

**6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1
„Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“,
Bereich Lauchammer Straße (Elstercenter I)
der Stadt Elsterwerda**



**Stadt Elsterwerda
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Elsterwerda	4
2	Planungsgegenstand	4
2.1	Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
2.2	Verfahrensübersicht	5
2.3	Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	6
2.3.1	Lage und Bedeutung	6
2.3.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	6
3	Rechtsgrundlagen	8
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.1	Landesentwicklungsplan/Regionalplan	9
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Bebauungsplan	9
5	Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen	9
5.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	10
5.3	Bergbau- und sonstige Abbaugebiete	10
5.4	Bodenschutz / Altlasten	10
6	Bau- und Bodendenkmale	10
7	Raum- und Nutzungskonzept	10
7.1	Bau- und Betriebskonzept	10
7.2	Städtebauliches Konzept	11
7.3	Planerische Abwägung	11
8	Planungsinhalte und Festsetzungen	13
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	13
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)	13
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
8.2.1	Bauweise	13
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
8.3	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	13
8.4	Hinweis	14
8.5	Sonstige Planzeichen	14
8.6	Sonstige Darstellungen	14
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
9.1	Erschließung	14
9.1.1	Straßenverkehr	14
9.1.2	Energieversorgung	14
9.1.3	Erdgasversorgung	14
9.1.4	Trink-/ Abwasser	14
9.1.5	Fernsprechversorgung	14
9.1.6	Löschwasserversorgung	14
9.1.7	Niederschlagswasserentsorgung	15
9.1.8	Abfallbeseitigung	15
10	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	15
10.1	Kampfmittelbelastung	15
11	Flächenbilanz	15
12	Beschreibung und Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen	15
12.1	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	15
12.1.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	15
12.1.2	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster	16
12.2	Schutzgebiete	17
12.3	Schutzwert Pflanzen und Tiere	17
12.4	Schutzwert Boden	17
12.5	Schutzwert Wasser	17
12.6	Schutzwert Klima und Luft	17
12.7	Schutzwert Landschaft	17
12.8	Schutzwert Kultur- und Sachgüter	18
12.9	Schutzwert Mensch	18
13	Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen	18

14 Quellenverzeichnis.....	19
----------------------------	----

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches der 6. Änderungsplanung – Teil 1 (rot umrandet) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1

Tabelle 1: Biototypen innerhalb des Plangebietes

Anlage 1: Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz (Graner + Partner Ingenieure, 2025)
Anlage 2: Stellplatznachweis

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Elsterwerda

Die Stadt Elsterwerda liegt im Südwesten des Landes Brandenburg in der Region Lausitz-Spreewald und in unmittelbarer Nähe zum Freistaat Sachsen. Sie gehört zum Landkreis Elbe-Elster. Elsterwerda bildet gemeinsam mit Bad Liebenwerda ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Die Stadt ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt. Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesstraßen B101 und B169 sowie die Bahnstrecken Chemnitz – Dresden – Berlin und Magdeburg – Falkenberg – Horka – Görlitz. Zum Stadtgebiet gehören die Stadt Elsterwerda und der OT Kraupa. Das Stadtgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen Amt Plessa, Amt Schradenland, Gemeinde Röderland, Stadt Bad Liebenwerda.

2 Planungsgegenstand

2.1 Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Stadt Elsterwerda plant auf Antrag von McDonald's innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“ die Ansiedlung eines McDonald's-Schnellrestaurants zu ermöglichen.

In der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO, aufgeteilt in SOEH1, SOEH2 und SOEZ, sowie die Zufahrt zur öffentlichen Straße zum Kalkberg und Stellplatzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Für die Ermittlung der zugelassenen Verkaufsflächengrößen ist auf die gesamte Sondergebietsfläche für Einzelhandel von 83.311 m² hingewiesen.

Bei einer Änderung der Sondergebietsfläche für Einzelhandel ändern sich die Verkaufsflächengrößen, sodass die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Änderungsplanung SO großflächiger Einzelhandel, ist nach BauGB UVP-pflichtig und erfordert die Aufstellung im Regelverfahren mit Umweltprüfung. Die Änderung des SO großflächiger Einzelhandel erfordert umfangreiche Grundlagenermittlungen und Analysen, welche ein längeres Planverfahren benötigen. Die Stadt möchte das Vorhaben kurzfristig unterstützen. Deshalb soll die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“ in 2 Teilen aufgestellt werden.

