Gemeinde Eichwalde

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 23
„Gewerbegebiet“

(§13a BauGB)

Begründung

Entwurf **Stand: 12. Mai 2023**

Impressum

Träger des Planverfahrens:

Gemeinde Eichwalde
Geschäftsbereich Bauverwaltung
Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde

Planverfasser:

Dipl.-Ing.Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung....1
1.1 Rechtliche Grundlagen....1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich....2
1.3 Verfahrensablauf....2

2 Anlass und Ziele der Planung....2
2.1 Planungsgegenstand....2
2.2 Planungsnotwendigkeit....2
2.3 Planungsziele und Regelungserfordernisse....3

3 Örtliche Verhältnisse....4
3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet....4
3.2 Eigentumsverhältnisse....6

4 Bisherige Inhalte des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“....6

5 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots....7
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung....7
5.2 Flächennutzungsplan....12
5.3 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen....12

6 Planungskonzept und begleitende Gutachten....13
6.1 Planungskonzept....13
6.2 Begleitende Gutachten....14

7 Planinhalt des Bebauungsplans....15
7.1 Art der baulichen Nutzung....15
7.2 Maß der baulichen Nutzung....19
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen....21
7.4 Bauweise....21
7.5 Stellplätze und Zufahrten....22
7.6 Nebenanlagen....23
7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht....24
7.8 Lärmschutzmaßnahmen....24
7.9 Verkehrsflächen....26
7.10 Grünflächen....27
7.11 Grünordnerische Festsetzungen....27
7.12 Baugestalterische Festsetzungen....30
7.13 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange....31

8 Flächenbilanz....33

9 Auswirkungen der Planung....33
9.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts....34
9.2 Einzelhandelsauswirkungen....34
9.3 Auswirkungen auf die Umwelt....35
9.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse....37
9.5 Auswirkungen auf den Verkehr....37
9.6 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes....38
9.7 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Eichwalde....38
9.8 Bodenordnende Maßnahmen....38

10 Weiterführende Hinweise für die Planumsetzung....38

Anhang 39

Anhang

Anlage 1	Bebauungskonzept (Objektbezogener Lageplan), 1. Bauphase: Neubau Lidl-Einkaufsmarkt, August-Bebel-Allee 43/44, 15732 Eichwalde [Bauingenieurbüro Götz, Zerbst/Anhalt, den 26.04.2023]
Anlage 2	Bebauungskonzept (Objektbezogener Lageplan), 2. Bauphase: Neubau Lidl-Einkaufsmarkt mit Fachmarkt und Backshop / Café, August-Bebel-Allee 43/44, 15732 Eichwalde [Bauingenieurbüro Götz, Zerbst/ Anhalt, den 25.04.2023]
Anlage 3	Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandelsvorhaben August-Bebel-Allee in Eichwalde [Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Hamburg, den 14.10.2022]
Anlage 4	Lärmimmissionsprognose Neubau eines Lidl-Verbrauchermarktes August-Bebel-Allee 43 15732 Eichwalde [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 05.05.2023]
Anlage 5	Faunistische Potenzialanalyse im Plangebiet zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ in 15732 Eichwalde [bioloGIS Dipl.-Biol. Rainer Allenbacher, Berlin, Oktober 2022]
Anlage 6	Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Gemeinde Eichwalde [StaadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam / Berlin, Mai 2023]
Anlage 7	Textliche Festsetzungen
Anlage 8	LEP HR, Tabelle 1: Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente
Anlage 9	Satzung Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ in der am 24. Juli 2013 in Kraft getretenen Fassung

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021(GVBl. I/21 Nr. 5).

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB folgende Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs, 2 und 3 Satz 1 BauGB:

- 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. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch können im Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen werden und es müssen die Belange des Boden-, Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung erläutert 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 räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Gewerbegebiet" mit einer Größe von insgesamt etwa 21.500 m² (ca. 2,15 ha) befindet sich im südlichen Gemeindegebiet und umfasst die Flurstücke 53, 54, 55, 190, 191, 196, 197, 198, 199, 221, 233, 234 und 235 der Flur 10 der Gemarkung Eichwalde.

1.3 Verfahrensablauf

Nach Vorstellung und Billigung des Planungskonzepts zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ auf der Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses am 06.09.2022 hat die Gemeindevertretung Eichwalde auf ihrer Sitzung am 27.09.2022 den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gefasst.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.06.2023 soll der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans (Planungsstand: 12. Mai 2023) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt werden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wird sodann für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Nach Abschluss dieser Beteiligungsschritte 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet und der Gemeindevertretung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans sodann in Kraft und ersetzt in deren Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als Ersatzneubau für den im Plangebiet bereits ansässigen Lidl-Einkaufsmarkt geschaffen werden. Des Weiteren soll ermöglicht werden, den Lidl-Ersatzneubau in einer zweiten Bauphase durch einen Fachmarkt und einen Backshop mit Café zu ergänzen. In Verbindung mit den geplanten Einzelhandelsnutzungen sind zudem Regelungen zu den erforderlichen Stellplätzen und Zufahrten für Kunden- und Lieferfahrzeuge, die Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen und von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Berücksichtigung der Lärmschutz- und Artenschutzbelange Gegenstand der Planung.

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ aus folgenden Gründen zwingend erforderlich:

Der geplante Lidl-Einkaufsmarkt soll über eine Verkaufsfläche von etwa 1.455 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.

Gemäß dem am 24. Juli 2013 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ befindet sich der Planstandort jedoch im Bereich von vier als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzten Flächen (GEe 1 bis GEe 4). Im Baugebiet GEe 1 ist der bei Aufstellung des Bebauungsplans bereits vorhandene Lidl-Markt, der mit etwa 860 m² Verkaufsfläche bereits die Grenze der Großflächigkeit geringfügig überschreitet, zwar als zulässig festgesetzt worden, die Errichtung des geplanten Ersatzneubaus wäre jedoch auf dieser Grundlage nicht möglich.

Es ist daher die Änderung des Bebauungsplans zwingend erforderlich, in welchem der Planstandort künftig als Sonstiges Sondergebiet (SO) für die Nahversorgung festgesetzt wird und der großflächige Ersatzneubau anstelle des bisherigen Lidl-Einkaufsmarktes zulässig ist.

Ein weiteres Änderungserfordernis ergibt sich aus der notwendigen Verbreiterung der Friedenstraße im Bereich zwischen August-Bebel-Allee und Am Graben. Die im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ bisher in der Bestandsbreite festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist nicht ausreichend, um zusätzliche Flächen für den Abbiegeverkehr in das Plangebiet zu schaffen, und muss daher nach Süden erweitert werden.

2.3 Planungsziele und Regelungserfordernisse

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ wird insbesondere das Ziel verfolgt, den am Standort bestehenden Lidl-Einkaufsmarkt durch einen modernen und größeren Markt zu ersetzen.

In einer zweiten Bauphase soll der Ersatzneubau durch einen Fachmarkt (z.B. Drogeriemarkt) und einen Backshop mit Café ergänzt und der zurzeit wenig attraktive Standort in seiner Gesamtheit städtebaulich aufgewertet werden.

Die im südlichen Bereich des Plangebietes für die geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht vollständig benötigten Flächen sollen für die Verlagerung des zurzeit noch auf dem Flurstück 197 ansässigen Handwerksbetriebs sowie zur Deckung von zurzeit noch nicht konkret absehbaren weiteren Ansiedlungsbedarfs vorgehalten werden.

Mit der geplanten Neustrukturierung des bereits baulich geprägten Standortes wird dem Ziel entsprochen, der Innenentwicklung den Vorrang vor einer Inanspruchnahme neuen Baulandes einzuräumen und damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sind insbesondere folgende Planinhalte zu regeln:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie einer begrenzten Anzahl ergänzender Einzelhandelsnutzungen;
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) im südlichen Bereich des Plangebiets;
- Sicherung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und Erweiterung der Straßenverkehrsfläche Friedenstraße;
- 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 sowie von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten;

- Anschluss des Plangebiets an den Verkehr (Anliefer- und Kundenzufahrten);
- Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm;
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel in der Gemeinde Eichwalde und den Nachbargemeinden.

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

<u>Lage des Plangebietes und umgebende Nutzungen</u>

Quellenverweis: Die nachfolgenden Angaben sind überwiegend – teils wörtlich - der Begründung zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ [Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung – 30. September 2014] entnommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb zusammenhängender Bebauung im Südwesten des Gemeindegebietes Eichwalde und grenzt im Süden unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Zeuthen. Auf den angrenzenden Grundstücksflächen stehen mehrere verfallene Gewerbebauten. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen sind die Grundstücke Bestandteil einer dargestellten Waldfläche.

Nördlich wird das Plangebiet von der Friedenstraße (K 6161) begrenzt, von der sich aus in nördlicher Richtung an der August-Bebel-Allee weiteres Gewerbe innerhalb von Mischgebieten bis ins Zentrum von Eichwalde an der Bahnhofstraße anschließt.

Im Westen liegen an der August-Bebel-Allee zwei Grundstücke mit Wohngebäuden und weitere Grundstücksflächen, bei denen es sich größtenteils um aufgegebenen Kleingärten handelt. Dahinter verläuft die Trasse der Bahn bzw. der S-Bahn Strecke von Berlin nach Königs Wusterhausen.

Im Osten schließt sich die Straße Am Graben als schmale Erschließungsstraße innerhalb einer Allee aus alten Linden und Pappeln am Plumpengraben an. Sie ist Teil einer wichtigen innerörtlichen Freiraumverbindung bis zum Markt- und Festplatz im Zentrum von Eichwalde an der Bahnhofstraße. Auf der Ostseite des Plumpengrabens befinden sich allgemeine Wohngebiete mit der für Eichwalde typischen Bebauung.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ liegt in östlicher Richtung mindestens 3 km entfernt vom Plangebiet. Das Naturschutzgebiet "Flutengrabenaue Waltersdorf" befindet sich in westlicher Richtung mit ca. 2 km Abstand zum Plangebiet. Das Naturschutzgebiet „Höllengrund Pulverberg“ in südwestlicher Richtung liegt etwa 3 km entfernt.

Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Quellenverweis: Die nachfolgenden Angaben sind zum Teil der Begründung zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ [Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung – 30. September 2014] entnommen und wurden im Weiteren aktualisiert.

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegenden Grundstücksflächen sind Bestandteil von bereits in der ehemaligen DDR genutzten Gewerbeflächen. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung sind die Flächen überwiegend vollständig versiegelt. Auch die schon längere Zeit brachliegende Teilfläche im Süden (Flurstück 199) ist mit unterschiedlichen Materialien als Verkehrs- und Lagerfläche fast vollständig befestigt.

Der an der August-Bebel-Allee stehende Lidl-Einkaufsmarkt mit dem von der Friedenstraße (K 6161) aus erschlossenen Kundenparkplatz stellt gegenwärtig die Hauptnutzung des Gebietes dar. Der bestehende Markt ist im Hinblick auf die Verkaufsflächendimensionierung, das Einkaufserlebnis, die funktionalen Abläufe sowie die baulichen und gebäudetechnischen (insbesondere energetischen) Anforderungen allerdings nicht mehr zeitgemäß.

Von den drei kleineren Gewerbebetrieben im östlichen Teil (Flurstücke 196 bis 198) befindet sich mittlerweile nur noch der Handwerksbetrieb auf dem Flurstück 197 in Nutzung.

