

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	Vorlage-Nr.: 464/19
Der Bürgermeister Fachbereich: Stadtentwicklung und Bauaufsicht		zur Vorberatung an: <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
Datum: 8. April 2019		zur Unterrichtung an: <input type="checkbox"/> Personalrat	
		zum Beschluss an: <input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am: 22.05.2019	

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung.
2. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden sowie betroffene Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

...

Finanzielle Auswirkungen:				
<input checked="" type="checkbox"/> keine		<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.		<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.		
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:		Auszahlungen:		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung.				
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung:				
<input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam:				
Deckungsvorschlag:				
Datum/Unterschrift Kämmerer Riccardo Tonk				

Bürgermeister
Jürgen Polzehl

Beigeordnete
Annekathrin Hoppe

Fachbereichsleiter/in
Frank Hein

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

Begründung:

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 Einzelhandelsversorgung 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.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Planinhalte geregelt:

- 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, davon etwa 1/3 der Stellplätze als öffentlicher Parkplatz;
- Anschluss des Plangebiets an den Verkehr (Anliefer- und Kundenzufahrten);
- Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor Gewerbelärm;
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel in der Stadt Schwedt/Oder.

Obwohl im Planverfahren nach § 13a 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. Im Entwurf des Bebauungsplans werden grünordnerische Festsetzungen insbesondere aus städtebaulichen Gründen (Gestaltung des Ortsbildes) getroffen.

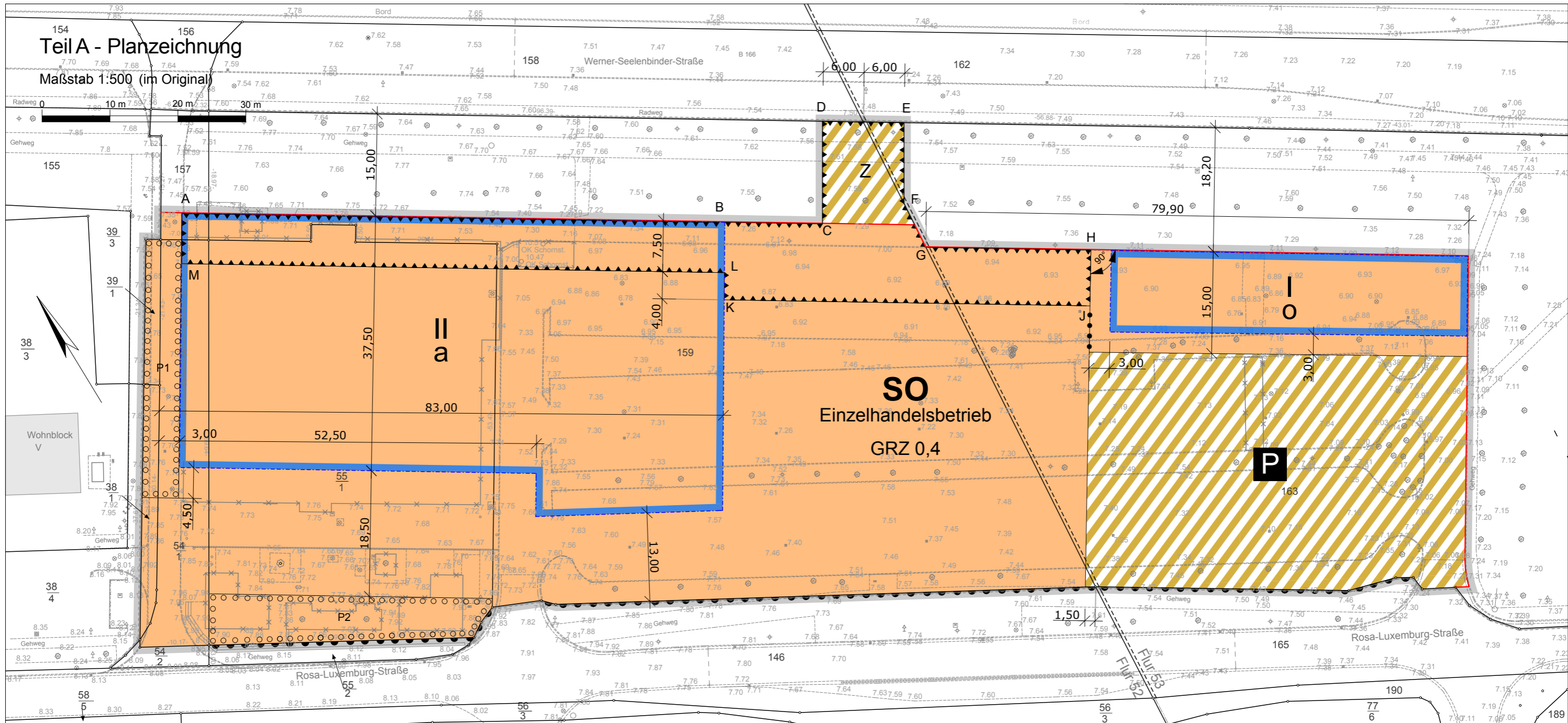
Unberührt von den Besonderheiten des § 13a BauGB werden zudem die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz beachtet.