Die 6. Änderungsplanung – Teil 1 beinhaltet die Ausweisung eines weiteren Baufensters SOGastro i. V. m. der Reduzierung von 197 Stellplätzen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans – Teil 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Aufstellungsverfahren liegen vor:

1. Da die Fläche dem Siedlungsraum zugehörig ist, sich also nicht etwa als Außenbereichsfläche darstellt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung.
2. Die Schwelle der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Plangeltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Teil 1, der McDonald's erfasst, wird Vorhaben mit einer geringeren Geschossfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als 20.000 m² ermöglichen. Auch wenn die im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans zulässigen Vorhaben eine zulässige Geschossfläche von 20.000 m² überschreiten, führt dies nicht zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens, denn eine Zusammenrechnung der Grundflächen mehrerer Bebauungspläne erfolgt nur für solche, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Der Bereich des Teil 2 des Bebauungsplans soll hingegen nicht im beschleunigten Verfahren geändert werden (vgl. hierzu EZBK /Krautzberger/Kerkmann BauGB § 13a Rn. 42-46)
3. Das Vorhaben unterliegt auch nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist daher ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG ausweisen soll. Hierzu zählen neben den UVP-pflichtigen Einzelvorhaben die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG genannten Bauvorhaben. Daher ist entsprechend der §§ 7 ff UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn sich dies aus der allgemeinen Vorprüfung ergibt. Das geplante Vorhaben gehört nicht zu den relevanten Städtebauprojekten in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG, jedenfalls werden die relevanten Schwellenwerte nicht überschritten. Wird der Betrieb als Bestandteil des Einkaufszentrums angesehen, greift insoweit § 9 Abs. 1 UVPG, wonach die UVP-Pflicht nur besteht, wenn das Änderungsvorhaben den Schwellenwert erreicht oder überschreitet. Da das Vorhaben den Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche nicht erreicht, ergibt sich auch keine UVP-Pflicht bzw. Vorprüfungspflicht.

4. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Ein entsprechender Mietvertrag zwischen Grundstückseigentümer und McDonald's GmbH liegt vor. Gemietet werden die Vorhabenflächen sowie die erforderlichen Zu- und Abfahrtswege.

2.2 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“, Bereich Lauchhammer Straße (Elstercenter I)
Amt/Gemeinde:	Stadt Elsterwerda
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Elsterwerda Hauptstraße 12 04910 Elsterwerda
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1	vom 25.04.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses – Teil 1 und der Information der Öffentlichkeit durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau (Verfahren § 13a BauGB)	vom
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben (Verfahren § 13a BauGB)	vom
Frühzeitige Offenlage (Verfahren § 13a BauGB)	02.02.26 – 06.03.26
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 (Verfahren § 13a BauGB)	vom
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Teil 1 durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau (Verfahren § 13a BauGB)	vom
Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom
Öffentliche Auslegung im Zeitraum (Verfahren § 13a BauGB) – Teil 1
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zur Abwägung und Satzung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2.3 Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

2.3.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“ betrifft einen Teil des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, in seiner Bekanntmachung vom 21.02.2015. Das Plangebiet der 4. Änderungsplanung ist über private Verkehrswege an die öffentliche Straße „Zum Kalkberg“ angeschlossen.

Das Plangebiet der 4. Änderungsplanung ist durch drei große Bau- und Nutzungseinheiten sowie davor liegende großflächige Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten geprägt.

Die nahezu komplett Versiegelung wird durch einzelne gliedernde Grünanlagen unterbrochen.

Rückwärtig der Gebäude entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Plessa-Haidaer-Binnengraben (Gewässer II. Ordnung).

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster.

Das Grundstück befindet sich aktuell im Eigentum der Gamma Retail Development GmbH, welche die Gebäude und Verkehrswege / Stellflächen an die jeweiligen Nutzer vermietet.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 betrifft eine mit Betonpflaster befestigte Stellplatzfläche, westlich der Straße Zum Kalkberg und südlich der B169 / Lauchhammer Straße. Am nordöstlichen Rand befindet sich eine Gashochdruckleitung 4 bar.

Der Zugriff auf die Fläche im Geltungsbereich der 6. Änderungsplanung Teil 1, einschließlich der Zu- und Abfahrt, wurde in einem Mietvertrag gesichert.

2.3.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 betrifft Flächen der Gemarkung Elsterwerda, Flur 2 mit den Flurstücksteilen aus Flurstück 352/2, 353/2, 354/3. Die Größe beträgt ca. 5.300 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der B168 / Lauchhammer Straße
- im Osten von der Straße Zum Kalkberg
- im Süden von privaten Verkehrsflächen mit Anschluss zur Straße zum Kalkberg
- im Westen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1

