

**STADT LÜBBENAU/SPREEWALD
(OT KITTLITZ)**

LANDKREIS OBERSPREEWALD LAUSITZ

**Bebauungsplan
Nr. 08/3/94
„Hauptwerkstätten Kittlitz“**

- 3. Änderung -

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Vorentwurf



Quelle: DOP: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

Stand: Mai 2024

Plangeber:



Stadt Lübbenau/Spreewald

Kirchplatz 1
03222 Lübbenau/Spreewald

Bearbeitung:



mks ARCHITEKTEN – INGENIEURE GmbH

Muskauer Straße 96 f
03130 Spremberg

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
2.2	Beschreibung des Bebauungsplangebietes	3
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet, umgebende Nutzungen und derzeitiger Zustand	3
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf	4
3.3	Gegenwärtiges Baurecht	5
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
4.1	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur	9
4.2	Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung	9
4.2.1	Verkehrerschließung	9
4.2.2	Strom- und Gasversorgung	9
4.2.3	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	9
4.2.4	Löschwasserversorgung	9
4.2.5	Niederschlagswasserentsorgung	10
4.2.6	Telekommunikation	10
4.3	Umweltbelange	10
4.3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	10
4.3.2	Allgemeines	10
4.3.3	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	11
4.3.4	Schutzgüter Boden und Wasser	14
4.3.5	Schutzgut Luft und Klima	15
4.3.6	Schutzgut Landschaft und Kulturgüter	15
4.3.7	Auswirkungen auf den Menschen	15
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
5.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
5.1.5	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 BbgBO)	17
5.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	17
5.1.7	Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	17
5.1.8	Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	18
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	18
5.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	18
5.2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	18
5.2.3	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	18

5.3	Sonstige Festsetzungen	19
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	19
5.3.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)	19
5.3.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	19
5.4	Hinweise	19
5.4.1	Pflanzlisten	19
5.4.2	Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz	19
5.4.3	Planinhalte überlagernder Satzungen	19
5.4.4	Artenschutz	20
6	MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG	21
6.1	Bodenordnung	21
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	21
6.3	Flächenbilanz	21
7	ANHANG	22
7.1	Verfahrensablauf	22

TABELLENVERZEICHNIS	Seite
Tabelle 1: Flurstück des Bebauungsplanänderungsbereiches	2
Tabelle 2: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung	4
Tabelle 3: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes (Geltungsbereich 3. Änderung)	5
Tabelle 4: Flächenbilanz des rechtskräftigen B-Planes (Geltungsbereich 3. Änderung)	7
Tabelle 5: Vergleich Versiegelung Basisbebauungsplan und Bebauungsplan, 3. Änderung	15
Tabelle 6: Flächenbilanz im Geltungsbereich der 3. B-Plan-Änderung	21
Tabelle 7: Verfahrensübersicht	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	Seite
Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes	2
Abbildung 2: Lage der 3. B-Planänderung im Siedlungsgebiet	3
Abbildung 3: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes	5

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Durch zwei private Vorhabenträger (davon auch der Antragsteller auf die 3. Planänderung) wurden in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Hauptwerkstätten Kittlitz“ zwei Lagerhallen errichtet. Weitere bauliche Anlagen für den Betrieb eines Online-Handels (mit Showroom und Abholstation sowie Büro- und Sozialräume) sind beabsichtigt. Die Nähe zur Autobahn (hier die A 13), eine optimale Zufahrt und ein noch weitgehend unbebautes, ausreichend großes Gebiet bieten dafür sehr gute Voraussetzungen.

Das Konzept des Vorhabenträgers lässt sich mit dem bestehenden Baurecht (Basis-B-Plan) zu großen Teilen, aber nicht vollständig realisieren. Insoweit ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Änderung des B-Planes bei der Stadt Lübbenau/Spreewald eingereicht (Schreiben vom 18.09.2019). Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübbenau/Spreewald in ihrer Sitzung am 27.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des B-Planes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.

Wesentliche Gegenstände der 3. Bebauungsplanänderung sind die Anpassung an die vorhandenen Verhältnisse sowie an die beabsichtigten Vorhaben.

Das Änderungsverfahren wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die städtebauliche Ordnung des Basis-B-Planes (rechtskräftiger B-Plan) soll bis auf die Änderungsgegenstände weiterhin erhalten bleiben.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Planänderung sind folgende Grundstücke in der Gemarkung Kittlitz betroffen:

Tabelle 1: Flurstück des Bebauungsplanänderungsbereiches

Flur	Flurstück	Eigentümer	Lage im B-Plan	
			vollständig	anteilig
1	127	Stadt		X
1	140	Privat	X	
1	141	Stadt		X
1	199	Stadt		X
1	202	Privat	X	
1	214	Privat	X	
1	215	Privat	X	
1	216	Privat	X	
5	59	Privat	X	
5	62	Privat	X	
5	68	Privat	X	

Das Bebauungsplanänderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,47 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes



2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet, umgebende Nutzungen und derzeitiger Zustand

Das Bebauungsplangebiet der 3. Änderung liegt nördlich abgesetzt von der Ortslage Kittlitz und östlich der Kreisstraße K 6636 im nordwestlichen Teil des Lausitz-Industrieparkes.

Es grenzt im

- Norden und Westen an die Kreisstraße K 6636,
- Süden an die Vorberger Straße bzw. an weitere Gewerbeflächen des Lausitz-Industrieparkes,
- Osten und Südosten an die Baumallee des (verlängerten) historischen Eisdorfer Weges.

Abbildung 2: Lage der 3. B-Planänderung im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

Der Änderungsbereich gehörte einst zur Teilfläche 4 der Tagesanlagen Kittlitz für den ehemaligen Tagebau Seese-West. Im Zuge der Beendigung und Rekultivierung der Tagebaue und der dazugehörigen Tagesanlagen wurden im dazugehörigen Abschlussbetriebsplan die Wiedernutzbarmachung der Teilfläche für eine industrielle Folgenutzung bestimmt, die Sanierung durchgeführt und aus der Bergaufsicht entlassen.

Das Änderungsgebiet ist mit Ausnahme einer von Nordosten hineinreichenden Böschung topographisch nahezu eben. Bis auf eine Stichstraße und ein umzäuntes Löschwasserbecken ist das Gebiet weitestgehend unbebaut. Im südwestlichen Bereich wurden 2 Lagerhallen mit befestigten Flächen neu errichtet. Neben eine Baumreihe aus überwiegend Laub- und Nadelgehölzen entlang der Böschung sind nur an der Stichstraße 2 Linden vorhanden. Auf den ansonsten überwiegend brachliegenden, unversiegelten Flächen haben sich verschiedene Wiesen- bzw. Ruderalstrukturen ohne Gehölzaufwuchs entwickelt.