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

In der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist auf folgende Besonderheiten im Planverfahren nach § 13 a BauGB hinzuweisen:

- 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.

Anhaltspunkte für das Vorliegen eines wichtigen Grundes, die Dauer der öffentlichen Auslegung über die Frist von einem Monat hinaus angemessen zu verlängern (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB), bestehen nicht.



Planzeichenerklärung

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

SO Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung / Art der Nutzung:

Einzelhandelsbetrieb

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,40 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

P Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

Z Zweckbestimmung: Anlieferzufahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

P1, P2 Bezeichnung der Teilflächen i.V.m. Textfestsetzung 8

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A ... M Bezeichnung der Eckpunkte i.V.m. Textfestsetzung 6.1 und 6.2

Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Winkelbeimäßung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Planunterlage

bauliche Anlagen (Bestand) außerhalb des Plangebietes

zu beseitigende bauliche Anlagen

Einfriedung (Bestand)

Böschung im Bestand

Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)

Einzelbaum (Bestand)

Flurgrenze

Flur 53 Flurnummer

Flurstücksgrenze (Bestand)

geplante Teilungsgrenze/ Grenze Geltungsbereich

954 Flurstücksnummer

Nordpfeil

Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan "Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße"

Entwurf

Planungsstand: 28. März 2019

Träger des Planverfahrens

Stadt Schwedt/Oder
Fachbereich Stadtentwicklung
und Bauaufsicht
Dr. Theodor-Neubauer-Str 12
16303 Schwedt/Oder

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstraße 59
10777 Berlin
Tel.: 030-36412790

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO]

1.1 Zweckbestimmung Sonstiges Sondergebiet (SO)

Das Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und damit in Verbindung stehender ergänzender Nutzungen.

1.2 Großflächiger Lebensmittel-Supermarkt

1.2.1 Der großflächige Lebensmittel-Supermarkt darf über eine Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² verfügen.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind Flächen für Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.

1.2.2 Im großflächigen Lebensmittel-Supermarkt, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, ist Einzelhandel mit Artikeln folgender Sortimente (gemäß Einzelhandelserlass 2014 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Anlage 1: Sortimentsliste) zulässig:

- 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.

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung gemäß Punkt a) muss mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche betragen.

1.3 Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzungen sind im Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“ folgende Nutzungen zulässig, sofern diese überwiegend der Versorgung im fußläufigen Einzugsgebiet des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes dienen:

- 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,
- d) nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]

In abweichender Bauweise (a) ist die Errichtung des Gebäudes für den großflächigen Lebensmittel-Supermarkt zulässig, dessen Gebäudeseiten jeweils eine Länge von 80,00 m nicht überschreiten.

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 80,00 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.

4 Ein- bzw. Ausfahrten, Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO]

4.1 Die in der Planzeichnung mit „Z“ bezeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Anschluss des Baugebietes SO „Einzelhandelsbetrieb“ an die Straßenverkehrsfläche der Werner-Seelenbinder-Straße. Innerhalb der Fläche „Z“ ist die Herstellung einer Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr mit einer maximal 7,50 m breiten Fahrbahn zulässig.

4.2 Ein- und Ausfahrten für Kundenfahrzeuge sind nur von der Rosa-Luxemburg-Straße aus in den gemäß Planzeichnung nicht ausgeschlossenen Bereichen zulässig.

4.3 Stellplätze im Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“ sind nur außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Textfestsetzung 8 zulässig.

5 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Im Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Textfestsetzung 8 folgende Nebenanlagen zulässig:

- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes 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
- frei stehende Werbeanlagen.

6 Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

6.1 Bauliche Anlagen, die der Belieferung des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes dienen, sind nur im Bereich der durch die Punkte A bis H und J bis M begrenzten Fläche zulässig.

6.2 Die Errichtung der Ladezone und Zufahrtsrampe für den großflächigen Lebensmittel-Supermarkt ist nur als Anbau an die Nordostfassade des Hauptbaukörpers (Seite zur Werner-Seelenbinder-Straße) im Bereich der durch die Punkte A, B, L und M begrenzten Fläche zulässig.

6.3 Die Laderampe ist allseitig einzuhausen (Innenrampe). Das Tor ist mit einer Torranddichtung herzustellen. Die Wand- und Dachkonstruktion muss über ein bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB verfügen.