Ebenfalls am östlichen Rand liegt das Flurstück 191, auf dem sich eine Trafo-Station befindet.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über eine Zufahrt an der Friedenstraße (K 6161) und eine Zufahrt an der August-Bebel-Allee. Die Straße Am Graben dient vorrangig der Verbindung zwischen Eichwalde und dem direkt angrenzenden Zeuthen, einschließlich der Erschließung der dort befindlichen Wochenendgrundstücke. Die Erschließung der an die Straße Am Graben angrenzenden Gewerbegrundstücke ist über die Parkplatzflächen des Lidl-Marktes organisiert, obwohl deren öffentliche Erschließung auch über die Straße Am Graben gesichert wäre.

Da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches des Gemeindegebietes befindet, ist das Gebiet medientechnisch vollständig erschlossen.

Auf den Grundstücksflächen befindet sich aufgrund der aktuellen und ehemaligen gewerblichen Nutzungen und der damit verbundenen fast vollständigen Versiegelung der Flächen nur wenig Baum- oder Gehölzbestand. Lediglich auf der Gewerbebrache im südlichen Teil (Flurstück 199) hat sich im Lauf der Jahre über den versiegelten Flächen ein teilweise flächendeckender Bewuchs mit ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzen gebildet. Auch auf den Flächen der inzwischen nicht mehr genutzten Betriebsflächen im östlichen Bereich (Flurstücke 196 und 198) sind die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ im Jahr 2012 kartierten Gartenflächen und Hecken mittlerweile mit wildem Wein, Brombeere, Hopfen und vereinzeltem Gehölzaufwuchs (Spitzahorn, Birke und Eiche) überwuchert.

Im Bereich der Gewerbeflächen und gewerblichen Brachflächen befinden sich keine geschützten Biotope. Östlich der Grundstücksflächen befindet sich im Straßenraum Am Graben entlang des Plumpengrabens eine geschützte Allee aus alten Linden und Pappeln.

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzungen kann das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald teilte dazu bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ mit, dass zur Feststellung, ob Altlastenverdacht ausgeräumt werden kann oder aber ein hinreichender Verdacht im Sinne § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG besteht, eine orientierende Untersuchung durchzuführen ist. Diese könne jedoch unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit hinsichtlich der fast vollständigen Versiegelung der Flächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abbruchbegleitend durchgeführt werden, da zur Vereinfachung des Untersuchungsaufwandes eine

vorherige Entsiegelung der Fläche empfehlenswert sei [Stellungnahme Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, 20.12.2011].

3.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf das Flurstück 197 befinden sich alle im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ liegenden Gewerbeflächen (Flurstücke 190, 191 sowie 196 bis 199) bereits im Eigentum der Lidl GmbH & Co. KG. Für das Flurstück 197 befindet sich ein Flächentausch (Teilfläche von Flurstück 199) in Vorbereitung.

Die Flurstücke 53 bis 55 sowie 221 und 233 bis 235 befinden sich als Bestandteile der Verkehrsfläche der Friedenstraße (K 6161), Am Graben und August-Bebel-Allee im Eigentum der Gemeinde Eichwalde.

4 Bisherige Inhalte des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sind zurzeit noch folgende Festsetzungen des am 24. Juli 2013 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ gültig:

- Im Bereich der Flurstücke 190, 191 sowie 196 bis 199 sind insgesamt 4 Teilflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1 bis GEe 4) festgesetzt. Für die Teilgebiete werden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Nebenanlagen, Lärmschutzwänden und Werbeanlagen getroffen.
- Im Baugebiet GEe 1 werden – neben den ansonsten annähernd identisch auch in der Baugebieten GEe 2 bis GEe 4 zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen – auch großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung mit insgesamt bis zu 920 m² Verkaufsfläche zugelassen, um den Bestand des im Gebiet vorhandenen Lidl-Marktes planungsrechtlich zu sichern.
- Am südlichen Rand des Flurstücks 199 wird ein 3 m breiter Streifen als private Grünfläche (Zweckbestimmung: Abstandsgrün) festgesetzt, innerhalb der auch Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig sind.
- Die Bestandsflächen der Friedenstraße und der August-Bebel-Allee werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Am südlichen Ende der August-Bebel-Allee wird die Straßenverkehrsfläche zu einem Wendehammer erweitert. Des Weiteren wird festgesetzt, dass in der August Bebel-Allee mindestens 8 Bäume zu pflanzen sind.
- Die Bestandsflächen der Straße Am Graben werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ werden die o.g. bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ durch die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ [siehe Kapitel 7] ersetzt.

Auf den nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ liegenden Flurstücken 46 bis 48, 189 sowie 230 bis 232 ist im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ überwiegend ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt worden. Lediglich am südlichen Rand der Flurstücke 46 sowie 230 bis 232 ist eine kleine Teilfläche als private Grünfläche (Zweckbestimmung: Abstandsgrün) festgesetzt worden. Alle diesbezüglich getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Die am 24. Juli 2013 in Kraft getretene Satzung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ ist der vorliegenden Bebauungsplanbegründung zur Information beigefügt [siehe Anhang, Anlage 9].

5 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), der in der Fassung vom 30. Mai 2006 am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten ist (GVBl. II S.153) und u. a. planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche des Flughafens Berlin-Brandenburg International (BBI), zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung enthält.

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Dahme-Spreewald gehört zur Planungsregion Lausitz-Spreewald, welche die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Dahme-Spreewald, Elbe-Elster und Spree-Neiße sowie die kreisfreie Stadt Cottbus/Chóśebuz umfasst. Mit Bekanntmachung am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. Nr. 50) ist der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald in Kraft getreten und entfaltet seitdem die Steuerungswirkung für 32 festgelegte Grundfunktionale Schwerpunkte in der Region Lausitz-Spreewald.

Im Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sind insbesondere folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 enthält insbesondere folgende für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ relevante Aussagen:

- 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 nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).
- 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 2007vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ verfolgten Planungsziele entsprechen den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des LEPro 2007.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der aus dem LEPro abgeleitete und am 01.07.2019 in Kraft getretene LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert.

Im LEP HR werden textliche Festlegungen zu folgenden Themen getroffen:

1 Hauptstadtregion,
2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel,
3 Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte,
4 Kulturlandschaften und ländliche Räume,
5 Siedlungsentwicklung,
6 Freiraumentwicklung,
7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung,
8 Klima, Hochwasser und Energie,
9 Interkommunale und regionale Kooperation.

Das Gebiet der Gemeinde Eichwalde ist in der Festlegungskarte des LEP HR als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Gemäß nachrichtlicher Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) befindet sich das Gemeindegebiet überwiegend in der Planungszone Siedlungsbeschränkung [siehe folgender Abschnitt]. Bereiche nördlich und östlich des Gemeindegebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Gemeinde Eichwalde ist Bestandteil des Strukturraums Berliner Umland (BU) der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte

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

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

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

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

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

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Z 2.14 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Z 3.1 Der Gemeinde Eichwalde werden im Rahmen der Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung keine Funktionen zugewiesen. Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Mittelzentren in Funktionsteilung Schönefeld nordwestlich in ca. 10 km Entfernung und Wildau im Süden in ca. 7 km Entfernung. Das Mittelzentrum Königs Wusterhausen liegt südlich in ca. 10 km Entfernung. Das Zentrum der Metropole Berlin liegt nordwestlich in ca. 30 km Entfernung.

Z 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt.

Nach dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Lausitz-Spreewald ist die Gemeinde Eichwalde als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgelegt [siehe übernächster Abschnitt]. Nach der Begründung des LEP HR sollen in solchen Gemeinden die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden.

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der am 16. Juni 2006 neu in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) trifft für das Gemeindegebiet Eichwalde Festlegungen innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung (beachtenspflichtiges Ziel Z 3) und der Planungszone Siedlungsbeschränkung für neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Nutzungen (beachtenspflichtiges Ziel Z 5).

Als allgemeine Vorgaben der Raumordnung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin die Grundsätze 10 LEP FS (Besonderer Handlungsbedarf infolge der Lage im engeren Wirkbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld) sowie 11 LEP FS (gemeindeübergreifender „Handlungsschwerpunkt Flughafenumlandentwicklung“ mit u.a. dem Handlungsziel Gewerbeflächensicherung und –entwicklung) angemessen zu berücksichtigen.

Das Territorium der Gemeinde Eichwalde liegt von West nach Ost ansteigend im Bereich der Planungszonen Bauhöhenbeschränkung von 110 bis 145,80 m ü. NHN. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet liegt etwa in der Mitte der Planungszone Bauhöhenbeschränkung 110 bis 120 m.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zu Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Es darf nur ein Grundfunktionaler Schwerpunkt je Gemeinde festgelegt werden. Die als GSP festgelegten Ortsteile erhalten mit der Rechtswirksamkeit des sachlichen Teilregionalplans die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Auf Grundlage von Z 3.3 LEP HR ist das Gemeindegebiet der Gemeinde Eichwalde im Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ gemäß Z 1 des Festlegungstextes und Darstellung in der Festlegungskarte als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Bezüglich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ verfolgten Einzelhandelsentwicklungen ergeben sich gemäß Kapitel 5.2 des Festlegungstextes daraus folgende Möglichkeiten:

Hinsichtlich der Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen erhalten die festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) eine weitere raumordnerische Privilegierung. Gemäß Absatz 2 des Zieles Z 2.12 des LEP HR haben die GSP die Möglichkeit, bei der Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 des Zieles Z 2.12 des LEP HR getroffenen Festlegungen eine zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 1.000 Quadratmetern ohne Sortimentsbeschränkung auszuweisen. Damit steht den GSP eine vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 2.500 Quadratmetern pro Vorhaben zur Verfügung.

Mit der Festlegung eines Grundfunktionalen Schwerpunktes innerhalb des Gemeindegebiets ergibt sich für die Gemeinde keine Verpflichtung, weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge zwingend im GSP anzusiedeln. Die Begründung zum Ziel 3.3 des LEP HR führt dazu aus: *„Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte. ... Ein Handlungsauftrag an die Gemeinden zur aktiven Konzentration weiterer Einrichtungen ist mit der Ausweisung der Grundfunktionalen Schwerpunkte nicht verbunden.“*

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

In Kapitel 7 des Verträglichkeitsgutachtens zu den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ geplanten Einzelhandelsnutzungen [siehe Kapitel 6.2 und Anhang, Anlage 3] wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Da die Gemeinde Eichwalde im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt ist, ist Ziel Z 2.12 Abs. 2 LEP HR heranzuziehen, wonach die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² + zusätzliche 1.000 m² betragen darf. Insofern liegt das Vorhaben mit insgesamt etwa. 2.100 m² Verkaufsfläche (davon im Bestand bereits ca. 860 m² Verkaufsfläche vorhanden) unterhalb der genannten Obergrenze von 2.500 m².
- Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde Eichwalde als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines grundfunktionalen Schwerpunktbereichs.
- Das Vorhaben wird dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.7 LEP HR gerecht. Insgesamt trägt die Ansiedlung dazu bei, einen Teil der Nachfrageabflüsse innerhalb des Einzugsgebiets binden zu können. Somit leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag, die verbrauchernahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu verbessern und qualitativ aufzuwerten.
- Das Vorhaben entspricht dem Kongruenzgebot gemäß G 2.8 LEP HR. Die zur Verfügung stehende Nachfrage im periodischen Bedarf ist ausreichend, um den tragfähigen Betrieb der geplanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gemeinde zu gewährleisten.
- Das städtebauliche Integrationsgebot steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Stellungnahmen der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz- Spreewald eingeholt. Im Rahmen des weiteren Planver-

fahrens werden die Inhalte der Stellungnahmen in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eichwalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde vom 15.06.2006 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.10.2008).

