

**6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1
„Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“,
Bereich Lauchhammer 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 Abbaugelände/ Restriktionen	9
5.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	10
5.3	Bergbau- und sonstige Abbaugelände	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	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
8.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	14
8.3	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
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	15
9.1.4	Trink-/ Abwasser	15
9.1.5	Fernsprechversorgung	16
9.1.6	Löschwasserversorgung	16
9.1.7	Niederschlagswasserentsorgung	16
9.1.8	Abfallbeseitigung	16
10	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	17
10.1	Kampfmittelbelastung	17
11	Flächenbilanz	17
12	Beschreibung und Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen	17
12.1	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	17
12.1.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	17
12.1.2	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster	18
12.2	Schutzgebiete	18
12.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
12.4	Schutzgut Boden	19
12.5	Schutzgut Wasser	19
12.6	Schutzgut Klima und Luft	19
12.7	Schutzgut Landschaft	19
12.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
12.9	Schutzgut Mensch	20
13	Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen	20
14	Quellenverzeichnis	21

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: Biotypen innerhalb des Plangebietes

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

Anlage 2: Stellplatznachweis

Anlage 3: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 4: Bestandsplan Erdgas und Leitungsschutzanweisung

Anlage 5: Bestandsplan Trinkwasser und Abwasser

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 entsprechen 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 28.01.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben (Verfahren § 13a BauGB)	vom 28.01.2026
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 26.03.2026
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 komplette 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