- 6.4 Außerhalb des Gebäudes des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes geplante Aufstellflächen für Einkaufswagen sind schalltechnisch wirksam einzufassen. Die Wirksamkeit ist im Rahmen der Bauantragsplanung rechnerisch nachzuweisen.
- 6.5 Nicht innerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen sind nur zulässig, wenn der Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den nächst gelegenen Immissionsorten westlich des Plangebiets nachts um mindestens 3 dB unterschritten wird. Die Wirksamkeit ist im Rahmen der Bauantragsplanung rechnerisch nachzuweisen.
- 6.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

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

8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]

Die in der Planzeichnung mit „P 1“ und „P 2“ bezeichneten Flächen sind jeweils mit mindestens 5 Laubbäumen, Stammumfang mindestens 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Die Baumpflanzungen sind auf die auf Grundlage der Satzung zur Erhaltung, Pflege und Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) bestimmten Ersatzpflanzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Fällung beantragten Bäume anzurechnen.

Empfehlungen ohne Normcharakter

Pflanzenliste

Für die Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung 8 wird die Verwendung von folgenden Arten empfohlen:

Auswahl gebietsheimischer Bäume

(gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Holz-Apfel	Malus silvestris
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Hinweise (ohne Normcharakter)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- 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

Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009):

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).

Hinweis zum Immissionsschutz:

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien, insbesondere die DIN 4109-1: 2018-01 und die DIN 4109-2: 2018-02 können bei der Stadt Schwedt/Oder, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Bereich Stadtplanung, Alte Fabrik, Raum 111, Dr.-Theodor-Neubauer-Str. 12, 16303 Schwedt/Oder eingesehen werden.

Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße“

Begründung



Entwurf

Planungsstand: 28. März 2019

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.....	2
2.1	Planungsgegenstand.....	2
2.2	Planungsnotwendigkeit.....	2
2.3	Planungsziele und Erfordernisse.....	3
3	Örtliche Verhältnisse.....	4
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet.....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	5
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots.....	5
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Landschaftsplan.....	8
4.4	Sonstige Planungen.....	8
5	Planungskonzept und begleitende Gutachten.....	10
5.1	Planungskonzept.....	10
5.2	Begleitende Gutachten.....	11
6	Planinhalt des Bebauungsplans.....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
6.4	Bauweise.....	17
6.5	Stellplätze und Zufahrten.....	18
6.6	Nebenanlagen.....	20
6.7	Lärmschutzmaßnahmen.....	21
6.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	24
6.9	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.....	25
7	Flächenbilanz.....	27
8	Auswirkungen der Planung.....	27
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts.....	28
8.2	Einzelhandelsauswirkungen.....	28
8.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse.....	29
8.4	Auswirkungen auf den Verkehr.....	29
8.5	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	29
8.6	Auswirkungen auf die Umwelt.....	29
8.7	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Schwedt/Oder.....	30
8.8	Bodenordnende Maßnahmen.....	30
9	Weiterführende Hinweise zur Planumsetzung.....	31
Anhang		32
Anlage 1	Bebauungskonzept (Objektbezogener Lageplan) Neubau Lidl-Einkaufsmarkt Rosa-Luxemburg-Straße 16303 Schwedt/Oder [Bauingenieurbüro Götz, Zerbst/Anhalt, den 28.03.2019]	

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 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 soll nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. 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 umfasst 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 und besitzt ein Größe von etwa 10.885 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 soll nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2019 soll der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 29. März 2019) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans soll dann in der Zeit vom 09.07. bis 13.08.2019 öffentlich ausgelegt werden. Parallel dazu werden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Zuvor erhält die Öffentlichkeit 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.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Sofern daraufhin keine Planänderungen erforderlich werden, welche die Grundzüge der Planung betreffen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordern würden (§ 4a Abs. 3 BauGB), kann danach die endgültige Planfassung des Bebauungsplans erarbeitet und der Stadtverordnetenversammlung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Da die Stadt Schwedt/Oder über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, muss der als Satzung beschlossene Bebauungsplan danach zur Genehmigung eingereicht werden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan sodann 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 privater und öffentlicher Stellplätze, Regelungen zur Zulässigkeit von Zufahrten für Kunden- und Lieferfahrzeuge 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 Einzelhandelsversorgung 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, davon etwa 1/3 der Stellplätze als öffentlicher Parkplatz;
- Anschluss des Plangebiets an den Verkehr (Anliefer- und Kundenzufahrten);
- 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 führen 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 der vorhandenen Bebauung bereits medientechnisch erschlossen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke 38/1, 39/1, 54/1 und 55/1 der Flur 52 befinden sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers für den geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarkt.

Die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke 157 und 159 der Flur 52 sowie das Flurstück 163 der Flur 53 befinden sich im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder. Die Stadt Schwedt/Oder beabsichtigt, den überwiegenden Anteil dieser Teilflächen an den Vorhabenträger für den geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarkt zu veräußern. Eine weitere kleine Teilfläche soll an den Betreiber eines Imbissbetriebs verkauft werden.