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg kommt in ihrer Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages (Schreiben vom 15.01.2020) zu folgender Beurteilung:

„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.“

Erläuterungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“ setzt im Bereich der 3. Änderung weitgehend Gewerbegebiet fest. Der Beibehaltung der gewerblichen Nutzung für Lagerhallen eines Großhändlers stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Auch die weiteren Planintentionen (Wegfall von Leitungsrechten, Entwidmung von Straßenverkehrsflächen, u.a.) widersprechen den Zielen der Raumordnung nicht.“

Folgende für den B-Plan relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten:

Tabelle 2: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung

Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)	B-Planänderung
<p><u>G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung</u> (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.</p>	<p>Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um eine bestehende Siedlungsfläche mit (noch) nicht vollends ausgeschöpften Baurechten handelt, wird dem Grundsatz Rechnung getragen.</p>
<p>(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.</p>	<p>Das Gewerbegebiet als Teil der Funktion „Arbeiten“ liegt in räumlicher Nähe zur Ortslage und dessen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, so dass der örtlichen Nutzungsmischung entsprochen wird.</p>
<p><u>G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen</u> (1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.</p>	<p>Die gewerbliche Nachnutzung einer bergbaulichen Konversionsfläche entspricht dem Grundsatz.</p>

3.2 Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf

In der Stadt Lübbenau/Spreewald bzw. in der ehemaligen Gemeinde Kittlitz existiert(e) noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Für die ehemalige Gemeinde Kittlitz liegt der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Stand Januar 2003) vor. Dieses Verfahren konnte auf Grund der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg vom 26. Oktober 2003 nicht weitergeführt werden und eine Neuaufstellung eines FNP/LP für die Stadt Lübbenau/Spreewald ist noch nicht beschlossen worden.

Die Planung entspricht einem vorzeitigen B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Sie wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (aufzustellender neuer FNP/LP) nicht entgegenstehen.

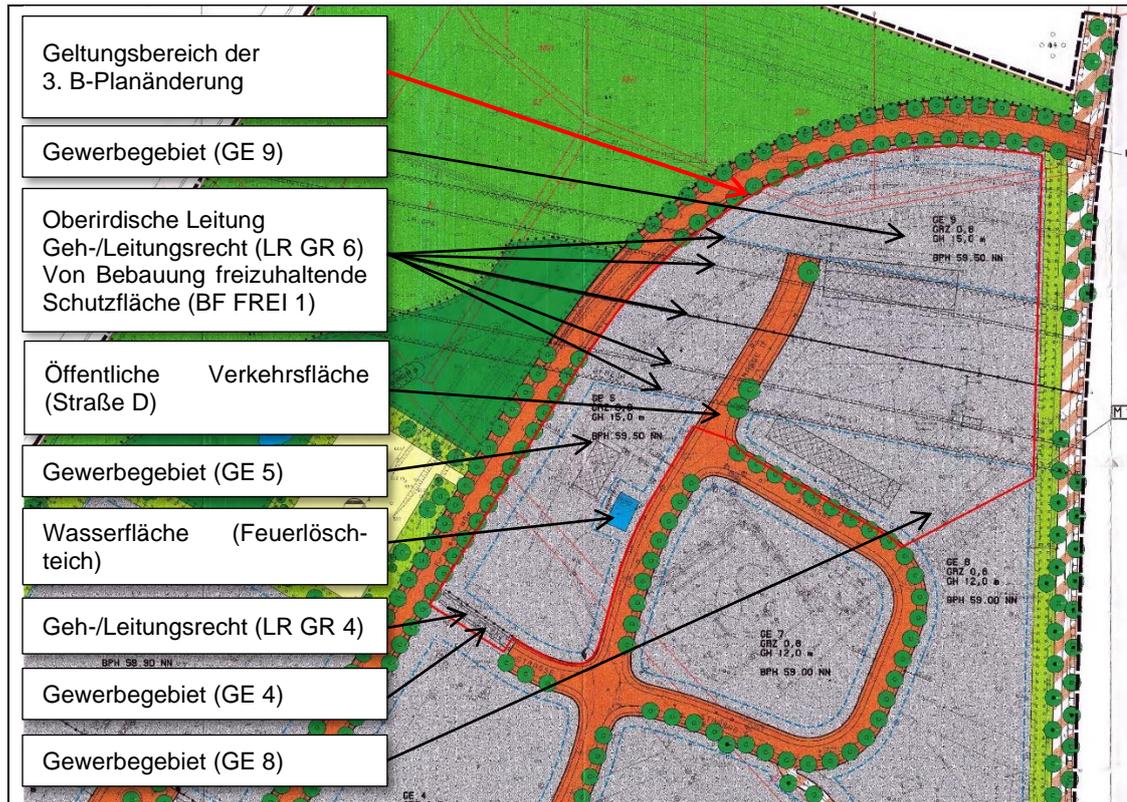
3.3 Gegenwärtiges Baurecht

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das Bebauungsplangebiet der 3. Änderung besteht seit dem 30.06.2000 der rechtskräftige Basis-B-Plan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes der 3. Änderung gelten folgende wesentlichen Festsetzungen:

Abbildung 3: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes



Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, B-Plan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“. (Stand Mai 2000) und eigene Darstellung

Tabelle 3: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes (Geltungsbereich 3. Änderung)

Festsetzungen	Geltungsbereich 3. Änderung			
PLANZEICHNUNG, TEIL A				
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiete: GE 4 GE 5, GE 8 und GE 9			
Maß der baulichen Nutzung	GE 4	GE 5	GE 8	GE 9
Grundflächenzahl (GRZ):	0,8	0,8	0,8	0,8
Gebäudehöhe (GH):	15,0 m	15,0 m	12,0 m	15,0 m
Bezugspunkthöhe (BPH):	59,40 NN	59,50 NN	59,00 NN	59,50 NN
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, TEIL B				
I. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text				
1. Art der baulichen Nutzung				
1.2.2 Gewerbegebiete GE 2, GE 6 und GE 8	In den gemäß § 1 (4) BauNVO als GE 2, GE 6 und <u>GE 8</u> gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich VI der Abstandsliste (Textteil IV, Abstandsliste). Gemäß § 31 (1) BauGB können in denen als GE 2, GE 6 und <u>GE 8</u> gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesen Teilbaugebieten zulässig sind. Bei den zulässigen Betriebsarten darf der immissionswirksame flächenbe-			