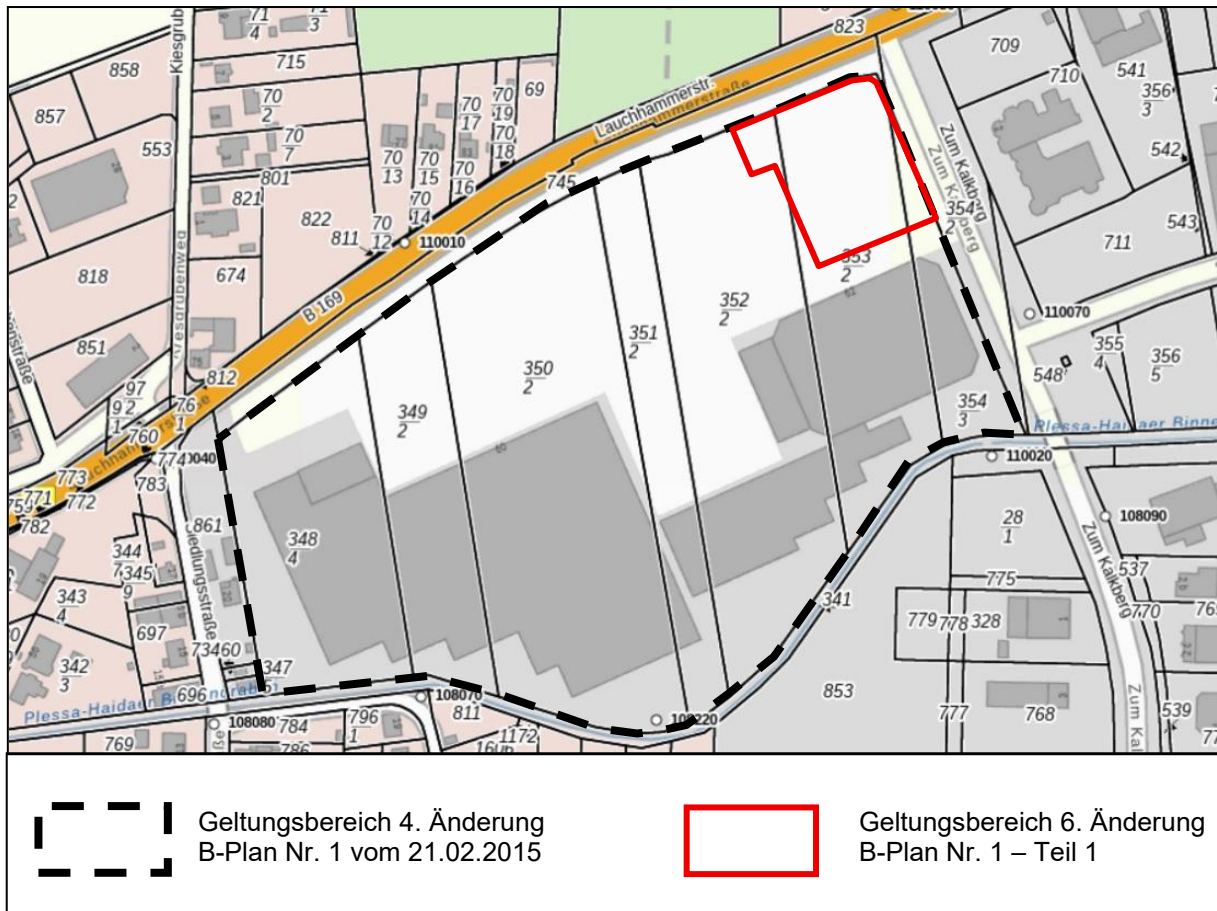
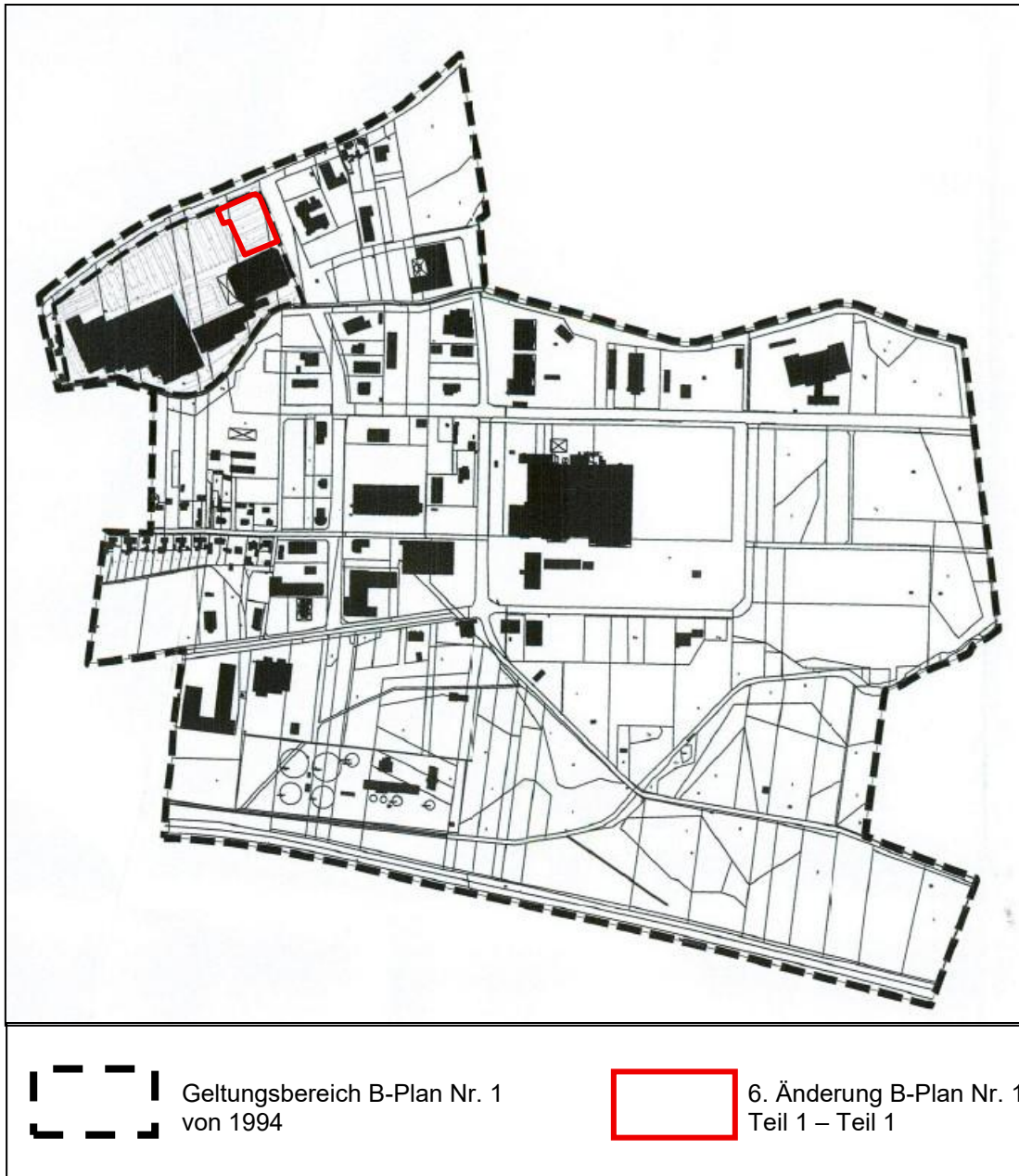


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches der 6. Änderungsplanung – Teil 1 (rot umrandet) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1



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 (GVBl. 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.