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 Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Gegenwärtig befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Aufstellungsverfahren, welcher den LEP B-B ablösen soll. Der am 19.12.2017 von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg gebilligte 2. Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht noch nicht zur Anwen-

derung, da die Festlegungen des gegenwärtig rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Der LEP HR soll voraussichtlich im Sommer 2019 fertig gestellt und in Kraft gesetzt werden.

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 Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2).

Der LEP B-B trifft 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 1 – Gesamtraum“ des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) werden für das Gebiet der Stadt Schwedt/Oder keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Das Stadtgebiet ist weder Teil der als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2 dargestellten Flächen noch Teil der als „Freiraumverbund“ gemäß Plansatz 5.2 (Z) dargestellten Flächen. Die Stadt Schwedt/Oder ist jedoch gemäß Plansatz 2.9 (Z) Satz 1 im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft.

Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte. Gemäß Plansatz 2.10 (G) sollen in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandelsfunktionen, Kultur- und Freizeitfunktionen, Verwaltungsfunktionen, Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie überregionale Verkehrsknotenfunktionen. Die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sollen dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.

Gemäß Plansatz 4.1 (G) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Gemäß Plansatz 4.7 (Z) sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen regelmäßig nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Gemäß Plansatz 4.8 (G) sollen innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot). Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in den Oberzentren 5.000 m² sowie in den Mittelzentren 2.500 m² Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Gemäß Tabelle 4 LEP B-B sind nahversorgungsrelevante Sortimente (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung): Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

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 B-B 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 an das im LEP B-B verankerte Konzentrationsgebot, raumordnerische Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot sowie an das Integrationsgebot 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.

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 diese 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 Einzelhandelsentwicklung ermöglichen. Zum Anderen trägt eine qualitätsvolle Nahversorgung im Sin-

ne 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 sind auf der Grundlage einer Analyse der damaligen Einzelhandelsituation 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 beabsichtigt daher die Ausarbeitung ein neues Einzelhandelskonzeptes. Ein aktueller Entwurf liegt dazu jedoch noch nicht vor.

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.

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.

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, Zerst (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.

Etwa ein Drittel der Stellplätze sollen unabhängig von den Öffnungs-/Schließzeiten des Lebensmittel-Supermarktes als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung stehen. Als Zufahrten zu den Stellplätzen sollen die bereits bestehenden Zufahrten von der Rosa-Luxemburg-Straße aus genutzt werden.

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-Luxemburg-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],
- 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 werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 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 besonderer Zweckbestimmung und Ein- bzw. Ausfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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 Sondergebietes (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Planzeichnung als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die Bezeichnung der Zweckbestimmung erfolgt in der Planzeichnung durch den Eintrag „Einzelhandelsbetrieb“.

In den Textfestsetzungen 1.1 bis 1.3 werden die Zweckbestimmung näher definiert sowie die zulässigen Nutzungen und deren Anteile im Sinne dieser Zweckbestimmung im Einzelnen geregelt.

Definition der Zweckbestimmung

In der Textfestsetzung 1.1 wird die Zweckbestimmung des geplanten Baugebiets SO „Einzelhandelsbetrieb“ wie folgt definiert:

„Das Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes für die Nahversorgung und damit in Verbindung stehender Nutzungen.“

In den darauf folgenden Textfestsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 werden folgende nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes 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 Ver-

kauf 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 „Einzelhandelsbetrieb“ 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 sogenannten 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-Supermarktes 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 Beeinträchtungsverbot gemäß Plansatz 4.7 (Z) LEP B-B wird somit eingehalten.

Ergänzende Nutzungen

Die Textfestsetzung 1.3 regelt, welche weiteren Nutzungen neben dem großflächigen Lebensmittel-Supermarkt im Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“ 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 einer 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, dort 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 Stellplätzen für ergänzende Nutzungen verfügbaren Flächen sind allerdings begrenzt, sodass außer dem bereits geplanten Imbissbetrieb 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 das Baugebiet SO 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 eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 fest. Eine festgesetzte GRZ von 0,4 bedeutet, dass maximal 40 % der Fläche des Baugebietes SO mit Anlagen der baulichen Hauptnutzung überbaut werden dürfen.

Das Baugebiet SO besitzt eine Größe von etwa 8.790 m² [siehe Kapitel 7]. Bei einer zulässigen GRZ von maximal 0,4 ergibt sich somit, dass die Grundfläche aller baulichen Anlagen der Hauptnutzung insgesamt nicht mehr als etwa 3.515 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 verbleiben etwa 1.165 m² Grundfläche für die ergänzenden Nutzungen. Dies ist in jedem Fall ausreichend, um die geplanten Nutzungen im Baugebiet SO unterzubringen. Darüber hinaus wird voraussichtlich noch eine gewisse Flächenreserve verbleiben, falls sich künftig der Bedarf an weiteren Nutzungen ergeben sollte.

Die festgesetzte GRZ von maximal 0,4 unterschreitet 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. Eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß ist 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 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 bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelmäßig 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.