Festsetzungen	Geltungsbereich 3. Änderung
	zogene Schalleistungspegel den Wert von 45 dB in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
1.2.3 Gewerbegebiete GE 1, GE 3, <u>GE 4</u> und GE 7	In den gemäß § 1 (4) BauNVO als GE 1, GE 3, <u>GE 4</u> und GE 7 gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich V der Abstandsliste (Textteil IV, Abstandsliste). Gemäß § 31 (1) BauGB können in denen als GE 1, GE 3, <u>GE 4</u> und GE 7 gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlage in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesen Teilbaugebieten zulässig sind.
1.2.4 Gewerbegebiet <u>GE 5 und GE 9</u>	In den gemäß § 1 (4) BauNVO als <u>GE 5 und GE 9</u> gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig, Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich IV der Abstandsliste (Textteil IV, Abstandsliste). Gemäß § 31 (1) BauGB können in denen als <u>GE 5 und GE 9</u> gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesen Teilbaugebieten zulässig sind
1.3 Ausschluss bestimmter Nutzungen in den Baugebieten	
1.3.2 Vergnügungsstätten	Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO in den als Mischgebiet MI 1, MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 gegliederten Baugebieten und die Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in den als Gewerbegebiet GE 2, GE 6 und <u>GE 8</u> gegliederten Baugebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
1.3.3 Anlagen für kirchliche kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke	Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass „Anlagen für sportliche Zwecke“ in den als Gewerbegebiet GE 2, GE 6 und <u>GE 8</u> gegliederten Baugebieten nicht zulässig sind. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen nach § 8 (3) Nr.2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ in den als <u>GE 1 bis GE 9</u> gegliederten Baugebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
2. Maß der baulichen Nutzung	
2.4 Höhe der baulichen Anlagen	Die Höhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung als Höchstgrenzen gemäß § 16 (4) BauNVO festgesetzt. Als untere Bezugspunkthöhen werden für die einzelnen Baugebiete festgesetzt Gewerbegebiete: GE 4 59.40 NN GE 5 59.50 NN GE 8 59.00 NN GE 9 59.50 NN
2.5 Maß der baulichen Nutzung. Ausnahmen	Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen von baulichen Anlagen ist in den als Industrie- und Gewerbegebiet gegliederten Baugebieten bei Baukörpern mit einer Grundfläche von unter 1.000 qm bis zu einem Zehntel der Grundfläche des Baukörpers als Ausnahme zulässig. Bei Baukörpern mit einer Grundfläche von über 1.000 qm ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe bis zu 100 qm Grundfläche des Baukörpers als Höchstmaß zulässig. Das Höchstmaß der zulässigen Bauhöhe wird im Ausnahmefall mit 20 m über dem Bezugspunkt des jeweiligen Baugebietes festgesetzt.
3. Überbaubare Grundstücksfläche	
3.2 Zulässigkeit baulicher Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen	a) In den als Gewerbegebiet und Industriegebiet gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das Gleiche gilt für Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 (1) BauNVO.
3.3 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	In der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche BFREI 1 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Immissionsschutzrechts nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig – Stellplätze und Garagen nach § 12 (1) BauNVO – Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
4.1 Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Flächen	Das Niederschlagswasser der privaten Bau- und Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern.

Festsetzungen	Geltungsbereich 3. Änderung
4.2 Versickerung von Niederschlagswasser der öffentl. Flächen	Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu fassen und oberflächlich zu versickern.
5. Verkehrsflächen	Grundstückseinfahrten sind höchstens 5 m breit zwischen den anzupflanzenden Bäumen der Erschließungsstraßen anzulegen. Ab 5000 qm Grundstücksfläche werden zwei Einfahrten gestattet, kleinere Grundstücke erhalten nur eine. Im Bedarfsfall ist zur Herstellung der Grundstückszu- bzw. -einfahrten maximal ein an der Erschließungsstraße angepflanzter Baum zu entnehmen und auf dem betreffenden Grundstück zu verpflanzen (Frühjahr- oder Herbstpflanzung).
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch Text	
2. Einfriedungen	
2.2 Einfriedungen in den gewerblichen Flächen	a) In den als Industrie- und Gewerbegebiet gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind entlang der Erschließungsstraßen und der anbaufreien Straße Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 2 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße. Zäune sind als Gittermatten- oder Maschendrahtzäune zulässig. Ausnahmen bis zu einer Überschreitung der zulässigen Höhe um 0,50 m können zugelassen werden. b) Zwischen Nachbargrundstücken und zur Bundesautobahn sind Einfriedungen als Gittermatten oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
3. Werbeanlagen	Die zulässige Höhe für Anlagen nach Satz 1 (Anmerkung Plangeber: mastartige Werbeanlagen) beträgt in den als Gewerbegebiet gegliederten Baugebieten 15 m über den festgesetzten unteren Bezugspunkt des jeweiligen Teilbaugebietes gemäß textlicher Festsetzung Pkt. 2.4.
III. Grünordnerische Festsetzungen	
1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
1.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken	
1.1.1 Pflanzgebot 1	Große fensterlose Fassaden ab 15 qm sind zu begrünen. Arten aus folgender Liste sind zu verwenden. (...)
1.1.2 Pflanzgebot 2	Baugrundstücke in den als Industriegebiet GI und Gewerbegebiet GE gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind mit einem 2 m breiten Gehölzstreifen einzugrünen. Das gilt nicht für die Seiten der Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Nicht bebaubare Grundstücksflächen sind als private Grünflächen zu gestalten. Für min. 80 % der Pflanzung sind die Arten folgender Liste zu verwenden: (...) Für max. 20 % der Pflanzung sind die Arten der Pflanzen frei wählbar. Koniferen sind nicht zulässig.
1.1.3 Pflanzgebot 3	Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum, H, 3xv, StU 14-16 cm, aus folgender Liste zu pflanzen
1.1.4 Pflanzgebot 4	Je 5 PKW - Stellflächen oder 3 - LKW Stellflächen ist ein heimischer Laubbaum, H, 3xv, StU 14-16 cm, aus der Liste des Pflanzgebot 3 zu pflanzen.

In der Planzeichnung wurden nur die Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 durch eine sogenannte „Knötchenlinie“ (Nr. 15.14 der Anlage der PlanZV) eindeutig voneinander abgegrenzt. Die Grenzen zwischen den Gewerbegebieten GE 5 und GE 9 sowie GE 8 und GE 9 wurden hingegen nicht zweifelsfrei durch o.g. Planzeichen definiert. Daher wird zur Bestimmung der Baugebiete die Mitte zwischen deren Baugrenzen festgelegt (entspricht der Leitungsfestsetzung).

