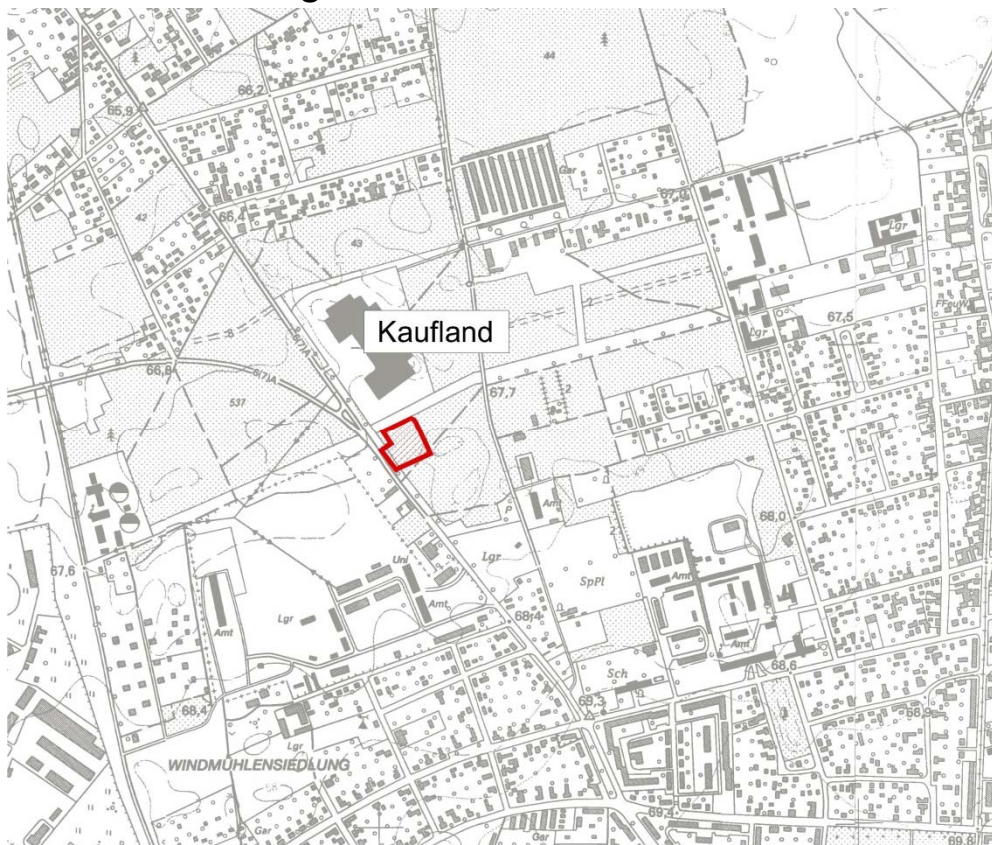




Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. N/34/62 „Sielower Landstraße Ost II Cottbus“ zweite Änderung



Fassung Januar 2016

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	1
2	Ausgangslage.....	3
3	Festsetzungen	5
3.1	Art der Nutzung.....	5
3.2	Maß der Nutzung	6
3.3	Grünordnung.....	7
3.4	Hinweise	7
3.5	Sonstige	7
4	Auswirkungen	7
5	Anlagen	11
5.1	Rechtsgrundlagen	11

1 Vorbemerkungen

Cottbus verfolgt das Ziel, die Stadt weiter als Oberzentrum zu auszubauen. Dabei ist neben der Stärkung der Innenstadt auch das Anpassen der bestehenden Versorgungsangebote sowohl innerhalb der wohnnahen Versorgungsbereiche als auch in den Ergänzungsstandorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

*Anlass
Ziel und Zweck*

Das „Cottbus-Center“ (CC) im Norden der Stadt hat sich in den Jahren seit seinem Entstehen zu einem erfolgreichen Versorgungsstandort sowohl für die Bevölkerung der Stadt als auch für das Umland entwickelt.

In der Folge entstand in angrenzenden Bereichen ein Ansiedlungsdruck, auf den die Stadt planerisch geantwortet hat.

Unter anderem wurde im Jahre 2006 der Bebauungsplan „Sielower Landstraße Ost II“ verabschiedet, der die Flächen südlich angrenzend an das „Cottbus-Center“ als Gewerbegebiet festsetzt.

