

1. Änderung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans  
**„Lebensmittelmarkt-SB-Markt  
Liebenwerdaer Straße“**  
der Stadt Mühlberg/Elbe



Stadt Mühlberg/Elbe  
Landkreis Elbe-Elster  
Region Lausitz-Spreewald  
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

<b><u>1</u></b>	<b><u>ALLGEMEINE ANGABEN</u></b>	<b>4</b>
1.1	DIE STADT MÜHLBERG/ELBE	4
1.2	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	4
1.3	ANLASS DER PLANUNG	5
1.4	VERFAHRENSÜBERSICHT	5
<b><u>2</u></b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b>	<b>6</b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</u></b>	<b>7</b>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN/ REGIONALPLAN	7
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
3.3	KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG	7
3.4	BEBAUUNGSPLAN	7
<b><u>4</u></b>	<b><u>SCHUTZGEBIETE / BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE / BODENSCHUTZ</u></b>	<b>8</b>
4.1	NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	8
4.2	WASSERRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	8
4.3	BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE	8
4.4	KAMPFMITTEL	8
4.5	ALTLASTEN / ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN	8
<b><u>5</u></b>	<b><u>DENKMALSCHUTZ</u></b>	<b>8</b>
5.1	BODENDENKMALE	8
<b><u>6</u></b>	<b><u>LAGE, BEDEUTUNG GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG</u></b>	<b>9</b>
6.1	LAGE UND BEDEUTUNG	9
6.2	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG	10
<b><u>7</u></b>	<b><u>ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b>	<b>10</b>
7.1	ZIEL UND ZWECK	10
7.2	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNGSPLANUNG	11
<b><u>8</u></b>	<b><u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT</u></b>	<b>13</b>
8.1	VORHABENBESCHREIBUNG	13
8.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14

<b>9</b>	<b>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>9.1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BAUGB)</b>	<b>15</b>
<b>9.2</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB)</b>	<b>15</b>
<b>9.3</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BAUGB)</b>	<b>16</b>
<b>9.4</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>16</b>
<b>9.5</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>17</b>
<b>9.6</b>	<b>HINWEISE ZUM VOLLZUG</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>17</b>
<b>10.1</b>	<b>SICHERUNG DER ERSCHLIEßUNG</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>18</b>

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2008)

Abbildung 3: Luftbild des vorhandenen Marktes

Abbildung 4: Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Abbildung 5: Lage des Plangebietes in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens auf bestehende Versorgungsstrukturen

Anlage 1: Auswirkanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 30.07.2024)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung (goritzka akustik, 12.09.2024)

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Die Stadt Mühlberg/Elbe

Die Stadt Mühlberg/Elbe liegt im Land Brandenburg, an dessen Westgrenze zu Sachsen, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald.

Zur Stadt gehören die Ortsteile Altenau, Brottewitz, Fichtenberg, Koßdorf, Martinskirchen, Mühlberg/Elbe und die Gemeindeteile Altbelgern, Borschütz, Gaitzsch, Köttlitz, Lönnewitz, Schweditz, Weinberge, Wendisch-Borschütz.

Laut den Ausweisungen der Landes- und Regionalplanung liegt die Gemeinde im ländlichen Raum, im strukturschwachen äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Die Stadt Mühlberg/Elbe ist nach der Festlegung des LEP HR kein Zentraler Ort.

Das Amtsgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen der Stadt Falkenberg, Uebigau-Wahrenbrück, Bad Liebenwerda, des Amtes Röderland und die Stadt Belgern (Sachsen). Verkehrlich erschlossen ist das Stadtgebiet über die L66, L67 und L663.