Tabelle 4: Flächenbilanz des rechtskräftigen B-Planes (Geltungsbereich 3. Änderung)

Festsetzung	Fläche	GRZ	Grundfläche
Gewerbegebiete	33.199 m²		26.559 m²
GE 4	309 m ²	0,8	247 m ²
GE 5	10.529 m ²	0,8	8.423 m ²
GE 8	8.859 m ²	0,8	7.087 m ²
GE 9	13.502 m ²	0,8	10.802 m ²
Verkehrsfläche	1.405 m²		
Wasserfläche	152 m²		
Gesamt	34.756 m²		

Folgende wesentliche im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzungen widersprechen den heutigen Verhältnissen und dem beabsichtigten Vorhaben:

- 4 Gewerbegebiete (GE 4, 5, 8 und 9) mit tw. unterbrochenen Baugrenzen und unterschiedlichen Festsetzungsinhalten,
- eine nicht mehr vorhandene oberirdische Stromleitung einschl. Geh- und Leitungsrecht (LR, GR 6) und Umgrenzung einer von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (BF FREI 1),
- ein nicht mehr benötigtes Geh- und Leitungsrecht (LR, GR 4) aufgrund eines nicht vorhandenen Fußweges an der Kreisstraße (K 6636) und nicht mehr geplantem Klärwerk (Beide außerhalb des Änderungsbereiches),
- eine realisierte öffentliche Verkehrsfläche (Straße D), die nicht mehr für eine öffentliche Erschließung erforderlich ist,
- eine Wasserfläche eines Feuerlöschteiches,
- ein Elektrizitätssymbol im Gewerbegebiet.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes an der Bau- und Freiflächenstruktur nichts Grundlegendes ändern. Obwohl sich aus dem wesentlichen Änderungsgegenstand (Vereinigungen der einzelnen Gewerbegebiete mit deren Baugrenzen) der Spielraum für die (Haupt)Gebäudeanordnung erhöht, wird sich die Versiegelung insgesamt etwas verringern.

4.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig von der Vorberger Straße verkehrs- und medientechnisch erschlossen und stellt sich wie folgt dar:

4.2.1 Verkehrserschließung

Über die angrenzende Vorberger Straße ist der Änderungsbereich an die Kreisstraße K 6636 angebunden. Es ist beabsichtigt, die vorhandene öffentliche Stichstraße am Ende der Vorberger Straße für eine private innere Erschließung zu nutzen. Der Erschließungsstich hat damit jede öffentliche Verkehrsbedeutung verloren, so dass die zuständige Straßenbaubehörde gem. § 8 (2) BbgStrG über die (Teil)Einziehung des Straßenabschnittes verfügen kann.

Das betrifft auch die dort vorhandenen Medien. Hier sind im nachgeordneten Verfahren entsprechende Abstimmungen und Vorkehrungen mit den Medienträgern vorzunehmen.

4.2.2 Strom- und Gasversorgung

Die Elektroenergieversorgung kann über den vorhandenen Leitungsbestand *envia* Mitteldeutsche Energie AG gewährleistet werden.

Eine Gasleitung der Stadt- und Überlandwerke Lübbenau – Luckau ist im Lausitz-Industriepark vorhanden.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Medienträger!)

4.2.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Beseitigung von Schmutzwasser ist über die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und das Schmutzwassersystem des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) möglich.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Medienträger!)

4.2.4 Löschwasserversorgung

Die angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in der Verantwortung der Stadt Lübbenau/Spreewald sicherzustellen.

Gemäß Arbeitsblatt W 405, Tab. 1 ist für den Grundschutz bei einem Gewerbegebiet mit bis zu 3 Vollgeschossen eine Löschwasserversorgung von $96 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$ (entspricht $1.600 \text{ l} \times \text{min}^{-1}$) bereitzustellen. Das Löschwasser ist für mindestens 2 Stunden innerhalb des Löschbereiches (300 m) vorzuhalten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits für einen gewerblich-industrielle Nutzung erschlossenes Gebiet, bei dem sich der Löschwasserbedarf (Grundschutz) nicht erstmalig ergibt. Es wird davon ausgegangen, dass durch den im Änderungsgebiet vorhandenen Feuerlöschteich eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Medienträger!)

4.2.5 Niederschlagswasserentsorgung

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird grundsätzlich von der Beachtung des Brandenburgischen Wassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet zu versickern ist, „soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“ (§ 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG).

Da sich die Versiegelung gegenüber den Basis-B-Plan nicht vergrößert, wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Dafür bietet auch die Bodenart geeignete Voraussetzungen. Bei der vorhandenen Bänder-sand-Rosterde liegt der Sandanteil bei über 80 % und gilt als vernässungsfrei. Allgemein handelt es sich um mittel- bis feinsandigen Boden, der auf eine allgemein gute Sickerfähigkeit hinweist.

4.2.6 Telekommunikation

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen. Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung.

Der zuletzt Genannte ist mit breitbandiger Datenaustauschmöglichkeit verfügbar.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Medienträger!)

Durch die Gegenstände der 3. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine wesentlich neuen Beurteilungsgrundlagen.

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der gesamte Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

4.3.2 Allgemeines

Auf Grund dieser Rechtslage in Verbindung mit dem Planungskonzept der 3. Änderung ist Folgendes zu prüfen:

Mit der nunmehr durchgeführten 3. Bebauungsplanänderung werden die vorhandenen Baurechte des rechtskräftigen Bebauungsplans tw. überarbeitet / geändert.

„Bei der Abwägung über die Änderung eines Bebauungsplans ist nicht von dem Ist-Zustand des überplanten Gebiets auszugehen; vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Planes den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenüberzustellen. Die Abwägungsentscheidungen hinsichtlich von Eingriffen in Natur und Landschaft beziehen sich dabei auf zusätzliche Eingriffe vorgesehener Flächen. (...) Vgl. weiterhin BVerwG (Beschluss vom 20.05.2003 – 4 BN 57.02 -, a.a.O., vor Rn.1), wonach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nach dem eindeutigen Wortlaut auch im Hinblick auf solche alten Bebauungspläne zur Anwendung kommt, bei deren Aufstellung die naturschutz-

rechtliche Eingriffsregelung nicht berücksichtigt worden ist.“¹ „§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erlaubt eine Verrechnung, bei der sowohl eine Abnahme als auch eine Zunahme der Eingriffstiefe im Verhältnis zum neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden darf. Das gilt unabhängig davon, ob bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen war. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB unterscheidet nicht danach, wann und unter welcher Rechtslage bestehende Baurechte entstanden sind. (Leitsatz der Redaktion)“²

Die Umweltprüfung / Eingriffsregelung widmet sich somit der Frage, inwieweit aus den Festsetzungen der hier gegenständlichen 3. Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen in Folge zusätzlicher Eingriffe resultieren können.