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ überwiegend Gewerbliche Bauflächen sowie im Bereich eines Streifens entlang der Straße Am Graben Gemischte Bauflächen dar. Zudem ist an der Ostseite der August-Bebel-Allee innerhalb der Gewerblichen Bauflächen ein Altlastenverdachtsstandort dargestellt [siehe Erläuterungen in Kapitel 3.1].

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgten Planungsziele stimmen somit grundsätzlich mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes überein, da Einzelhandelsbetriebe auch in Gewerbegebieten und in Mischgebieten zulässig wären. Lediglich aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ ohne zusätzliches Verfahren angepasst werden.

5.3 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B (Weiteres Schutzgebiet) des Wasserwerkes Eichwalde. Es gilt die „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde“ vom 02.08.2001 (GVBl. II/01, [Nr. 16], S.522).

Flugsicherheit

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung 110 m bis 120 m über NHN gemäß Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. II/06, [Nr. 13], S. 154).

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sind folgende Satzungen der Gemeinde Eichwalde gültig, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- Satzung der Gemeinde Eichwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 02.11.2005,
- Satzung der Gemeinde Eichwalde über die örtliche Bauvorschrift zur Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung) vom 24.02.2015,
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Eichwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 30.06.2015,
- Satzung der Gemeinde Eichwalde zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes vom 26.02.2019.

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 sonstigen Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- oder Landschaftsschutz).

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 über den im FNP dargestellten Altlastenverdachtsstandort [siehe Kapitel 3.1 und 5.2] hinausgehenden konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) vor.

Es sind bisher keine Informationen über den Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bekannt.

Die Gemeinde Eichwalde verfügt über den Flächennutzungsplan hinaus über keine weiteren kommunalen Planungen.

6 Planungskonzept und begleitende Gutachten

6.1 Planungskonzept

Dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ liegt ein Planungskonzept [Bauingenieurbüro Götz, Zerbst (Anhalt)] zugrunde, das in zwei Bauphasen umgesetzt werden soll.

1. Bauphase [siehe Anhang, Anlage 1]

In der ersten Bauphase soll der bestehende Lidl-Einkaufsmarkt an der August-Bebel-Allee durch einen östlich davon gelegenen Neubau ersetzt werden.

Der Neubau soll über eine Verkaufsfläche von etwa 1.455 m² und eine Grundfläche von etwa 2.400 m² (einschließlich Anlieferrampe) verfügen.

In Verbindung mit der Baufeldfreimachung müssen zuvor der zurzeit noch auf dem Flurstück 197 vorhandene Handwerksbetrieb in den südwestlichen Teil des Plangebietes verlagert werden und die im Neubaubereich vorhandenen Gebäude abgerissen werden. Vom Abriss nicht betroffen soll zunächst der bestehende Lidl-Markt bleiben. Die Neubauarbeiten sollen so erfolgen, dass der Betrieb des alten Marktes parallel möglichst lange aufrecht erhalten werden kann.

Nach Abriss auch des alten Marktes wird der Kundenparkplatz mit voraussichtlich etwa 167 Stellplätzen neu gestaltet, der über die bestehende Zufahrt an der Friedenstraße (K 6161) und eine zusätzliche Zufahrt an der August-Bebel-Straße erschlossen werden soll. Die weiter südlich an der August-Bebel-Allee bereits vorhandene Zufahrt soll um etwa 28 m verlegt und vorrangig für den Anlieferverkehr genutzt werden.

Vor Inbetriebnahme des Ersatzneubaus und des umgestalteten Kundenparkplatzes muss an der Zufahrt Friedenstraße die Straßenverkehrsfläche um erforderliche Abbiegespuren erweitert werden, um den Verkehr auf der Friedenstraße – insbesondere im Warte- und Rückstaubereich des etwa 100 m westlich gelegenen Bahnübergangs – nicht zu beeinträchtigen.

Das vorliegende Verkehrsgutachten [siehe Anhang, Anlage 6] enthält dazu 3 Varianten. Von diesen wurde gemäß gutachterlicher Empfehlung die Variante 3 dem Planungskonzept als

Vorzugsvariante zu Grunde gelegt, welche sowohl eine Rechtsabbiegespur für den von Westen kommenden Verkehr als auch eine Linksabbiegespur für den von Osten kommenden Verkehr vorsieht. Im „Schatten“ des Linksabbiegestreifens soll eine Mittelinsel angeordnet werden, die das Queren der Friedenstraße für den Fuß- und Radverkehr erleichtern soll.

Die Planung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens dem Straßenbaulastträger der Friedenstraße (K 6161) - dem Landkreis Dahme-Spreewald – zur Stellungnahme vorgelegt, welche jedoch bis zur Fertigstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs noch nicht vorlag. Die noch erforderlichen Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger werden im weiteren Planverfahren fortgeführt.

2. Bauphase [siehe Anhang, Anlage 2]

In einer zweiten Bauphase soll der Lidl-Ersatzneubau durch einen Fachmarkt an der August-Bebel-Allee und einen Backshop mit Café an der Friedenstraße ergänzt werden.

Der neben dem Lidl-Ersatzneubau geplante Fachmarkt soll über eine Grundfläche von ca. 900 m² und eine Verkaufsfläche von bis zu 600 m² verfügen. Für den Backshop mit Café soll an der Ecke Friedenstraße / August-Bebel-Allee ein separates Gebäude errichtet werden, das über eine Grundfläche von etwa 220 m² und eine etwa 85 m² große Außenterrasse verfügen soll.

Durch die Errichtung der beiden Gebäude wird sich die Stellplatzanzahl auf dem Kundenparkplatz auf etwa 111 verringern.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten

Im südlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 199) verbleiben nach Abschluss der Bauphasen 1 und 2 etwa 2.600 m² Grundstücksfläche für weitere künftige Nutzungen, für welche – bis auf die geplante Verlagerung des Handwerksbetriebs - bisher noch keine konkreten Planungsabsichten bestehen. Die Fläche eignet sich vorrangig für die Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die das Wohnen (östlich der Straße Am Graben) nicht wesentlich stören, oder von Büronutzungen. In Betracht gezogen werden könnte aber auch eine Nutzung für gesundheitliche, soziale oder kulturelle Zwecke, wie auch für eine kleine Freizeitsportanlage oder einen Spiel- und Bolzplatz.

Um dies zu ermöglichen, sollen die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich zu treffenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne eines so genannten „Angebotsbebauungsplans“ - wie schon im bisherigen Bebauungsplan – so weit offengehalten werden, wie dies unter Berücksichtigung der Lage und Eignung der Fläche möglich ist.

6.2 Begleitende Gutachten

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

- Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandelsvorhaben August-Bebel-Allee in Eichwalde [Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Hamburg, den 14.10.2022],
- Lärmimmissionsprognose Neubau eines Lidl-Verbrauchermarktes August-Bebel-Allee 43 15732 Eichwalde [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 05.05.2023],
- Faunistische Potenzialanalyse im Plangebiet zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ in 15732 Eichwalde [bioloGIS Dipl.-Biol. Rainer Allenbacher, Berlin, Oktober 2022],
- Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Gemeinde Eichwalde [StaadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam / Berlin, Mai 2023].

Die Auswirkungen der unter Berücksichtigung der Gutachten im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden in Kapitel 9 der Bebauungsplanbegründung zusammenfassend dargestellt. Auf inhaltliche Einzelaspekte der Gutachten wird in Zusammenhang mit den Erläuterungen der Festsetzungen in Kapitel 7 eingegangen.

Alle vorliegenden Gutachten werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme vorgelegt [siehe Anhang].

7 Planinhalt des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ werden in dessen Geltungsbereich Festsetzungen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB],
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB],
- Stellplätzen und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO],
- Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB],
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB],
- Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB],
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB],
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB],
- Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB] sowie zu
- Werbeanlagen [§ 9 Abs. 4 BauGB] i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO]

getroffen.

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der Flurstücke 190,191 und 196 bis 199 erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für großflächige Einzelhandelbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gemäß § 8 BauNVO [siehe Planzeichnung].

Die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete werden durch die Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 ergänzt, in denen im Einzelnen geregelt wird, welche Nutzungen in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.

Baugebiet SO „Nahversorgung“

Das Baugebiet SO „Nahversorgung“ nimmt mit einer Größe von etwa 11.225 m² den überwiegenden Teil der festgesetzten Baugebietsflächen ein. Es handelt sich dabei um die Flächen, welche in einer ersten Bauphase für die Errichtung des Lidl-Ersatzneubaus und in einer zweiten Bauphase für die vorgesehene Ergänzung mit einem Fachmarkt und einem Backshop – einschließlich Kundenparkplatz und sonstigen Nebenanlagen – benötigt werden [siehe Kapitel 6.1 sowie Anhang, Anlagen 1 und 2].

Da der geplante Lidl-Ersatzneubau mit etwa 1.455 m² Verkaufsfläche und 2.400 m² Grundfläche (einschließlich Anlieferrampe) den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) überschreitet, bis zu welchem Einzelhandelsbetriebe auch in gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten zulässig sind, können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Ersatzneubaus und der in der zweiten Bauphase geplanten ergänzenden Nutzungen nur durch die auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfolgende Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ ist es somit unumgänglich, im Bereich der geplanten Einzelhandelsnutzungen die bisherige Festsetzung der in die Teilgebiete GEe 1 bis GEe 4 gegliederten Gewerbegebietsflächen durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu ersetzen.

<u>Definition der Zweckbestimmung</u>

Die vorgesehene Zweckbestimmung des Baugebiets SO wird in der Planzeichnung durch den Eintrag „Nahversorgung“ kenntlich gemacht. In der Textfestsetzung 1.1.1 wird darauf aufbauend die Zweckbestimmung wie folgt definiert:

> *„Das Baugebiet SO „Nahversorgung“ dient vorrangig der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Die dieser Zweckbestimmung dienenden Nutzungen sind entsprechend den Regelungen der Textfestsetzungen 1.1.2 bis 1.1.4 zulässig.“*

In den folgenden Textfestsetzungen 1.1.2 bis 1.1.4 wird geregelt, mit welchen Sortimenten im Baugebiet SO im Sinne der vorrangigen Nahversorgung und in Abgrenzung zu sonstigem Einzelhandel gehandelt werden darf.

<u>Zulässige Einzelhandelssortimente</u>

Gemäß Textfestsetzung 1.1.2 ist in den im Baugebiet SO gelegenen Einzelhandelsbetrieben der Handel mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR)
   - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
   - Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
   - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
   - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

b) sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR)
   - zoologischer Bedarf, außer lebende Tiere

c) weitere Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR) und aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als in Wechselwirkung mit den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung stehende Randsortimente.

Die in Textfestsetzung1.1.2 verwendeten Sortimentsbezeichnungen und -zuordnungen entsprechen der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Tabelle 1 LEP HR [siehe Anhang, Anlage 8].

Bei den in Textfestsetzung 1.1.2 Buchstabe a) genannten Warensortimenten handelt es sich um die in Tabelle 1 LEP HR unter Nr. 1.1 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung.

Aus den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR ist gemäß Textfestsetzung 1.1.2 Buchstabe b) im Baugebiet SO „Nahversorgung“ Handel mit Artikeln des zoologischen Bedarfs – außer lebende Tiere – zulässig.

Weitere zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 sowie Nr. 2 LEP HR sind gemäß Textfestsetzung 1.1.2 Buchstabe c) als Randsortimente nur dann zulässig, wenn sie in Wechselwirkung mit den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung stehen.

In Textfestsetzung 1.1.3 wird schließlich geregelt, dass in den Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, der Anteil der nach Textfestsetzung 1.1.2 a) und b) zulässigen Sortimente nicht mehr als 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche einnehmen darf.