## 1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Mühlberg

Flur: 2

Flurstücke: 1112 und 395/3

Größe: ca. 5.176 m<sup>2</sup>

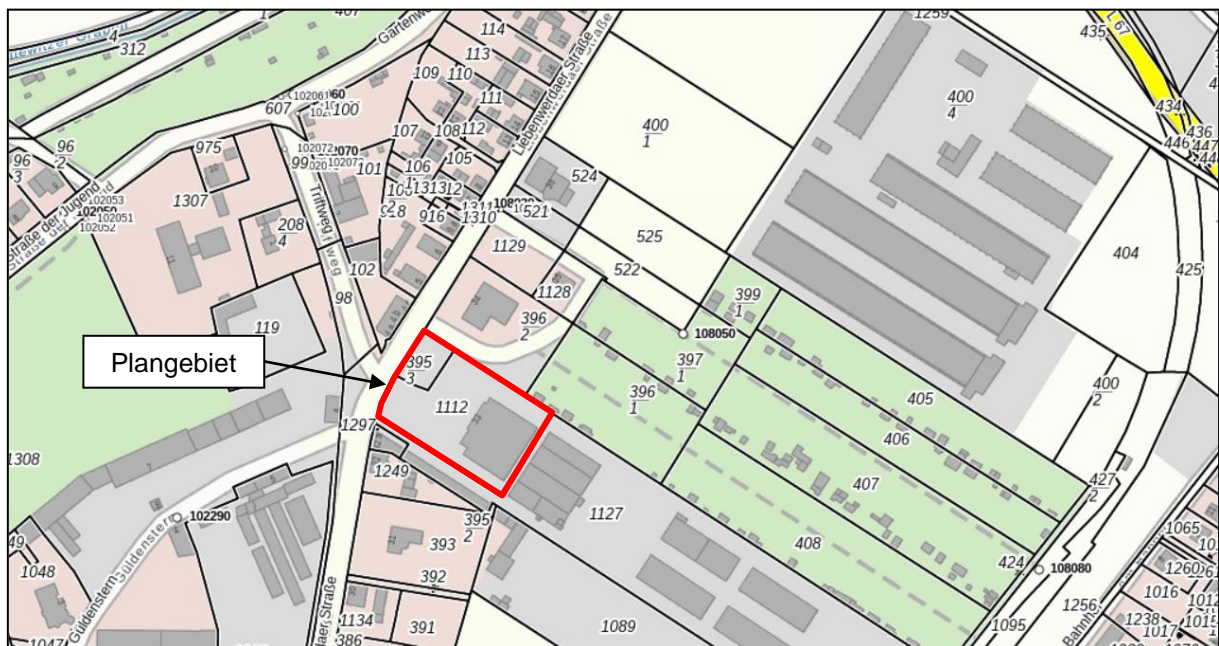
zulässige

Nutzung: Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 880 m<sup>2</sup>

geplante

Nutzung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.100 m<sup>2</sup>

### Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

### **1.3 Anlass der Planung**

Der Netto-Markt in Mühlberg/Elbe, Liebenwerdaer Straße 33 entstand auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittel-SB-Markt, Liebenwerdaer Straße“ der Stadt Mühlberg/Elbe aus dem Jahr 2008.

Der Stadt liegt ein Antrag der Grundstückseigentümerin auf Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit zulässigen 880 m<sup>2</sup> auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> vor.

Die grünordnerischen Belange werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mühlberg hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 22.02.2024 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittel-SB-Markt, Liebenwerdaer Straße“ beschlossen. Die 1. Änderungsplanung erfolgt als Text-Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen für einen Text-Bebauungsplan liegen vor, da nur die textlichen Änderungen der Nutzungsart und Verkaufsflächengrößen vorgesehen sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Geändert wird nur die zulässige Art in großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von derzeit 880 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksbezeichnung wird aktualisiert.
- das zulässige Vorhaben nicht der Umweltprüfung nach Anlage 1 des UVPG unterliegt.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 NR. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das Vorhabengebiet liegt weder in noch an einem Natura 2000 – Gebiet oder SPA-Gebiet.
- mit den getroffenen Festsetzungen keine Anhaltspunkte bestehen, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage des § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

### **1.4 Verfahrensübersicht**

Planart:	Vorhabenbezogener Text-Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittel-SB-Markt, Liebenwerdaer Straße“
Stadt:	Mühlberg/Elbe
Ortsteil:	Mühlberg/Elbe
Landkreis:	Elbe-Elster
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Verbandsgemeinde Liebenwerda für die Stadt Mühlberg Markt 1 04924 Bad Liebenwerda
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

**Verfahrensführung**

Beschluss der SVV zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 22.02.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 15.03.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 28.10.2024
Beschluss der SVV zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	vom .....
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom .....
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom .....
Öffentliche Auslegung	vom .....
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der SVV	vom .....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom .....
Bekanntmachung der Satzung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom .....

**2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

##### Rechtliche Grundlagen bilden:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl, I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl, II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RegPI-GSP) vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50, S. 1086)

##### Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung aus dem LEP HR:

- Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
- Z 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

##### Bewertung:

Da die Stadt Mühlberg keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung des Landes Brandenburg hat, ist das Ziel Z 2.12 LEP HR bei der landesplanerischen Beurteilung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen maßgeblich.

Das geplante Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, da eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> vorgesehen ist und auf mindestens 85 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung angeboten werden sollen.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich der Standort des geplanten Vorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

Nach Rechtsprechung des BVerwG sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche, die eine siedlungsstrukturell integrierte Lage aufweisen müssen und aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Unter dem Wort „zentral“ ist nicht unbedingt die Fixierung auf die geographische Ortsmitte oder eine Innenstadtlage zu verstehen.

Der Standort befindet sich in einer siedlungsstrukturellen integrierten Lage und somit in einem zentralen Versorgungsbereich und steht in Übereinstimmung mit dem Ziel Z 2.12 LEP HR.

**Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht zu erkennen.**

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mühlberg/Elbe verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit Bekanntmachung vorliegender Planung erfolgt eine Berichtigung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung.

#### 3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Stadt Mühlberg/Elbe verfügt für den Stadtteil Mühlberg/Elbe über eine gültige Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Der Bereich des Plangebietes ist in der Satzung dem Außenbereich zugeordnet.

#### 3.4 Bebauungsplan

Die Stadt Mühlberg/Elbe verfügt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt-SB-Markt Liebenwerdaer Straße“ mit Grünordnungsplan vom August 2008.

Dort ist die Art der baulichen Nutzung als Lebensmittel-SB-Markt mit Zusatzladen mit max. 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Fahrgassen, Stellplätze festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 und der Firsthöhe von 101,00 m ü. NHN festgesetzt.

Weiterhin sind Festsetzungen zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen zur Dachausbildung, Fassaden- und Außenanlagengestaltung getroffen.

Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung gemäß UVPG wurde durchgeführt.

## 4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Bodenschutz

### 4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten i. S. BNatSchG und BbgNatSchAG.

### 4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Innerhalb der Hochwassergebiete mit geringer Wiederkehrwahrscheinlichkeit soll gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz eine bauliche Anlage nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Der modellierte Wasserstand laut der Hochwasserrisikokarten für das Risikogebiet der Elbe am Standort liegt bei 92,08 m ü. NHN.

### 4.3 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Brandenburg

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse sind gemäß Lagerstättengesetz vom 04.12.1934, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I.S 2992) anzeige- und dokumentationspflichtig.

### 4.4 Kampfmittel

Quelle: Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg

Eine Aussage wird erwartet.

### 4.5 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Bodenschutzbehörde

Im Bereich des Plangebietes befindet sich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand (Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster) keine schädliche Bodenveränderung, Verdachtsfläche, Altlast oder altlastenverdächtige Fläche im Sinne von § 2 Abs. 3 – 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

## 5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

### 5.1 Bodendenkmale

Denkmalpflegerische Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

Sollten Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).



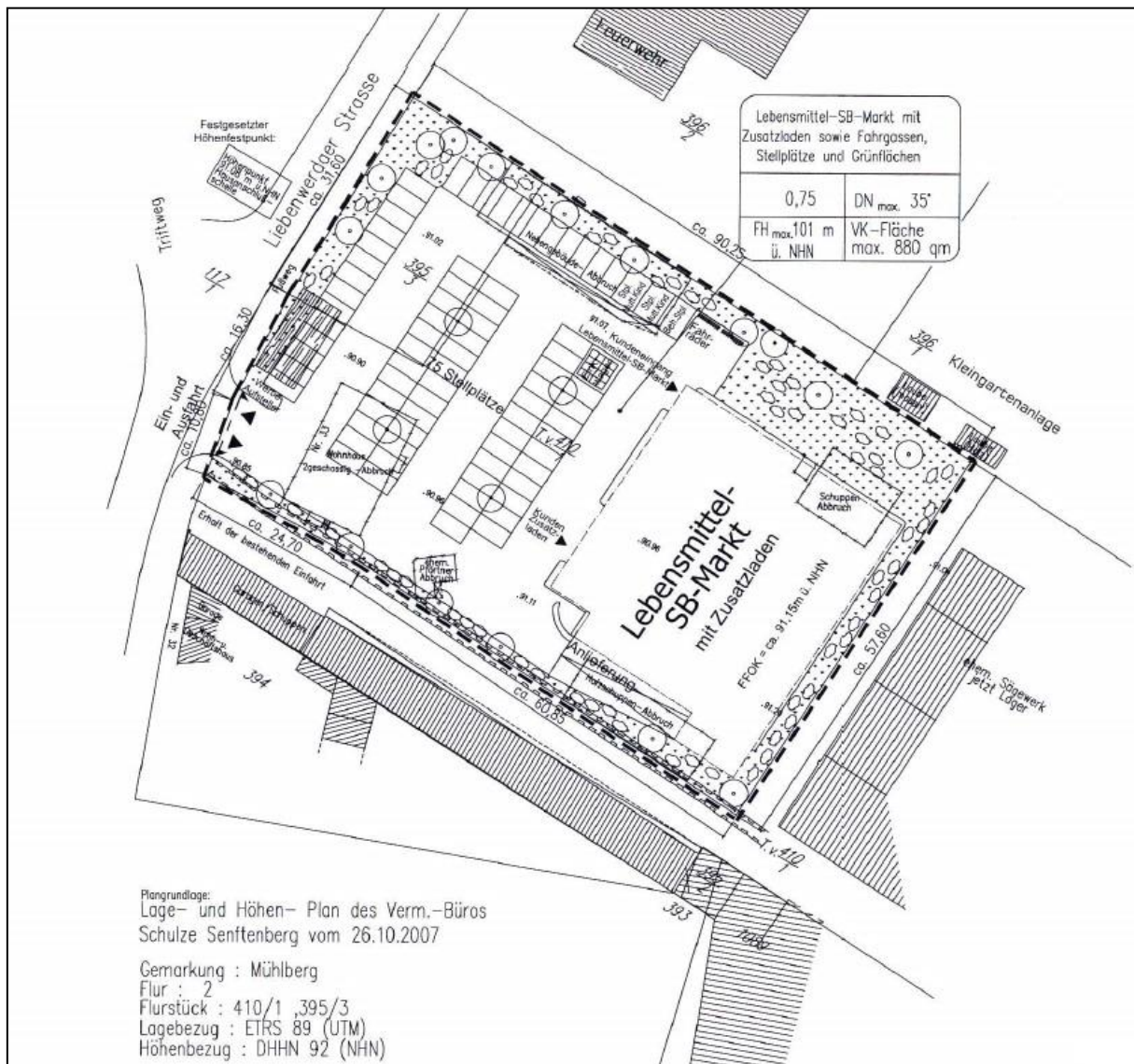
## 6 Lage, Bedeutung Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