Zu der in dem Gebiet somit zulässigen Nutzungsart „Gewerbegebiete aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zählen Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht auf Grund ihres flächenmäßigen Umfangs nur in Sondergebieten nach § 11 BauNVO oder in Kerngebieten zulässig sind.

Auf Grund der Ausstrahlung des CC hat sich schon frühzeitig gezeigt, dass, neben dem Bedarf von Gewerbegrundstücken, in dem Bereich auch eine Nachfrage nach Flächen für das Ansiedeln von Handels- und ähnlichen Unternehmen besteht.

Ergänzend zu den Angeboten des CC hat sich auf dem Eckgrundstück Sielower Landstraße / Krennewitzer Straße ein Discounter niedergelassen, der die Offerten des CC ergänzt. Für einen Fachmarkt für Tiefkühlkost wurde angrenzend eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt.

Es bestand die Gefahr, dass im Plangebiet das Ansiedeln von „normalem“ Gewerbe durch Handelsunternehmen beeinträchtigt wird.

Folgerichtig wurde in 2011 der B-Plan zur Sicherung des Planungszieles, Bereitstellung von Bauflächen für kleinteilige produzierende Gewerbeunternehmen, geändert und die Zulässigkeit von Einzelhandel ausgeschlossen. Der sich bis dahin abzeichnenden Entwicklung des Gebietes zu einem Standort für Einzelhandelsvorhaben wurde somit ein Riegel vorgeschoben.

Die im Plangebiet vorhandenen oder bereits genehmigten Einzelhandelsvorhaben wurden im Bestand festgesetzt, da sie die bestehenden Angebote des CC abrunden



und die Attraktivität des Versorgungszentrums erhöhen.

Auf Grund der sich verändernden Anforderungen an den Handel ist es erforderlich, die Festsetzungen des B-Planes für den durch den Einzelhandel dominierten Teilbereich zu überprüfen. Insbesondere geht es um das Bestimmen der Größe der zulässigen Verkaufsfläche.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters soll einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen werden, andererseits soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden. Im Vordergrund stehen eine verbesserte Warenpräsentation, großzügige Verkehrs- und Bewegungsflächen, Gangbreiten, die zu einer effizienten Bestückung des Discounters zur Vereinfachung von Betriebsabläufen beitragen. So führen u. a. das Verbreitern der Gänge und das Einrichten einer Annahme für Pfandflaschen zu einem Mehrbedarf an Verkaufsfläche. Mit der Erweiterung wird keine wesentliche Sortimentserweiterung angestrebt.

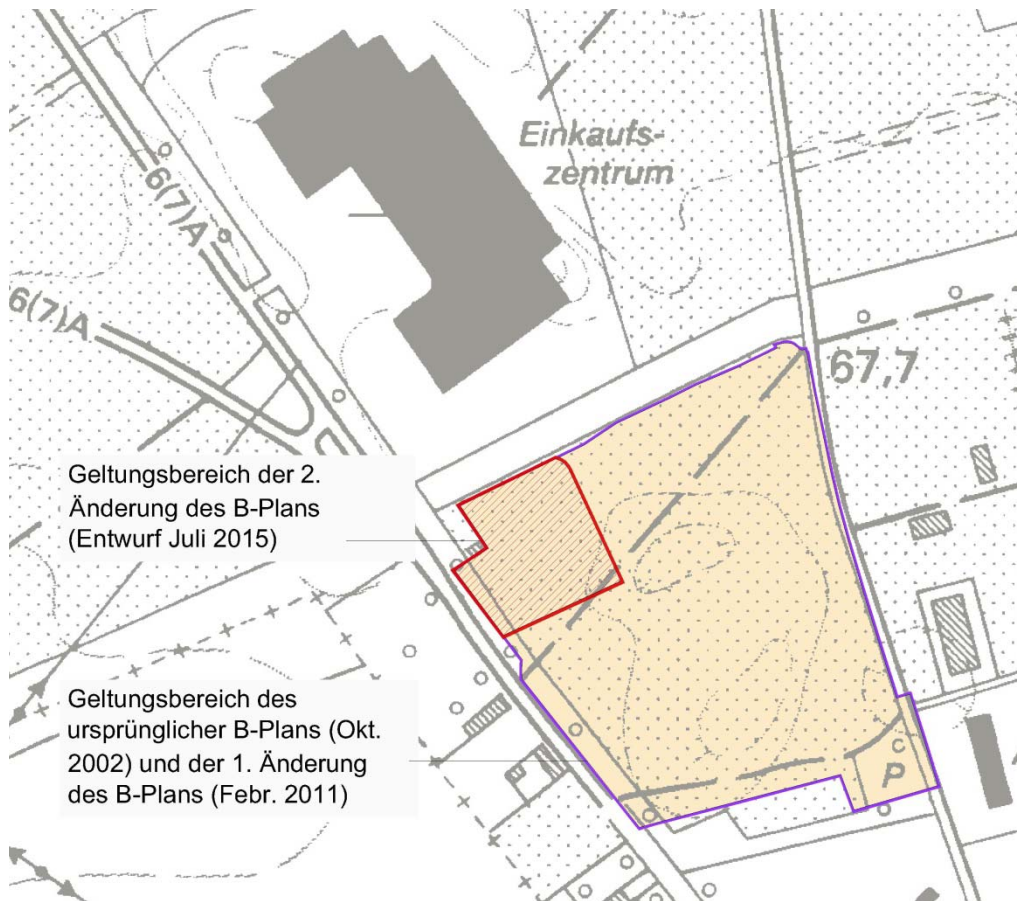
Die Erweiterung der Verkaufsfläche über die Grenze der Großflächigkeit hinaus ist im Rahmen des bestehenden Baurechts nicht möglich. Der B-Plan beschränkt die zulässige Verkaufsfläche auf 800 m².