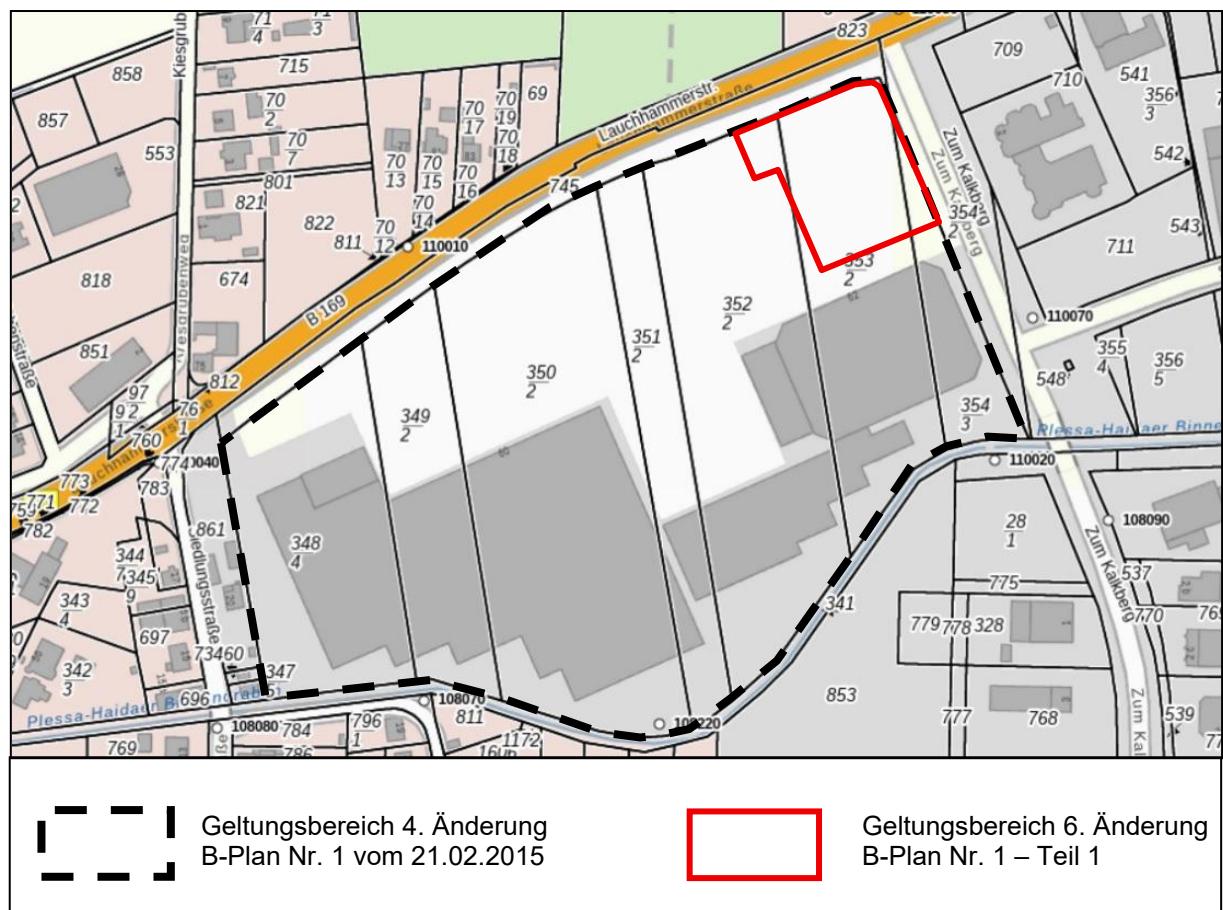
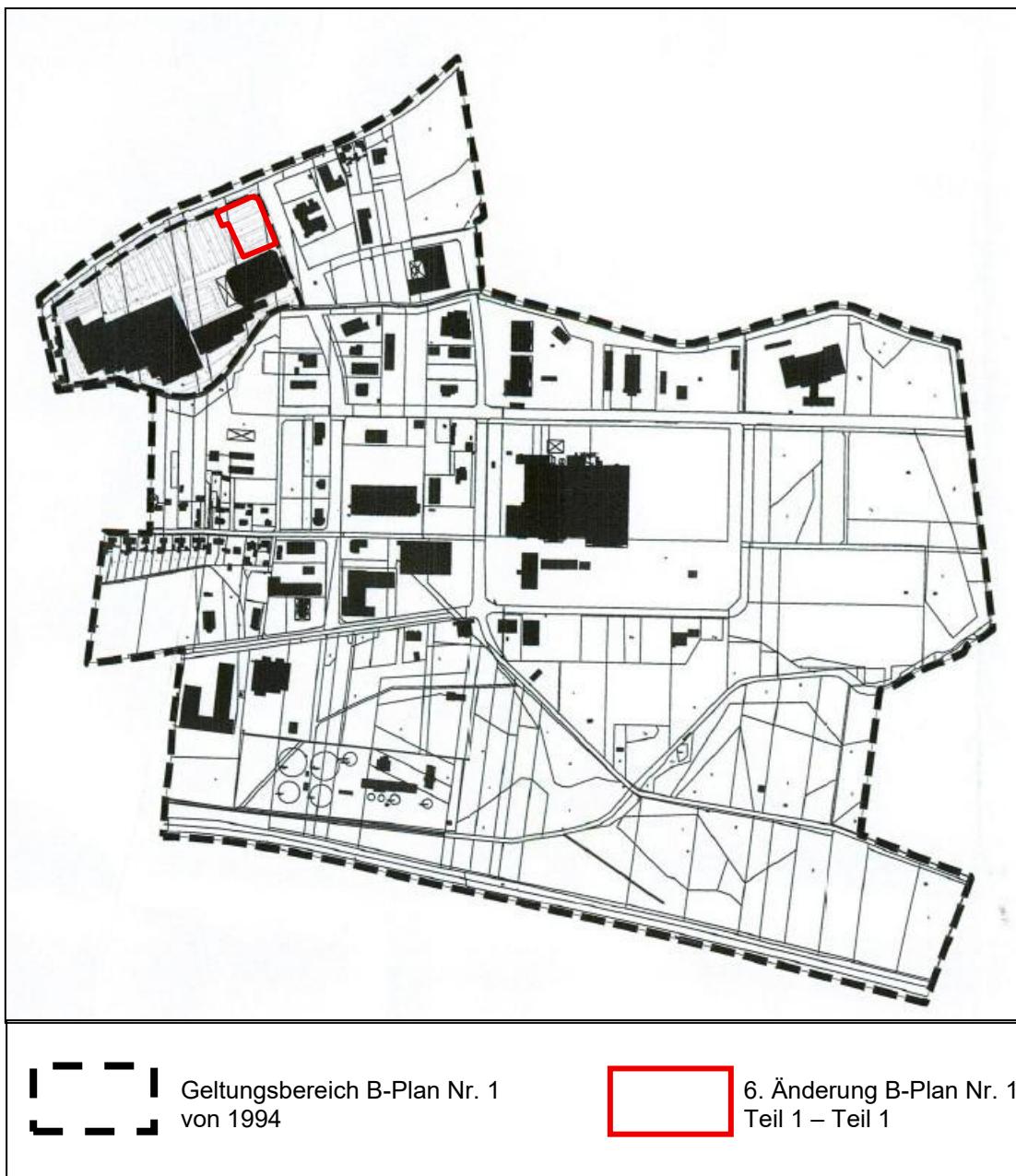