### 6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Mühlberg, östlich der Liebenwerdaer Straße Nr. 33 / L66. Am Standort befindet sich ein Netto-Markt. Dieser wurde nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 als Lebensmittel-SB-Markt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 880 m<sup>2</sup> errichtet.

Der Netto-Markt ist durch Zufahrt zur Liebenwerdaer Straße / L66 verkehrlich erschlossen. Alle öffentlichen Versorgungsmedien liegen an. Das anfallende Niederschlagswasser wird in ein nördlich des Markt-Gebäudes angelegtes Niederschlagsbecken zur Versickerung gebracht. Die Fahrgassen und Stellplätze sind gepflastert. Die Bäume und Grünflächen sind angelegt. Das Marktgebäude verfügt über 2 Zugänge (Markt und Blumenladen). Die Anlieferung erfolgt an der südlichen Gebäudeseite.

**Abbildung 2: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2008)**



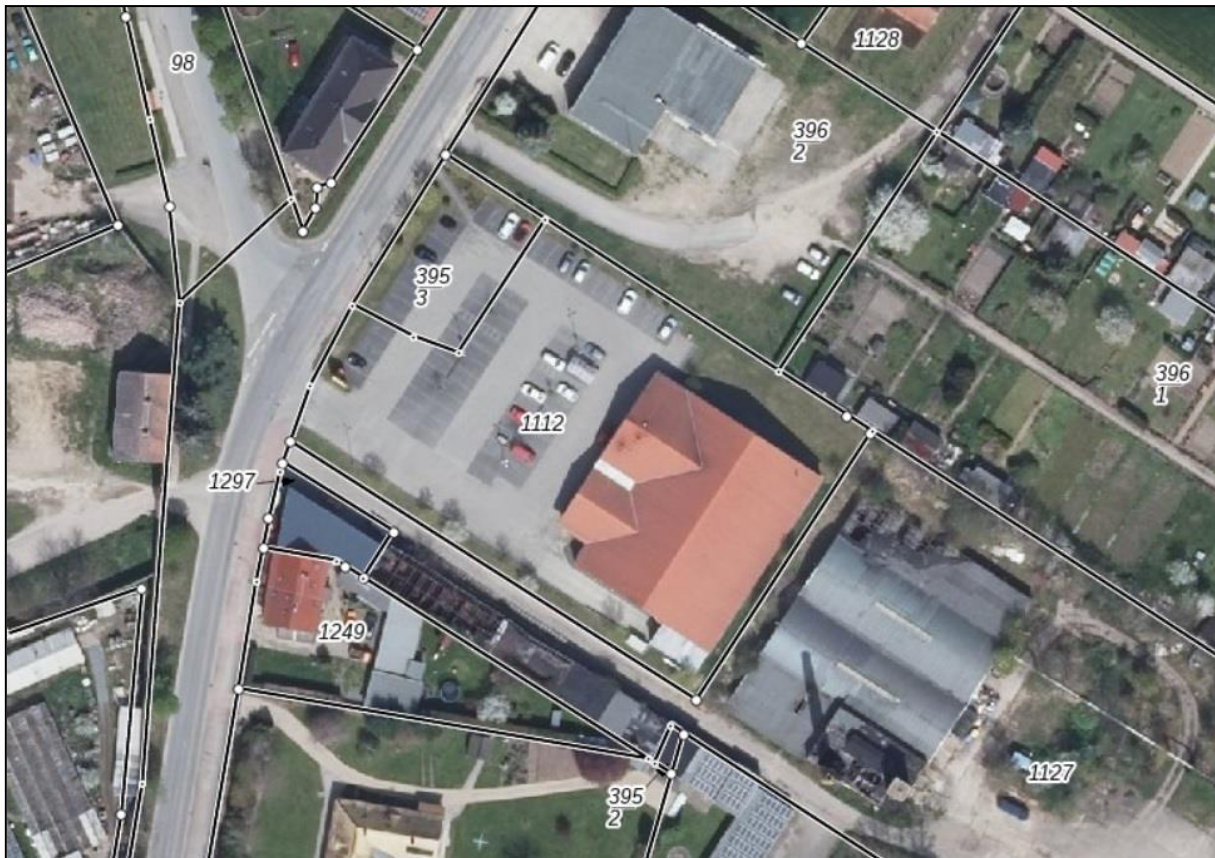
## 6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Mühlberg, Flur 2, Flurstücke 395/3 und 1112 (alt 410/1) mit einer Größe von ca. 5.176 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden – vom Flurstück 396/2 (Feuerwehr)
- im Osten und Süden – vom Flurstück 1127 (gewerbliche Lagergebäude)
- im Westen – vom Flurstück 1297 (Liebenwerdaer Straße / L66)

