

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde
Aufstellung des Bebauungsplanes 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Bekanntmachung: 23. Oktober 2019 (Amtsblatt Nr. 27-2019)
Korrektur öffentliche Bekanntmachung: 04. Dezember 2019 (Amtsblatt Nr. 30-2019)
Auslegungsfrist: 11. November 2019 - 13. Januar 2020

Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag
01 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände		13.01.2020 (PE: 13.01.2020)
<p>Mit dem Bebauungsplan 44/2019 ist ein Ersatzneubau für den bestehenden Lidl-Markt geplant. Damit verbunden ist eine erhebliche Vergrößerung des Lidl-Marktes und der Stellplatzflächen. Wir hatten dazu bereits am 18.4.2019 bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Stellung genommen. Leider zeigt die Abwägung, dass unsere Bedenken und Anregungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht aufgegriffen bzw. aus unserer Sicht ungenügend bearbeitet wurden. Weiterhin finden sich im Bebauungsplan etliche inhaltliche sowie zusätzlich viele redaktionelle Mängel. In dieser Form wird der Bebauungsplan daher abgelehnt.</p> <p>1. Artenschutz</p> <p>Da der neue Lidl-Markt auf ein bisher unbebautes, verwildertes Grundstück gebaut werden soll, ist eine genauere Untersuchung der floristischen und faunistischen Gegebenheiten unbedingt erforderlich. Auch bei der Anwendung des §13a BauGB besteht eine Pflicht zur naturschutzfachlichen Ermittlung und Bewertung der tatsächlichen Beeinträchtigungen aller Schutzgüter wie auch die Pflicht zur Prüfung und Anwendung aller Vermeidungsmöglichkeiten in Bezug auf zu erwartende Beeinträchtigungen besteht. Lediglich das Ausgleichserfordernis wird mit §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB modifiziert.</p>	<p>1. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming (UNB) als zuständige Fachbehörde hat keinerlei Bedenken gegen die Darlegungen der überschlägigen Umweltprüfung (bzw. Vorprüfung). Eine Ergänzung wird in der Stellungnahme explizit für nicht erforderlich gehalten Siehe Stellungnahme TöB 16b.</p> <p>Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Das Bauvorhaben nach §13a BauGB entbindet den Vorhabenträger auch nicht von der Einhaltung des BNatSchG §§ 37-40, auch wenn UNB und Umweltamt bisher keinen Handlungsbedarf sehen. So sind zwingend die artenschutzrechtlichen Belange insbesondere nach §44 BNatSchG einzuhalten. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit eigenen Aufnahmen ist zu erstellen und es sind Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Der Satz in der Begründung zum B-Plan "Von einem Vorkommen besonders geschützter Pflanzen oder Biotope im Plangebiet ist nicht auszugehen", ist fachlich völlig unzureichend. Gerade auf Brachflächen kommen oft eine ganze Reihe geschützter Arten vor, wie z. B. Zauneidechsen. Möglicherweise haben sich auch mosaikartig Sandtrockenrasen mit den dazugehörigen Heuschreckenpopulationen gebildet. All das ist zu untersuchen. Laut überschlägiger Umweltprüfung hat die Fläche ein hohes Potenzial für Schmetterlinge und andere Insekten.

Dennoch wurde dies nicht untersucht, sondern man geht davon aus, dass besonders geschützte Arten nicht vorkommen würden. Weiterhin können aufgrund von Gehölzbeseitigungen und dem Abriss von Gebäuden geschützte Arten u.a. der Avifauna oder Fledermäuse betroffen sein. Dies ist durch einen qualifizierten Fachgutachter zu untersuchen.

Wir bitten daher um die Erstellung und Nachreichung der entsprechenden Unterlagen.

2. Baumbestand

Es gibt zwar jetzt in der überschlägigen Umweltprüfung einen Lageplan der Einzelbäume mit Baumnummern und in der Begründung zum B-Plan eine Baumliste mit Artnamen, Baumnummern und Stammumfängen sowie dem Hinweis auf Fällung oder Erhalt. Leider gibt es aber Unstimmigkeiten bei den Artnamen und Stammumfängen zwischen den im B-Plan eingezeichneten Bäume und denen im Lageplan/Baumliste. So

2. Bezogen auf die artenschutzrechtliche Prüfung hat der Landkreis Teltow-Fläming - UNB im Dezember 2019 eine eigene Erhebung durchgeführt. Im Ergebnis kann ein Konfliktpotenzial für Reptilien trotz geeigneter kleinflächiger Biotope ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Brutvögel (Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter). Aufgrund der isolierten Lage, der Flächenhistorie und der fehlenden (Reptilien-) Versteck- und v. a. Überwinterungsstrukturen ist eine weitere Analyse und Bewertung entbehrlich. Siehe Stellungnahme TöB 16b - Abwägung Pkt. 6.
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

3. Die Artenliste der überschlägigen Umweltprüfung ist korrekt. Die vermessene Plangrundlage wurde bereits parallel zur Auslegung ergänzt. Mit der UNB wurde dies bereits abgestimmt. Deren Stellungnahme (siehe TöB 16b) bezieht dies bereits ein.
Bei der Anpassung der Plangrundlage handelt es sich um eine redaktionelle Klarstellung. Eine erneute Auslegung ist

2. Wird zur Kenntnis genommen.

3. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung

stehen z. B. laut B-Plan am Nordrand 5 Linden. An etwa gleicher Stelle sind im Lageplan die Bäume 19, 20 und 21 eingezeichnet, bei denen es sich um Acer campestre und Ulmus Columella handelt. Die Angaben zu Stammumfängen (oder Durchmessern?) im B-Plan passen nicht zu den Angaben in der Baumliste.

Von den 14 laut Baumliste zu erhaltenden Bäumen sind im B-Plan nur 3 Bäume mit "Erhaltung von Bäumen" in grün gekennzeichnet. Dies widerspricht auch der textlichen Festsetzung 6.1, nach der im Sondergebiet S01 und S02 vorhandene Bäume zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen sind".