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches der 6. Änderungsplanung – Teil 1 (rot umrandet) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1



3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Rechtliche Grundlagen für die Bewertung der Planung sind:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBLI S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBLI. II, Nr. 35), am 01.07.2019 in Kraft getreten

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen:

Beim Plangebiet handelt es sich um einen im räumlichen Zusammenhang der Siedlung des Industrie- und Gewerbegebietes – Ost stehenden Standortes.

Grundsatz 2.2 Satz 2 LEP HR

Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Planerische Abwägung:

Die geplante Errichtung des McDonald's Restaurants wird dem Grundsatz 2.2 des LEP HR gerecht. Es wird kein Standort „auf der grünen Wiese“ geplant, sondern es wird der Bestand an Infrastrukturen in Anspruch genommen.

Der Planung entgegenstehende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Elsterwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan seit dem 27.06.1997, über eine 1 Änderung (21.03.2003), über eine 2. Änderung (18.07.2006), über eine 3. Änderung (10.11.2007), über eine 4. Änderung (22.07.2011), über eine 5. Änderung (30.01.2018) und über eine 6. Änderung (07.06.2018). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Handel dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungsplan

Die Stadt Elsterwerda verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“ vom 22.03.1993 sowie über eine 1. bis 5. Änderung des Bebauungsplans. Die 6. Änderungsplanung – Teil 1 wird auf Grundlage der 4. Änderungsplanung vom 21.02.2015 vorgenommen.

5 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abaugebiete/ Restriktionen

5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Niederlausitzer Heidelandschaft“.

Naturparks sind großräumig, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete, wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen sind sie für die Erholung besonders geeignet, und ein nachhaltiger Tourismus wird angestrebt. Nach den Erfordernissen der Raumordnung, die für Erholung vorgesehen sind, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägte Landschaft und ihre Arten- und Biotopvielfalt, dienen und in denen zu diesem Zweck ein dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern. Dementsprechend sind Naturparks unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu planen, zu gliedern, zu beschließen und weiterzuentwickeln. Die Planung steht dem Schutzziel des Naturparks nicht entgegen.

5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: LK Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster und auch nicht im Hochwasserrisikogebiet.

5.3 Bergbau- und sonstige Abbaugebiete

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse unterliegen der Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlässen gemäß Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1387). Das Geologiedatengesetz ersetzt das Lagerstättengesetz vom 14.12.1934.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

5.4 Bodenschutz / Altlasten

Quelle: LK Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

6 Bau- und Bodendenkmale

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten.

7 Raum- und Nutzungskonzept

7.1 Bau- und Betriebskonzept

McDonald's plant das Restaurantgebäude längs parallel zur Straße Zum Kalkberg zu platzieren. Das Gebäude besitzt eine Höhe von 5,0 m und verfügt über ein Flachdach, das mit einer PV-Anlage ausgestattet wird. Das Gebäude entspricht dem Designkonzept der Systemgastronomie von McDonald's.