### Abbildung 3: Luftbild des vorhandenen Marktes



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

## 7 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 7.1 Ziel und Zweck

Wesentliches Ziel der Planung ist die textliche Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 1.100 m<sup>2</sup> für Sortimente der Nahversorgung nach Tabelle 1 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 1.1 auf mindestens 85 % der Verkaufsfläche.

Zweck der Änderungsplanung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Modernisierung des am Standort vorhandenen Netto-Marktes. Der Netto-Markt dient vorwiegend der örtlichen Nahversorgung.

## **7.2 Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderungsplanung**

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.100 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Dieser ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzte Sondergebiete zulässig.

Überschreitet die zulässige Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> so greift die Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3, das heißt, es ist darzulegen, welche schädlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind.

- Umweltauswirkungen i. S. § 3 BImSchG
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- Auswirkungen auf den Verkehr
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt

Bei der Ermittlung der Auswirkungen ist zu berücksichtigen

- die Gliederung und Größe der Gemeinde
- die Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung
- das Warenangebot des Betriebes

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung“ mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup>, als bauplanerische Voraussetzung für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes in der Liebenwerdaer Straße 33 in Mühlberg/Elbe.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein erschlossener Markt-Standort in der Art der Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> geändert. Hierzu gehören notwendigerweise auch die im BauGB formulierten Ziele der Innenentwicklung, einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nachzukommen.

Mit den in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen können Gesundheits- und Sachschäden im Hochwasserfall weitestgehend vermieden bzw. vermindert werden.

### **7.2.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Die Stadt hat nach dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Grundfunktionen, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen.

Der LEP HR legt im Ziel Z 2.12 fest

- (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentrale 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 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II 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 Kaufkraftpotentials 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 vorhabengezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Die städtebaulichen Auswirkungen werden in der Auswirkanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Leipzig vom 30.07.2024 (Anlage 1 der Begründung) dargelegt.

Die gutachterliche Bewertung des Vorhabens bezieht sich auf die Modernisierung eines Discounters auf eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> inkl. Backshop.

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Ergebnisse des Gutachtens dargelegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung von Netto auf eine künftige Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, jedoch keine schädlichen städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten lassen. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Aktuell führen unzureichende Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet zu einem deutlichen Kaufkraftabfluss von rd. 5,4 Mio. €. Durch das Planvorhaben und einer Verbesserung der Angebotsstrukturen vor Ort kann zumindest ein kleiner Teil dieser Abflüsse (rd. 0,4 Mio. €) als legitime Eigenbindung zurückgeholt werden. Städtebauliche Auswirkungen sind jedoch nicht abzuleiten.
- Auch innerhalb des Einzugsgebiets führt das Planvorhaben zu geringen Umverteilungsquoten von max. 5,6%, welche einen leistungsstarken Wettbewerber betreffen. Existenzielle Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten, vielmehr trägt das Vorhaben durch die Attraktivierung eines etablierten Discounters zu einer Attraktivitätssteigerung des Grundfunktionalen Schwerpunkts bei.
- Der Projektstandort ist Teil des perspektivischen Nahversorgungszentrums Stadtkern Mühlberg. Das Vorhaben trägt somit zu einer stärkeren Bindung von Kaufkraft innerhalb der städtebaulich angestrebten Struktur bei, wovon auch die weiteren Anbieter des zentralen Versorgungsbereichs profitieren können.
- Netto stellt einen der beiden Lebensmittelmärkte in Mühlberg dar und besitzt somit für die Stadt eine essentielle und insbesondere preisorientierte Nahversorgungsfunktion. Damit ergänzt der Projektstandort den Vollsortimenter EDEKA im Discountbereich. Durch das Planvorhaben wird der Standort langfristig attraktiviert und gesichert.