Laut dieser textlichen Festsetzung sind alle zurzeit vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Es bleibt unklar, wie sich dies mit dem Bauvorhaben und der Begründung zum B-Plan in Einklang bringen lässt. Nach Baumliste ist für 21 der 35 Bestandsbäume eine Fällung vorgesehen.

Hier sind dringend entsprechende inhaltliche Korrekturen des B-Plans notwendig. Wir bitten um anschließende Wiedervorlage.

3. Kompensationsmaßnahmen

In der Begründung zum B-Plan heißt es, dass "gemäß der Anlage 1 zur BaumSchVO Teltow-Fläming davon ausgegangen wird, dass für jeden gefälltten Baum überschlägig ca. 2 Bäume in der Qualität Stammumfang 12-14, mDb, 2xv zu pflanzen sind. Das wären 24 Bäume." Die hier angewandte Berechnungsgrundlage lässt sich in der Baumschutzverordnung nicht wiederfinden. Für eine Bewertung ist zudem auch die Vitalität der Bäume ausschlaggebend. Das kann nur ein Baumgutachter beurteilen. Ohne diese fachlich fundierte Bewertung, gehen wir von der vollen Vitalität der Bäume aus. Auch die Abkürzung "mDb" (5.42) ist zu erklären.

Der Kompensationsumfang hängt vom Baumzustand und vom Stammumfang ab. Nimmt man allein die angegebenenen

nicht erforderlich.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

4. Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 wird klarstellend ergänzt:
Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind die Bäume E1, E2 und E3 bei Abgang durch Bäume der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme TöB 16a - Abwägung Pkt. 18.

5. Die Begründung stellt lediglich die wesentlichen Grundzüge der überschlägigen Umweltprüfung dar. Die detaillierte Auseinandersetzung mit den fachlich spezifischen Analysen, Bewertungen und Berechnungsmethoden sind der überschlägigen Umweltprüfung zu entnehmen, die hierfür in der Auslegung der Begründung als Anhang beigefügt und einsehbar war.

Die UNB als zuständige Fachbehörde hat keinerlei Bedenken gegen die Berechnungen der überschlägigen Umweltprüfung. Auch eine Ergänzung wird in der Stellungnahme explizit für nicht erforderlich gehalten. Siehe Stellungnahme TöB 16b.

Die in der Begründung eingefügte tabellarische Darstel-

4. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung.

5. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung

Stammumfänge als Maß, so wäre ein Ausgleich von rund 54 Bäumen erforderlich. Entgegen dem Begründungstext auf Seite 52 fallen auch nicht 12 Bäume, sondern 13 der zu fällenden Bäume unter die BaumSchVO.

Der angegebene Kompensationsumfang ist also falsch und zu korrigieren.

Der Wortlaut im o.g. Zitat "es wird davon ausgegangen" ist fachlich nicht nachvollziehbar. Hier sind die Grundlagen und die Quelle der Berechnungen klar und nachvollziehbar darzustellen.

4. Versiegelung

Mit dem Neubau vergrößert sich die versiegelte Fläche um ein Vielfaches. Dies steht den Zielen der Bundesregierung entgegen, den Flächenverbrauch zu senken. Das Umweltbundesamt schreibt dazu: "Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorflu-

lung der Bestandsbäume wird klarstellend um die Schadstufen, die Berechnungsgrundlage und daraus resultierenden Ersatzbedarf ergänzt. Die Schadstufen, Berechnungsgrundlage und der daraus resultierenden Ersatzbedarf ist mit UNB bereits abgestimmt worden und findet deren fachliche Zustimmung.

Im Ergebnis fallen von den 38 vorhandenen Bäumen 21 Bäume unter den Schutz der BaumSchVO TF. Von diesen sollen 9 Bäume (statt 12) gefällt werden. Im Ergebnis sind daher noch 19 Bäume (statt 24) auszugleichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 soll nun dahingehend klarstellend formuliert werden, dass die konkrete Anzahl der für den Ausgleich mindestens anzupflanzenden Bäume festgesetzt wird. Siehe auch Stellungnahme TöB 16a - Abwägung Pkt. 20.

Mit der klarstellenden Ergänzung der Festsetzung wird lediglich das in der Begründung bereits formulierte Planungsziel konkretisiert, wie es bereits im Entwurf und in der ihm zugrunde liegenden überschlägigen Umweltprüfung formuliert war. Die überschlägige Umweltprüfung und das Planungskonzept des Vorhabenträgers waren zudem bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung und konnten eingesehen werden.

Eine Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

6. Vorgesehen wird künftig eine Regelung der GRZ für das Gesamtgrundstück in Höhe von 0,8. Das Planvorhaben ist bei einer GRZ über das gesamte Grundstück im Rahmen der ursprünglich gewollten Versiegelung von maximal 0,8 realisierungsfähig. Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Auslegung eine GRZ von 0,8 über das gesamte Grundstück angeregt und sich mit dem Wegfall der möglichen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 einverstanden

6. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung.

ter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen.

Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, die somit als Wasserverdunster und als Schattenspendler ausfallen."

Laut Abwägung wird dem mit den textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.5 des B-Plans gefolgt.

Bei einer GRZ von 0,9 (d.h. 90% Versiegelung) ist jedoch nicht mehr ausreichend Fläche für die geplanten Versickerungsmulden (720m²) und Grünflächen vorhanden. Wenn diese Grünflächen und Mulden so umgesetzt werden sollen, wie es in der Begründung dargestellt ist, nehmen sie eine Fläche von mehr als 20% des SO1 ein. Daher reicht im SO1 eine GRZ von 0,8 aus.

Die gesetzlich vorgesehene Maximalgrenze einer GRZ von 0,8 sollte hier angesetzt werden. §19 (4) BauNVO besagt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nur geringfügig überschritten werden darf. Diese gesetzlich vorgeschriebene Grenze einer GRZ von 0,8 bedeutet bereits eine Überbauung von 80% und sollte - auch mit Blick auf den notwendigen Klimaschutz und erforderliche Energieeinsparungen - ausreichend sein.