Dies berücksichtigend wird auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in der Textfestsetzung 2 geregelt, dass die festgesetzte GRZ 0,4 durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Bei einer für Haupt- und Nebenanlagen insgesamt zulässigen GRZ von maximal 0,8 könnten zusätzlich zu den etwa 3.515 m² baulichen Anlagen der Hauptnutzung [siehe Erläuterungen im vorherigen Abschnitt] nochmals in gleichem Umfang weitere etwa 3.515 m² der Baugebietsfläche zum Beispiel durch die im Baugebiet gelegenen Zufahrten, Stellplätze, Wege, Aufstell- oder Anlieferflächen überbaut werden. Der Anteil der Nebenanlagen kann auch höher sein, wenn die festgesetzte GRZ von 0,4 für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung nicht ausgeschöpft werden sollte.

Die für Haupt- und Nebenanlagen insgesamt zulässige GRZ von maximal 0,8 überschreitet nicht die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelmäßig einzuhaltende so genannte „Kapungsgrenze“. Einer zusätzlichen Überschreitung dieser Grenze bedarf es nicht.

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im Baugebiet SO werden durch die festgesetzten Baugrenzen [siehe Kapitel 6.3] zwei Baufelder ausgewiesen.

Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1] soll der großflächige Lebensmittel-Supermarkt innerhalb des größeren westlichen Baufeldes errichtet werden. In diesem Baufeld werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen.

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 in einem zweiten Geschoss Büro- / Verwaltungs- und Personalräume sowie Flächen für haustechnische Anlagen untergebracht werden, um die Gebäudekubatur wirtschaftlich nutzen zu können. Die Festsetzung eines zweiten Geschosses ist daher erforderlich.

Innerhalb des kleineren, am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes gelegenen Baufeldes sollen die ergänzenden Nutzungen, wie zum Beispiel der geplante Imbissbetrieb [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1 sowie Kapitel 6.1], errichtet werden. Die ergänzenden Nutzungen sollen sich gegenüber dem Gebäude des Lebensmittel-Supermarktes städtebaulich unterordnen. Daher wird in diesem Baufeld nur ein Vollgeschoss (I) zugelassen.

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 die ergänzend geplanten Nutzungen zu errichten, werden im Bebauungsplan zwei durch die festgesetzten Baugrenzen voneinander getrennte Baufelder ausgewiesen.

Die Größe des westlichen Baufeldes ist so bemessen, dass dort der großflächige Lebensmittel-Supermarkt in den geplanten Abmessungen untergebracht werden kann, einschließlich eines Spielraums von einigen Metern, um im Rahmen der Bauantragsplanung die Abmessungen und die genaue Lage des Baukörpers noch geringfügig variieren zu können.

Das nordöstliche Baufeld ist ausreichend groß bemessen, um dort den geplanten Imbissbetrieb sowie im Bedarfsfall weitere ergänzende Nutzungen [siehe Kapitel 6.1] unterbringen zu können.

Die außerhalb der beiden Baufelder liegenden Flächen des Baugebietes SO sowie die südlich an das nordöstliche Baufeld angrenzende Fläche für einen öffentlichen Parkplatz 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 beiden durch die Baugrenzen bestimmten Baufeldern unterschiedlich festgesetzt.

Großflächiger Lebensmittel-Supermarkt

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 37,50 m bis etwa 43,50 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].

Ergänzende Nutzungen

Das nordöstliche Baufeld, in welchem die ergänzenden Nutzungen untergebracht werden sollen, verfügt in Ost-West-Richtung über eine Länge von etwas mehr als 50 m. In diesem Baufeld sollen jedoch keine Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen werden. Für das Baufeld wird daher 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 dieser Grundlage kann im Rahmen der weiteren Planungen entschieden werden, ob die einzelnen Nutzungen jeweils in separaten Gebäuden (Einzelhäuser) untergebracht oder – zumindest teilweise – aneinandergrenzend errichtet werden sollen (Doppelhäuser oder Hausgruppe).

Da im nordöstlichen Baufeld bislang nur die Errichtung eines Imbisslokals vorgesehen ist, wird zu diesem Zweck voraussichtlich zuerst lediglich ein Einzelgebäude errichtet. Ob für später folgende Nutzungen dann ebenfalls Einzelgebäude errichtet werden sollen oder die Erweiterung oder ein Anbau an das erste Gebäude angestrebt wird und realisierbar ist, kann zurzeit noch nicht abgesehen werden.

6.5 Stellplätze und Zufahrten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Stellplätze und Zufahrten zum Teil innerhalb des Baugebietes SO „Einzelhandelsbetrieb“ und zum Teil innerhalb der zu diesen Zwecken gesondert festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugelassen werden.