**In Summe können somit schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Mühlberg und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist mit dem LEP HR kompatibel.**

**Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens auf bestehende Versorgungsstrukturen**

Planvorhaben / Planungsstandort	Modernisierung des Netto-Marktes auf ca. 1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Backshop am Standort Mühlberg/Elbe, Liebenwerdaer Straße 33. Lage des Planungsstandortes innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrum Stadtkern Mühlberg.
Rechtsrahmen	Auswirkanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO LEP HR
Standortrahmenbedingungen	Grundfunktionaler Schwerpunkt, ca. 3.481 Einwohner (Stand: 31.12.2023) Einzelhandelsstrukturen: Zentraler Versorgungsbereich ist Netto-Markt und EDEKA-Markt und weitere kleinteilige Geschäfte im Bereich der Nahversorgung.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential	Einzugsgebiet: Zone 1 (Kerneinzugsgebiet) Mühlberg/Elbe Zone 2.1 Saxdorf, Uebigau, Langenrieth, Burxdorf, Neuburxdorf, Kosilenzien Zone 2.2 Jacobsthal Zone 2.3 Seydewitz, Wohlau, Oelschau, Staritz Zone 2.4 Blumberg, Strehla, Packisch Kaufkraftpotential für Lebensmittel im Einzugsgebiet ca. 16,3 Mio. Euro
Umsatzerwartung	Netto-Markt: ca. 5,1 Mio. Euro
Umsatzverteilungseffekte	Insgesamt werden im Untersuchungsraum durch die Verkaufsflächenvergrößerung von Netto max. 0,4 Mio. Euro (5,6%) Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Die höchste Umsatzverteilung wird beim Edeka-Markt in Mühlberg/Elbe erwartet. Es ist von einer Verdrängungsquote von 0,3 Mio. Euro gegenüber dem

	EDEKA-Markt auszugehen. Existenzielle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit dem modernisierten Netto-Markt wird die Angebotsstruktur qualifiziert und die Kaufkraftabwanderung reduziert. Existenzielle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.
--	--

## 7.2.2 Auswirkungen i. S. des § 3 BImSchG – Immissionsschutz / Gewerbelärm

### Anlagenlärm

Die schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt-SB-Markt Liebenwerdaer Straße“ beurteilt die immissionsschutzrechtliche Situation auf Grundlage des geplanten Umbaus des am Standort vorhandenen Netto-Marktes.

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Die Schallprognose trifft folgende Aussagen:

Mit dem geplanten Umbau des Netto-Marktes in der Liebenwerdaer Straße werden unter Berücksichtigung, dass

- zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) keine Warenanlieferung mit LKW erfolgt.
- die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes (unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung) in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgt.
- die Marktanlieferung (unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung) ohne Einschränkungen der angesetzten Bewegungshäufigkeiten innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfindet.
- der Rampentisch (Warenannahme) dreiseitig geschlossen mit Dach und mit einer resultierenden Schalldämmung der Bauteile von  $R'_{w, res} \geq 25$  dB ausgeführt ist.
- alle Anlagenteile entsprechend des Standes der Technik ausgeführt sind (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- das abgestrahlte Schallspektrum der Haustechnik und der Außenschallquellen entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei ist. Weiterhin sind die Schalleistungspegel der Aggregate von 70,0 dB(A) tags und nachts einzuhalten.
- die Immissionspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten Liebenwerdaer Straße 4 (IO-01), Liebenwerdaer Straße 32 (IO-03), Güldenstern 6 (IO-02), Kleingartenanlage (IO-04) sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten. Auch werden die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen der TA Lärm an den Immissionsorten überschritten.

### Verkehrslärm

Die Zu- und Abfahrten zum Netto-Markt erfolgen auf der öffentlichen Liebenwerdaer Straße. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist direkt gegeben. Eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung auf die Nachbarschaft kann ausgeschlossen werden.

## 7.2.3 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft sind im Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB nicht zu erwarten. Mit dem geplanten Vorhaben werden versiegelte Betriebsflächen einer geänderten Nutzung zugeführt.

# 8 Raum- und Nutzungskonzept

## 8.1 Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet betrifft die Gemarkung Mühlberg, Flur 2 mit den Flurstücken 1112 und 395/3 an der Liebenwerdaer Straße 33.

