenüber dem bisherigen Bestand zu keinen wesentlichen städtebaulichen Veränderungen und erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

8.7 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Schwedt/Oder

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

Die in Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger für den geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarkt getragen.

Innerhalb der Stadtverwaltung Schwedt/Oder entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Erschließungs- und Herstellungskosten

Alle Erschließungs- und Herstellungskosten werden vom Vorhabenträger für den geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarkt sowie von den Vorhabenträgern für die künftig noch entstehenden ergänzenden Nutzungen getragen.

Folgekosten

Aus dem Planvorhaben sind keine durch die Stadt Schwedt/Oder zu tragenden Folgekosten zu erwarten.

Das Planvorhaben führt zu keinen Folgekosten (öffentliche Investitionen) im Bereich der Verkehrs- und Medieninfrastruktur.

Kosten im Bereich der sozialen Infrastruktur, die sich aus einem Anstieg der Bevölkerungszahl ergeben könnten, sind nicht zu erwarten, da durch den Bebauungsplan keine Wohnbauvorhaben vorbereitet werden.

8.8 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Schwedt/Oder gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 28. März 2019) und erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 6. Februar 2020) eingeholt. Die Stellungnahmen enthielten zum Teil Hinweise, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung des Bauvorhabens von Belang sind. Diese Hinweise werden wie folgt in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen:

Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg

Die Zustimmung des Landesbetriebs Straßenwesen zur geplanten Verlegung der Anlieferzufahrt [siehe Kapitel 6.5] enthält neben der Verpflichtung zum Rückbau der alten Anlieferzufahrt weitere Nebenbestimmungen, deren Einhaltung mangels geeigneter Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Folgende Nebenbestimmungen sind gemäß Zustimmung des Landesbetriebs Straßenwesen vom 05.02.2019 in Verbindung mit der Verlegung der Anlieferzufahrt zu berücksichtigen:

1. Die Realisierung des Vorhabens hat nach einem Projekt zu erfolgen.
2. Die Kosten und Mehraufwendungen sind vom Veranlasser zu tragen.
3. Die Ausführung hat auf Grundlage der EAE 95 sowie RASt 2006 zu erfolgen.
4. Eine Entwässerung des Oberflächenwassers auf die Bundesstraße [Werner-Seelenbinder-Straße] bzw. in Anlagen der Regenentwässerung der Bundesstraße wird nicht gestattet.
5. Mit der Fertigstellung der neuen Zufahrt ist die bisher bestehende Anbindung an die Werner-Seelenbinder-Straße zu schließen und zurückzubauen.
6. Ein Markierungs- und Beschilderungsplan ist nicht Bestandteil der Zustimmung. Der Markierungs- und Beschilderungsplan ist bei der Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen. Der Plan ist vor Einreichung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.

7. Die Projektunterlagen sind beim Landesbetrieb Straßenwesen zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Landesamt für Umwelt - Immissionsschutz

Das LfU hat in seiner zum 2. Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 6. Februar 2020] abgegebenen Stellungnahme vom 16.03.2020 abschließend mitgeteilt, dass die Planung geeignete Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB beinhaltet, die der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche dienen. Ergänzend wurden folgende weiterführende Hinweise gegeben:

Es ergeben sich organisatorische Anforderungen an den Betrieb der nächtlichen Anlieferung. Im Baugenehmigungsverfahren ist hierzu der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm dazulegen.

In der Textfestsetzung 7.5 werden die Immissionsorte und die zugrunde zu legenden Immissionsrichtwert nicht konkret benannt. Diese Grundlagen sind der Lärmimmissionsprognose zu entnehmen [siehe Anhang: Anlagen 3.1 und 3.2]. Da die Festsetzung eine Mindestanforderung darstellt, können sich im Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls weitergehende Anforderungen ergeben.

Die Auswirkungen der als zulässig bestimmten Nutzungen im Baugebiet SO 2 wurden in der Schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Hierfür ist in den Baugenehmigungsverfahren der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen darzulegen.

Landesamt für Umwelt - Wasserwirtschaft

Die Versiegelung sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

[Hinweis: Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind in der vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte keine Verdachtspunkte gekennzeichnet. Daher wird im künftigen Baugenehmigungsverfahren die Einholung einer Munitionsfreigabebescheinigung voraussichtlich nicht notwendig. Eine endgültige Entscheidung wird allerdings erst Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.]

Bodendenkmalschutz

Der Landkreis Uckermark hat in seiner Stellungnahme vom 18.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 28. März 2019) darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet liegt, in welchem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Für Erdenriffe außerhalb der Altbebauung ist daher im Rahmen künftiger Bauantragsverfahren eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Mitteilungen der Unternehmensträger für die medientechnische Ver- und Entsorgung

Die 50Hertz Transmission GmbH und die GDMcom GmbH haben mitgeteilt, dass sich im Bebauungsplangebiet kein Leitungsbestand befindet und in nächster Zeit auch nicht geplant

ist. Die E.DIS Netz GmbH und die EWE NETZ GmbH haben ebenfalls mitgeteilt, dass sich im Bebauungsplangebiet keine Leitungen und Anlagen befinden. Belange dieser Unternehmenssträger sind somit im künftigen Bauantragsverfahren und bei der anschließenden Durchführung des Bauvorhabens voraussichtlich nicht berührt.