Da die Stadt Schwedt/Oder über keine Stellplatzsatzung mit entsprechenden Richtwerten für nachzuweisende Stellplatzzahlen verfügt, ist die ungefähre Anzahl der im Plangebiet insgesamt zu planenden Stellplätze zwischen der Stadt Schwedt/Oder und dem Vorhabenträger für den großflächigen Lebensmittel-Supermarkt im Rahmen der Erarbeitung des Planungskonzeptes zum Bebauungsplan abgestimmt worden. Demnach sollen im Plangebiet insgesamt etwa 170 Stellplätze errichtet werden. Davon sollen etwa ein Drittel nicht nur den Kun-

den und Besuchern der im Plangebiet gelegenen Einrichtungen dienen, sondern als öffentliche Stellplätze auch für sonstige Nutzer zur Verfügung stehen.

Öffentlicher Parkplatz

Die Fläche, auf welcher die der Allgemeinheit dienenden Stellplätze hergestellt werden sollen, wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz – planungsrechtlich gesichert [siehe Planzeichnung].

Die Fläche umfasst im östlichen Teilbereich des Plangebietes etwa ein Drittel der insgesamt geplanten Stellplätze. Das Planungskonzept [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1] stellt eine mögliche Einteilung der Stellplätze dar, welche jedoch kein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist, sodass Anpassungen im Sinne einer optimalen Anordnung im Rahmen der weiteren Planung noch möglich sind.

Für die Zufahrt zu den öffentlichen Stellplätzen soll die bereits bestehende, am östlichen Rand des Plangebietes gelegene, Zufahrt von der Rosa-Luxemburg-Straße aus genutzt werden.

Über die öffentliche Parkplatzfläche sind sowohl die nördlich angrenzend vorgesehenen ergänzenden Nutzungen [siehe Kapitel 6.1] als auch die weiteren, im Bereich des Baugebietes SO „Einzelhandelsbetrieb“ vorgesehenen Stellplätze erreichbar.

Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“

Die etwa 2/3 der Stellplätze, die der Benutzung durch Kunden und Besucher der im Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“ vorbehalten sind, sollen im mittleren Teil des Plangebietes (zwischen den Baufeldern für den Supermarktneubau und für die ergänzenden Nutzungen) sowie am südlichen Rand entlang der Rosa-Luxemburg-Straße hergestellt werden.

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 Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [siehe Kapitel 6.8] unzulässig. Im Übrigen dürfen 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.

Wie im Bereich des öffentlichen Parkplatzes [siehe vorhergehender Abschnitt] ist die im Planungskonzept dargestellte Einteilung der Stellplätze im Bereich des Baugebietes SO [siehe Kapitel 5.1 und Anhang: Anlage 1] kein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans, sodass auch dort im Rahmen der weiteren Planung noch Anpassungen zur Optimierung der Stellplatzanordnung möglich sind.

Außer der Zufahrt über den öffentlichen Parkplatz [siehe vorhergehender Abschnitt] dürfen für die Erschließung der Stellplätze im Bereich des Baugebietes SO auch die übrigen bereits bestehenden Zufahrten von der Rosa-Luxemburg-Straße aus genutzt werden. In allen sonstigen Bereichen sind gemäß Textfestsetzung 4.2 Stellplatzzufahrten unzulässig.

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.

Im Bereich der bisherigen Zufahrt und Anlieferfläche wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt [siehe Kapitel 6.8]. Dadurch wird der Rückbau gesichert und eine weitere Nutzung als Zufahrt ausgeschlossen.

6.6 Nebenanlagen

Durch die Textfestsetzung 4 wird geregelt, welche Nebenanlagen 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
- frei stehende Werbeanlagen.

Medientechnische Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Anlagen zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind für die geplante Nutzung des Baugebietes SO 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.

Frei stehende 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 der freistehenden 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 4 zulässigen Nebenanlagen nicht im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [siehe Kapitel 6.8] liegen.

Alle in der Textfestsetzung 4 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 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 Ladegeräusche 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 wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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. Im Bereich der bisherigen Zufahrt und Anlieferfläche wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, wodurch der Rückbau gesichert und eine weitere Nutzung als Zufahrt ausgeschlossen wird.

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 6.1 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 6.2 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 6.3 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 Geräuschminderung. Aber auch bei der Benutzung durch Fahrzeuge trägt ein Asphaltbelag zur Geräuschminderung bei. Da es in der Praxis kaum möglich ist, zwischen Flächen zu unterscheiden, welche durch Einkaufswagen genutzt oder nicht genutzt werden, regelt die Textfestsetzung 6.6 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 6.4 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 festgelegt wird, enthält die Textfestsetzung 6.4 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 Lärmbeeinträchtigungen nahe gelegener Wohnnutzungen kommen. Im Bebauungsplan sind daher Maßnahmen festzusetzen, welche zu unzulässige Lärmbeeinträchtigungen durch haustechnische Anlagen verhindern.

Auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungen und Forderungen regelt die Textfestsetzung 6.5, 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 6.5 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.

Zusammenfassung

Durch die im Bebauungsplan auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass die mit dem großflächigen Lebensmittel-Supermarktes verbundenen Geräusche an den relevanten Immissionspunkten nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führen können.