Der Geltungsbereich ist 5.176 m<sup>2</sup> groß und bebaut mit einem Netto-Markt mit einer Geschossfläche von ca. 1.236 m<sup>2</sup> und Verkaufsfläche von derzeit ca. 830 m<sup>2</sup> inkl. Bäcker, Blumenladen sowie 75 Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze und Verkehrsflächen.

Das Plangebiet ist ca. 75% versiegelt.

Der Netto-Markt verfügt über eine Zufahrt zur Liebenwerdaer Straße und ist erschlossen.

Für die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes inkl. Backshop auf max. 1.100 m<sup>2</sup> werden der Blumenladen und ca. 11 Pkw-Parkplätze mit Verkehrsflächen für den Anbau beansprucht.

Der Blumenladen soll in Form eines Pavillons von ca. 50 m<sup>2</sup> innerhalb des Parkplatzes neu errichtet werden. Die vorhandenen Parkplätze von 75 reduzieren sich auf ca. 64.

Der Netto-Markt hat an den Werktagen von 06.00 – 22.00 Uhr geöffnet. An den Feiertagen und Sonntagen hat der Backshop von 07.00 – 18.00 Uhr geöffnet.

## **8.2 Städtebauliches Konzept**

In der 1. Änderungsplanung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SOEH) der Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Zugelassen werden:
  - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer Netto-Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup>. Auf mindestens 85 % der Verkaufsfläche sind Sortimente der Nahversorgung anzubieten.
  - Sonstige Ladengeschäfte
  - Nebenanlagen, Stell- und Verkehrsflächen, Werbeanlagen zur Eigenwerbung
2. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden  
Festgesetzt wird die hochwasserangepasste Errichtung von neuen Gebäuden, technische Anlagen und Verkehrsflächen entsprechend der fachgesetzlichen Erfordernisse.

Nachrichtlich aufgenommen wird:

- die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Hingewiesen wird:

- auf die Gültigkeit der nicht geänderten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2008.
- auf die Beachtung der GehölzSchVO EE.
- auf die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

## 9 Planungsinhalte und Festsetzungen

### 9.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Als Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Flurstücke 1112 und 395/3, Flur 2 der Gemarkung Mühlberg mit einer Größe von ca. 5.176 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**Abbildung 4: Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**



Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

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

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SOEH) der Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer Netto-Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup>. Auf mindestens 85 % der Verkaufsfläche sind Sortimente der Nahversorgung nach Tabelle 1 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 1.1 anzubieten.
2. Sonstige Ladengeschäfte

### **9.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Das Plangebiet der 1. Änderungsplanung liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe (s. Abbildung 5 Übersichtsplan). Der HQ200 liegt bei 92,08 m ü. NHN. Es gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG. Neue Gebäude, technische Anlagen und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu bauen.

Hierzu gehören:

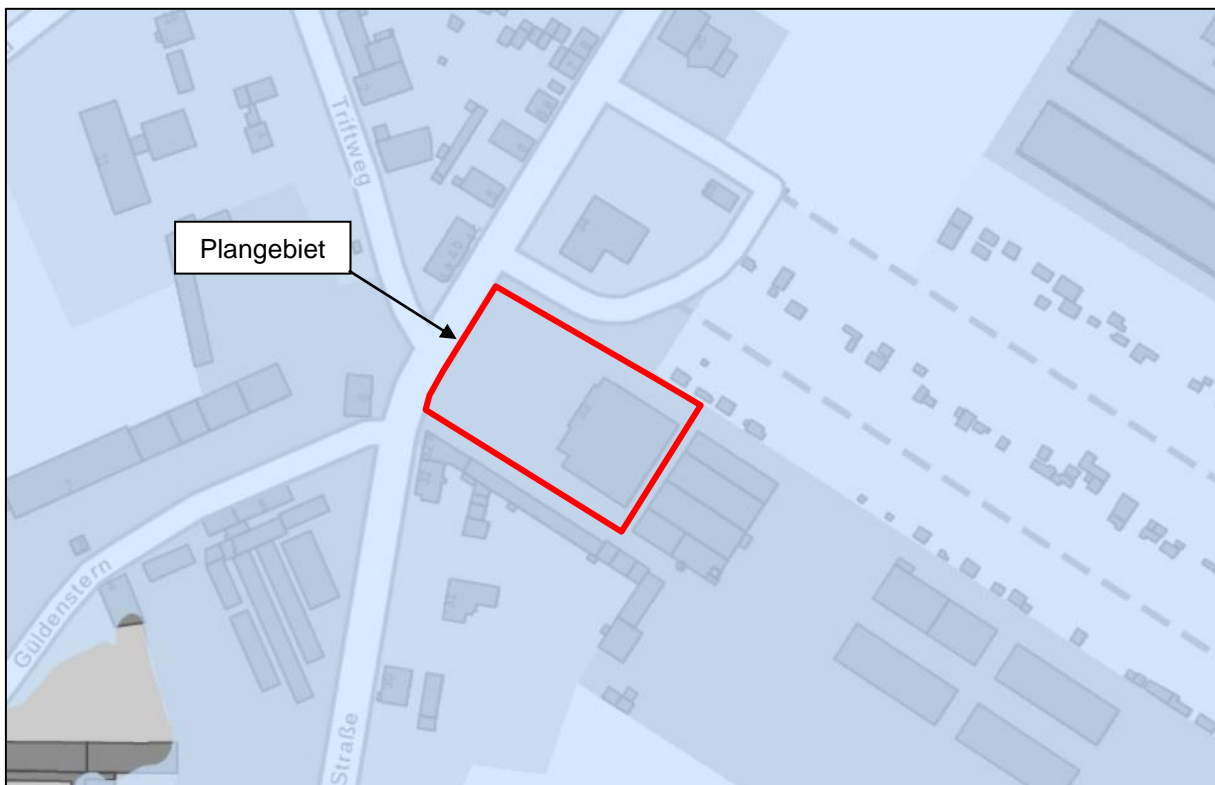
- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Ausführung Gründungssohle in Stahlbeton mit Verankerung
- Abdichtung Keller (weiße bzw. schwarze Wanne)
- Verwendung hochwasserbeständige Fenster und Türen
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Einbau Rückstauklappe / Absperrschieber an Hauseinführung der Medien
- Sicherung von Gastanks gegen Auftrieb und Aufprall
- Verzicht auf Heizöltanks
- Höherlegen der Erdgeschossfußbodenhöhen über den maßgeblichen Hochwasserpegel HQ200 = 92,08 m ü. NHN
- Planmäßige Flutung von nicht wasserempfindlichen Räumen