Die Einordnung eines Sondergebietes Gastronomie auf der Stellplatzfläche einer Einzelhandelseinrichtung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 steht nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

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 Abbaugelände/ 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 Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird verwiesen.

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 Bodendenkmälern 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 Plangebietsrand. 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 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 Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes werden dargestellt.

7.3 Planerische Abwägung

Da sich der geplante Standort im Einwirkungsbereich 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 untergeordnet eine 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.

Im Bestand befindet sich das geplante Vorhaben innerhalb einer Baufläche des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und hier auf dessen Stellplatzflächen. Die nähere Umgebung wird neben den angrenzenden Verkehrswegen von östlich gelegenen Gewerbenutzungen und südlich und westlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben bestimmt.

Die nächstgelegene Wohnnutzung Weinberge 1 liegt ca. 55 m Luftlinie vom äußeren Vorhabengebiet entfernt, an der nördlichen Straßenseite der Lauchhammer Straße.

Die Gebietskategorie ist dort als Mischgebiet anzusprechen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) betragen für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50-45 dB(A). Angenommen im Nachtzeitraum nutzen ca. 600 Kfz das McDonald's-Schnellrestaurant, werden die Orientierungswerte der DIN mit Sicherheit eingehalten.

Des Weiteren befinden sich im geringeren Einwirkungsbereich des Mischgebietes eine Tankstelle und die Lauchhammer Straße/B169.

Da die vorhandene Lauchhammer Straße und Tankstelle bereits für das Mischgebiet schalltechnisch verträglich sind, wird auch der schalltechnische Einfluss des McDonald's-Schnellrestaurants gegenüber dem Mischgebiet als verträglich angesehen.

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 Eigentümer, welche die Ansiedlung von McDonald's verzögern würde.

Die vorhabenbezogene Nutzung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – Teil 1 ist Bestandteil des gesamten Angebotsbebauungsplans als sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel. Andere Nutzungen, z.B. eigenständige Büros, werden am Planstandort – Teil 1 nicht zulässig sein.

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 Sondergebietsfläche 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 Geländehöhe. 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 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.2.1 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 bemaßt.

Eine Grundstücksneuordnung ist vorerst nicht geplant. Die Sondergebietsgrundstücksteile sind auf einem Grundbuchblatt zusammengefasst und somit werden die Flurstücksgrenzen nicht als Nachbargrundstücksgrenzen gewertet.

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 zeichnerischen und textlichen Stellplatz-Festsetzungen der am 21.02.2015 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda-Ost“ aufgehoben. Nicht geänderte Festsetzungen, z. B. Bereiche ohne Einfahrten, behalten ihre Gültigkeit.

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise des Rechtsträgers:

Zur elektrotechnischen Erschließung des Plangebietes laufen bereits Abstimmungen.

Die Festlegung des technisch und wirtschaftlich günstigsten Netzanschlusspunktes muss durch eine Netzverträglichkeitsprüfung erfolgen. Diese ist gesondert durch den Errichter/Betreiber der Solaranlagen unter Angabe der elektrotechnisch relevanten Daten über unser Einspeiser@mitnetz-strom.de zu beantragen.

Die notwendige Kabelverlegung zum Anschluss der Solaranlagen zum Netzanschlusspunkt ist nicht Bestandteil dieser Stellungnahme. Diese sind ebenfalls zur Stellungnahme/Genehmigung einzureichen.

Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolk-witz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

9.1.3 Erdgasversorgung

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

Der übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 4 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise:

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

9.1.4 Trink-/ Abwasser

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

Der übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 5 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise:

Die genaue Lage und Verlegetiefe der Trinkwasserleitung, der Schmutzwasserleitung, der Schmutzwasserdruckleitung, der Regenwasserleitung sowie der Trinkwasserhaus- und Schmutzwassergrundstücksanschlüsse ist nicht bekannt und muss vor Ort gegebenenfalls berücksichtigt werden. Der Bestand der Grundstücksanschlüsse liegt nicht vollständig vor bzw. ist grafisch nur angedeutet. Eine fachgerechte Überprüfung der Grundstücksanschlüsse ist vor Baubeginn durchzuführen.

Es können keine Angaben zur Grundstücksentwässerungsanlage bzw. zur Niederschlagsentwässerung auf den Privatgrundstücken gemacht werden. Der Verband hat keine Kenntnisse über eventuell vorhandene Leitungen auf den Privatgrundstücken.