Die gemäß Textfestsetzung 1.3 zulässigen ergänzenden Nutzungen [siehe Kapitel 6.1] waren kein Gegenstand der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um solche, die regelmäßig auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig wären. Einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung bedarf es bezüglich dieser Nutzungen nicht, da deren regelmäßig anzunehmenden Gebietsverträglichkeit keine Immissionskonflikte mit Wohnnutzungen zu erwarten lassen braucht.

6.8 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, 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. 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 7 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 7 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 werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zwei mit P 1 und P 2 bezeichnete Flächen am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Textfestsetzung 8 regelt, dass auf den Flächen P 1 und P 2 jeweils 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 8 wird im Bereich der Flächen P 1 und P 2 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 städtebaulichen Ziel, den Baukörper des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes und die südlich vorgelagerten Stellplätze gestalterisch einzubinden. Zudem wird gewährleistet, dass zumindest ein Teil der zur Fällung vorgesehenen Bäume innerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Da die Baumpflanzungen auf der Fläche P 1 zuvor die Entsiegelung der bisherigen Anlieferfläche im westlichen Teilbereich erfordern, gewährleistet die Maßnahme auch, dass die Fläche nach Herstellung der neuen Anlieferzufahrt im Norden nicht mehr als Zufahrt zur Verfügung steht [siehe Kapitel 6.5].

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.

Empfohlene Pflanzenarten (Pflanzenliste)

In der Textfestsetzung 8 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 Ministerium 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.

6.9 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 wird 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 / Auf-

lagen 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 10.885 m² (ca. 1,1 ha). Im Einzelnen werden festgesetzt:

Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“	ca. 8.790 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; öffentlicher Parkplatz	ca. 1.910 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Anlieferzufahrt (Z)	ca. 185 m ²

Innerhalb des Baugebietes SO „Einzelhandelsbetrieb“ dürfen maximal etwa 3.515 m² durch die baulichen Anlagen der Hauptnutzung und weitere etwa 3.515 m² durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen) versiegelt werden. Dies entspricht 80 Prozent der Baugebietsfläche.

Der Anteil der unversiegelten Freiflächen beträgt mindestens 20 Prozent der Baugebietsfläche (ca. 1.760 m²). Davon werden etwa 400 m² als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Flächen P1 und P2).

Im bisherigen Bestand sind auf den Flächen des künftigen Baugebietes SO „Einzelhandelsbetrieb“ und der Fläche für den öffentlichen Parkplatz 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 im Baugebiet SO „Einzelhandelsbetrieb“ sowie auf den für den öffentlichen Parkplatz und die Anlieferzufahrt bestimmten Flächen insgesamt etwa 9.050 m² betragen.

Der Anteil der versiegelten Flächen ändert sich durch die Planung gegenüber dem Bestand folglich nicht.

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],
- 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 werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 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 Beeinträchtungsverbot gemäß Plan-satz 4.7 (Z) LEP B-B wird somit eingehalten [siehe Kapitel 6.1].

In der Verträglichkeitsanalyse wird ebenfalls nachgewiesen, dass die Errichtung des geplanten großflächigen Lebensmittel-Marktes auch an das des Weiteren im LEP B-B verankerte Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot sowie an das Integrationsgebot 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 B-B 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 [siehe Kapitel 4.1].

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.

Alle medientechnischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung liegen aufgrund der vorher gegangenen baulichen Nutzung am Standort bereits an.

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 6.7].

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 6.8].

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 6.9], da sich im Rahmen der zu Beginn des Planverfahrens vorgenommenen faunistischen Potenzialabschätzung [siehe Kapitel 5.2 und 6.9] 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.