Parallel zur Umweltprüfung und nicht der Abwägung unterliegend wird auch untersucht, inwieweit durch das städtebauliche Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Die Prüfung erfolgt an Hand des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Das Bebauungsplanänderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets des Naturschutzrechts, so dass – unter diesem Gesichtspunkt - kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden auf folgende Schutzgüter untersucht.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Boden und Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft und Kulturgüter
- Auswirkungen auf den Menschen

4.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Es werden nahezu alle wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen des Basis-Bebauungsplanes und des damaligen Kompensationskonzeptes in die 3. B-Planänderung übernommen. Das betrifft insbesondere die Pflanzgebote 3 (Anzahl je Grundstücksfläche, jetzt Pflanzgebot 1) und 4 (Stellplatzbepflanzungen, jetzt Pflanzgebot 2).

Die bisher in der Verkehrsfläche (Straße D) festgesetzte Anpflanzung von 3 Laubbäumen, werden weiterhin gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (entsprechend dem Umsetzungstand) festgesetzt.

Das Pflanzgebot 1 (Fassadenbegrünung) des Basisbebauungsplanes lässt sich für eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht quantifizieren (Angebotsbebauungsplan, bei dem keine Fassaden zugrunde lagen!), so dass die Festsetzung nach gestalterischen bzw. allgemein ökologischen Kriterien getroffen wurde. Wie im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für die Errichtung einer Lagerhalle im Plangebiet ersichtlich (s. Antrag vom 02.05.2020 und Genehmigung vom 25.09.2020), konnte diese Festsetzung (zum Schutz der Fassade) nicht vollzogen werden. Da kein städtebauliches Erfordernis für diese unverhältnismäßige Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks besteht, wird nunmehr darauf verzichtet.

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1a Rn. 103, S. 110

² BauR 2012, 1067 - 1069 (Heft 7), BVerwG, Beschluss vom 20. März 2012 – 4 BN 31.11/4 BN 3.12 – (Niedersächsisches OVG)

Wie bereits im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung ausführlich dargestellt, war das frühere Pflanzgebot 2 (Eingrünung der Baugrundstücksgrenzen) auch kein Bestandteil des ursprünglichen Kompensationskonzeptes. Es wurde nicht im Kap. 8.4 des dafür erstellten Grünordnungsplanes (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) aufgeführt. Die festgesetzten 2 m breiten Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenze sowie die Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zu privaten Grünflächen unterliegen somit anderen (gestalterischen, allgemein ökologischen) Kriterien (siehe Kap. 8.3 des GOP). Da sie auch nicht im Grünordnungsplan zum Basisbebauungsplan in den „*abzuleitenden grünordnerischen Festsetzungen für die Gestaltung der gewerblichen Flächen*“ enthalten sind, ist die Festsetzung nicht ausgleichsrelevant. *„Werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur generellen Verbesserung von Natur und Landschaft eingesetzt und nicht lediglich dazu, um im Rahmen des Folgebewältigungsprogramms der Eingriffsregelung die durch Zulassung neuer baulicher Nutzungen verursachten Beeinträchtigungen auszugleichen, bedürfen sie allerdings einer speziellen Rechtfertigung, insbesondere auch im Hinblick auf die Nachteile, die sich für die Eigentümer der mit den Festsetzungen belasteten Flächen ergeben. Zugleich sind die nicht unerheblichen entschädigungsrechtlichen Folgen (z. B. Entschädigungs- und Übernahmeansprüche nach § 40 BauGB) zu bedenken. Keinesfalls dürfen sie mit Festsetzungen zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung gleichsam „in einen Topf“ geworfen werden, so dass sie über die eigentlichen Ausgleichsfestsetzungen hinaus zu Lasten der Eingriffsverursacher (Bauherren in dem neu geschaffenen Baugebieten) gehen.“³ Bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB „*muss ein Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung bestehen, und sie müssen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. (...) Es ist eine Frage der Erforderlichkeit und der im Rahmen der Planungshoheit liegenden Willensentscheidung der Gemeinde, ob sie von ihren rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten – u.U. auch- Gebrauch macht.*“⁴ Da das Pflanzgebot 2 (alt) mit dem Vorhaben nicht umsetzbar ist, wurde (analog der 1. Bebauungsplanänderung) darauf verzichtet.*

Artenschutz

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im B-Plan-Änderungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein Bebauungsplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Zur 3. Bebauungsplanänderung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (HiBU Plan GmbH, Stand 08. Februar 2024) erstellt. Anhand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurden an mehreren Erfassungsterminen die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechsen und Waldameisen genauer untersucht. Die Erfassungstermine fanden einmal in der Zeit von Mai 2020 bis August 2020 und dann erneut von Mai 2023 bis Juli 2023 statt. Grund für die längere Pause war eine zwischenzeitliche Unterbrechung des Planverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Avifauna:

„Im Untersuchungsraum wurden 28 Vogelarten (...) nachgewiesen. (...) Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die nachgewiesenen Arten für die Struktur des Untersuchungsraumes charakteristisch und repräsentativ bzw. im Landschaftsraum bzw.

³ Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 529, S. 207

⁴ Ernst-Zinkahn-Bielenberg; BauGB- Kommentar, § 9 BauGB, Rn 217 S. 156, Rn 225, S. 160

in Brandenburg allgemein verbreitet sind. Die im Untersuchungsraum vorkommenden Arten sind bis nicht bestandsbedroht.“

Fledermäuse:

„Mit drei Fledermausarten im Messtischblattquadranten kommt dem Gebiet nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Fledermausvorkommens zu. Potenzielle Habitate sind Höhlungen in Bäumen. Auch als Nahrungshabitat kommt das Gebiet in Frage.“

Zauneidechsen

„Bei den Untersuchungen wurden insgesamt 7 Individuen nachgewiesen.“

Waldameisen

„Während der Begehungen wurden insgesamt 2 Ameisenhügel der hügelbauenden Waldameise erfasst, diese waren jedoch am Ende des Erfassungszeitraumes nicht mehr da und müssen Prädatoren zum Opfer gefallen sein. Eine generelle Nutzung von hügelbauenden Ameisen ist jedoch nicht ausgeschlossen.“

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht zusammenfassend vor:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