Der Gaststättenraum verfügt über 107 Sitzplätze. Die Terrasse für die Außengastronomie befindet sich nördlich des Gebäudes. Um das Gebäude verläuft eine Umfahrung für den Drive-In (Autoschalter). Die Zuwegung erfolgt südlich des Geländes. Die 3 Bedienfenster sind nach Osten ausgerichtet. Das standardisierte Werbe- und Nebenanlagenkonzept besteht aus 2 Werbepylonen (10 m hoch), Lampenmasten (10 m hoch), blickdichte Einfriedungen (ca. 2 m hoch), E-Tankstelle für Pkw und Fahrrad, Container für Elektro und Kommunikation für Drive-In, Kinderspielplatz etc.

Die Zufahrt zum Restaurant befindet sich am nordwestlichen Plangebietrand. Die Stellplatzanlage mit 31 Stellplätzen befindet sich westlich des Restaurantgebäudes. Direkt am Restaurant werden Parkplätze für Familien und Menschen mit Behinderungen bereitgestellt. E-Ladestationen und Fahrradstellplätze werden in der Stellplatzanlage integriert. Die vorhandenen Grünstreifen entlang der Lauchhammer Straße und der Straße Zum Kalkberg inkl. Gehölze sollen erhalten bleiben.

Das Betriebskonzept sieht Öffnungszeiten von 24 h /Tag an Wochentagen, Wochenenden und Feiertagen vor. Pro Schicht arbeiten 4 – 10 Arbeitskräfte am Standort.

7.2 Städtebauliches Konzept

Nach dem Ziel der Planung wird im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 im sonstigen Sondergebiet für Einzelhandel ein Bereich der Stellplatzfläche aufgehoben und dafür wird ein zusätzliches Baufenster (SOGastro) für die Errichtung und den Betrieb eines McDonald's-Schnellrestaurants festgesetzt.

Zugelassen werden Betriebe und Anlagen:

- Restaurants mit Autoschaltern
- Nebenanlagen inkl. Werbeanlagen
- Stellplätze mit Zufahrten
- Einfriedungen
- E-Ladesäulen für Pkw und Fahrrad

Nicht zugelassen werden Büros.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, der Zahl der Vollgeschosse I und der Höhe der baulichen Anlagen von höchstens 6,0 m ü. Gelände. Als Bezugspunkt wird die Nullhöhe von 93,00 m ü. NHN festgelegt.

Festgelegt wird, dass die zulässige Höhe von Werbepylonen und Beleuchtungsmasten 10,0 m ü. Gelände betragen darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze und die Bauweise als offene Bauweise entsprechend Vorgaben der Systemgastronomie, festgelegt.

Nebenanlagen i. S. § 14 und Bewegungsflächen i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenzen stehen.

Nachrichtlich übernommen werden die vorhandene Gashochdruckleitung mit ihren gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Hingewiesen wird auf:

1. die vorgesehenen Zu- und Abfahrtswege mit ihren gesicherten Geh- und Fahrrechten
2. die Überlagerung der Festsetzungen der am 21.02.2015 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“

Sonstige Planzeichen

Mit Planzeichen Nr. 15.14 der PlanZV wird die Art der baulichen Nutzung SOGastro von den Flächen für Stellplätze abgegrenzt.

Sonstige Darstellungen

Flächen für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb des Plangebietes) werden dargestellt.

7.3 Planerische Abwägung

Da sich der geplante Standort im Einwirkbereich der Bundesstraße B169 befindet, war zu prüfen, ob negative Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Schnellrestaurant herbeigeführt werden können.

Die entsprechende Bewertung wurde durch Graner + Partner Ingenieure durchgeführt. Nach der gutachterlichen Bewertung handelt es sich bei der geplanten Nutzung um ein Fast-Food-Restaurant ohne schutzbedürftige Wohnnutzungen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume i. S. DIN 4109, z.B. Büroräume, die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind, sind gemäß der Ausführungsplanung (Systemgastronomie) nicht vorgesehen, sodass ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm nicht erforderlich ist.

Die Zu- und Abfahrt zum McDonald's-Restaurant erfolgt über die öffentlichen Straßen B169 und Straße Zum Kalkberg. Auf diesen Straßen führt zusätzlicher Verkehr nicht zu Beeinträchtigungen.

Mit zusätzlichem Anlagenverkehr über die privaten Erschließungswege des Marktgeländes von ca. 1.732 Kfz-Fahrten / 24h ist zu rechnen. Davon etwa 185 Zufahrten und 185 Abfahrten während der Mittagszeit. Die privaten Erschließungswege verfügen über entsprechende Verkehrsleitsysteme (Einrichtungsverkehr, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Leitsysteme), sodass davon auszugehen ist, dass keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen auf den privaten Erschließungsverkehr zu erwarten sind.

McDonald's mietet die Fläche für die Ansiedlung eines Schnellrestaurants auf dem Buchgrundstück Blatt 4226, Gemarkung Elsterwerda, Flur 2, Flurstücksteile 352/2, 353/2 und 354/3.