Unter dem Gesichtspunkt der großflächigen Versiegelung ist auch die Bevorzugung nur eines wasser- und luftdurchlässigen Materials mit einem Abflussbeiwert von 0,5 (entspricht nur einem Pflaster mit offenen Fugen) gegenüber Rasengittersteinen nicht nachvollziehbar. Mit Rasengittersteinen würde man eine wesentlich bessere Versickerung erreichen (Abflussbeiwert von nur 0,25).

Die GRZ ist zu korrigieren. Wir bitten um anschließende Wiedervorlage.

erklärt (siehe Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 2). Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist damit entbehrlich und wird mit der Satzungsfassung gestrichen.

Weitere Ausführungen können der Stellungnahme TöB Nr. 16a - Abwägung Pkt. 12 entnommen werden.

Der Abflussbeiwert wird mit der textlichen Festsetzung nicht festgesetzt. Welches Material gewählt wird, ist bewusst offengehalten. Dies inkludiert auch die Verwendung von Rasengittersteinen. In der Begründung wird lediglich dargelegt, dass aus Sicht des Entwässerungskonzeptes mindestens ein Abflusswert von 0,5 empfohlen wird. Abflussbeiwerte, die eine höhere Versickerung ermöglichen, sind ebenfalls realisierungsfähig. Die Begründung wird dahingehend klarstellend redaktionell ergänzt.

5. Notwendigkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche

Aufgrund des Ziels, den Flächenverbrauch zu senken, sollte die Vergrößerung des Lidl-Marktes gut und nachvollziehbar begründet sein. Dies ist leider mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung nicht geschehen. Dies haben wir bereits in unserer Stellungnahme vom 18.4.2019 ausführlich dargestellt. Jedoch wurde dies in der Abwägung nicht entsprechend erkannt und es wurde daher auf diesen Kritikpunkt nicht eingegangen. Wir bitten um Nachreichung einer plausiblen Erklärung für die Notwendigkeit einer Flächenverdoppelung des Einkaufsmarktes.

7. Die mit der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung bereits vorgebrachte Anregung wurde in der Abwägung behandelt und abgewiesen.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche dient nicht der Ausweitung der Versorgungsfunktion. Vielmehr ist es das Ziel, den Nahversorgungsstandort als solchen dauerhaft zu sichern. Der aktuelle Lebensmittelmarkt wird den modernen Anforderungen der Kunden und des Betreibers nicht mehr gerecht. Ein langfristiger Weiterbetrieb in der heutigen Form wird seitens des Betreibers ausgeschlossen und würde dem zunehmenden Wettbewerb langfristig auch nicht standhalten.

Als Reaktion auf den steigenden Wettbewerb im stationären Handel und dem Onlinehandel modernisieren die Lebensmittelmärkte nicht nur in Luckenwalde, sondern bundesweit ihre Standorte mit erweiterten Verkaufsflächen und modernen Betriebskonzepten.

Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient insbesondere der Anpassung an ein modernes Angebotskonzept mit einer großzügigeren Flächenaufteilung in der Warenpräsentation und mit kundenfreundlicheren Gangbreiten.

Die Schützenstraße stellt sich mit der Modernisierung des Marktes standardgemäß auf, so dass eine bevölkerungsnaher Versorgung für das nördliche Stadtgebiet und angrenzende Ortsteile/ Umlandgemeinden langfristig sichergestellt ist. Dies entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt gemäß beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan (und der Auswirkungsanalyse) bereits dargelegt, bestehen mit der Aufgabe des Penny aus dem damaligen Mengengerüst des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Verkaufsflächen-

7. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung.

Wir hatten darüber hinaus in unserer Stellungnahme vom 18.04.2019 die Verkaufsflächenerweiterung aufgrund des falsch dargestellten Einzugsgebietes von Luckenwalde in Frage gestellt. Die Erläuterung in der Abwägung geht jedoch an dem Thema vorbei.

Hier noch einmal die Erläuterung des Luckenwalder Einzugsgebietes: Trebbin hat selbst einen Lidl-Markt und orientiert sich ansonsten (auch für Drogerieartikel) mehr nach Ludwigsfelde, ausgenommen die Pendler*innen aus Trebbin, sofern sie mit dem Auto kommen. Neben Nuthe-Urstromtal ist vor allem das sich südlich an Luckenwalde anschließende Gebiet in Richtung Jüterbog von Bedeutung.

Für dieses Gebiet spielt Luckenwalde eine große Rolle, aber diese Kundschaft orientiert sich eher in Richtung Marktkauf und Kaufland. Es stellt sich damit die Frage, ob es gerechtfertigt ist, für einen relativ geringen Kund*innenzuwachs eine so großflächige Vergrößerung und -versiegelung vorzunehmen.

Wir bitten darum, die Analyse diesbezüglich zu überarbeiten

potenziale von rund 850 m² Verkaufsfläche, die nunmehr in der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und geplanten Drogeriemarkt aufgehen.

Des Weiteren ist eine Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Lebensmittelmärkte gemäß Handlungsschwerpunkt 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingeräumt worden, um Modernisierungen und marktgerechte Anpassungen zu ermöglichen. Die hierfür mit dem Handlungsschwerpunkt 4 definierten Prüfkriterien sind allesamt erfüllt.

Die vorstehenden Darlegungen sind der Auswirkungsanalyse bereits zu entnehmen und in der Begründung bereits ausgeführt. Soweit noch erforderlich, wird die Begründung redaktionell präzisiert.

Eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse ist nicht erforderlich.

8. Die mit der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung bereits vorgebrachte Anregung wurde in der Abwägung behandelt und abgewiesen.

Die Stellungnahme setzt ein deckungsgleiches Einzugsgebiet von Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt zugrunde. In der Auswirkungsanalyse wird dagegen deutlich unterschieden zwischen den Einzugsgebieten des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes. Für den Lebensmittelmarkt schließen die Gutachter eine Erweiterung des aktuellen Einzugsgebietes aus. Das im Gutachten aufgezeigte erweiterte Einzugsgebiet betrifft lediglich den Drogeriemarkt. Dies ist wiederum nicht nur für den Nahversorgungsstandort Schützenstraße, sondern für alle Nahversorgungsstandorte in Luckenwalde hinzunehmen.