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur innerhalb von Kerngebieten oder in festgesetzten Sondergebieten zulässig. *Erforderlichkeit*

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die großflächig sind, erfordert das sich daraus ergebende Koordinierungsbedürfnis der von den Planungen berührten öffentlichen und privaten Belange, eine förmliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Planungserfordernis ergibt sich bei Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus der erforderlichen qualifizierten Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Erforderlich ist das Ändern des wirksamen B-Planes nur für einen Teil des gesamten ursprünglichen Plangebietes. Betroffen ist das Grundstück, welches gegenwärtig einen Aldi-Markt beherbergt. Für den Großteil des ursprünglichen B-Planes ist gegenwärtig kein Änderungsbedarf erkennbar. *Änderungsplangebiet*



*Plangebiet
2. Änderung*

Die aktuelle Planänderung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB im *beschleunigten Verfahren*

beschleunigten Verfahren.

Nach § 13a Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan auch im beschleunigten Verfahren geändert oder ergänzt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt und die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen.

Eine formelle Umweltprüfung wird bei diesem Verfahren nicht durchgeführt. Allerdings hat der B-Plan sich auch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen.

Daraus ergibt sich die Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Vermeidung und Minderung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen.

Auch sind die auf dem Bundesnaturschutzgesetz beruhenden artenschutzrechtlichen Belange in der Weise zu beachten, dass nachzuweisen ist, dass diese der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

Der Bauleitplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung aufgestellt. *Rechtsgrundlagen*