Der geplante Standort des Vorhabens liegt im Geltungsbereich eines verbindlichen Bebauungsplans – 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“. Die verbindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 setzt im südlichen Plangebiet die sonstigen Sondergebiete SOEH1, SOEH2 und SOEZ fest. Die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen beziehen sich auf ein Buchgrundstück i. S. § 19 Abs. 3 BauNVO. Gemäß Hinweis ohne Rechtscharakter wurde eine Fläche von 83.311 m² als Berechnungsgrundlage festgelegt.

Gemäß Ziffer 2.3 der 4. Änderungsplanung sind in den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel und Einkaufszentrum ausnahmsweise auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Der geplante Standort für das McDonald's-Schnellrestaurant liegt im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderungsplanung.

Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein SO fest. Allerdings wird diese Fläche nicht von den Festsetzungen EH1, EH2 und EZ erfasst, die entsprechend durch „Knödellinien“ hiervon abgetrennt sind. Diese Abtrennung mittels Knödellinie hat formal zur Folge, dass für den Bereich des nördlichen SO weder eine Zweckbestimmung noch die Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist, da die entsprechenden textlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 bis 2.3 sich nur auf die mittels Knödellinien abgetrennten Bereiche EH1, EH2 und EZ des Sondergebiets beziehen.

Vielmehr wird dieser Teil des Sondergebiets durch den Planeintrag „St“ als Stellplatzfläche festgesetzt und durch eine rot gestrichelte Linie eingefasst. Gemäß der Planlegende soll es sich hierbei um eine Fläche für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handeln.



Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auszug aus der Planlegende

Zu dieser Festsetzung heißt es in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, dort Ziff. 5.3.1:

„Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der Umgrenzung für die Stellplatzflächen entsprechend der vorhandenen Verhältnisse und Neufestsetzungen/geplanten Vorhaben (Erweiterung Bau- und Gartenmarkt). Dabei handelt es sich um redaktionelle Änderungen ohne Auswirkungen auf die Grundzüge des Basisbebauungsplanes.“

Anwaltlich geprüft wurde, ob durch die Überplanung von Stellplatzflächen in SOGastro die Berechnungsgrundlage für die textliche Festsetzung zur Ermittlung der zulässigen Verkaufsflächenzahl geändert wird.

McDonald's hat die Fläche gemietet, sodass der Standort des geplanten SOGastro weiterhin im Sondergebiet liegt, da das der Berechnung der festgesetzten Verkaufsflächenzahlen zugrundeliegende Baugrundstück i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinn ist. Bei der Berechnung ist dabei gemäß der in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen Regelung des § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgeblich, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Dabei liegen im Bauland alle Flächen, für die die Art der baulichen Nutzung durch Ausweisung eines Baugebiets festgesetzt oder jedenfalls eine nur untergeordnete Bebauung vorgesehen ist (vgl. Petz, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl., Rn. 19).

Hierbei ist die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen für sich genommen irrelevant, da mit solchen Festsetzungen nur Standorte für Anlagen festgelegt werden, wodurch aber den außerhalb der als überbaubare Bereiche festgesetzten Flächen nicht ihre Eigenschaft als Bauland genommen wird (vgl. Petz, ebenda, mit Nachweisen aus der Rechtsprechung).

Die bloße überlagernde Festsetzung nimmt einer Fläche grundsätzlich nicht ihre Baulandqualität (vgl. Kuchler, NuR, 2005, 164 (169)).

Damit bleibt es bei Überlagerung der für das Vorhaben McDonald's vorgesehenen Fläche mit der Festsetzung „SOGastro“ bei der Baulandqualität dieser Fläche. Diese Fläche ist weiterhin bei der Anwendung der Verkaufsflächenzahlen als Bezugsgröße zugrunde zu legen.

Jedoch wird anwaltrechtlich angeraten, die Verkaufsflächenfestsetzungen der 4. Änderungsplanung neu zu regeln um so, die von der Stadt gewünschte Verkaufsflächensteuerung rechtssicher zu machen.

Die Reduzierung der Stellplatzfläche um 197 Stellplätze steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen. Derzeit stehen für die vorhandene bzw. zulässige Ansiedlung der Einkaufsmärkte 1.488 Stellplätze zur Verfügung. Mit Wegfall von 197 Stellplätzen durch die Ansiedlung von McDonald's

stehen dann noch 1.291 Stellplätze zur Verfügung. Gemäß Stellplatznachweis (s. Anlage 2 der Begründung) sind für die zugelassenen Ansiedlungen 1.220 Stellplätze erforderlich.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans wird in 2 Teilen aufgestellt.

Vorliegender Teil 1 beinhaltet die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines McDonald's-Schnellrestaurant und Teil 2 beinhaltet die Änderung der Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung. Die 6. Änderungsplanung – Teil 2 benötigt entsprechende Einzelhandelsgutachten, Abstimmungen mit den Mietern und Eigentümern, welche die Ansiedlung von McDonald's verzögern würde.