„ASB1 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungs-, und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze oder der Abriss in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.“

ASB2 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen auszuschließen ist vor den Rodungen von einem Experten zu überprüfen, ob sich geschützte Quartiere in den Bäumen befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

ASB3 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Zauneidechsen zu vermeiden, sind vor Baubeginn die Baufelder jeweils mit einem Reptilienschutzzaun mit Fluchteimern zu umgeben. Die Zaunlänge entspricht dem Flächenumfang der Baufelder. Die Fluchteimer sollen ca. alle 25 m installiert werden. Um die Zauneidechsen zu vergrämen, soll im Spätwinter die Vegetation durch Schnitt entfernt werden. Im Frühjahr sollen dann an zwei Terminen Kontrollen durchgeführt werden, ob sich noch Zauneidechsen im Gebiet befinden. Bei Bestätigung einer erfolgreichen Vergrämung kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Dazu wird der Zaun vorerst an nur einer Stelle geöffnet, sodass Baufahrzeuge auf das Gelände gelangen können, durch die geringfügige Öffnung des Zaunes kann eine Rückwanderung der Zauneidechse ausgeschlossen werden. Nach Vollendung der Baumaßnahmen kann der Zaun zurück gebaut werden.

ASB4 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit hügelbauenden Waldameisen zu vermeiden, ist vor Baubeginn eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Ameisenhügeln im Baufeld durchzuführen. Ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen und durch eine fachkundige Person umzusetzen.“

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

„ACEF1 Als Ausgleich für verloren gehende potenzielle Bruthabitate sollen pro Höhlung in einem zu rodenden Baum im Verhältnis 1:2 Ersatzlebensstätten in geeigneten Strukturen im räumlichen Zusammenhang installiert werden. Dabei soll jeweils die Hälfte für Brutvögel bzw. Fledermäuse geeignet sein. Die

genaue Anzahl ergibt sich aus der Anzahl der Höhlungen in den zu rodenden Bäumen. Daher müssen die Bäume vor der Rodung auf ein Vorkommen von Höhlungen überprüft werden.

ACEF2 Zur Unterstützung der Zauneidechsenpopulation sollen auf den Grünflächen Strukturelemente eingebracht werden, wie z.B. Lesesteinhaufen und Totholz.“

Die entsprechenden Maßnahmen und Nachweise sind in Abstimmung mit der uNB im engen zeitlichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben zu planen und zu realisieren.

„Für die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG und Kompensationsmaßnahmen nach § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG auf der Ebene der Bebauungsplanung kommen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder Nr. 25 BauGB in Betracht: (...) Dabei ist zu beachten, dass auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur solche Festsetzungen zulässig sind, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind. (...) Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.“⁵ Im vorliegenden Fall können mit Ausnahme der ACEF2- Maßnahme die anderen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem stehen sie im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung (Ermittlung der am besten geeigneten Standorte).

Gehölzschutz

Die im Basisbebauungsplan innerhalb der Verkehrsflächen (Straße D) zur Anpflanzung festgesetzten drei Einzelbäume, werden in der 3. Bebauungsplanänderung weiterhin entsprechend dem Umsetzungsstand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt oder zur Anpflanzung berücksichtigt.

Im Basisbebauungsplan wurden für den Änderungsbereich keine Festsetzungen mit Bindungen und zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen. Der mit dem Basisbebauungsplan vorbereitete planerische Eingriff in die damals vorhandenen Gehölze/ Gehölzgruppen (sind tw. heute noch vorhanden) wurde in diesem Verfahren kompensiert. Für die 3. Bebauungsplanänderung resultiert daraus kein neues Ausgleichserfordernis. Sofern seither neue Gehölze gewachsen sind, unterliegen diese Gehölze dem Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL).

4.3.4 Schutzgüter Boden und Wasser

Die für die Beeinträchtigungen des Bodens durch Überbauung getroffenen wesentlichen Festsetzungen werden aus dem Basisbebauungsplan übernommen (GRZ 0,8), reduziert (öffentliche Verkehrsfläche) sowie an die vorhandenen Verhältnisse (Feuerlöschteich, Trafostation) angepasst. Damit geht insgesamt eine Reduzierung des Versiegelungsumfanges (um ca. 230 m²) einher.

⁵ Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung Stand: 13.01.2009, S. 54-55

Tabelle 5: Vergleich Versiegelung Basisbebauungsplan und Bebauungsplan, 3. Änderung

Basisbebauungsplan			
Festsetzung	Fläche	Versiegelungsanteil	Versiegelung
Gewerbegebiete	33.199 m²	<i>80%</i>	26.559 m²
Verkehrsfläche	1.405 m²	<i>100%</i>	1.405 m²
Wasserfläche (Feuerlöschteich)	152 m²	<i>100%</i>	152 m²
Gesamt	34.756 m²		28.116 m²
Bebauungsplan, 3. Änderung			
Festsetzung	Fläche	Versiegelungsanteil	Versiegelung
Gewerbegebiete	34.345 m²	<i>80%</i>	27.476 m²
Versorgungsflächen	411 m²	<i>100%</i>	411 m²
Gesamt	34.756 m²		27.887 m²

4.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Die aus den Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung einhergehenden Emissionen könnten auch durch die Festsetzungen des Basisbebauungsplanes entstehen. Sie wären auch im vorherigen Gewerbegebiet zulässig, so dass keine neuen und zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

4.3.6 Schutzgut Landschaft und Kulturgüter

Die für das Landschaftsbild wesentlichen Festsetzungen (Höhe baulicher Anlagen, Baugrenzen, Pflanzgebote) werden aus dem Basisbebauungsplan übernommen, so dass daraus keine neuen Auswirkungen resultieren.

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2022) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

4.3.7 Auswirkungen auf den Menschen

Die im Basis-B-Plan festgesetzte Gliederung von Baugebieten und Teilbaugebieten unter Immissionsschutzgesichtspunkten gemäß der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg i. V. m. § 1 BauNVO bleibt im Wesentlichen erhalten. Durch die Vereinigung der Gewerbegebiete werden die identischen Festsetzungen der beiden größten Gewerbegebiete (GE 5 und GE 9) übernommen. Die Veränderungen sind auf Grund der Vorbelastungen und Standortverhältnisse sowie des Abstands zur Ortslage Kittlitz (ca. 200 m) vertretbar.

Mit der Bebauungsplanänderung ist auch keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, da sich an der Nutzungsart und den Erschließungsverhältnissen nichts Wesentliches ändert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans schafft somit keine neuen Konflikte, die zu bewältigen wären.