Die Einhaltung der in Textfestsetzung 1.1.3 geregelten Anteile ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

Auf Grundlage der Textfestsetzungen 1.1.2 und 1.1.3 kann sowohl der in der 1. Bauphase geplante großflächige Lidl-Ersatzneubau errichtet werden, als auch der in der 2. Bauphase ergänzend vorgesehene Fachmarkt und Backshop.

Als ergänzender Fachmarkt kommt insbesondere ein Drogeriemarkt in Betracht, welcher bereits im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten [siehe Anhang, Anlage 3] hinsichtlich der Einzelhandelsauswirkungen untersucht worden ist. Drogerieartikel gehören regelmäßig zu den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR), sodass bei Ergänzung des Lidl-Ersatzneubaus durch einen Drogeriemarkt, die der Nahversorgung dienende Zweckbestimmung des Baugebiets SO in jedem Fall – und zwar ganz überwiegend – erfüllt wäre.

Auf der Grundlage von Textfestsetzung 1.1.2 Buchstabe b) wäre es jedoch auch möglich, anstelle einer Drogeriemarktes z.B. einen Fachmarkt für Tiernahrung und weitere zoologische Bedarfsartikel zu errichten. Entsprechende Artikel werden zwar häufig auch als Randsortimente in Nahversorgungsbetrieben verkauft, gehören jedoch selbst nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR. Würde in der 2. Bauphase ein entsprechender Fachmarkt auf Grundlage des Planungskonzepts errichtet, der sich in seiner Größe dem Lidl-Ersatzneubau deutlich unterordnet [siehe Anhang, Anlage 2], wäre die in Textfestsetzung 1.1.1 definierte vorrangig der Nahversorgung dienende Zweckbestimmung des Baugebietes SO insgesamt gewahrt.

Mit der Festsetzung der zulässigen Warensortimente und deren Anteile wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hergestellt [siehe. Kapitel 5.1]. Die entsprechenden Ausführungen können Kapitel 7.4 des zum Planvorhaben vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens entnommen werden [siehe Anhang, Anlage 3].

<u>Sonstige Betriebsbestandteile</u>

In der Textfestsetzung 1.1.4 wird geregelt, dass in Einzelhandelsbetrieben mit den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung auch in Verbindung mit dem Verkauf von Nahrungsmitteln und Getränken stehende Ausschank- und Bewirtungsflächen zulässig sind.

Flächen für den Warenverzehr sind in Lebensmittelmärkten häufig in Verbindung mit Back- oder Fleischwarenangeboten zu finden, bleiben in der Größe jedoch meist deutlich untergeordnet. Der in der 2. Bauphase geplante Backshop [siehe Anhang, Anlage 2] soll jedoch über einen Bewirtungsbereich verfügen, dessen Größe eher einem vollwertigen Café entspricht. Mit der Textfestsetzung 1.1.4 wird klargestellt, dass solche Angebote in Verbindung mit dem Verkauf von Nahrungsmitteln und Getränken generell zulässig sind.

Baugebiet GEe

Das Baugebiet GEe nimmt mit einer Größe von etwa 2.600 m² im Verhältnis zum Baugebiet SO „Nahversorgung“ den deutlich geringeren Teil der festgesetzten Baugebietsflächen ein. Es handelt sich dabei um die Flächen, welche für die Errichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus und die ergänzenden Einzelhandelsnutzungen nicht benötigt werden [siehe Kapitel 6.1].

Da sich die im südlichen Bereich des Plangebietes gelegene Fläche nicht für weiteren großflächigen Einzelhandel eignet und ein entsprechender Bedarf nicht besteht, ergibt sich in diesem Teil des Plangebietes kein Erfordernis die im Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ getroffene Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zu ändern.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das Baugebiet lediglich von bisher „GEe 4“ in das einzig verbleibende eingeschränkte Gewerbegebiet „GEe“ umbenannt.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) sind eine besondere Formen von Gewebegebieten gemäß § 8 BauNVO, in denen die zulässigen Nutzungen insbesondere aus Gründen des Schutzanspruchs vor Lärm in angrenzenden Wohngebieten beschränkt werden. Die Beschränkungen können sowohl durch Ausschluss einzelner lärmintensiver Arten von Nutzungen oder durch eine generelle Absenkung des Lärmniveaus auf ein wohngebietsverträgliches Maß erfolgen.

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sind für die seinerzeit festgesetzten Teilgebiete GEe 1 bis GEe 4 auf Grundlage eines Lärmgutachtens entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

In Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen in einem weiteren Gutachten nochmals geprüft [siehe Kapitel 6.2 sowie Anhang, Anlage 4]. Im Ergebnis des Gutachtens hat sich bestätigt, dass im Bereich des bisherigen Baugebietes GEe 4 die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes unverändert erforderlich ist.

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ wird daher auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans - nunmehr in Textfestsetzung 1.2.1 - geregelt, dass im Baugebiet GEe die Nutzungen nach § 8 BauNVO nur zulässig sind, wenn sie nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten zulässig wären, d.h. das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um dies zu gewährleisten, wird ergänzend die Lärmschutzfestsetzung 6.2 getroffen, in welche die bereits im Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbebetrieb“ ermittelten Emissionskontigente aufgenommen werden [siehe gesonderte Erläuterungen in Kapitel 7.8].

Die Planung entspricht somit der Forderung gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Für das Baugebiet GEe wird außerdem gemäß Textfestsetzung 1.2.2 geregelt, dass dort Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der schon im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ in gleicher Weise vorgenommene Ausschluss erfolgt sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch mit der Zielstellung, den sonstigen zulässigen Nutzungen planerischen Vorrang einzuräumen.

Für die Ansiedlung einer Tankstelle oder einer Vergnügungsstätte eignet sich das Baugebiet GEe insbesondere wegen seiner Randlage im Siedlungsgebiet und der für diese Zwecke unzureichenden Verkehrsanbindung nicht. Da sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Eichwalde befindet, ist die Ansiedlung einer Tankstelle auch aus diesem Grund nicht zu bevorzugen. Da Tankstellen und Vergnügungsstätten regelmäßig mit Lärm durch Kunden- bzw. Besucherverkehr verbunden sind, werden diese auch

im Interesse des Schutzes der angrenzenden Wohnnutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der generellen Bedingung der Textfestsetzung 1.2.1, dass im Baugebiet GEe nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten zulässig sind, sowie der Unzulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß Textfestsetzung 1.2.2 verbleiben im Baugebiet GEe ausreichend Nutzungsmöglichkeiten, um künftige Nutzungserfordernisse berücksichtigen zu können.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bisher besteht lediglich die konkrete Absicht, den zurzeit noch auf dem Flurstück 197 ansässigen Handwerksbetrieb in das Baugebiet GEe zu verlagern. Die darüber hinaus im Baugebiet verbleibenden Flächen könnten auf Grundlage der zulässigen Nutzungen sowohl für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe genutzt werden, bei entsprechendem Bedarf aber zum Beispiel auch für den Freizeitsport oder - im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - selbst für die Unterbringung einer kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Einrichtung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante über Höhenbezugspunkt) 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 Höhe der baulichen Anlagen (OK) im Hinblick auf eine ausreichende Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich ist.

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Sowohl für das Baugebiet SO „Nahversorgung“ als auch für das Baugebiet GEe wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt. Eine festgesetzte GRZ von 0,8 bedeutet, dass maximal 80 % der Fläche der Baugebiete mit Anlagen der baulichen Hauptnutzung überbaut werden dürfen.

Die Festsetzungen entsprechen den bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ festgesetzten Höchstmaßen der GRZ in den Baugebieten GEe 1 bis GEe 4 und schöpfen den Orientierungswert für das Höchstmaß in Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO aus. Da die Flächen aufgrund der bisherigen Nutzungen bereits überwiegend vollständig versiegelt sind [siehe Kapitel 3.1], ergeben sich durch die Ausschöpfung des Orientierungswerts künftig keine zusätzlichen Bodenversiegelungen.

Eine GRZ von 0,8 entspricht zugleich der so genannten „Kappungsgrenze“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, bis zu welcher Bodenversiegelungen auf Grundstücken insgesamt, d.h. einschließlich Stellplätzen und Nebenanlagen, maximal möglich sind, sofern in einem Bebauungsplan nicht weitere Überschreitungen zugelassen werden [siehe weiterführende Erläuterungen zu Textfestsetzung 2].

Da im Baugebiet SO „Nahversorgung“ i.V.m. den zulässigen Einzelhandelsnutzungen ein hoher Anteil der Grundstücksflächen für die Unterbringung der Kundenstellplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Anlieferflächen) benötigt wird, ist zu erwarten, dass die festgesetzte GRZ durch die geplanten Gebäude deutlich unterschritten werden muss, um die darüber hinaus zulässigen Bodenversiegelungen für deren Unterbringung nutzen zu können. Im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 besteht somit ein Entscheidungsspielraum, das Verhältnis von Gebäudeflächen und sonstigen baulichen Anlagen zu bestimmen.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung dürfen die in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe geplanten Gebäude eine geografische Höhe von 44,00 m (Angabe in Meter über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016) nicht überschreiten.

Dies entspricht der zulässigen Höhe, die bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ für das Baugebiet GEe 4 festgesetzt worden ist und stellt sicher, dass sich die im Plangebiet neu entstehenden Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe in den Siedlungsbestand einfügen, d.h. die umgebende Bebauung nicht überragen.

Aus der Differenz zwischen der festgesetzten geografischen Höhe und den festgesetzten Höhenbezugspunkten (mittlere Geländehöhe) ergibt sich, dass die Gebäude im Baugebiet SO „Nahversorgung“ über eine Höhe von maximal 9 m und im Baugebiet GEe über eine Höhe von maximal 8,50 m verfügen dürfen. Dies ermöglicht im Baugebiet SO „Nahversorgung“ in jedem Fall die Errichtung des Lidl-Ersatzneubaus, der voraussichtlich über eine Höhe von etwa 7,50 m verfügen wird. Auf Grundlage der Höhenfestsetzungen wäre es jedoch auch möglich, zum Beispiel im Baugebiet GEe Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu errichten oder – sofern sinnvoll – Nebenräume innerhalb des Lidl-Ersatzneubaus in einer zweiten Geschossebene unterzubringen.

Zulässige Überschreitung der GRZ 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 in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe festgesetzte GRZ 0,8 durch die o.g. Anlagen nicht weiter überschritten werden, da die festgesetzte GRZ bereits der so genannten „Kappungsgrenze“ entspricht.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ wurde jedoch davon abweichend festgesetzt, dass in den Baugebieten GEe 1 und GEe 2 die festgesetzte GRZ 0,8 durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

In Anlehnung daran wird gemäß Textfestsetzung 2 auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe zugelassen, jedoch nur durch wasser- und luftdurchlässig hergestellte Stellplätze und Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser [siehe Kapitel 7.10].

Die Beschränkung auf die in der Textfestsetzung 2 genannten Anlagen dient dem Ziel, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens durch die zulässige GRZ-Überschreitung nicht in weiterem Umfang wesentlich zu beeinträchtigen und zu ermöglichen, das Niederschlagswasser zumindest teilweise direkt über die belebte Bodenzone oder offene Muldenanlagen zur Versickerung zu bringen. Auf diese Weise kann dem mit der „Kappungsgrenze“ verbundenen Grundanliegen im Verhältnis zu den festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten in ausgewogener Weise Rechnung getragen werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Flächen, innerhalb welcher in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Im Baugebiet SO „Nahversorgung“ ermöglichen die festgesetzten Baugrenzen die Errichtung der gemäß Bebauungskonzept in den Bauphasen 1 und 2 geplanten Gebäude [siehe Kapitel 6.1 sowie Anhang, Anlagen 1 und 2] und bieten ausreichend Spielraum für im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung gegebenenfalls noch erforderlich werdende Änderungen (z.B. Lage oder Geometrie der Baukörper i.V.m. der Präzisierung der Außenanlagenplanung und Grundstückszufahrten) oder für künftige Umbauten.