Teil 1 wird im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gastro“. Zugelassen werden folgende Betriebe und Anlagen:

- Schank- und Speisewirtschaften mit Autoschaltern
- Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. § 12 BauNVO
- Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO u. a. Werbepylon, Lichtmasten, E-Ladestation, Photovoltaikanlage auf dem Dach, Anlagen zur Ver- und Entsorgung
- Außenterrasse mit Spielplatz

Nicht zugelassen werden Büros.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die GRZ spiegelt den Überbauungsgrad der Sondergebietfläche innerhalb des Geltungsbereiches wider. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist für sonstige Sondergebiete eine Obergrenze von GRZ 0,8 festgelegt. Das Vorhaben ist innerhalb der zulässigen zu überbauenden Fläche zu realisieren. Diese liegt bei der festgesetzten Baugebietsfläche von 5.300 m² bei 4.240 m².

Festgesetzt wird die Zahl der Vollgeschosse I und die Gebäudehöhe von höchstens 99,0 m ü. NHN. Als Bezugspunkt ist die Nullhöhe von 93,0 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Bezugshöhe entspricht der durchschnittlichen Gelände höhe. Die zulässige Höhe der Werbepylone und Lichtmasten beträgt höchstens 103,00 m ü. NHN.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen / Stellplätzen mit ihren Zufahrten i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Das Baufenster ist zum Zweck der Bestimmbarkeit bemäßt.

8.3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine Gashochdruckleitung dinglich gesichert.

8.4 Hinweis

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 werden die Festsetzungen der am 21.02.2015 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“ überlagert.

8.5 Sonstige Planzeichen

Abgegrenzt wird das SOGastro von der Stellplatz- und Verkehrsfläche der 4. Änderungsplanung durch Planzeichen Nr. 15.14 der PlanZV (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

8.6 Sonstige Darstellungen

Dargestellt werden die Verkehrsflächen mit Zu- und Abfahrt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Erschließung

9.1.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Zum Kalkberg“ und über private Erschließungswege vorhanden.

Baulastträger für Straße „Zum Kalkberg“ ist:

Stadt Elsterwerda
Hauptstraße 12
04910 Elsterwerda

Baulastträger für private Straßen ist:

Gamma Retail Development GmbH
Ste-Foy-Str. 35-37
65549 Limburg

9.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: MITNETZ Strom mbH
PF 15 60 54
03060 Cottbus

9.1.3 Erdgasversorgung

Zuständig ist: SpreeGas GmbH Cottbus
vertreten durch NBB
Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
EUREF-Campus 1-2
10829 Berlin

9.1.4 Trink-/ Abwasser

Zuständig ist: Wasser- und Abwasserverband
Am Klärwerk 8
04910 Elsterwerda

9.1.5 Fernsprechversorgung

Zuständig ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH
Riesaer Straße 5
01129 Dresden

9.1.6 Löschwasserversorgung

Zuständig ist: Stadt Elsterwerda
Hauptstraße 12
04910 Elsterwerda

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen gesichert. Zu beachten ist, dass die benötigten Entnahmestellen nicht weiter als 300 m von einem möglichen Brandherd entfernt sind und ein Löschwasservorrat von 96 m³/h für eine Zeit von 2 Stunden zur Verfügung steht.

9.1.7 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung bzw. Vororteinleitung in das vorhandene Kanalsystem.

9.1.8 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

10 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

10.1 Kampfmittelbelastung

Eine Aussage wird erwartet.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet (SOGastro) 5.300 m²

Gesamt: **5.300 m²**

12 Beschreibung und Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

Zu den wichtigsten Belangen zählen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

12.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

12.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Wesentliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz. Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägen-den biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung Insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

12.1.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster

Nach dem 1997 erstellten Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster gehört das Plangebiet zum Breslau-Magdeburger Urstromtal. Die heutige Bodenbildung ergibt sich aus den quartären Ablagerungen und Terrassen sowie periglazialen Schwemmkugeln von Tal-sanden. Landschaftsökologisch ist das Gebiet zur Raumeinheit der Röderniederung als Untereinheit der Schwarze Elster Niederung zu zählen. Die Raumeinheit weist überwiegend höhere Grundwasserflurabstände und sandige Substrate auf. Daraus ergibt sich eine potentielle natürliche Vegetation von feuchteliebenden Wäldern. Der Raum wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Der Landschaftsrahmenplan stellt für das Plangebiet eine ausgeräumte, offene Landschaft mit hohem Gefährdungsgrad des Grundwassers sowie einer starken Gefährdung durch Winderosion dar.

2010 wurde der Landschaftsrahmenplan durch den Fachbeitrag Biotopverbundplanung fortgeschrieben. Die Fortschreibung stellt das Plangebiet teils als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. Darüber hinaus liegt es innerhalb eines unzerschnittenen, verkehrsarmen Raums mit einer sehr hohen Bedeutung für den Biotopverbund. Ziel ist es, diesen Raum unzerschnitten zu erhalten.

Berücksichtigung in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1:

Das Plangebiet befindet sich in außerhalb eines für den Biotopverbund als bedeutsam eingestuften Raumes und ist bereits durch gewerbliche Nutzung vorbelastet. Die Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsrahmenplans vereinbar.