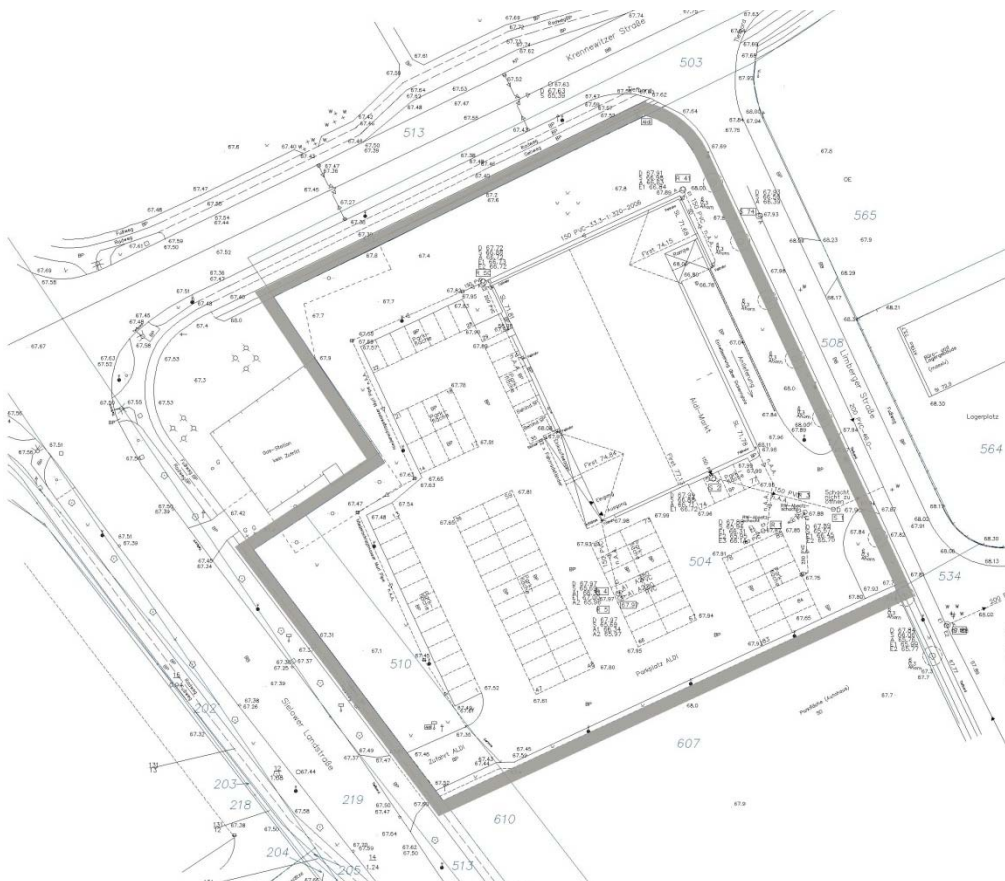
Neben dem BauGB werden die einschlägigen Fach- und Landesgesetze beachtet (Einzelheiten siehe Anhang).

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. *Plan- und Kartengrundlage*

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

Der B-Plan genügt somit den Anforderungen der PlanzV.

2 Ausgangslage



Bestandskarte

Die Planfläche wird bereits vollständig für den Betrieb eines Lebensmitteldiscounters genutzt. Neben der Verkaufshalle sind die erforderlichen Stellplätze untergebracht. Größere Reserveflächen sind nicht vorhanden. *Nutzungen*

Das Änderungsplangebiet ist verkehrlich über die Sielower Landstraße und die Limberger Straße erschlossen. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Netze gewährleistet. *Erschließung*

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Ein Anschluss an einen öffentlichen Regenwassersammler besteht nicht.

3 Festsetzungen

Mit der Planänderung werden die mit den Vorgängerefassungen festgelegten Planungsgrundsätze nicht wesentlich verändert.

Das Gewerbegebiet „Sielower Landstraße Ost II“ als Ganzes dient weiterhin vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Der Einzelhandel bleibt insgesamt gesehen untergeordnet.

Die Änderungsfläche wird bereits vollständig für den Einzelhandel genutzt. Der B-Plan stellt lediglich auf den Bestand ab, ermöglicht es dem Unternehmen, sich zu modernisieren, setzt aber die notwendigen Grenzen.

3.1 Art der Nutzung

Im bislang wirksamen B-Plan ist für alle Baugrundstücke, d. h. auch für die gesamte Fläche des Änderungs-B-Planes ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem sowohl Lagerplätze als auch die gesetzlichen Ausnahmen Nr. 1-3 ausgeschlossen sind.