Im Baugebiet GEe, für das außer der bereits geplanten Verlagerung des Handwerksbetriebs vom Flurstück 197 in das Baugebiet GEe [siehe Kapitel 6.1 und 7.1] momentan noch keine konkreten Nutzungsabsichten erkennbar sind, entsprechen die Abstände der festgesetzten Baugrenzen zu den Nachbargrenzen bzw. Grenzen des Baugebiets dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 m (Mindesttiefe der Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO).

Auch die in Verbindung mit den baulichen Anlagen der Hauptnutzung stehenden Nebenanlagen müssen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Davon ausgenommen sind lediglich die in der Textfestsetzung 4 genannten Nebenanlagen [siehe Kapitel 7.6].

7.4 Bauweise

Entsprechend der Eigenart der geplanten Nutzungen und der unterschiedlichen Größe der Baugebiete, wird die in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe zulässige Bauweise unterschiedlich festgesetzt.

Baugebiet SO „Nahversorgung“

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 geschlossenen Bebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO handelt, ist es erforderlich, im Baugebiet SO „Nahversorgung“ 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 zulässige Gebäude über Gebäudelängen von maximal 80 Meter verfügen darf. Dies entspricht der voraussichtlichen Gebäudelänge des geplanten Lidl-Ersatzneubaus von etwa 75 Meter (Nord-Süd-Ausdehnung) zzgl. einer Planungsreserve für Änderungen im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens.

Da der Abstand zwischen den festgesetzten Baugrenzen in Ost-West-Richtung weniger als 80 Meter 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 7.3] und der Regelung der abweichenden Bauweise (a) gemäß Textfestsetzung 3 ergibt sich, dass der Baukörper des geplanten Lidl-Ersatzneubaus 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 6.2 und 7.7].

Baugebiet GEe

Für das Baugebiet GEe wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

Grundsätzlich wäre es zwar auch im Baugebiet GEe möglich, das etwa 30 x 67 Meter große Baufeld in Ost-West-Richtung mit einem mehr als 50 m langen Gebäude in abweichender Bauweise zu bebauen. Da jedoch zu erwarten ist, dass sich im Baugebiet GEe vorrangig kleinteilige Nutzungen ansiedeln werden und das städtebauliche Erscheinungsbild aufgrund der Randlage des Gebietes im Siedlungsraum durch weniger große Gebäude geprägt werden sollte, sind die Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise (o) ausreichend. Im Rahmen dessen wäre zum Beispiel die Umbauung eines über das Baugebiet SO „Nahversorgung“ erschlossenen Gewerbehofes [siehe Kapitel 7.8] mit zwei Hausgruppen oder mit mehreren Einzelgebäuden möglich.

7.5 Stellplätze und ihre Zufahrten

Die Gemeinde Eichwalde verfügt über eine Stellplatzsatzung mit entsprechenden Richtwerten für Stellplatzzahlen, auf deren Grundlage in künftigen Bauantragsverfahren der Stellplatznachweis – gegebenenfalls unter Inanspruchnahme zulässiger Abweichungen oder der Möglichkeiten zur Zahlung von Ablösebeträgen – zu führen ist.

Da die in den Plänen zum Bebauungskonzept für die Bauphasen 1 und 2 dargestellte Stellplatzzahl [siehe Kapitel 6.1 sowie Anhang, Anlagen 1 und 2] noch nicht abschließend feststeht, können gegebenenfalls noch Änderungen erforderlich werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird daher keine Festsetzung zur Lage und Größe von Stellplatzanlagen getroffen. Auch ohne entsprechende Festsetzungen ist jedoch bereits absehbar, dass sich die sowohl im Baugebiet SO „Nahversorgung“ als auch im Baugebiet GEe zu planenden Stellplätze fast vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden werden. Auch hinsichtlich der Lage der Zufahrten können noch Verschiebungen erforderlich werden.

Ungeachtet dessen werden jedoch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits die Bereiche festgesetzt, in denen keinerlei Zufahrten zugelassen werden:

Durch Festsetzung mittels des Planzeichens „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ [siehe Planzeichnung] sind an den Grenzen der Baugebiete SO „Nahversorgung“ und GEe zur Straße Am Graben keinerlei Ein- und Ausfahrten zulässig. Durch den Ausschluss wird verhindert, dass der Charakter der Straße Am Graben und deren Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich [siehe Kapitel 7.7] nicht durch in Verbindung mit den angrenzenden Baugebieten stehenden Verkehr beeinträchtigt wird und es im Bereich der östlich gelegenen Wohnbebauung nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommt.

Aus Gründen der Verkehrsorganisation und -sicherheit werden außerdem zwei Abschnitte entlang der Grenzen des Baugebietes SO „Nahversorgung“ an der Friedenstraße und an der August-Bebel-Allee als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt.

7.6 Nebenanlagen

Durch die Textfestsetzung 4 wird geregelt, welche Nebenanlagen in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, und zwar

- Zufahrten und Zugänge,
- Nebenanlagen, die für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,
- fernmeldetechnische Nebenanlage sowie
- Einfriedungen und Lärmschutzanlagen.

Nur entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets SO „Nahversorgung“ sind außerdem auch frei stehende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung wird wie folgt begründet:

Zufahrten und Zugänge sind für die Anbindung der Grundstücksflächen an die angrenzenden Verkehrsflächen zwingend erforderlich und müssen unvermeidbar über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen führen.

Medientechnische Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Anlagen zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind für die in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe zulässigen Nutzungen ebenfalls 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.

Dasselbe trifft für fernmeldetechnische Nebenanlage zu.

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.

Einfriedungen dienen generell dem Schutz der Grundstücksflächen vor fremdem Zutritt und werden üblicherweise direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet. Aus gestalterischen Gründen kann es jedoch gerade auf gewerblich genutzten Grundstücken sinnvoll sein, eine Einfriedung auch zurückgesetzt hinter einer Hecke oder sonstigen Bepflanzung zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Lärmschutzbauten, die meist höher als übliche Einfriedungen sind. Im Baugebiet SO „Nahversorgung“ wird von der Zulässigkeit voraussichtlich kein oder maximal im Anlieferbereich Gebrauch gemacht. Auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens [siehe Kapitel 6.2 und 7.8 sowie Anhang, Anlage 4] ist zudem ersichtlich, dass im Baugebiet SO „Nahversorgung“ auch die Errichtung von Lärmschutzwänden nicht erforderlich ist. Im Baugebiet GEe sind die künftigen Nutzungen hingegen zurzeit noch weitestgehend unbekannt, sodass dort gegebenenfalls mit der Errichtung von Einfriedungen und baulichen Anlagen zum Lärmschutz zu rechnen ist.

Freistehende Werbeanlagen erfüllen ihren Zweck nur, wenn sie aus den angrenzenden Räumen gut einsehbar sind. Dies betrifft im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ vorrangig den Bereich an der Friedensträße. .Aus diesem Grund werden freistehende Werbeanlagen nur dort im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Größe und Standort sind im Rahmen der künftigen Umsetzung der Planung (Baugenehmigungsverfahren) so zu bestimmen, dass die Verkehrssicher-

heit auf der Friedenstraße nicht behindert wird (Freihaltung der erforderlichen Sichtbereiche an den Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten).

Alle in der Textfestsetzung 4 nicht bezeichneten Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf die in der Textfestsetzung 4 genannten Anlagen soll erreicht werden, dass der ohnehin nur geringe Anteil der in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe begrünten Flächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch weitere Nebenanlagen zergliedert und deren gestalterische Wirkung beeinträchtigt wird.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Da das Baugebiet GEe nicht über die Straße Am Graben erschlossen werden soll [siehe Kapitel 7.5] und die Straßenverkehrsfläche der August-Bebel-Allee vor der Grenze zwischen den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe endet, ist es erforderlich, die Verkehrs- und medientechnische Anbindung des Baugebiets GEe über die Fläche des Baugebiets SO „Nahversorgung“ zu regeln.

Zu diesem Zweck wird am südwestlichen Rand des Baugebiets SO „Nahversorgung“ die benötigte und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt [siehe Planzeichnung].

In der Textfestsetzung 5 wird geregelt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Baugebiet GEe künftig ansässigen Betriebe und Einrichtungen sowie zugunsten der medientechnischen Versorgungsträger zu belasten ist.

Die gemäß Textfestsetzung 5 geregelten Begünstigungen allein begründen die sich daraus ergebenden Rechte allerdings noch nicht. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Fläche GFL bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt wird, dass die Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Erst mit nachfolgender grundbuchlicher Eintragung wird die Ausübung der Rechte umsetzbar.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schränkt die auf der belasteten Teilfläche des Baugebiets SO „Nahversorgung“ vorgesehenen Nutzungen nicht in unzumutbarer Weise ein, da sich in diesem Bereich ohnehin eine Grundstückszufahrt befinden wird, die insbesondere für die Belieferung des Lidl-Ersatzneubaus erforderlich ist.

7.8 Lärmschutzmaßnahmen

Wie bereits erwähnt, wurden in Vorbereitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen in einer aktuellen Lärmimmissionsprognose nochmals geprüft. Das ursprünglich mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ vorgelegte Lärmgutachten hatte seinerzeit die Verträglichkeit der in den Baugebieten GEe 1 bis GEe 4 zulässigen Nutzungen zum Gegenstand. Aufgrund der nunmehr vorgesehenen geänderten Baugebietsfestsetzungen und damit verbundenen zulässigen Nutzungen [siehe Kapitel 7.1] können die damaligen Ergebnisse – einschließlich der daraus abgeleiteten Lärmschutzfestsetzungen – nicht ohne Neubewertung in die Planfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen werden.

Davon ausgehend, werden auf Grundlage des aktuellen Gutachtens [siehe Anhang, Anlage 4] im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Baugebiet SO „Nahversorgung“

Bei größeren Einzelhandelsbetrieben ist regelmäßig davon auszugehen, dass die betriebs-

bedingten 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.

Im vorliegenden Gutachten [siehe Anhang, Anlage 4] wurden die im Ergebnis der in zwei Bauphasen geplanten Umsetzung des Bebauungskonzepts zu erwartenden Auswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Straße Am Graben, der Friedenstraße und der August-Bebel-Allee auf Grundlage des Bebauungskonzepts und der geplanten Öffnungs- und Anlieferzeiten ermittelt, und zwar hinsichtlich der folgenden zu berücksichtigenden 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.

Bei den Ermittlungen wurde bereits davon ausgegangen, dass sämtliche Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen hergestellt werden, was im Bebauungsplan festzusetzen ist. Dieser Forderung wird mit Aufnahme der Textfestsetzung 6.1 in die 1. Änderung des Bebauungsplans gefolgt.

Um an allen Immissionspunkten einer Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen sowohl am Tag als auch in der Nacht entgegenzuwirken (Einhaltung der Richtwerte gemäß TA Lärm), ist außerdem eine Nachtabsenkung der Emissionspegel der Wärmepumpen (Lidl-Ersatzneubau und voraussichtlich auch Fachmarkt) sowie gegebenenfalls zusätzlich deren Ausrüstung mit Schalldämmhauben erforderlich. Diese erforderlichen Maßnahmen können im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden, da sich ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt. Diese Maßnahmen müssen auf andere Weise verpflichtend geregelt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers oder eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Mit der in Textfestsetzung 6.1 getroffenen Regelung zur Herstellung aller Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen und der durch städtebaulichen Vertrag oder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu gewährleistenden Maßnahmen zur Absenkung der Lärmemissionen durch Wärmepumpen werden die gemäß Gutachten ermittelten Anforderungen an den Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor dem im Baugebiet SO „Nahversorgung“ zu erwartenden Gewerbelärm vollständig erfüllt.