12.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß WHG. Schutzgebiete nach BNatSchG, ausgenommen der Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“, befinden sich nicht im Wirkbereich der Planung.

12.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet stellt sich als rechtsverbindlicher Bebauungsplan dar, dessen Festsetzungen, unabhängig ob sie realisiert wurden, als vorhanden eingestuft werden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 betrachtet ausschließlich die Änderungen, die im Zuge der geplanten Neuordnung entstehen.

Folgende Biotoptypen kommen innerhalb des Plangebietes vor:

Tabelle 1: Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

Biotoptyp	Biotoptyp	Flächengröße in m ²
12310	Handelsfläche in Betrieb	5.300
Gesamt		5.300

Fauna

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangebietes kann das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

12.4 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 ist durch befestigte Stellplatzflächen des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandelsbetrieb und Einkaufszentrum anthropogen geprägt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 werden keine zusätzlichen über den geltenden Bebauungsplan hinausgehende Bodenversiegelungen vorbereitet.

12.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1. Eine Beeinträchtigung findet nicht statt.

Grundwasser

Im Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 werden keine über den gültigen Bebauungsplan hinausgehende Grundflächen versiegelt. Von Veränderungen der bereits eingeschränkten Bedeutung für den Grundwasserhaushalt ist nicht auszugehen.

12.6 Schutzgut Klima und Luft

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 werden befestigte Stellplatzflächen, umgeben von Straßenverkehrsflächen und Gewerbeansiedlungen, beansprucht.

Eine lokale Beeinträchtigung der vorhandenen Klimaverhältnisse und der Vor-Ort-Luftqualität ist infolge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Etwaige dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen werden durch private Maßnahmen, wie die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf zukünftige Gebäude sowie nach den geltenden Vorschriften der BbgBO bautechnischen Anforderungen zum effizienten Energiebedarf, sichergestellt.

Die derzeitigen Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen bleiben bestehen.

12.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in einem Industrie- und Gewerbegebiet und ist visuell anthropogen überprägt und vom freien Landschaftsraum nicht wahrnehmbar.

Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der Lage und Vorbelastung nicht neu gestaltet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

12.8 Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Denkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, sich mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Verbindung zu setzen. Beeinträchtigungen auf Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

12.9 Schutzwert Mensch

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortssiedlung von Elsterwerda innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebietes. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen, u. a. eine Tankstelle, südlich und westlich grenzt der großflächige Einkaufsmarkt sowie weiter westlich eine weitere Tankstelle und nördlich die Bundesstraße B169 an. In nordöstlicher Richtung liegen im Abstand von ca. 70 m Wohnbebauungen nördlich der Bundesstraße B169 / Lauchhammer Straße. Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen, Büronutzungen zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch den Fahrzeugverkehr auf den öffentlichen Straßen, den Tankstellen und den industriell-gewerblichen Nutzungen.

Der durch das Vorhaben verursachte Anlagenverkehrslärm vermischt sich mit dem Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen, auf denen ein stärkerer Verkehr zulässig ist.

Von erheblichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen ist nicht auszugehen.

13 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“, Bereich der 4. Änderung – sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Lauchhammer Straße (Elstercenter I), ist der Antrag von McDonald's GmbH an die Stadt, die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines McDonald's-Schnellrestaurants am Standort von Stellplatzflächen der Einkaufsmärkte, zu schaffen.

Diese Fläche liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 aus dem Jahr 2015 und ist dort als sonstiges Sondergebiet ohne Zweckbestimmung festgesetzt und mit Stellplatzflächen überlagert.

Mit Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 werden keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzwerte prognostiziert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die übrigen Festsetzungen der verbindlichen 4. Änderungsplanung sind nicht zu erwarten.

14 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Allgemeine Literatur

BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG, 2009

BIOTOPVERBUNDPLANUNG, Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Elbe-Elster (2010), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

LANDSCHAFTSRAHMENPLANUNG DES LANDKREISES ELBE-ELSTER (LRP) (1997), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster

LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG (2010), Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

Verwendetes Kartenmaterial

AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://apw.brandenburg.de/>

BODENÜBERSICHTSKARTE VON DEUTSCHLAND (M: 1: 3.000.000) (2014) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

BIOTOPVERBUNDKARTEN DES LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (Auflage 2001) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

HYDROLOGISCHE KARTE des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand 2017),
https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz,
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTEN DES LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (Geologische und Hydrogeologische Karten sowie Boden und Bodenphysik),
<http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

Weitere Quellen

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „INDUSTRIE- UND GEWERBEGBIET ELSTERWERDA-OST“ der Stadt Elsterwerda vom 22.03.1993

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLENS NR. 1 „INDUSTRIE- UND GEWERBEGBIET ELSTERWERDA-OST“ der Stadt Elsterwerda vom 21.02.2015

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Stadt Elsterwerda (4. Änderung) vom 22.07.2011

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Januar 2026

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“ der Stadt Elsterwerda,
Vorentwurf Januar 2026