ursprünglicher B-Plan

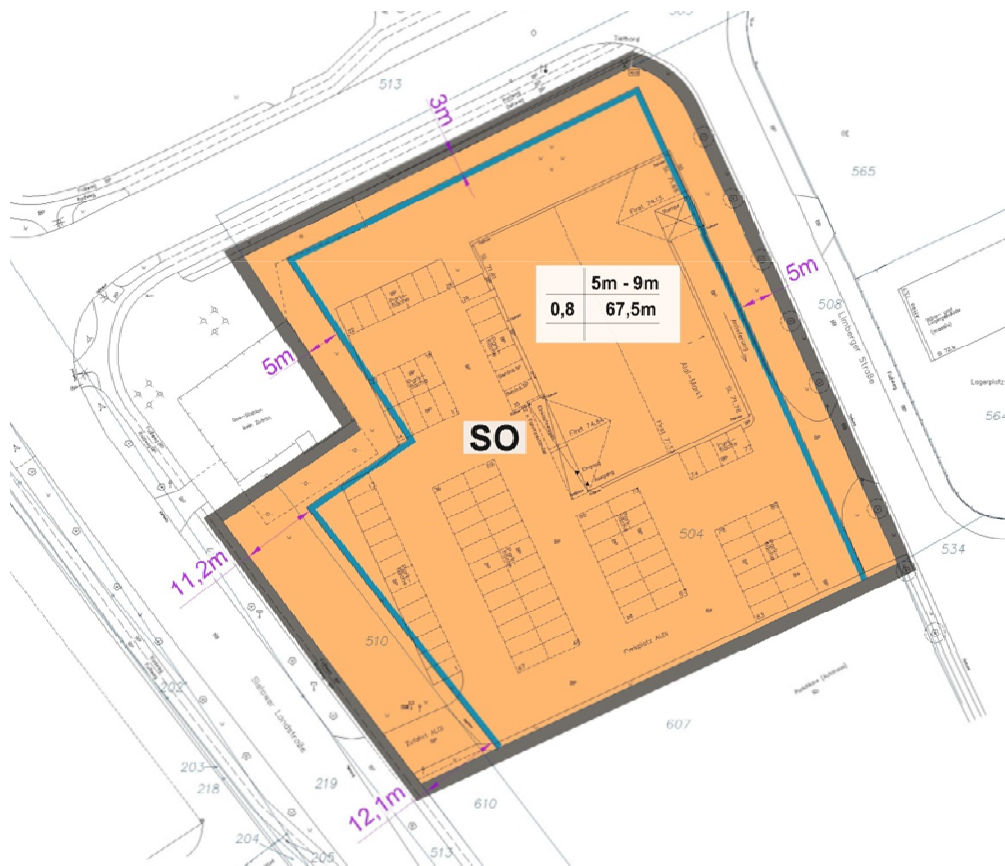
Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Nutzungskatalog im Geltungsbereich zulässig.

Mit der ersten Änderung, die den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen B-Planes beinhaltet, wurde die GE-Festsetzung grundsätzlich beibehalten, lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandel wurde für den Großteil der Grundstücke ausgeschlossen.

erste Änderung

Für vorhandene / genehmigte Einzelhandelsvorhaben, wurde ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Diese Regelungen betreffen auch den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des B-Planes.

Planzeichnung



Die Planungsziele können innerhalb eines Gewerbegebietes (GE) nicht umgesetzt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht innerhalb von GE-Gebieten zulässig.

Zweckbestimmung

Im vorliegenden Fall kommt nur die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach

§ 11 BauNVO in Frage.

Der § 11 Abs. 2 BauNVO zählt beispielhaft einige sonstige typische Sondergebiete auf. Unter anderem werden Ladengebiete sowie Gebiete für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel benannt. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Die Fläche des Geltungsbereiches, welche ja bisher bereits vollständig für den Einzelhandel genutzt wird, wird nunmehr als **Sondergebiet (SO) für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel** festgesetzt.

SO
Großflächiger
Einzelhandel

Damit ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes hinreichend klar bestimmt. Im Wesentlichen soll zukünftig weiterhin ein Verbrauchermarkt zulässig sein, der hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche allerdings die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschreitet.

Die Einzelheiten zur Art der Nutzung werden durch eine textliche Festsetzung bestimmt.

Art der Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.000 m² und einem Sortiment an Lebensmitteln und Getränken (Discounter) sowie Stellplätze zulässig. Die Verkaufsfläche für sonstige Angebote an (Non-Food)-Sortimenten darf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche betragen.

Festsetzung
Art der Nutzung

Neben dem Discounter sind ergänzende Nutzungen, wie ein Getränkeverkauf, ein Back-Shop oder andere Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks als auch begrenzt sonstige Angebote aus dem Non-Food-Bereich möglich.

Das Merkmal „Großflächigkeit“ schließt die Ansiedlung kleinerer Einheiten nicht grundsätzlich aus. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt weiterhin gedeckelt.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf.

Die Ansiedlung mehrerer großflächiger Betriebe ist im Plangebiet auf Grund der begrenzten Größe der verfügbaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im bisherigen B-Plan für die Fläche der zweiten Änderung durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und das Festsetzen der Wandhöhe der Gebäude (als Spanne) gesteuert. Bisher war zusätzlich die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt.

bisherige Regelungen

Die bisher zulässige **GRZ von 0,8** wird beibehalten. Der Anteil an nicht überbauter Fläche von 20% soll trotz der Vergrößerung der Verkaufsfläche weiterhin eingehalten werden.