Eine ausführliche Darlegung kann der Stellungnahme TöB Nr. 23 - Abwägung Pkt. 2 entnommen werden.

Die vorstehenden Darlegungen sind der Auswirkungsanalyse bereits zu entnehmen und in der Begründung bereits

8. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung.

und erneut vorzulegen.

6. Konflikte zwischen Auto-, Fahrrad- und Fußgänger*innenverkehr

Wir hatten in unserer Stellungnahme vom 18.04.2019 auch kritisiert, dass die Gesamtplanung auto-orientiert ist. In der Auswertung heißt es dazu, dass (Zitat) "bedeutsame Konflikte für den Fuß- und Fahrradverkehr auf dem Grundstück angesichts des Schrittempos und dem insgesamt überschaubaren Verkehr jedoch nicht zu erwarten sind. Eine Festsetzung konkreter Fuß- und Radwege wird nicht vorgesehen".

Zwar sind jetzt kombinierte Geh-/Fahrradwege geplant mit Grünstreifen als Barriere zu den Stellplätzen. Diese führen aber weiter direkt über den Parkplatz und kreuzen den Parksuchverkehr.

Dies wird laut Unterlagen für unbedenklich gehalten, weil die Autos nur Schritttempo fahren und der Verkehr überschaubar wäre. Zu Stoßzeiten fahren jedoch 3,5 PKW/Minute auf den Parkplatz und 3,5 PKW/Minute verlassen ihn. Besonders der Parksuch- und Ein-/Ausparkverkehr ist für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen jedoch sehr gefährlich.

Auch die Kombination Fußgänger*innen-Radfahrer*innen ist an sich schon konfliktrichtig. Auf die nur 20 vorgesehenen Fahrradstellplätze wird in der Abwägung nicht eingegangen. Auch Stellplätze für Lastenfahrräder sind weiterhin nicht geplant.

Obwohl mehrfach auf die fußläufige Erreichbarkeit des Lidl-Marktes hingewiesen wird, scheinen Radfahrer*innen und Fußgänger*innen nur eine nachgeordnete Rolle zu spielen.

Hier ist dringend eine Überarbeitung im B-Plan notwendig, um für alle Kund*innen ein gefahrloses Erreichen des Einkaufsmarktes zu gewährleisten und außerdem klimafreundliche Verkehrsmittel zu fördern.

ausgeführt. Soweit noch erforderlich, wird die Begründung redaktionell präzisiert.

9. Eine konkrete Festlegung der Fuß- und Radwege auf dem Grundstück ist Gegenstand des dem Bebauungsplan folgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Von einer Festsetzung im B-Plan wird abgesehen. Mit der Stellungnahme wird die Durchsetzung einer gewünschten Verkehrsführung auf einem privaten Grundstück gefordert. Der damit verbundenen Einschränkung in der Nutzbarkeit des Eigentums ist nach aktueller Rechtsprechung dabei ein besonderes Gewicht beizumessen. Eine dies rechtfertigende Legitimation liegt nicht vor, da Vorgaben (beschlossene Konzepte, Ausführungsvorschriften etc.) zu diesen Themen in Luckenwalde nicht bestehen. In der Folge mangelt es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit für eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Des Weiteren handelt es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Insofern lässt der Bebauungsplan Spielräume in der baulichen Ausgestaltung bewusst zu. Dies ist auch hinsichtlich der langfristigen Geltungsdauer des Bebauungsplanes angezeigt. Üblicherweise entsteht im Laufe der Jahre ein Bedarf an baulichen Anpassungen, der ohne ein B-Plan-Änderungsverfahren möglich sein soll. Dies ist auch in der Stellplatzanlage oder der Verkehrsführung auf dem Privatgrundstück denkbar.

Der Eigentümer hat in seinem dem künftigen Bauantrag zugrunde liegenden Konzept mit Blick auf die Hinweise des Stellungnahmegebers mittlerweile 2 kombinierte Geh-/Radwege von der Schützenstraße aus vorgesehen.

9. Wird nicht gefolgt.

7. Stellplatzzahl

Bereits in unserer Stellungnahme vom 18.04.2019 haben wir die hohe Stellplatzanzahl in Frage gestellt. In der Auswirkungsanalyse geht man von einem Bedarf von 105 Stellplätzen bei hohem Kundenaufkommen sowie zusätzlichen Mitarbeiterstellplätzen aus, was insgesamt eine Anzahl von 187 ergibt. Die Frage war da bereits, wieso 80 Mitarbeiterstellplätze gebraucht werden. Das aktuelle Bauvorhaben sieht nur noch 113 Kunden- und Mitarbeiterstellplätze vor. Dazu kommen nun 50 Stellplätze für die Angestellten des Krankenhauses, also insgesamt 163 Stellplätze.

Es fehlt eine Begründung, wie die neuen Zahlen zustande kommen. Wie errechnet sich per Stellplatzbedarf des Krankenhauses. Laut Parkraumkonzept ist der Krankenhausparkplatz zu Stoßzeiten zu 90% ausgelastet. Die Auslastung zu Stoßzeiten ist ein Spitzenwert. 90% Auslastung bei derzeit 220 vorhandenen Stellplätzen am Krankenhaus bedeutet, dass auch zu Stoßzeiten immer 22 Stellplätze frei sind.

Wir bitten, eine plausible Stellplatzberechnung nachzureichen. Weiterhin sollte im Sinne der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen (Versiegelung, Gehölbeseitigungen, Veränderungen im Kleinklima) durch großflächigen Stellplatzbau der Bau einer Tiefgarage geprüft werden.

Diese Prüfung bitten wir ebenfalls nachvollziehbar darzustellen.

10. Die Reduzierung des Stellplatzbedarfes gegenüber den Darstellungen der Auswirkungsanalyse ergibt sich auf Grundlage einer neuen Stellplatzanordnung infolge der Forderungen, mehr Bäume zu erhalten.