Der Wasser- und Abwasserverband Elsterwerda erhebt zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände gegen die allgemeine Zielstellung der Planung. Einer Ansiedlung eines McDonald's Schnellrestaurants am Standort von derzeit Stellplatzflächen in Elsterwerda steht nicht im Konflikt mit Belangen des Verbandes. Eine öffentliche trinkwasser- und schmutzwasserseitige Erschließung an die bereits vorhandenen Anlagen des Verbandes ist technisch zu prüfen. Grundsätzlich gelten die Flurstücke als vollständig erschließbar. Die entsprechenden Antragsformulare zur Herstellung von Hausanschlüssen finden Sie auf der Homepage des Wasser- und Abwasserverbandes Elsterwerda und sind kostenerstattungspflichtig.

Aus Sicherheitsgründen weist der Verband zusätzlich daraufhin, dass zur grundstücksinternen Verteilung Trinkwasser / Schmutzwasser / Regenwasser der Grundstückseigentümer zu befragen ist bzw. geeignete Erkundungen durchzuführen sind.

Der Umgang mit anfallendem Regenwasser ist mit der Stadt Elsterwerda abzustimmen. Laut Ihrer ~ Begründung unter Punkt 9.1.7 soll das anfallende Niederschlagswasser entweder Vor-Ort zur Versickerung gebracht werden bzw. eine Vororteinleitung in das vorhandene Kanalsystem eingeplant werden. Eine Einleitung des Regenwassers in die vorhandenen öffentlichen Anlagen muss mittels einer Einleitgenehmigung mit hydraulischen Nachweisen beantragt werden.

Bei der Herstellung der Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, dass Bautätigkeiten von Fachfirmen im Näherungsbereich der Leitungen des WAV-Elsterwerda eine Gefährdung darstellen. Entsprechende Vorsicht sowie die Einhaltung der Mindestabstände bei Tätigkeiten mit schweren Baugeräten sind zwingend notwendig, um Schäden zu vermeiden. Im Zweifelsfall wird um kurzfristige telefonische Abstimmung gebeten. Ausgleichsmaßnahmen sind bei dem Bauvorhaben nicht notwendig.

Im Querungsbereich von Anlagen des Verbandes sowie bei grabenlosen Straßenquerungen sind vor Baubeginn die Tiefenlagen der querenden Medien zu prüfen. Horizontale und vertikale Mindestabstände zu bestehenden Versorgungsleitungen, Kanälen und Bauwerken sind gemäß DIN 19630 bzw. DVGW Regelwerk W 400 (1-3) / 403 bzw. nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zwingend und gewissenhaft einzuhalten.

Bei der Beantragung der Leitungsauskunft ist durch den ausführenden Baubetrieb die Registriernummer (029/2026) dieser Vorab-Stellungnahme mit anzugeben. Im Zuge der weiterführenden Planung ist der Verband abschließend, fristgerecht und vollumfänglich zu beteiligen um eventuelle Berührungspunkte / Konfliktpunkte prüfen zu können.

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.

Hinweis:

Da das geplante McDonalds Schnellrestaurant auf der derzeitigen Parkfläche des Elstercenters gebaut werden soll, muss die Zuwegung so gestaltet sein, dass die Abfallentsorgung entsprechend den Vorgaben der DGUV Information 214 033 - insbesondere die Abschnitte Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren - sowie der DGUV Regel 114 601 gestaltet wird, da das Abholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss.

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 m ²
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 Schwemmkegeln 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 Wirkungsbereich 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

Biotopcode	Biotoptyp	Flächengröße in m²
12310	Handelsfläche in Betrieb	5.300
Gesamt		5.300

Gehölze

Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet befinden sich innerhalb der im verbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche. Für Satzungen gilt nicht die GehölzSchVO EE. Des Weiteren sind diese Gehölze aufgrund der Art und des Stammumfanges nicht von Belang der GehölzSchVO EE. Eine artenschutzfachliche Überprüfung wurde durch das Büro Th. Wiesner durchgeführt. Da die Flächen intensiv genutzt werden und sich im Einwirkungsbereich der öffentlichen Straßen befinden, sind keine artenschutzfachlichen Belange betroffen.

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 Schutzgut 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 Schutzgut 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 (s. Kap. 7.3).

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 Schutzgüter 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 BEBAUUNGSPLANS 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, März 2026