GRZ

Die Freiflächen werden auch für das Versickern des Niederschlagswassers benötigt.

Auf Grund der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche und der erforderlichen Stellplätze ist die Grundfläche (GR) der zulässigen Gebäude indirekt nach oben begrenzt. Es bedarf keiner speziellen Steuerung der absoluten Größe der GR.

Auf das Festsetzen einer Geschossflächenzahl kann zukünftig verzichtet werden, da für den Handel in der Regel eingeschossige Hallen genutzt werden.

GFZ

Die bisherigen Regelungen hinsichtlich der dritten Dimension bleiben bestehen. Die **Wandhöhe** der Gebäude wird als Mindest- und Höchstwert im Bereich zwischen 5 m und 9 m festgesetzt (Festsetzung: **WH 5 m – 9 m**).

Höhe

Die Ausnahme, dass technische Anlagen, die festgesetzten Höhen überschreiten dürfen, ist entbehrlich, da im B-Plan nur Regelungen für Wandhöhen enthalten sind, die demnach technische Anlagen nicht betreffen.

Der **Höhenbezugspunkt** für das Bestimmen der Wandhöhen bleibt bei **67,5 m über NHN** bestehen. Er wird in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Bisher gab es eine textliche Festsetzung.

Höhenbezug

3.3 Grünordnung

Der ursprüngliche B-Plan enthält umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, die der Vermeidung, der Minderung oder dem Ausgleich der Eingriffe in die Natur dienen sollen.

Da das Änderungsplangebiet bereits überbaut ist und die Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich der zulässigen Überbauung weitgehend ausnutzt, sind diese Festsetzungen praktisch erfüllt.

Die Regelung zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser sind mittlerweile gegenstandslos.

Lediglich die Pflanzgebote für die nicht überbauten Freiflächen sind weiterhin relevant. Der Text wird allerdings vereinfacht. Auf die Forderung nach einer Fassadenbegrünung wird verzichtet.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünanlage anzulegen. 50% dieser Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. *Festsetzung Pflanzgebot*

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen (wie z. B. Baumpflanzungen im Straßenraum) betreffen nicht den Geltungsbereich des Änderungs-B-Planes.

3.4 Hinweise

Ein Teil der Hinweise (z. B. zum Mutterbodenschutz, ...) ist fachgesetzlich geregelt. Es bedarf keiner Hinweise auf dem B-Plan.

Auch der Hinweis zum Verhalten beim Fund von Kampfmitteln entspricht der üblichen Verfahrensweise.

Das trifft auch auf das Verhalten beim Entdecken von Bodendenkmalen u. dgl. zu.

Ersatzaufforstungen sind nicht (mehr) erforderlich.

Auch ein Hinweis auf den Gehölzerhalt ist mittlerweile gegenstandslos.

3.5 Sonstige

Die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche, die durch das Festsetzen einer Baulinie und von Baugrenzen definiert war, werden im Interesse einer höheren Flexibilität geändert. *überbaubaren Fläche*

Auf die Festsetzung einer Baulinie (an die zwingend herangebaut werden muss) wird verzichtet. Die Baulinie wird in eine **Baugrenze** (die lediglich nicht überschritten werden darf) umgewandelt.

Lage und Größe der überbaubaren Fläche werden dadurch grundsätzlich beibehalten.

Für zusätzliche Festsetzungen ist gegenwärtig kein Erfordernis erkennbar. *zusätzliche Festsetzungen*

4 Auswirkungen

Der B-Plan ist weiterhin an die Ziele der Landesplanung angepasst. Die Grundlagen der Raumordnung sind beachtet. *Landesplanung*

Rechtliche Grundlagen für die Planänderung sind

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

Folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind zu beachten.

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der

- Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung)
- Ziel 2.7 LEP B-B (Stadt Cottbus als Oberzentrum festgelegt)
 - Ziel 4. 7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung nur in Zentralen Orten; Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes)
 - Grundsatz 4.8 Abs. 1, 2 und 5 LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen; Zulässigkeit von Nahversorgungseinrichtungen bis maximal 5000 m² vorhabensbezogener Verkaufsfläche auch außerhalb Städtischer Kernbereiche, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Insbesondere verweisen wir auf das zu berücksichtigende Integrationsgebot gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B, wonach die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 innerhalb Zentraler Orte nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen erfolgen soll. Das Plangebiet ist nicht dem Städtischen Kernbereich des Oberzentrums Cottbus zuzuordnen.