Die Auswirkungsanalyse ging seinerzeit von 105 Stellplätzen für die Kunden der Einzelhandelsbetriebe aus, zuzüglich Mitarbeiterstellplätze (ohne Anzahl zu benennen). Das Planvorhaben berücksichtigte seinerzeit bereits zusätzlich zum eigenen Bedarf Stellplätze für das Krankenhaus und medizinischen Versorgungszentrums 50 Stellplätze. Insgesamt wurden 187 Stellplätze vorgesehen.

Für den eigenen Bedarf der Einzelhandelsbetriebe (Kunden, Mitarbeiter) werden mit dem aktuellen Konzept in Anlehnung an das vorhergehende 113 Stellplätze vorgesehen. Für Krankenhaus und medizinischen Versorgungszentrums werden weiterhin 50 Stellplätze vorgehalten.

Das Erfordernis, zusätzliche Stellplätze für das Krankenhaus und medizinische Versorgungszentrum bereitzustellen, wird im Parkraumkonzept Luckenwalde trotz der 90%igen Auslastung attestiert. Darüber hinaus wurden bei weiteren Parkraumbesichtigungen rund um das Krankenhaus zu Vormittagszeiten höhere Auslastungen als 90% festgestellt. Die bestehenden Parkplätze im Umfeld des Krankenhauses werden auch durch die Mitarbeiter der medizinischen Einrichtungen genutzt. Um Stellplatzkapazitäten für Patienten und deren Besucher frei zu machen, sollen die Mitarbeiter auf den Parkplatz des Vorhabens ausweichen.

Dieses ist nachvollziehbar, da die Stellplätze auf dem Parkplatz des Vorhabens bereits heute sehr stark durch Besucher dieser Einrichtungen genutzt werden. Dies ist auch bei örtlicher Inaugenscheinnahme zweifelsfrei erkennbar. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich

10. Wurde erneut geprüft und nicht gefolgt.

8. Nachhaltiges Bauen

Wir hatten vorgeschlagen, sich beim Bau des Lidl-Marktes und des Drogerie-Marktes an Nachhaltigkeitskriterien zu orientieren, d.h. Nutzung ökologischer Baustoffe, Dachfläche mit Fotovoltaik oder Dachbegrünung, Fassadenbegrünung. Zwar soll tatsächlich eine Dachbegrünung realisiert werden, was wir sehr begrüßen, aber ein CO₂-neutrales Bauen, wie es in der Abwägung heißt, können wir in den Planungen nicht erkennen.

CO₂-neutral bedeutet "ohne Einfluss auf den CO₂-Gehalt der Atmosphäre". Es erscheint uns derzeit unglaublich, dass dies auf den Bau des neuen Gebäudes zutrifft.

Zunächst müssen Abriss und Entsorgung berücksichtigt werden. Dann müsste der Neubau aus nachwachsenden Rohstoffen gebaut werden, bei denen aber mindestens auch noch Transportenergie berücksichtigt werden muss. Das, was aufgezählt wird, sind - mit Ausnahme der Dachbegrünung - Energiesparmaßnahmen im Betrieb. Auch hier ist die Abwägung fehlerhaft.

9. Gestaltung der unversiegelten Restflächen

Wir hatten auch vorgeschlagen, die unversiegelten Restflächen zwischen Markt und Potsdamer Straße zusätzlich zu den geplanten Bäumen mit insektenfreundlichen Blühwiesen und attraktiven Staudenrabatten zu gestalten.

Dazu heißt es in der Abwägung, dass "bereits mehrere grünpflegerische Maßnahmen, darunter auch die extensive Pflege der vorhandenen Vegetation außerhalb der Erschließungsanlagen und der versiegelten Bodenflächen (Textliche Festsetzung Nr. 6.1) vorgeschrieben werden". Die Festsetzung 6:1

um Einrichtungen der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Luckenwalde handelt, ist für eine ausreichende freie Stellplatzkapazität zu sorgen. Daher empfiehlt das Parkraumkonzept nachvollziehbar die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze im Umfeld.

11. Das Gebäude wird nach neuesten Standards realisiert. Bestandteile sind etwa Lüftung mit Wärmerückgewinnung, natürliche Kühlmittel, Nutzung der Abwärme, energieeffiziente LED-Beleuchtung etc. Hinzu tritt eine Dachbegrünung (Fotovoltaik-Anlage ist daher nicht realisierbar) und Stellplätze mit E-Ladesäule.

Von einer Festsetzung wird abgesehen. Mit der Stellungnahme wird die Durchsetzung einer gewünschten baulichen Ausführung auf einem privaten Grundstück gefordert. Der damit verbundenen Einschränkung in der Nutzbarkeit des Eigentums ist nach aktueller Rechtsprechung dabei ein besonderes Gewicht beizumessen. Eine dies rechtfertigende Legitimation liegt nicht vor, da Vorgaben (beschlossene Konzepte, Ausführungsvorschriften etc.) zu diesen Themen in Luckenwalde nicht bestehen. In der Folge mangelt es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit für eine Festsetzung im Bebauungsplan.

12. Eine Festsetzung für die grünpflegerische Gestaltung nicht überbauten Grundstücksflächen ist entbehrlich.

Nach § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind bereits alle „...nicht mit Gebäuden oder vergleichbare baulichen Anlagen überbaute Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen...“

11. Wird nicht gefolgt.

12. Wird nicht gefolgt.

beinhaltet aber nur den Baumerhalt:

"Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind vorhandene Bäume zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen."

Die weiteren Grünfestsetzungen unter Pkt. 6 im B-Plan betreffen eine Liste mit Gehölzen, Versickerungsmulden, die Pflasterbeschaffenheit und die Dachbegrünung.

Genauere grünpflegerische Maßnahmen oder die Gestaltung mit Blühwiesen sind in den Grünordnerischen Festsetzungen nicht benannt.

Somit wurde auch dieser Vorschlag unsererseits in der Abwägung nicht hinreichend bearbeitet.