Baugebiet GEe

In Bezug auf das Baugebiet GEe hat sich im Ergebnis des aktuellen Lärmgutachtens bestätigt, dass im Bereich des bisherigen Baugebietes GEe 4 die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes unverändert erforderlich ist, um einer Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen entgegen wirken zu können.

Somit wird auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits schon durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) i.V.m. Textfestsetzung 1.2.1, wonach im Baugebiet GEe nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten zulässig sind [siehe Kapitel 7.1], den Anforderungen an den Lärmschutz im Sinne von § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) entsprochen, wonach für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Ergänzend werden in der Textfestsetzung 6.2 für das Baugebiet GEe folgende Emissions-

kontingente festgesetzt:

- tags: L_{EK} = 60 dB,
- nachts: L_{EK} = 46 dB.

Diese Kontingente wurden bereits im Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbebetrieb“ ermittelt, aber nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und hatten damit bisher lediglich informatorischen Charakter.

Mit der Übernahme in die Textfestsetzung 6.2 werden die Emissionskontingente bindend, wodurch bei künftigen Ansiedlungsbegehren leichter feststellbar ist, ob ein Vorhaben den Lärmschutzanforderungen entspricht. Zu diesem Zweck sind die für das Gebiet GEe insgesamt festgesetzten Lärmkontingente im proportionalen Verhältnis auf die jeweiligen Grundstücksflächen der Einzelvorhaben umzurechnen. Entsprechend ergibt sich daraus der Kontingentanteil, der durch das jeweilige Vorhaben ausgeschöpft werden darf. Die Einhaltung des Kontingentanteils ist sodann im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

7.9 Verkehrsflächen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

Friedenstraße (K 6161)

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegenden Bestandsflächen der Friedenstraße (K 6161) werden – wie bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ – als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Zusätzlich wird südlich angrenzend ein 5 m breiter Streifen neu als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit dieser Flächenerweiterung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der im vorliegenden Verkehrsgutachten empfohlenen Abbiegespuren an der Parkplatzzufahrt Friedenstraße in das Baugebiet SO „Einzelhandel“ [siehe Kapitel 6.1 sowie Anhang, Anlage 6] geschaffen.

Diese werden in Verbindung mit den im Baugebiet SO „Nahversorgung“ entstehenden erweiterten Einzelhandelsnutzungen (insbesondere Lidl-Ersatzneubau) erforderlich, um den Verkehr auf der Friedenstraße – insbesondere im Warte- und Rückstaubereich des etwa 100 m westlich gelegenen Bahnübergangs – nicht zu beeinträchtigen.

August-Bebel-Allee

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegenden Bestandsflächen der August-Bebel-Allee werden ebenfalls – wie bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ – als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die in diesem Bereich liegenden Flurstücke 233 bis 235 waren bei Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ noch Privateigentum, befinden sich jedoch mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Eichwalde. Lediglich die Flurstücke 230 bis 232 befinden sich weiterhin in Privateigentum. Diese sind jedoch schon im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ als Teil des Baugebiets GE festgesetzt worden und sind seither nicht mehr Bestandteil der August-Bebel-Straße.

Am Graben

Auch die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegenden Bestandsflächen der Straße Am Graben werden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ unverändert als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Künftige Verkehrsanbindungen der Baugebiete SO „Nahversorgung“ und GEe an die Straße Am Graben werden durch die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ ausgeschlos-

sen [siehe Kapitel 7.5], sodass der bestehende verkehrsberuhigte Charakter der Verkehrsflächen beiderseits des Plumpengrabens nicht beeinträchtigt werden kann.

Einteilung der Verkehrsflächen

In der Textfestsetzung 7 wird klarstellend geregelt, dass die Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kein Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen sind.

Auch diese Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbebetrieb“ in derselben Form getroffen worden. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass den gesondert zu erarbeitenden Ausführungsplanungen nicht vorgegriffen werden soll und erst mit konkreten Planungen die Anforderungen an die Verkehrssicherheit, Gestaltung usw. im Einzelnen berücksichtigt werden können.

Wie bereits erwähnt, müssen insbesondere im Bereich der Parkplatzzufahrt an der Friedenstraße die Fahrbahnflächen um zusätzliche Abbiegemöglichkeiten erweitert und in Verbindung damit der südliche Geh- und Radweg verlegt werden.

7.10 Grünflächen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ wird lediglich ein 5 m breiter Streifen an der südlichen Plangebietsgrenze (zugleich Gemarkungsgrenze zwischen den Gemeinden Eichwalde und Zeuthen) als private Grünfläche festgesetzt.

In der Textfestsetzung 8 wird geregelt, dass innerhalb dieser Fläche Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig sind.

Die Festsetzung erfolgte in ähnlicher Form auch schon im Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“, allerdings lediglich im Bereich eines 3 m breiten Streifens.

Auf einem 5 m breiten Streifen kann jedoch sowohl die beabsichtigte Abstands- und Pufferfunktion gegenüber den auf Zeuthener Gemeindegebiet anschließenden Waldflächen als auch die Herstellung der für die Versickerung des Niederschlagswassers benötigten Anlagen (zum Beispiel ausreichend breite und tiefe Versickerungsmulde) gewährleistet werden.

Entsprechend weniger Flächen für die Regenwasserversickerung müssen im Bereich der Baugebietsfläche GEe vorgehalten werden, sodass die Reduzierung der Baugebietsfläche zugunsten der Grünfläche durch eine bessere Flächenauslastung im Baugebiet kompensiert werden kann.

7.11 Grünordnerische Festsetzungen

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ 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 Entscheidung 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 9 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 9 dient dem Ziel, die Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens dadurch zu begünstigen, dass Flächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen, sondern über Befestigungen 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 Lärmbeeinträchtigung durch Einkaufswagen führen würde als auf einer glatten Asphaltfläche. Den Belangen des Lärmschutzes ist in diesem Fall Vorrang einzuräumen [siehe Kapitel 7.8].

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unter Berücksichtigung der im Leitbild „Gartenstadt Eichwalde“ verankerten Ziele und Leitprojekte zur Erhaltung und zukunftsfähigen Entwicklung des Baumbestandes in der Gemeinde sowie zur insgesamt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes dienen die in den Textfestsetzungen 10.1 bis 10.5 geregelten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen insbesondere der gestalterischen Einbindung der in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe zulässigen baulichen Nutzungen.

Die festgesetzten Pflanzungen dienen zudem allgemein dem Ziel, trotz des in den Baugebieten hohen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung [siehe Kapitel 7.2] ein Mindestmaß an Begrünung zu gewährleisten.

Die Pflanzungen wirken sich vorteilhaft auf das Mikroklima sowie die Luftreinhaltung aus und bieten vor allem Vögeln und Insekten Schutz und Lebensraum.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Textfestsetzung 10.1 regelt, dass zur Begrünung des Baugebiets SO „Nahversorgung“ mindestens 30 Laubbäume zu pflanzen sind. Damit kann der auf Grundlage der Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Eichwalde erforderliche Ersatz für die erforderliche Fällung von voraussichtlich 23 gemäß Satzung geschützten Bäumen innerhalb des Baugebietes vollständig gewährleistet werden.

Konkrete Pflanzstandorte und Regelungen zur räumlichen Zuordnung der Baumpflanzungen werden nicht festgesetzt, da im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung insbesondere in den Stellplatzbereichen noch Änderungen erforderlich werden können. Da der Lidl-Ersatzneubau sowie der später folgende Fachmarkt weit zurückgesetzt von der Friedenstraße stehen werden, soll die Einsehbarkeit der Gebäude nicht durch dichten Baumbestand beeinträchtigt werden, sodass sich die zu pflanzenden Bäume überwiegend an den

Rändern des Baugebiets befinden werden und dort für eine entsprechende Eingrünung und räumliche Abgrenzung sorgen werden.

Obgleich eine räumliche Zuordnung nicht verbindlich festgesetzt wird, ergibt sich aus der insgesamt zu pflanzende Anzahl von 30 Bäumen im Verhältnis zu den nach Abschluss der 2. Bauphase etwa 111 errichteten Stellplätzen die Pflanzung von 1 Baum je 4 Stellplätze zuzüglich 2 weiterer Bäume.

Die in der Textfestsetzung 10.2 festgesetzten Baumpflanzungen dienen in vergleichbarer Weise wie im Baugebiet SO „Nahversorgung“ der Begrünung des Baugebiets GEe. Da jedoch im Baugebiet GEe die künftige Anzahl der Stellplätze noch nicht bekannt ist, wird in der Festsetzung für das Baugebiet GEe die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis 1:4 zur Anzahl der Stellplätze geregelt.

In der Textfestsetzung 10.3 wird klarstellend geregelt, dass in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe erhalten bleibende Bäume, die in Art und Qualität den Textfestsetzungen 10.1 und 10.2 entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen bei der Fällung von Bäumen auf die festgesetzten Pflanzungen anrechenbar sind. Mit der Anrechenbarkeit vorhandener Bäume wird unterstützt, diese möglichst zu erhalten und entsprechende Ersatzpflanzungen nicht erforderlich werden zu lassen. Mit der Anrechenbarkeit von Ersatzpflanzungen gemäß Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde wird klargestellt, dass die festgesetzten Pflanzungen nicht zusätzlich zu den bei unumgänglichen Fällungen zu erbringenden Ersatzpflanzungen zu leisten sind, da mit den festgesetzten Pflanzungen dasselbe Ziel wie mit den Ersatzpflanzungen verfolgt wird, vor allem eine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation zu verhindern.

Gemäß Textfestsetzung 10.4 sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² auf mindestens 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Insbesondere in Gebieten mit einem hohen Versiegelungsanteil sind Dachbegrünungen für den Klimaschutz und im Sinne der Nachhaltigkeit von Bedeutung, da diese klimatisch ausgleichend wirken, in der Lage sind, Niederschlagswasser zu speichern und Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten. Sofern von höher gelegenen Standorten einsehbar, führen begrünte Dachflächen auch zur gestalterischen Aufwertung eines Vorhabens und dienen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Extensive Dachbegrünungen sind neben der Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik insbesondere beim Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit entsprechend großen Dachflächen oder sonstigen Gewerbebauten mittlerweile häufig Bestandteil der Planung. Aber auch bei kleineren Gebäuden sind Dachbegrünungen sinnvoll. Mit dem festgesetzten Mindestmaß von 50% zu begrünender Dachfläche, wird berücksichtigt, dass sich auf den Dachflächen häufig technische Aufbauten oder Oberlichter befinden, die nicht begrünt werden können, oder Teile der Dachflächen anderen Nutzungen dienen sollen. Mit der Bestimmung, dass die festgesetzten Dachbegrünungen nur für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² gelten, soll der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung Rechnung getragen werden, da kleinflächige Dachbegrünungen weniger wirksam sind als große zusammenhängende Flächen und der technische wie finanzielle Mehraufwand entsprechend weniger begründbar ist.