### **9.4 Nachrichtliche Übernahme**

#### **Hochwasserrisikogebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

In der Abbildung 5 Übersichtsplan ist das Plangebiet in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe nachrichtlich übernommen. Hier gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Pkt. 1 WHG.

**Abbildung 5: Lage des Plangebietes in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe**



Quelle: <https://apw.brandenburg.de/> (ohne Maßstab)



## **9.5 Hinweise**

Die Planzeichnung und die nicht geänderten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt-SB-Markt Liebenwerdaer Straße“ in seiner Bekanntmachung vom August 2008, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## **9.6 Hinweise zum Vollzug**

### **9.6.1 Gehölzschutz**

Für die im Geltungsbereich der 1. Änderungsplanung stehenden Gehölze gilt die GehölzSchVO EE vom 13.02.2013.

### **9.6.2 Artenschutz**

Die Realisierung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel und andere unter Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

## **10 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1 Sicherung der Erschließung**

Die verkehrliche und medienseitige Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

#### **10.1.1 Straßenverkehr**

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der „Liebenwerdaer Straße“.

Der Baulastträger ist: Landesbetrieb Straßenwesen  
Von-Schön-Straße 11  
03050 Cottbus

#### **10.1.2 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist erschlossen.

Zuständig ist: MITNETZ Strom mbH  
Servicecenter Klein Gaglow  
Annahofer Graben 1-3  
03099 Kolkwitz

#### **10.1.3 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist erschlossen.

Zuständig ist: Deutsche Telekom  
Technik GmbH  
PF 10 04 33  
03004 Cottbus.

#### **10.1.4 Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet ist erschlossen.

Zuständig ist: Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH  
Alter Pfarrweg 1a  
01587 Riesa

### 10.1.5 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Zuständig ist:                   Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung  
Der Stadt Mühlberg/Elbe  
Neustädter Markt 1  
04931 Mühlberg/Elbe

### 10.1.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Entnahmestellen gegeben.

Zuständig ist:                   Stadt Mühlberg/Elbe  
Neustädter Markt 1  
04931 Mühlberg/Elbe

Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der Löschwasservorrat muss 96m<sup>3</sup>/h (800l/min) für eine Zeit von 2 Stunden betragen. Hydranten können nicht berücksichtigt werden.

### 10.1.7 Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist öffentlich-rechtlich nicht erschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers regelt sich nach § 54 Abs. 4 BbgWG. Es ist möglich, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zur Bewässerung auf dem Grundstück zu nutzen.

### 10.1.8 Abfallentsorgung

Zuständig ist:                   Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“  
Hüttenstr. 1c  
01979 Lauchhammer.

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

#### Hinweis:

Zu beachten ist die DGUV 214-033, insbesondere Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die Regel 114-601, dass das Abholen bzw. das Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss.

### 10.1.9 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral mit einer Gas-Therme.

## 11 Flächenbilanz

Im Plangebiet werden folgende Flächen festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung (SOEH)“ 5.176 m<sup>2</sup>

Gefertigt:                   ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, September 2024