Wir bitten um Überarbeitung unter Beachtung der rechtlichen Hinweise zur städtebaulichen Erforderlichkeit (siehe unter 8.) und anschließende Wiedervorlage.

10. Städtebauliche Erforderlichkeit

Mehrere unserer Vorschläge wurden in der Abwägung mit der Begründung abgelehnt, dass es für derartige Festsetzungen an der "städtebaulichen Erforderlichkeit" mangeln würde.

Das stimmt so nicht, denn nach §9 BauGB kann man vieles aus städtebaulichen Gründen festsetzen; auch die von uns vorgeschlagenen Maßnahmen.

Laut §1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die

Ausgenommen sind hiervon nur solche nicht überbaubaren Flächen, für die Bebauungspläne anderes regeln. Dies ist mit dem B-Plan Nr. 44/2019 nicht der Fall.

Im Ergebnis ist der Belang bereits mit der BbgBO ausreichend bestimmt. Ein Erfordernis für eine Festsetzung im B-Plan Nr. 44/2019 ist nicht gegeben.

13. Mit § 1 BauGB erläutert der Gesetzgeber welche Ziele Bauleitpläne (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Flächennutzungspläne) grundsätzlich verfolgen können. Konkretisierend stellt § 9 Abs. 1 BauGB klar, welche Punkte als städtebaulich gelten und deshalb in einem Bebauungsplan festsetzungsfähig sind.

Dieser Katalog selbst ist jedoch als Begründung für eine Festsetzung nicht hinreichend. Mit der Festsetzung wird in das nach Grundgesetz geschützte Eigentum eingegriffen. Nach aktueller Rechtsprechung ist daher jeder Eingriff zu begründen und zwar jeweils bezogen auf das besondere Erfordernis in einer Stadt oder einem Wohnquartier. Bei privaten Grundstücken (wie hier vorliegend) ist aufgrund des damit verbundenen Eingriffs ins Privateigentum grundsätzlich darzulegen, dass ein übergeordneter öffentlicher Belang dies erfordert und warum nur mit dieser eingreifenden Festsetzung das gewünschte städtebauliche

13. Wird nicht gefolgt.

städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

In der Arbeitshilfe_Bebauungsplanung (S.301) heißt es dazu:

„§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen (ausschließlich) aus städtebaulichen Gründen; dazu zählt gemäß §1 (5) BauGB auch der Umweltschutz. Die Abgrenzung gegenüber naturschutzrechtlichen oder gestalterischen Gründen ohne bodenrechtlichen Bezug ist jedoch nicht immer eindeutig. Legitime Ziele der Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen sind z.B. die Sicherung der städtebaulichen Prägung von Baugebieten durch Bäume und Gehölze, die Gestaltung des Ortsbildes, die Strukturierung und Abschirmung von Baugebieten sowie die Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft. Auch gebietsbezogene klimatische Aspekte wie die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes können Pflanz- und Erhaltungsbindungen rechtfertigen.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können auch für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden, so dass Fassaden- und Dachbegrünungen hier ebenso ihre Rechtsgrundlage finden wie die Begrünung von Lärmschutzwällen und -wänden.

Die Entwicklung der Rechtsprechung hat mittlerweile geklärt, dass auch das Anpflanzen bestimmter Arten von Bäumen und Sträuchern in einer bestimmten Dichte und in einem bestimmten Mischungsverhältnis im Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB kann aus städtebaulichen Gründen auch die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung kleinerer; nicht unter die Wassergesetze fallender Gewässer festgesetzt werden, z.B. wegen einer besonderen Bedeutung für das Orts-

Ziel erreichbar ist.

Ein solcher öffentlicher Belang begründet sich etwa durch örtliche Vorschriften oder Satzungen, wobei die Maßnahmen nicht bereits durch diese gesichert sind. Eine weitere Möglichkeit besteht in beschlossenen Entwicklungskonzepten oder einen Grünordnungsplan. In diesen müssten die Maßnahmen als Festsetzungen gefordert werden (eine Empfehlung ist regelmäßig nicht ausreichend). Diese Grundlagen liegen in Luckenwalde allesamt nicht vor. Einer Festsetzung würde es daher an der gebotenen Erforderlichkeit mangeln.

Ein weiterer Grundsatz ist die gebotene Angemessenheit einer Festsetzung. Mit Blick darauf, dass es sich bereits um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt, dass analog der Umgebungsbebauung ohne Ausgleich/ Ersatz versiegelt werden dürfte, wären die Maßstäbe an die Erforderlichkeit eines festzusetzenden Ausgleichs/ Ersatzes deutlich höher anzusetzen. Dies umso höher, als es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt. Demgegenüber wird mit dem Planvorhaben ein deutlich höherer Ausgleich vorgesehen, als für den Ersatz der nach BaumSchVO TF geschützten Bäume erforderlich. Hinzu treten eine Dachbegründung und der nach Bauordnung grünpflegerisch anzulegenden nicht versiegelten Flächen. In der Abwägung wären weitere Maßnahmen nicht zu rechtfertigen (und werden weder durch die überschlägige Umweltprüfung noch durch die UNB als hierfür zuständige Fachbehörde gefordert).

und Landschaftsbild, aber auch aus Gründen des Immissions- und Klimaschutzes."

Selbstverständlich muss man Festsetzungen nach §9 BauGB dennoch begründen und die öffentlichen Belange und privaten Eigentümerinteressen untereinander und gegeneinander gerecht abwägen.

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach §137 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen. Dazu ist jedoch darzulegen, welche Nachteile der/die Eigentümer*in durch die Festsetzungen erfährt.

Tatsächlich wird durch die Festsetzungen die Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück verbessert. Es ist also keine Nutzungseinschränkung, um die es bei der Rechtsprechung zu gehen scheint. Durch die vorgesehene Festsetzung ist kein Nachteil erkennbar. Möglicherweise wird der Vorteil, den der/die Eigentümer*in durch den Bebauungsplan (zusätzliche GRZ etc.) etwas gemindert.