In der Textfestsetzung 10.5 wird geregelt, dass anstatt der gemäß Textfestsetzung 10.4 festgesetzten Dachbegrünung auch eine Fassadenbegrünung mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zulässig ist. In diesem Fall ist 1 m² Dachbegrünung durch 1 m² Fassadenbegrünung zu ersetzen und je laufender Meter Wandfläche mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Auch Fassadenbegrünungen begünstigen das Kleinklima sowie die Luftqualität und bieten insbesondere Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum. Mit Fassadenbegrünungen werden somit ähnliche Wirkungen erzielt wie mit Dachbegrünungen. Zudem können Fassadenbegrünungen großflächig geschlossene Fassadenabschnitte gliedern und gestalterisch aufwerten. Auf Grundlage der Textfestsetzung 10.5 ist es möglich, im Rahmen der künftigen Umsetzung der Planung zwischen Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung

zu wählen bzw. beide Maßnahmen zu kombinieren. Auf diese Weise kann zum Beispiel einer Fassadenbegrünung der Vorrang eingeräumt werden, wenn eine Dachbegrünung wegen der damit verbundenen zusätzlichen Lasten insbesondere bei Gebäuden mit großen Spannweiten der Dachkonstruktion zu einem erheblichen zusätzlichen Konstruktionsaufwand führen würde oder die Dachflächen zu einem mehr als 50-prozentigen Anteil für andere Zwecke genutzt werden sollen.

Die bislang einzige im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ festgesetzte Pflanzmaßnahme, wonach Im Bereich der August-Bebel-Allee insgesamt 8 Straßenbäume zu pflanzen sind, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht beibehalten, da im Bereich der August-Bebel-Allee mittlerweile schon anderweitige Baumpflanzungen als Auflage für die Wiederherstellung der Allee nach dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vorgenommen worden sind.

Der Wegfall der zu pflanzenden 8 Bäume wird durch die in den Textfestsetzungen 10.1 bis 10.5 geregelten Maßnahmen mehr als kompensiert, sodass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans die Umweltbelange in deutlich höherem Umfang und höherer Qualität berücksichtigt werden als in der bisherigen Planfassung.

Pflanzenlisten

Die Textfestsetzungen 10.1 bis 10.5 werden durch 3 Pflanzenlisten ergänzt. Die Verwendung der in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig empfohlen. Die Listen sind 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 in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und GEe im Rahmen der künftigen Planumsetzung.

In Verbindung mit den Textfestsetzungen 10.1 und 10.2 enthält die Pflanzenliste 1 eine Auswahl von Bäumen, die besonders zur Pflanzung im Bereich von Stellplätzen geeignet sind. Bei den aufgeführten Baumarten handelt es sich um Sorten, die an die Bedingungen im Bereich versiegelter Flächen besser angepasst sind als andere Arten.

Die Pflanzenliste 2 enthält Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Pflanzen für die in der Textfestsetzung 10.4 geregelte extensive Dachbegrünung.

Die Pflanzenliste 3 enthält Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung, die gemäß Textfestsetzung 10.5 an Stelle der Dachbegrünung ausgeführt werden kann.

7.12 Baugestalterische Festsetzungen

Die Inhalte der in den Textfestsetzungen 11.1 bis 11.3 enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den dazu bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ getroffenen Regelungen.

In Textfestsetzung 11.1 wird geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Davon ausgenommen sind nur frei stehende Sammelwerbeanlagen.

Gemäß Textfestsetzung 11.2 sind alle Werbeanlagen unzulässig, die mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegtem, blinkendem, rotierendem oder mit wechselndem Licht ausgestattet sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ wurde dazu bereits ausgeführt: „Mit der Festsetzung zu Art, Gestaltung und Anbringungsort der Werbeanlagen soll eine Gestaltung gesichert werden, die der vorhandenen und verfolgten städtebaulichen Situation angemessen ist und grobe Verunstaltungen oder Beeinträchtigungen ausschließt. Daher sind die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und bewegte, blinkende,

rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen unzulässig. … Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung, die für Lebensmittelmärkte und andere Gewerbebetriebe typischen Werbeanlagen auf dem Grundstück unterzubringen.“

Die in der Textfestsetzung 11.3 geregelte Höhenbeschränkung für frei stehende Werbeanlagen, wonach diese die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante von Gebäuden [siehe Kapitel 7.2] nicht überragen dürfen, weicht hingegen von der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ ab. Die bisherige zulässige Maximalhöhe von 48 m ü. NHN wird nunmehr unter Bezugnahme auf die in der Planzeichnung festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude auf 44 m ü. NHN reduziert. Damit soll erreicht werden, dass die frei stehenden Werbeanlagen die im Plangebiet entstehenden und im Siedlungsumfeld bereits vorhandenen Gebäude nicht wesentlich überragen und sich harmonischer in das Ortsbild integrieren als die bisher zulässigen Anlagen, die sämtliche Gebäude um mehr als ein Geschoss überragen würden.

7.13 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

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

Zu Beginn des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ 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 Gemeinde Eichwalde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Verfügt die Gemeinde hingegen bereits im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ liegt die Faunistische Potenzialanalyse von Dipl.-Biol. Rainer Allenbacher, Berlin, Oktober 2022 vor, in welcher potenzielle Betroffenheiten relevanter Artengruppen beurteilt worden sind. Das Gutachten ist der Bebauungsplanbegründung im Anhang als Anlage 5 beigefügt.

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden die Lebensraumpotenziale für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen untersucht. Die zum Abriss stehenden Gebäude und voraussichtlich von Fällarbeiten betroffenen Bäume wurden auf Quartiere und quartiergeeignete Strukturen untersucht. Die Flächen und die Vegetation des Vorhabengebietes und dessen Umfeld wurden hinsichtlich Ihrer Eignung als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen bewertet.

An den zum Abriss stehenden Gebäuden wurden mehrere Quartierpotenziale für Vögel und Fassaden bewohnende Fledermausarten (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus) identifiziert. Es handelt sich überwiegend um Spalten in den Dachkanten- oder Ortgangbereichen, Lüftungsziegel ohne Abdeckungen oder Öffnungen, die ins Innere von leer stehenden Gebäuden führen. Diese können während der Aktivitätsperiode potenziell von an Gebäuden brütenden Vogelarten zur Anlegung von Niststätten und den Fledermausarten genutzt werden. An einem Gebäude wurde eine unbesetzte Niststätte des Haussperlings nachgewiesen. Substratverfärbungen, die auf eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse hinweisen, waren an den festgestellten Quartierpotenzialen jedoch nicht erkennbar.

An den im Untersuchungsgebiet stehenden Bäumen konnten lediglich an einer Birke 3 Öffnungen nachgewiesen werden, die potenziell für Vögel und/oder Fledermäuse als Quartier geeignet erscheinen. Inwieweit sich diese als Hohlräume innerhalb des Baums fortsetzen und damit eine nutzbare Höhle darstellen, konnte vom Boden aus nicht ermittelt werden.

Eine detaillierte Begutachtung der Strukturen auf Quartiereignung und eventuellen Besatz mit Niststätten oder Fledermäusen ist erst im Rahmen von geplanten Fällarbeiten möglich. Substratverfärbungen, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen, waren nicht erkennbar. An einigen Bäumen wurde außerdem abstehende und rissige Borke festgestellt, die potenziell von Gartenbaumläufern zur Anlage von Nistplätzen genutzt werden kann. Horste von Greifvögeln oder Rabenvögeln konnten an den Bäumen nicht festgestellt werden.

Die Gewerbebrache im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets kann aufgrund der Vegetationsausstattung mit Bäumen und Gebüschbereichen Lebensraumpotenziale für zahlreiche Vogelarten bieten. Es sind Höhlenbrüter (z.B. Spechte, Meisen, Kleiber, Star) und Freibrüter an Bäumen (z.B. Singdrossel, Ringeltaube, Buchfink) sowie Freibrüter in Gebüschen (z.B. Mönchs- und Gartengrasmücke, Amsel, Zaunkönig) und in Gebüschen nistende Bodenbrüter (z.B. Zilpzalp, Fitis, Rotkehlchen, Nachtigall) zu erwarten.

Für anspruchsvolle Arten mit großem Flächenbedarf sind im Untersuchungsgebiet keine Habitatstrukturen vorhanden. Offenlandarten oder Arten halboffener Landschaften sind aufgrund fehlender Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Habitatausstattung ist eine Brutvogelgemeinschaft zu erwarten, die sich überwiegend aus ungefährdeten und ubiquitären Arten zusammensetzt.

Als Landlebensraum für Amphibien ist das Untersuchungsgebiet wenig geeignet. Gleiches gilt für die Eignung als Lebensraum für Reptilien. Die Flächen des Untersuchungsgebiets weisen wenige Vegetationsstrukturen auf, welche die Lebensraumansprüche von Zauneidechsen erfüllen und daher als Lebensraum für diese Art geeignet sind. Auf dem in der nördlichen Hälfte intensiv genutzten und insgesamt größtenteils versiegelten Gelände ist ein Vorkommen der Art nicht zu erwarten. Strukturen zur Thermoregulation wie herumliegender Unrat, Totholz oder Teile der Vegetation sind nur spärlich vorhanden. Gut grabbarer Boden sowie geeignete Eiablageplätze wurden nicht festgestellt. Insgesamt ist aufgrund der vorgefundenen Strukturen davon auszugehen, dass die Fläche nur ein sehr geringes Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen besitzt. Bei den während der Begehungen durchgeführten Sichtbeobachtungen konnten trotz geeigneter Witterung keine Schlüpflinge auf der Gewerbebrache nachgewiesen werden

Im Ergebnis der Potenzialanalyse haben sich somit keine Anhaltspunkte für Betroffenheiten besonders geschützter oder streng geschützter Arten aufgrund während des Untersuchungsraums festgestellter Vorkommen ergeben, welche im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen erfordern würden oder der Durchführung der Planung grundsätzlich entgegenstehen könnten.

Das Untersuchungsgebiet verfügt jedoch teilweise über Lebensraumpotenziale, die im Zeitraum bis zur Umsetzung der Planung noch zu bisher nicht vorhandenen Vorkommen besonders geschützter Arten führen können. Es wird daher als erforderlich erachtet, in Vorbereitung künftiger Abriss- und Baumfällarbeiten die betreffenden Gebäude und Bäume nochmals im Einzelnen zu begutachten.

Da die Betroffenheit besonders geschützter Arten durch die Beseitigung von Gehölzen und durch Abriss- und Baumaßnahmen bislang nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen

(§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

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

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 21.500 m² (ca. 2.15 ha). Im Einzelnen werden festgesetzt:

Baugebiet SO Nahversorgung	ca. 11.225 m²
Baugebiet GEe	ca. 2.600 m²
private Grünfläche	ca. 365 m²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 5.125 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.185 m²

9 Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den großflächigen Lidl-Ersatzneubau und ergänzende (nicht-großflächige) Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden.

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 Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ folgende Gutachten erstellt:

- Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandelsvorhaben August-Bebel-Allee in Eichwalde [Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Hamburg, den 14.10.2022],
- Lärmimmissionsprognose Neubau eines Lidl-Verbrauchermarktes August-Bebel-Allee 43 15732 Eichwalde [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 05.05.2023],
- Faunistische Potenzialanalyse im Plangebiet zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ in 15732 Eichwalde [bioloGIS Dipl.-Biol. Rainer Allenbacher, Berlin, Oktober 2022],
- Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Gemeinde Eichwalde [StaadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam / Berlin, Mai 2023].

Die Gutachten werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme vorgelegt [siehe Anhang, Anlagen 3 bis 5].

Im Einzelnen ergeben sich aus der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ die nachfolgenden Auswirkungen:

9.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sind zurzeit noch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ gültig.

Da sich die dem Ursprungsbebauungsplan zu Grunde gelegten städtebaulichen Zielstellungen für das Plangebiet geändert haben, ist eine Anpassung der Planung erforderlich, um die städtebauliche Ordnung im Kontext der aktuellen Rahmenbedingungen und Planungsziele zu sichern.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs, 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Mit Inkrafttreten wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die bis dahin gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ ersetzen.