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet

Die im Basis-Bebauungsplans innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzten 4 Gewerbegebiets(teil)flächen GE 4 (tw.), GE 5, GE 8 (tw.) und GE 9 werden nunmehr zu einem Gewerbegebiet vereinigt. Da die flächengrößten Gewerbegebiete GE 5 und GE 9 identische Festsetzungen enthalten, prägen sie die Flächennutzung des Änderungsgebietes. Das nunmehr zusammenhängende Gewerbegebiet wird dem GE 5 zugeordnet, mit allen dafür geltenden wesentlichen Festsetzungen (u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung). Damit entfällt das Gewerbegebiet GE 9 und die untergeordneten Gewerbegebietsteilflächen GE 4 und GE 8 werden darin einbezogen bzw. entfallen ebenso. Eine damit verbundene Verringerung bzw. Erweiterung des Nutzungsspektrums auf den ehemaligen Teilfläche GE 4 und 8 ist aufgrund deren geringen Flächenanteile und der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung (ca. 200 m) städtebaulich vertretbar.

Die für GE 5 geltende Gliederung nach bestimmten Betriebsarten der Abstandsliste bleibt weiterhin bestehen und ist somit kein Gegenstand der 3. Bebauungsplanänderung.

Da es keinen städtebaulichen Grund für den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gibt, wird von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Gebrauch mehr gemacht.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Die im Basisbebauungsplan für alle Gewerbegebiets(teil)flächen jeweils festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird für das nunmehr vereinigte Baugebiet GE 5 übernommen und zählt somit nicht zu den Gegenständen der 3. Bebauungsplanänderung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen (15 m) und zur ausnahmsweisen Überschreitung (in Abhängigkeit von der Grundfläche) werden für das Gewerbegebiet GE 5 aus dem Basisbebauungsplan unverändert übernommen. Die damit verbundene Erhöhung um 3 m auf der ehemaligen Teilfläche GE 8 ist aufgrund des relativ geringen Flächenanteils und der innergebietlichen Lage städtebaulich vertretbar.

Es erfolgt nur eine redaktionelle Anpassung des unteren Bezugspunktes an das aktuell geltende Höhenbezugssystem DHHN2016 (d.h. von NN in NHN).

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (ÜG) an die neue (vereinigte) Gewerbegebietsfläche, d.h.:

- Beibehaltung des Abstandes von 10 m zur Kreisstraße K 6636,
- Beibehaltung des Abstandes von 5 m zur angrenzenden Erschließungsstraße (Vorberger Straße),
- Beibehaltung (s. Nordosten) und Anpassung (s. Südwesten) des Abstandes von 3 m zu den Nachbargrundstücken gem. BbgBO

Im südöstlichen Teil enden die Baugrenzen an der Geltungsbereichsgrenze der 3. Bebauungsplanänderung. Dort binden sie nahtlos an die Baugrenzen des Basisbebauungsplanes (d.h. außerhalb B-Planänderungsgebietes) an.

Die textlichen Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (keine baulichen Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen im nüG) werden aus dem Basisbebauungsplan unverändert übernommen (keine Einschränkungen) und zählen nicht zu den Gegenständen der 3. Bebauungsplanänderung.

Demgegenüber wird die im Basisbebauungsplan getroffene Festsetzung „Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche- BFREI 1“ einschließlich der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO gelöscht. Weil die ehemalige oberirdische Stromleitung mittlerweile zurückgebaut wurde, besteht dafür kein städtebauliches Erfordernis mehr.

5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Die im Basisbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Straße D) festgesetzte Stichstraße wird zukünftig nicht mehr für eine öffentliche Erschließung benötigt. Im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung wird sie dem Baugebiet GE 5 zugeordnet und entfällt als separate Festsetzung.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie wird innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung an die neue (vereinigte) Gewerbegebietsfläche angepasst.

Da die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (hier: Vorberger Straße) mit der Grenze des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung zusammenfällt, wurde zur Planklarheit eine textliche Festsetzung erforderlich, die sich auf die davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte bezieht.

5.1.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

Die bisherigen gestalterischen Festsetzungen zu den Einfriedungen und zu den Werbeanlagen werden aus dem Basisbebauungsplan unverändert übernommen und zählen nicht zu den Gegenständen der 3. Bebauungsplanänderung.

5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung vorhandenen Versorgungsanlagen (Trafostation und Feuerlöschteich) werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung und heutiger Lage/ Abmaße festgesetzt. Da sie im Basisbebauungsplan anderweitig festgesetzt wurden (Trafostation nur als Symbol, Feuerlöschteich als Wasserfläche) handelt es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung. Da der Feuerlöschteich weiter südlich als im Basisbebauungsplan umgesetzt wurde, wird die Lage (grafisch) an den heutigen Standort des Feuerlöschteichs angepasst und in der Planzeichnung fortan korrekt dargestellt.

5.1.7 Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Eine im Basisbebauungsplangebiet festgesetzte oberirdische Stromleitung existiert nicht mehr und wurde mittlerweile zurückgebaut. Mit dem Wegfall der Festsetzung im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung erfolgt somit eine Anpassung an die vorhandenen Verhältnisse.

5.1.8 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Basisbebauungsplangebiet festgesetzte Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerlöschteich“ wird nunmehr als Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB neu festgesetzt, da es sich hierbei um eine baulich-technische Infrastruktureinrichtung handelt.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Basisbebauungsplan unter dieser Kategorie getroffenen textlichen Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Flächen entfallen im Rahmen der 3. Änderung ersatzlos. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Brandenburgischen Wassergesetz ausreichend geregelt.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die artenschutzfachliche, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ACEF 2 neu festgesetzt. Danach sollen für Zauneidechsen Strukturelemente, wie z.B. Lesesteinhaufen und Totholz in einer bestimmten Mindestgröße und einem Maximalabstand untereinander auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingebracht werden. Das entspricht annähernd einem Verhältnis von 1: 2 zu den im Artenschutzfachbeitrag (AFB) nachgewiesenen Individuen (5). Die Strukturelemente befinden sich zumeist in den Randbereichen (gem. Beobachtungen im AFB), verfügen über linienhafte Strukturen und werden auch von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen (s. Kap. 5.1.3) freigehalten.

5.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die textlichen Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (Pflanzgebot 3-Grundstücksbepflanzung, Pflanzgebot 4-Stellplatzbepflanzung) werden aus dem Basisbebauungsplan unverändert übernommen und nur neu nummeriert. Sie zählen nicht zu den Gegenständen der 3. Bebauungsplanänderung.

