

ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
GEMÄß § 10A BAUGB

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 01/21 „EDEKA SB-MARKT BUCHENWEG“ STADT KALBE (MILDE) mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes – großflächiger Handelsbetrieb (gem. § 11 BauNVO) für die Errichtung eines EDEKA SB-Marktes, ist die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wobei insbesondere Wert auf soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Aspekte gelegt wird.

Die Aufstellung als qualifizierter Bebauungsplan soll sichern, dass im Falle einer Änderung / Wechsels des Vorhabenträgers mit den gleichen Grundsätzen der Planung eine Verkaufseinrichtung als großflächiger Handelsbetrieb errichtet werden kann.

1. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

A Arten umweltbezogener Informationen im Bauleitplanverfahren:

- Umweltbericht; LPS Schneider; Glienicke/Nordbahn; 10.11.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; LPS Schneider; Glienicke/Nordbahn; 10.11.2021
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung; LPS Schneider; Glienicke/Nordbahn; 10.11.2021
- Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines EDEKA Lebensmittelmarktes in Kalbe (Milde), Buchenweg; Gesellschaft für markt- und Absatzforschung mbH; Dresden; 25.11.2019
- Geologische Baugrunduntersuchung – orientierende umweltrelevante Untersuchungen – geotechnischer Bericht; Ingenieurgesellschaft Fischer mbH; Brandenburg an der Havel, 19.03.2021
- Niederschlagswasserkonzept; LPS Schneider; Glienicke/Nordbahn; 10.11.2021

B Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Aus den frühzeitigen Beteiligungen ergaben sich mehrere umweltrelevante Belange, die in der Planung berücksichtigt wurden.

Diese betrafen insbesondere:

- Hinweis, dass Schallimmissionsprognose erforderlich ist (im Rahmen des Bauantragsverfahrens) sowie Ergänzungen zum Lärm- und Blendschutz im Umweltbericht;
- Forderung der ergänzenden Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche;

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende spezifischen Hinweise und abwägungsrelevante Informationen gegeben:

- Die Planung einer PV-Anlage wurde im Nutzungskonzept der Begründung ergänzt.
- Es wurde eine Trennung der umweltrelevanten Hinweise und Festsetzungen vorgenommen, um die Übersichtlichkeit zu verbessern und den gesetzlichen Anforderungen zu genügen.
- Das bedeutet, Artenschutzmaßnahmen ohne bodenrechtliche Relevanz sind nicht mehr als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Diese Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag gesondert zu regeln / zu sichern.
- Die Eingriffsbilanzierung bleibt unverändert. Die Formulierung der Bilanzierung im Umweltbericht wird für ein besseres Verständnis überarbeitet / angepasst.
- Die Qualitäten der Ersatzpflanzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.
- Die essbare Edeleberesche und der Fingerstrauch wurden aus der Pflanzenliste entfernt.
- Die Bibernelle bleibt in der Pflanzenliste wegen der Bedeutung für den Artenschutz.

Im Ergebnis der Untersuchungen und Planung wird festgestellt, dass das Vorhaben des Ersatzneubaus des EDEKA SB-Marktes zulässig und bei Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblich oder nachhaltig nachteiligen bzw. keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2. GRÜNDE, AUS DENEN DER PLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE

Ein allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde für diese Fläche besteht nicht, sodass anderweitige Planungen der Gemeinde ausgeschlossen sind.

Somit kann eine Alternativenprüfung auch nur die weitere Nutzungsauffassung (des zum Zeitpunkt der Planung brachliegenden Standortes im Innenbereich) gegenüber einer Wiederaufnahme der baulichen Nutzung (im Sinne gewerblicher oder der hier geplanten sonstigen Sondernutzung für den Einzelhandel) erfolgen.

Die Wiederaufnahme der baulichen Nutzung entspricht dem Grundsatz des Paragraphen 1, Absatz 5, Satz 3 BauGB:

Danach ... „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Dabei entspricht die Planung gleichzeitig § 1a Absatz 2, Satz 1 BauGB:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“