Eine Vorteilminderung ist jedoch kein Nachteil.

10.1. Stellplatzbeschattung:

Die Stellplätze sollten im Sommer beschattet sein, d.h. es müssten ausreichend viele Bäume gepflanzt werden.

Die derzeitige Planung ist in dieser Hinsicht völlig unzureichend. Da die Stellplatzanzahl überdimensioniert ist, besteht bei einer Anpassung der Stellplatzanzahl ausreichend Platz für das Anpflanzen von Bäumen. Ebenso ist die Möglichkeit des Baus einer Tiefgarage zu prüfen.

Zwischen den Bäumen darf auf keinen Fall Rindenmulch angehäuft werden, sondern es sollten -einheimische Kräuter und Stauden angepflanzt werden.

Blühstreifen und Stauden erhöhen die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Einkaufsmarktes.

Städtebauliche Gründe: Sowohl der Erhalt als auch die

14. Für die vom Stellungnahmegeber geforderte Durchsetzung der von ihm gewünschten angemessenen Beschattung der Stellplätze auf privaten Grundstücken fehlt das städtebauliche Erfordernis (siehe Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 1 - Abwägung Pkt. 13).

Hinsichtlich der Beschattung der Stellplätze wurde mittlerweile das Planungskonzept dahingehend modifiziert, dass die Stellplätze anders gegliedert wurden, so dass für einige Stellplätze eine stärkere Beschattung erzielt wird. Insofern wurde dem Belang bereits Rechnung getragen. In die Abwägung eingestellt wird zudem, dass mit der gewünschten Beschattung auch die Sichtbarkeit des Lebensmittelmarktes deutlich reduziert wird. Diese ist jedoch für die Er-

14. Wurde bereits gefolgt (Stellplatzbeschattung).

Wird nicht gefolgt (Tiefgarage, Blühstreifen, Stauden, Rindenmulchverzicht).

Neupflanzung von Bäumen sowie weitere Grünanlagen und begrünte Baumscheiben dienen dem Immissionsschutz und dem Klimaschutz.

Gerade die großen versiegelten Parkplatzflächen führen zur Bildung von Wärmestau im Sommer.

Um dem entgegenzuwirken, sind Grünflächen erforderlich.

10.2. Fahrradstellplätze und Verkehrswege

Die Anzahl der Fahrradstellplätze muss deutlich erhöht werden. Anwendungsfreundliche Bügel, wie z. B. am Bahnhof sollten dabei selbstverständlich sein.

Fuß- und Radweg müssen so geführt werden, dass sie den Parksuchverkehr nicht kreuzen.

Aufgrund der weiten Wege von den beiden Straßen bis zum Eingang sind Ruhebänke entlang des Fußweges (nicht nur direkt am Eingang des Einkaufsmarktes) erforderlich, um älteren Kund*innen zu ermöglichen, den Markt überhaupt zu erreichen.

Städtebauliche Gründe: Auch diese beiden Punkte lassen sich

füllung des Nutzungszweckes ebenfalls bedeutend.

Der Bau einer Tiefgarage scheidet bereits aufgrund der deutlich höheren Eingriffe in den Naturhaushalt und damit Schlechterstellung gegenüber den aktuellen Festsetzungen aus. So würde eine Vollversiegelung der Stellplatzanlage erfolgen, die zwar unterirdisch erfolgen würde, aber dennoch die Versickerungsfähigkeit deutlich stärker einschränken würde als etwa mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen. Der Eingriff in die Bodenfunktion als Folge des Bodenaushubs wäre deutlich gravierender u.a.m. Demgegenüber stehen sehr hohe Investitionskosten und eine reduzierte Kundennachfrage (Ängste gerade der ländlichen Bevölkerung und von Senioren vor Tiefgaragen), die wiederum die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes beeinträchtigen würde.

Das Erfordernis für die vom Stellungnahmegeber geforderte Durchsetzung der von ihm gewünschten Blühstreifen und Stauden oder gewünschte Ausschluss von Rindenmulch zwischen den Bäumen liegt nicht vor. Mithin mangelt es an der Legitimation für einen Eingriff in die Nutzung des privaten Grundstücks (siehe Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 1 - Abwägung Pkt. 13).

15. Für die vom Stellungnahmegeber geforderte Durchsetzung der von ihm gewünschten Erhöhung von Fahrradstellplätzen auf privaten Grundstücken fehlt das städtebauliche Erfordernis (siehe Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 1 - Abwägung Nr. 13).

Ein bedarfsgerechtes Angebot an Fahrradstellplätzen ist wünschenswert. Der bestehende Lebensmittelmarkt weist bereits Fahrradstellplätze auf. Bislang wurde von den Kunden kein höherer Bedarf gegenüber dem Vorhabenträger oder der Stadt angezeigt. Ein Bedarf über die mit dem Planungskonzept vorgesehenen 20 Fahrradstellplätze ist

15. Wird nicht gefolgt.

mit §9 (1) Nr. 11 BauGB begründen sowie mit der Begründung des B-Plans selbst und auch mit der städtebaulichen Erfordernis des Klimaschutzes.

Wenn in der Begründung steht, dass der Markt auch der Nahversorgung dient, ist es erforderlich, auch die Zugänglichkeit für / Fußgänger*innen und Radfahrer* innen aus dem Nahversorgungsbereich zu sichern.

Fahren im Schritttempo ist wünschenswert, entspricht jedoch oftmals nicht der Realität und gerade das Rangieren beim Ein- und Ausparken ist gefährlich.

Laut Arbeitshilfe 1 (S. 403) ist die Förderung des Fahrradverkehrs eine klimarelevante Einflussgröße bei der Vermeidung von Verkehr mit Verbrennungsmotoren. Auch die Anzahl der Fahrradabstellmöglichkeiten lässt sich damit festsetzen.

11. Pflicht zur UVP-Vorprüfung

Laut B-Plan handelt es sich um ein Vorhaben nach §34 BauGB und wäre daher nicht UVP-pflichtig (S. 48 der Begründung zum B-Plan).