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

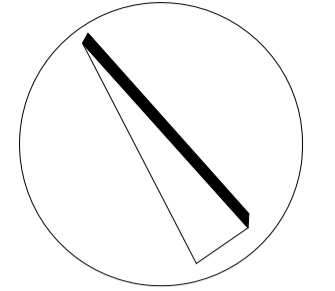
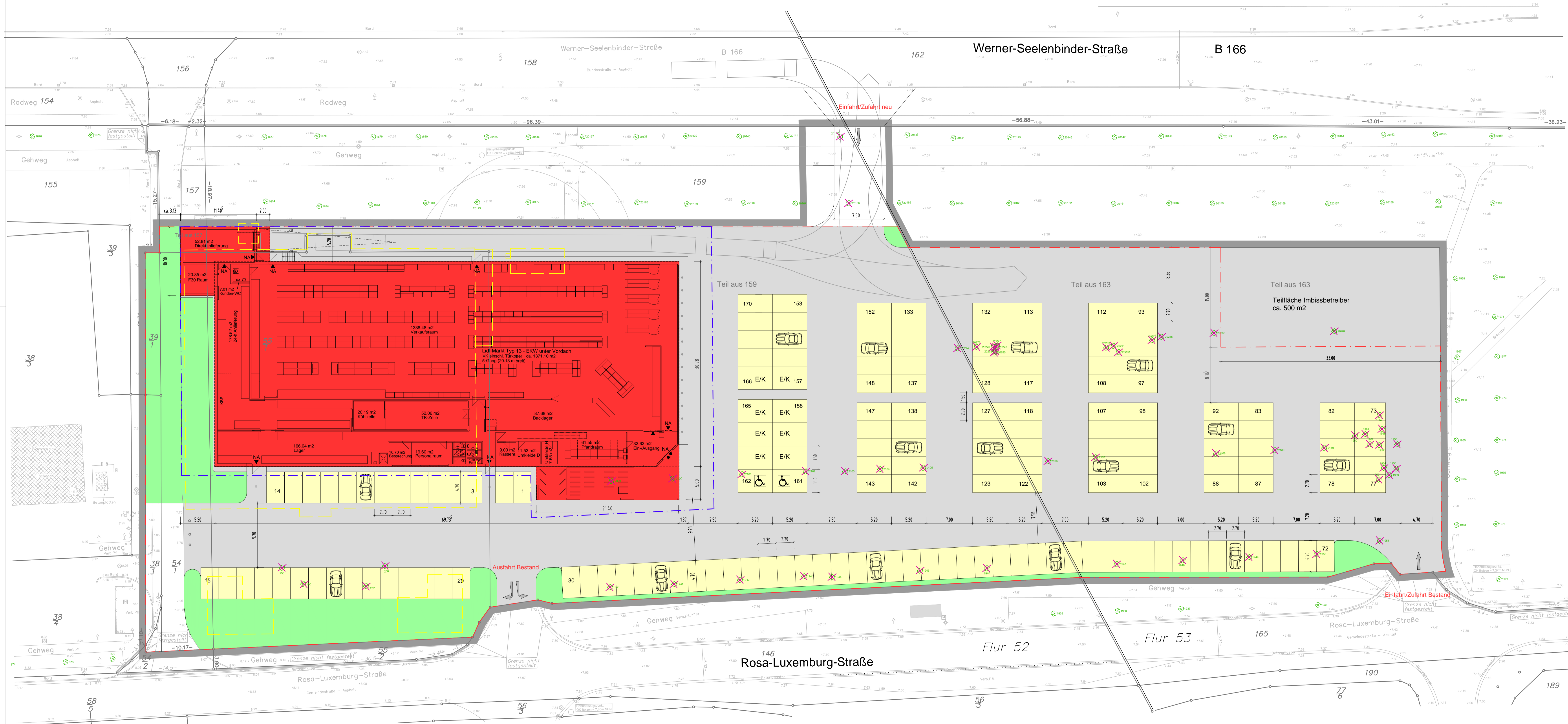
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens holt die Stadt Schwedt/Oder gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans ein. Sofern die Stellungnahmen auch Hinweise enthalten sollten, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung des Bauvorhabens von Belang sind, werden diese Hinweise in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Das Kapitel 9 wird nach Vorlage der Stellungnahmen entsprechend ergänzt.

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 28.03.2019]



LEGENDE	
	Gebäude Neubau
	Gebäude Bestand
	Grundstücksgrenze
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Flurstücksgrenze
	Stellplätze neu
	Grünfläche
	Abbruch
	Bäume Bestand
	zu fallende Bäume gem. gesondertem Fällantrag

Index	Datum	Änderung	Gezeichnet
c	28.03.19	Anp. Schleppl. u. Grünfl.	UK
b	22.03.19	Einarbeit. gem. B-Plan Baugrenze, Anp. Grundst.-Grenze, Markt verschob.	UK
a	27.11.18	Einarbeit. Vermessung, Rampe traufseit. Anp. Stellpl. V04-01-a-LG=V01-a-LG-271118	UK
0	24.10.18	V01-0-LG=E01-c-LG-241018	UK

Objektbezogener Lageplan 28.03.2019

Entäufertung:	Typ 13 Nord-West-Seite, EKW unter Vordach	1:250
Bauvorhaben:	Neubau Lidl-Einkaufsmarkt Rosa-Luxemburg-Straße 16303 Schwedt / Oder	
Stand:	Vorentwurf	
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG c/o Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Ahornstraße 6 15537 Grünheide (Mark) OT Freienbrink Tel.: 03362/ 8801 277 Fax: 03362/ 8801 280	Bauherr:
Planung:	Bauingenieurbüro G Ö T Z Ingenieurbüro für Planung-Bauleitung-Statik-Energie Dessauer Straße 45 39261 Zerbst/Anhalt info@ib-gotz.de Tel.: 03923/ 42 12 Fax: 03923/ 78 87 21	Planer:

Gez:	Blattgröße	Plan-Nr.:
UK	110.40/51.20	V04-01-c-LG