Der Landkreis Uckermark hat auf Planungen der e.discom Telekommunikation GmbH in der Rosa-Luxemburg-Straße hingewiesen. Da konkrete Auskünfte dazu bisher nicht vorliegen, wird eine Anfrage beim Unternehmensträger im Bauantragsverfahrens oder spätestens im Rahmen der Bauvorbereitung empfohlen.

Außer den im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Leitungsrechten und Freihaltetrassen gesicherten Leitungsbeständen [siehe Kapitel 6.7] befinden sich im Bebauungsplangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung verschiedene weitere Leitungsbestände, wie zum Beispiel die bisherigen Hausanschlussleitungen an den Bestandsgebäuden im westlichen Teilbereich des Plangebietes, Regenwasserleitungen im Bereich des gegenwärtigen Parkplatzes im östlichen Teilbereich des Plangebietes sowie Anlagen zur Straßenbeleuchtung an der Rosa-Luxemburg-Straße und der Werner-Seelenbinder-Straße. Diesbezüglich erforderliche Maßnahmen zum Rückbau, zur Umverlegung und zur Herstellung der neuen Leitungen und Hausanschlüsse sind im Rahmen der künftigen Ausführungsplanungen mit den zuständigen Unternehmensträgern (z.B. Stadtwerke Schwedt GmbH) abzustimmen und bei diesen zu beantragen.

Die Stadtwerke Schwedt GmbH hat in ihrer Stellungnahme zum 2. Entwurf der Bebauungsplans (Planungsstand: 6. Februar 2020) insbesondere auf folgende Belange hingewiesen:

- Strom:** Es wird um Absprache zum Rückbau des vorhandenen und zur Lage des künftigen Hausanschlusses gebeten. Die Überbauung des im Bereich gelegenen 20 kV-Kabels ist nicht zulässig. Eine Umverlegung erfolgt zu Lasten des Bauherrn.
- Straßenbeleuchtung:** Die Bestandsanlage auf dem Grundstück wurde mit dem Erwerb des Grundstücks übernommen und muss vom Eigentümer zurückgebaut werden. Es wurde angekündigt, dass die Anlage Ende Februar vom Netz der Stadtwerke getrennt werden sollte.
- Fernwärme:** Das Plangebiet liegt im Satzungsgebiet Fernwärme. Der vorhandene Anschluss ist noch in Betrieb. Es wird um Absprache zur Trennung und zum Rückbau der vorhandenen Leitung gebeten. Vor Baubeginn ist eine Einweisung notwendig. Der Neuanschluss ist von der Rosa-Luxemburg-Straße vorgesehen.
- Gas:** Im Bereich der Anlieferzufahrt und im Grünstreifen (an der Werner-Seelenbinder-Straße) liegen Niederdruck- und Hochdruckleitungen, die geschützt werden müssen. In der Nähe der Leitungen sind Hand-schachtungen erforderlich. Es wird vor Baubeginn um Mitteilung gebeten, welche Maßnahmen vorgesehen sind.

Stadtverwaltung Schwedt/Oder

Bereits im Rahmen der Vorabstimmungen zum Entwurf des Bebauungsplans hat der Bereich Tiefbau der Stadtverwaltung Schwedt/Oder darauf hingewiesen, dass bei der künftigen Gestaltung der Außenanlagen auf die Anforderungen zur Barrierefreiheit zu achten ist. Alle notwendigen Wege, Zugänge und Freiflächen müssen stufenlos erreichbar sein.

Anhang

- Anlage 1 Bebauungskonzept (Objektbezogener Lageplan) Neubau Lidl-Einkaufsmarkt Rosa-Luxemburg-Straße 16303 Schwedt/Oder [Bauingenieurbüro Götz, Zerbst/Anhalt, den 30.01.2019]
- Anlage 2 Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lidl Lebensmittelmarktes in Schwedt/Oder, Rosa-Luxemburg-Straße [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Dresden, den 19.11.2018]
- Anlage 3.1 Lärmimmissionsprognose Neubau eines Lidl-Verbrauchermarktes Rosa-Luxemburg-Straße 16303 Schwedt [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 27.03.2019]
- Anlage 3.2 Ergänzung Lärmimmissionsprognose: Kurzmitteilung Schallschutz – Ausdehnung der nächtlichen Anlieferung [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 17.09.2019]
- Anlage 4 Faunistische Potenzialabschätzung im Bereich des geplanten Ersatzneubaus der Firma LIDL in der Rosa-Luxemburg-Straße in Schwedt (Oder) [Dipl.-Biol. Simone Müller, Chorin OT Sandkrug, November 2018]
- Anlage 5 Textliche Festsetzungen [Bebauungsplansatzung, Teil B]
- Anlage 6 Einzelhandelserlass Brandenburg 2014, Anlage 1: Sortimentsliste
- Anlage 7 Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich [Stand: 14. März 2019]