§34 BauGB ist jedoch kein Ausschlusskriterium nach Anlage 1 des UVPG. Zwar betreffen die Vorhaben unter Nummer 18 der Anlage 1 fast ausschließlich Vorhaben nach §35 BauGB,

nicht erkennbar.

Ungeachtet dessen ist zu erwarten, dass der Betreiber des Lebensmittelmarktes bei einem Anstieg der Kundennachfrage bereits aus Eigeninteresse weitere Stellplätze zur Verfügung stellen wird, um nicht Kunden an Wettbewerbsstandorte zu verlieren.

Für die vom Stellungnahmegeber geforderte Durchsetzung der von ihm gewünschten Veränderung in der Wegeführung von Rad- und Fußweg auf privaten Grundstücken fehlt das städtebauliche Erfordernis (siehe Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 1 - Abwägung Nr. 13). Weitergehende Erläuterungen siehe Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 1 - Abwägung Pkt. 9.

Für die vom Stellungnahmegeber geforderte Durchsetzung der von ihm gewünschten Erhöhung von Ruhebänken auf privaten Grundstücken fehlt das städtebauliche Erfordernis (siehe Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 1 - Abwägung Nr. 13).

Auch ein bedarfsgerechtes Angebot an Ruhebänken ist wünschenswert. Das Aufstellen von Ruhebänken entlang der Schützenstraße wird derzeit seitens der Stadt Luckenwalde geplant.

Die Einrichtung weiterer Ruhebänke ist ebenfalls bei einem Anstieg der Kundennachfrage aus Eigeninteresse des Betreibers des Lebensmittelmarktes zu erwarten, um nicht Kunden an Wettbewerbsstandorte zu verlieren.

16. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG in Verbindung mit Ziffer 18.6 Anlage 1 UVPG ist für die Planung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Voraussetzung für die Anwendbarkeit von § 13a BauGB eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen. Eine UVP-Pflicht nach dem UVPG besteht

16. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung

aber Punkt 18.8 erweitert dies auch auf Vorhaben nach § 34 BauGB: "Bau eines Vorhabens .der in den .Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Unter dem Link <https://bravors.brandenburg.de/de/verwaltungsvorschriften-216887> findet sich auch unter der Überschrift „3.2 Bauplanungsrechtliche Vorhaben nach Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG" folgende Erklärung zum Punkt 18.8 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes:

"Bei den in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben wird für die UVP-Pflicht bzw. die Vorprüfungspflicht neben der Größe im Wesentlichen an die Lage im Außenbereich als Standortfaktor angeknüpft. Nach Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG greift eine Vorprüfungspflicht auch für den Fall, wenn für den Bau solcher Anlage in sonstigen Gebieten, das heißt nach §30 Abs. 1 und 2 bzw. §34 BauGB, ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Auch wenn bei diesen Vorhaben der obere Schwellenwert erreicht oder überschritten wird, ist zunächst nur eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen."

Fakt ist, dass aufgrund der Parkplatzgröße von mehr als 5000m² und der Größe des Einkaufszentrums von mehr als 1200m² mindestens eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der Umweltverträglichkeitsprüfungs- Pflicht (UVP-Pflicht) notwendig ist (UVP-Gesetz, Anlage 1 Nr. 18.4.2 und 18.6.2). Das wurde-in der Begründung zum B-Plan unter "Einstufung nach UVPG" (5.48) nicht beachtet.

Unserer Auffassung nach entspricht die durchgeführte überschlägige Umweltprüfung nicht einer allgemeinen Vorprüfung nach UVPG.

Wir bitten um die Überarbeitung der Unterlagen und um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.

jedoch nicht (siehe Stellungnahme TöB Nr. 16a).

Auf Grundlage der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019) erfolgt die Vorprüfung des Einzelfalls von der hierfür zuständigen Fachbehörde, die UNB. Im Ergebnis werden keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert (siehe Stellungnahme TöB Nr. 16b).

Eine Ergänzung der überschlägigen Umweltprüfung wurde von der UNB als nicht notwendig erachtet.

Auch das Umweltamt sieht zu den Sachgebieten Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken gegen das Planvorhaben (siehe Stellungnahme TöB Nr. 16c). In der Zusammenschau ergibt sich auch aus der Vorprüfung des Einzelfalls keine UVP-Pflicht.

Im Begründungstext werden die vorstehenden Ausführungen klarstellend redaktionell ergänzt.

02 Stellungnahme des Vorhabenträgers	11.11.2019 (PE: 12.11.2019)	
<p>Wir bitten zu prüfen, ob anstelle der Planbildfestsetzung einer GRZ 0,8 für jedes der beiden Sondergebiete SO1 und SO2 nicht eine Planbildfestsetzung einer GRZ 0,8 für das gesamte Grundstück treten kann. Dadurch dass die Größen der beiden Sondergebiete unterschiedlich ausfallen, könnte es zu Vollzugsproblemen für das kleinere SO2 kommen.</p> <p>Auf die textliche Festsetzung 2.1 zur Überschreitung der GRZ für Zufahrten und Stellplätze kann bei einer GRZ 0,8 für das gesamte Grundstück aus unserer Sicht verzichtet werden.</p>	<p>1. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist entbehrlich und wird mit der 2. Entwurfsfassung gestrichen. Vorgesehen wird künftig eine Regelung der GRZ für das Gesamtgrundstück. Das Planvorhaben ist bei einer GRZ über das gesamte Grundstück im Rahmen der ursprünglich gewollten Versiegelung von maximal 0,8 realisierungsfähig.</p> <p>Die textliche Festsetzung wurde seinerzeit erforderlich, da für beide Sondergebiete eine eigenständige GRZ von 0,8 festgelegt wurde und mit dem engen Zuschnitt des SO2 eine Realisierung der Stellplatzanlage und Zufahrten im Rahmen einer GRZ von 0,8 nicht möglich gewesen wäre.</p> <p>Mit der Streichung der textlichen Festsetzung sind keine Änderungen der Planungsziele verbunden. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.</p>	<p>1. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung.</p>

Stand: 06.02.2020