Die Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B bedarf einer Einzelfallprüfung.

Hierzu ist festzustellen, dass der Vorhabenstandort einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich zugeordnet werden kann. Die geplante textliche Festsetzung (hier: Verkaufsfläche von insgesamt 1000 m² zulässig) lässt auch erkennen, dass der in Plansatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B festgelegte Schwellenwert von 5000 m² Verkaufsfläche durch das Einzelhandelsvorhaben nicht überschritten und auch die Ausrichtung auf die ganz überwiegende Nahversorgung sichergestellt wird.

Der Standort liegt innerhalb des Versorgungsbereiches des Ortsteils Sielow. Der Schwellenwert des LEP B-B für die Größe der Verkaufsfläche wird deutlich unterschritten.

Demnach ist das Planvorhaben auf die ganz überwiegende Nahversorgung ausgerichtet. Das Abweichen vom Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B ist zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“ eine Gewerbefläche dar. *FNP*

Im Norden grenzt eine Sonderbaufläche für den Großflächigen Einzelhandel an. Da die graphischen Abgrenzungen in einem FNP nicht grundstücksscharf sind, kann der Bereich des Änderungs-B-Planes der Sonderbaufläche zugerechnet werden.

Im laufenden Verfahren zur Änderung des FNP der Stadt Cottbus werden die Darstellungen überprüft und korrigiert.

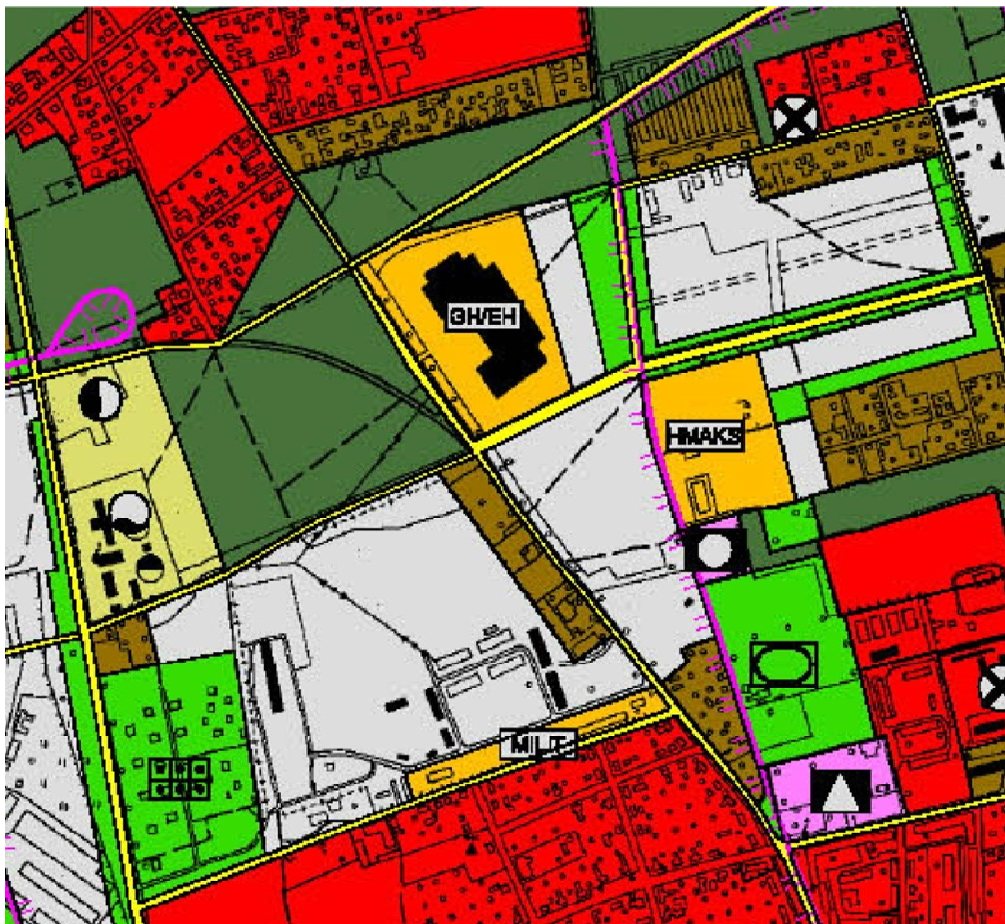


Bild FNP

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Cottbus erfolgt auf der Grundlage eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) Stand 2009, welches auf Grund einer weiterhin anhaltenden Dynamik der Einzelhandelsentwicklung, aber auch Veränderungen der Nachfragesituation in der Stadt Cottbus, fortgeschrieben wird.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mittlerweile liegt das „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015) vor.