Im westlich der August-Bebel-Allee gelegenen Teilgebiet, das nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans ist, bleiben die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans unverändert gültig.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgten Planungsziele stimmen grundsätzlich mit den Inhalten des zurzeit gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Eichwalde überein, da Einzelhandelsbetriebe auch in den im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebieten und Mischgebieten zulässig wären. Lediglich aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ ohne zusätzliches Verfahren angepasst werden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ sind zurzeit folgende Satzungen der Gemeinde Eichwalde gültig, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- Satzung der Gemeinde Eichwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 02.11.2005,
- Satzung der Gemeinde Eichwalde über die örtliche Bauvorschrift zur Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung) vom 24.02.2015,
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Eichwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 30.06.2015,
- Satzung der Gemeinde Eichwalde zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes vom 26.02.2019.

Die Satzungen sind für die Umsetzung künftiger Vorhaben bindend.

9.2 Einzelhandelsauswirkungen

In dem zum Planvorhaben vorliegenden Verträglichkeitsgutachten [siehe Kapitel 6.2 sowie Anhang, Anlage 3] wird nachgewiesen, dass die Errichtung des großflächigen Lidl-Ersatz-

neubaus und der ergänzend vorgesehenen (nicht-großflächigen) Einzelhandelsnutzungen als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden kann:

- Da die Gemeinde Eichwalde im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt ist, ist Ziel Z 2.12 Abs. 2 LEP HR heranzuziehen, wonach die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² + zusätzliche 1.000 m² betragen darf. Insofern liegt das Vorhaben mit insgesamt etwa. 2.100 m² Verkaufsfläche (davon im Bestand bereits ca. 860 m² Verkaufsfläche vorhanden) unterhalb der genannten Obergrenze von 2.500 m².
- Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde Eichwalde als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines grundfunktionalen Schwerpunktbereichs.
- Das Vorhaben wird dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.7 LEP HR gerecht. Insgesamt trägt die Ansiedlung dazu bei, einen Teil der Nachfrageabflüsse innerhalb des Einzugsgebiets binden zu können. Somit leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag, die verbrauchernahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu verbessern und qualitativ aufzuwerten.
- Das Vorhaben entspricht dem Kongruenzgebot gemäß G 2.8 LEP HR. Die zur Verfügung stehende Nachfrage im periodischen Bedarf ist ausreichend, um den tragfähigen Betrieb der geplanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gemeinde zu gewährleisten.
- Das städtebauliche Integrationsgebot steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Auf Grundlage der im Gutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen ist in den im Einzugsgebiet liegenden zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Streulagen mit keinen nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe zu rechnen, die zur Betriebsaufgabe von Wettbewerbern führen könnten.

Es wird auf die weiterführenden Ausführungen im o.g. Gutachten unter Kapitel 6 (Vorhaben- und Wirkungsprognose) und 7 (Bewertung des Vorhabens) verwiesen [siehe Anhang, Anlage 3].

9.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Da das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt wird, entfällt im Planverfahren die Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies führt jedoch nicht dazu, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben:

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans enthält grünordnerische Festsetzungen, die vorrangig aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes getroffen werden, darüber hinaus aber auch zur Minderung der Auswirkungen auf andere Schutzgüter - insbesondere Boden, Klima, Luft sowie Pflanzen und Tiere – beitragen. Der Umfang der festgesetzten Maßnahmen ist gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wesentlich erhöht worden, sodass die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange trotz des gleichbleibend hohen Maßes der zulässigen baulichen Nutzungen gemindert werden. Im Ergebnis der Textfestsetzungen 10.1 bis 10.3 müssen mehr Bäume als bisher gepflanzt werden. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen (Textfestsetzungen 10.4 und 10.5), die im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ bisher nicht enthalten waren [siehe Kapitel 7.11]. Damit wird den im Leitbild „Gartenstadt Eichwalde“ verankerten Zielen und Leitprojekten zur Erhaltung und zukunftsfähigen Entwicklung des Baumbestandes in der Gemeinde sowie der insgesamt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes mehr Gewicht eingeräumt.

Im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans werden unter Berücksichtigung der in der aktualisierten Lärmimmissionsprognose [siehe Kapitel 6.2 und Anhang, Anlage 4] formulierten Anforderungen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen getroffen, die der Verhinderung unzulässiger Immissionsauswirkungen auf die Umwelt - insbesondere auf die umliegenden Wohnnutzungen - dienen [siehe Kapitel 7.8].

Im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG festgesetzt, da sich im Rahmen der durchgeführten faunistischen Potenzialanalyse [siehe Kapitel 6.2 und Anhang, Anlage 5] aktuell keine Verdachtsmomente auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben haben. Das Plangebiet verfügt jedoch teilweise über Lebensraumpotenziale, die im Zeitraum bis zur Umsetzung der Planung noch zu bisher nicht vorhandenen Vorkommen besonders geschützter Arten führen können. Es wird daher als erforderlich erachtet, in Vorbereitung künftiger Abriss- und Baumfällarbeiten die betreffenden Gebäude und Bäume nochmals im Einzelnen zu begutachten. Mit dem in den Bebauungsplan aufgenommenen Artenschutzhinweis wird auf die beim Abriss der Bestandsgebäude, der Fällung von Bäumen bzw. Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen zu berücksichtigenden Artenschutzbelange ausdrücklich hingewiesen [siehe Kapitel 7.13].

Im Bereich der geplanten Baugebiete SO „Nahversorgung“ und GEe befinden sich keine geschützten Biotope. Im Straßenraum Am Graben befindet sich entlang des Plumpengrabens eine geschützte Allee aus alten Linden und Pappeln, deren Bestand jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von sonstigen Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- oder Landschaftsschutz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde belegt.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B (Weiteres Schutzgebiet) des Wasserwerkes Eichwalde. Es gilt die „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde“ vom 02.08.2001 (GVBl. II/01, [Nr. 16], S.522). Die Bestimmungen der Verordnung sind in künftigen Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine über den im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde dargestellten Altlastenverdachtsstandort [siehe Kapitel 3.1 und 5.2] hinausgehenden konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) vor. Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzungen kann das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald teilte dazu bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ mit, dass zur Feststellung, ob Altlastenverdacht ausgeräumt werden kann oder aber ein hinreichender Verdacht im Sinne § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG besteht, eine orientierende Untersuchung durchzuführen ist. Diese könne jedoch unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit hinsichtlich der fast vollständigen Versiegelung der Flächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abbruchbegleitend durchgeführt werden, da zur Vereinfachung des Untersuchungsaufwandes eine vorherige Entsiegelung der Fläche empfehlenswert sei [Stellungnahme Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, 20.12.2011].

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung 110 m bis 120 m über NHN gemäß Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. II/06, [Nr. 13], S. 154). Konkrete Handlungserfordernisse ergeben sich für die 1. Änderung des Bebauungsplans jedoch nicht, da die geplanten Gebäude maximal 8 bis 9 m hoch sein werden.

Es sind bisher keine Informationen über den Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bekannt.

9.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Wesentliche Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse in der Gemeinde Eichwalde sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ 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 Gemeindegebiet.

In den neu entstehenden Einzelhandelsbetrieben im Baugebiet SO „Nahversorgung“ sowie weiteren Betrieben oder Einrichtungen im Baugebiet GEe werden voraussichtlich zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Sonstige signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung 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.

9.5 Auswirkungen auf den Verkehr

Friedenstraße

In Verbindung mit den im Baugebiet SO „Nahversorgung“ geplanten Einzelhandelsnutzungen wird es erforderlich, zwischen der Straße Am Graben und der August-Bebel-Allee die Straßenverkehrsfläche der Friedenstraße zu erweitern. An der Parkplatzzufahrt in das Baugebiet SO „Nahversorgung“ müssen zusätzliche Abbiegespuren geschaffen werden, um den Verkehr auf der Friedenstraße – insbesondere im Warte- und Rückstaubereich des etwa 100 m westlich gelegenen Bahnübergangs – nicht zu beeinträchtigen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der im vorliegenden Verkehrsgutachten [siehe Anhang, Anlage 6] empfohlenen Vorzugsvariante 3 zu schaffen, welche sowohl eine Rechtsabbiegespur für den von Westen kommenden Verkehr als auch eine Linksabbiegespur für den von Osten kommenden Verkehr sowie eine Mittelinsel für den die Friedenstraße querenden Fuß- und Radverkehr vorsieht, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Friedenstraße zwischen August-Bebel-Allee und der Straße Am Graben um einen 5 m breiter Streifen nach Süden erweitert.

August-Bebel-Allee

Durch die künftigen Nutzungen im Baugebiet GEe ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die gewidmeten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der August-Bebel-Allee sind ausreichend dimensioniert, um den Erschließungsverkehr aufzunehmen. Gegebenenfalls beabsichtigte Änderungen an den Verkehrsanlagen (z.B. Fahrbahnverbreiterung, Herstellung von Stellplatzflächen oder Gehwegen) sind innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche möglich.

Am Graben

Eine Erschließung der Baugebiete SO „Nahversorgung“ und GEe über den verkehrsberuhigten Bereich der Straße Am Graben ist nicht vorgesehen. Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten ist im Bebauungsplan festgesetzt.

9.6 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Planvorhaben erzeugt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Die Grundstücksflächen sind aufgrund der zurzeit bestehenden und vorausgegangenen Nutzungen bereits medientechnisch angebunden.

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.

9.7 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Eichwalde

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

Die in Verbindung mit der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger für den geplanten Lidl-Ersatzneubau getragen.

Innerhalb der Verwaltung der Gemeinde Eichwalde 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 Lebensmittelmarkt getragen.

Folgekosten

Aus dem Planvorhaben sind keine durch die Gemeinde Eichwalde zu tragenden Folgekosten zu erwarten.

Das Planvorhaben führt zu keinen öffentlichen 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Wohnbauvorhaben vorbereitet werden.

9.8 Bodenordnende Maßnahmen

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

10 Weiterführende Hinweise für die Planumsetzung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet“ liegen gegenwärtig noch keine weiterführenden Hinweise für die Planumsetzung vor.

Eingehende Hinweise werden nach der zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Planbegründung aufgenommen.

Anhang

Anlage 1	Bebauungskonzept (Objektbezogener Lageplan), 1. Bauphase: Neubau Lidl-Einkaufsmarkt, August-Bebel-Allee 43/44, 15732 Eichwalde [Bauingenieurbüro Götz, Zerbst/Anhalt, den 26.04.2023]
Anlage 2	Bebauungskonzept (Objektbezogener Lageplan), 2. Bauphase: Neubau Lidl-Einkaufsmarkt mit Fachmarkt und Backshop / Café, August-Bebel-Allee 43/44, 15732 Eichwalde [Bauingenieurbüro Götz, Zerbst/ Anhalt, den 25.04.2023]
Anlage 3	Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandelsvorhaben August-Bebel-Allee in Eichwalde [Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Hamburg, den 14.10.2022]
Anlage 4	Lärmimmissionsprognose Neubau eines Lidl-Verbrauchermarktes August-Bebel-Allee 43 15732 Eichwalde [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 05.05.2023]
Anlage 5	Faunistische Potenzialanalyse im Plangebiet zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ in 15732 Eichwalde [bioloGIS Dipl.-Biol. Rainer Allenbacher, Berlin, Oktober 2022]
Anlage 6	Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Gemeinde Eichwalde [StaadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam / Berlin, Mai 2023]
Anlage 7	Textliche Festsetzungen
Anlage 8	LEP HR, Tabelle 1: Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente
Anlage 9	Satzung Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet“ in der am 24. Juli 2013 in Kraft getretenen Fassung