Demgegenüber entfallen die Pflanzgebote 1 und 2, weil diese (Gestaltungs)Festsetzung (s. Kap. 4.3.3) die Bebaubarkeit und Grundstücksnutzung unverhältnismäßig einschränken und dafür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Der Wegfall der Pflanzgebote 1 und 2 erfordern nunmehr eine Anpassung der Nummerierung.

Von den in der öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße D) festgesetzten 3 anzupflanzenden Laubbäumen wurden bisher 2 Anpflanzungen realisiert. Für diese wird nunmehr eine Erhaltungsfestsetzung getroffen (s. Kap. 5.2.3). Für den nicht gepflanzte Baum bleibt hingegen die Festsetzung bestehen. Um den Planvollzug / die Grundstücksnutzung nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird textlich festgesetzt, dass der Pflanzstandort innerhalb des Baugrundstückes geändert werden kann.

5.2.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die 2 in der öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße D) bisher zur Anpflanzung bestimmten Laubbäumen wurden mittlerweile realisiert, so dass sie nunmehr zum Erhalt festgesetzt werden. Für eine höhere Flexibilität der Grundstücksnutzung wird textlich festgesetzt, dass bei Abgang ein gleichartiger Ersatz auch an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstückes zulässig ist.

5.3 Sonstige Festsetzungen

5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans sind die Flurstücksgrenzen (lt. Aufstellungsbeschluss) zugrunde gelegt.

5.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit den sogenannten „Knötchenlinie“ wird eine Abgrenzung zwischen den Baugebieten (GE 5 zu GE 4 und GE 8) vorgenommen. Sie überlagern sich mit den dortigen Abschnitten des Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung und dienen der Planklarheit.

5.3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im Basisbebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechte (LR/GR 4, LR/GR 6) besteht kein städtebauliches Erfordernis mehr. Zum einen existiert die ehemalige oberirdische Stromleitung (LR/GR 6) nicht mehr. Zum anderen besteht kein Erfordernis mehr für eine Wege- und Leitungsverbindung in Richtung Kreisstraße (K 6636), weil es dort keinen Fußweg gibt und das dort ehemals geplante Klärwerk nicht mehr realisiert werden soll.

5.4 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten auf der Planzeichnung vermerkt:

5.4.1 Pflanzlisten

Die im Basis-B-Plan innerhalb der übernommenen Pflanzgebote aufgeführten Pflanzenlisten werden nunmehr den Hinweisen zugeordnet (s. o.). Die Pflanzenarten werden dabei übernommen. Es entfallen jedoch die Pflanzqualitäten der Pflanzgebote, da sich diese auf die privaten Grundstücksflächen beziehen und hierfür keine städtebaulichen Erfordernisse erkennbar sind.

Baumschulqualitäten sind nicht festsetzbar, da der bodenrechtliche Bezug fehlt.

5.4.2 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz

Es erfolgt ein Hinweis, dass bei Bäumen und Hecken die Vorschriften der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu beachten sind.

5.4.3 Planinhalte überlagernder Satzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, 3. Änderung überlagert sich in Teilen mit dem Geltungsbereich des Basis-Bebauungsplans „Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“. Die Grenze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt (zur eindeutigen räumlichen Abgrenzung der überlagerten Bereiche).

Verfahrensrechtlich erlangen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans mit Inkrafttreten Rechtskraft. Nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes gelten der Ursprungsbebauungsplan zusammen; das bedeutet, der Ursprungsbebauungsplan findet noch so weit Anwendung, wie die Festsetzungen durch die 3. Änderung nicht abgeändert worden sind.

Die Teile/ Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die von der 3. Änderung unberührt bleiben (d.h. außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung liegen), gelten unverändert fort.

5.4.4 Artenschutz

Die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleiteten artspezifischen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (s. Kap.4.3.3 und 5.2.1) werden als Hinweise aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten nicht beeinträchtigt werden.

6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Die für die Folgenutzungen vorgesehenen Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme der Verkehrsflächen (Erschließungsstich) ausschließlich in privatem Eigentum.

Die Übertragung/ Entwidmung der Straßenverkehrsfläche zu einer privaten Grundstücksfläche erfolgt durch einen Vertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt. Der Stadt sollen in diesem Zusammenhang keine Kosten entstehen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die Erschließung des Bebauungsplanänderungsgebietes ist abgeschlossen, so dass damit keine neuen Kosten verbunden sind. Die im Rahmen des privaten Bauvorhabens geplante Änderung an der Zufahrt geht zu Lasten des Bauherrn. Die mit dem Betrieb und der Unterhaltung stehenden Kosten für die öffentlichen Straßen hat der jeweilige Baulastträger zu tragen. Abgabengesetze bleiben unberührt

Die mit den weiteren Bauvorhaben verbundenen Planungs- und investiven Kosten werden durch den privaten Bauherrn in vollem Umfang getragen. Für die Stadt entstehen diesbezüglich keine Kosten.

6.3 Flächenbilanz

Tabelle 6: Flächenbilanz im Geltungsbereich der 3. B-Plan-Änderung

Festsetzung	Fläche	GRZ	Grundfläche
Gewerbegebiete	34.345 m²		27.476 m²
<i>GE 5</i>	<i>34.345 m²</i>	<i>0,8</i>	<i>27.476 m²</i>
Versorgungsflächen	411 m²		
<i>Feuerlöschteich</i>	<i>398 m²</i>	<i>0,8</i>	
<i>Elektrizität</i>	<i>13 m²</i>	<i>0,8</i>	
Gesamt	34.756 m²		

7 ANHANG

7.1 Verfahrensablauf

Tabelle 7: Verfahrensübersicht

	Verfahrensschritt		Datum
1.	Beschluss-Nr. 037/2019 - Aufstellungsbeschluss	vom	27.11.2019
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	18.12.2019
3.	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	vom	
	Übergabe der Planungsanzeige und Bitte um Stellungnahme an die Regionale Planungsgemeinschaft	vom	
	Übergabe der Planungsanzeige und Bitte um Stellungnahme an den Landkreis OSL	vom	
4.	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	vom	
	Stellungnahme des Landkreises Oberspreewald - Lausitz	vom	
5.	Beschluss-Nr. - Billigungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes (Stand)	am	
	Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	
	Öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie umweltrelevanter Stellungnahmen	vom bis	
6.	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom	
7.	Eingegangene Stellungnahmen zu 6.	bis	
8.	Beschluss-Nr. – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
9.	Mitteilung über das Abwägungsergebnis an die Einsender mit Schreiben	vom	
10.	Beschluss-Nr. Satzungsbeschluss	am	