Darin wurden die Aussagen zum Ergänzungsstandort Cottbus-Center / Sielower Landstraße aktualisiert. Folgende Grundaussage ist wesentlich:

Südlich angrenzend zum Cottbus-Center sind zwei weitere Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen sich ebenfalls Einzelhandel angesiedelt hat und die der erweiterten Abgrenzung des Ergänzungsstandortes zuzurechnen sind.

Das Änderungsplangebiet wird also funktionell dem CC zugerechnet. Das unterstützt und erlaubt die Festsetzung als Sondergebiet.

Negative Auswirkungen auf das Zentralsystem der Stadt sind ausgeschlossen. Insbesondere ist der Anteil an Nichtlebensmittel-Sortimenten, die in großen Teilen nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant sind, klar nach oben begrenzt.

Die Analyse des Makro- und Mikrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse, aufgestellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, Stand 1. Oktober 2014, für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.000 m² Verkaufsfläche (VF) haben ergeben, dass mit dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung verbunden sind.

Die Erweiterung der VF auf 1.000 m² hat keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die einer besonderen Schutzwürdigkeit unterliegen. Im relevanten Einzugsbereich gibt es einen gem. EHZK der Stadt Cottbus (2009) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich am Nordrand, der leer steht und die Funktion nicht mehr ausüben kann.

Entwicklungsperspektiven sind für das Nahversorgungszentrum nicht gegeben, da sich die Immobilie in einem veralteten Zustand befindet, zu wenige Parkplätze vorhanden sind und sich die Angebotssituation mit dem neuen in 200 m Entfernung befindlichen Netto Markt-Discount verändert hat.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere Berücksichtigung der verbrauchernahen Versorgung und des Warenangebotes sind nicht zu erwarten. Die Erweiterung des Discounters dient der Bestandssicherung des seit Jahren bestehenden Lebensmittelmarktes und der qualitativen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung.

Das Verkehrsaufkommen wird durch die Erweiterung nur leicht erhöht werden.

Die Änderung des B-Planes widerspricht nicht dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde als zuständige Stelle ist eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Planänderung nicht erforderlich. *Artenschutz*

Der Bereich ist bereits vollständig überbaut.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote (diese können erst bei der Realisierung von Vorhaben entstehen) sind mit Sicherheit durch eine Bauzeitenregelung bzw. den zeitnahen Nachweis, dass relevante Arten nicht betroffen sind, zu vermeiden.

Für evtl. betroffene brütende Arten sind bei Bedarf mit Sicherheit Kompensationsmaßnahmen umsetzbar.

Das schließt aber u. U. erforderliche Untersuchungen und Entscheidungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben nicht aus.

Die für Eingriffe in die Natur wesentlichen Festsetzungen des „alten“ B-Planes (die GRZ, die Begrünungsvorschriften) werden nicht geändert. *Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserableitung sind über die vorhandenen Grundstücksanschlüsse 40x3,7 PE80 für Trinkwasser und 150 Stz. für Schmutzwasser auch weiterhin gesichert. Es ist davon auszugehen, dass sich die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche nicht oder nur unwesentlich auf den Trinkwasserverbrauch und damit auf die anfallende Schmutzwassermenge auswirkt. *Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserableitung*

Eine zentrale Niederschlagswasserableitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gesichert. Es besteht kein Anschluss zum vorhandenen Regenwasserkanal 800 B. Ein Anschluss ist nach Aussagen der LWG auch künftig nicht vorgesehen. *Niederschlagswasser*

Das Niederschlagswasser ist auch weiterhin auf dem Grundstück zu versickern. Umstände, die dem grundsätzlich entgegenstehen sind nicht bekannt. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen von Baugenehmigungen beizubringen.

5 Anlagen

5.1 Rechtsgrundlagen (Stand Januar 2016)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722 (Nr. 40)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474 (Nr. 35)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	rechtswirksam seit 01.06.2013
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]	zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014, (GVBl.I/14, [Nr. 32]
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32]