PLANUNGSVERBAND INDUSTRIEGEBIET SCHIPKAU - SCHWARZHEIDE

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET SCHIPKAU – SCHWARZHEIDE“"

3. ENTWURF

TEIL C-1 BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis ... 2
2 Planerische Vorgaben ... 4
2.1 Landes- und Regionalplanung ... 4
2.2 Flächennutzungsplanung ... 6
2.3 Bestehendes Planungsrecht ... 7
3 Plangebiet ... 8
3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches ... 8
3.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes ... 8
3.3 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen ... 11
4 Verkehrserschließung ... 18
4.1 Motorisierter Verkehr ... 18
4.2 Ruhender Verkehr ... 19
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 19
4.4 Rad- und Fußgängerverkehr ... 19
5 Ver- und Entsorgung ... 20
5.1 Trinkwasser ... 20
5.2 Löschwasser ... 20
5.3 Schmutzwasser ... 21
5.4 Niederschlagswasser ... 21
5.5 Elektroenergie ... 23
5.6 Gas ... 24
5.7 Telekommunikation ... 25
5.8 Abfallentsorgung ... 25
6 Grünordnerische Konzeption ... 26
7 Begründung der planerischen Festsetzungen ... 27
7.1 Geltungsbereich ... 27
7.2 Art der baulichen Nutzung ... 27
7.3 Maß der baulichen Nutzung ... 30
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 30
7.5 Verkehrsflächen ... 31
7.6 Versorgungsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser ... 31
7.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind ... 32
7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 32
7.9 Grünordnerische Festsetzungen ... 33
7.10 Waldflächen ... 40
7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 41
8 Kennzeichnungen ... 41
9 Hinweise ... 42
10 Flächenbilanz ... 45
11 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 46

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Im Kurzbericht zum Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg stellt die Brandenburger Wirtschaftsförderung fest: „Auf das gesamte Land betrachtet, könnte die ermittelte Nachfrage bis 2030 nicht einmal zur Hälfte gedeckt werden.“ und leitet daraus als Ziel ab: “Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichender Quantität und hochwertiger Qualität, um den Bedarf im Land Brandenburg langfristig zu decken und die wirtschaftliche Entwicklung auch zukünftig zu sichern.“

Die Stadt Schwarzheide und die Gemeinde Schipkau haben gemeinsam auf der Suche nach geeigneten Flächen zur Deckung der Nachfrage die Fläche des Sonderlandeplatzes Schwarzheide-Schipkau als potentiellen Industriestandort identifiziert. Diese liegt anteilig auf dem Gemeindegebiet der Stadt Schwarzheide und der Gemeinde Schipkau.

Der Standort des ehemaligen Sonderlandeplatzes Schwarzheide/Schipkau eignet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Autobahnabfahrt „Schwarzheide / Schipkau" der BAB A13, dem ausreichenden Abstand zu Wohnnutzungen und der unmittelbaren Nähe zur BASF Schwarzheide GmbH in besonderem Maße für eine gewerblich-industrielle Nutzung. Daher wird das Areal bereits seit Jahren landesplanerisch als Reservestandort für eine großgewerbliche Ansiedlung bewertet.

Das Plangebiet kann optimal erschlossen werden. Eine vergleichbare Fläche mit einem auch nur annähernd bestehenden Entwicklungs- und Betriebspotential ist im Land Brandenburg aktuell nicht vorhanden.

Entsprechend der Nachfrage überregional bedeutsamer Investoren nach großen zusammenhängenden Bauflächen für industrielle Großansiedlungen sollen am Standort entsprechende Flächenangebote geschaffen werden. Aktuell liegen für den Standort mehrere Ansiedlungsabsichten neuer Industrieunternehmen und Gewerbebetriebe vor.

Laut Wirtschaftsregion Lausitz ist der Standort für die Neuansiedlung von Unternehmen im chemisch-technischen Bereich prädestiniert. Die landesseitig angestrebte industrielle Wertschöpfungskette Elektromobilität könnte erweitert und neue Perspektiven für bestehende Unternehmen des Landes eröffnet werden. Daraus können sich Synergien u.a. mit dem benachbarten BASF-Standort ergeben. Aber auch andere industrielle Ansiedlungen sollen am Standort möglich sein.

Aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (MWAE) ist die Schaffung des Industriegebietes ein zentraler Beitrag, um den mit dem Strukturprozess Lausitz begonnenen Transformationsprozess der Region erfolgreich und nachhaltig weiterzuführen. Die damit verbundenen positiven Effekte für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Brandenburg, die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze und die Gestaltung eines für den Strukturprozess wesentlichen Technologietransfers sind signifikant.

Das Strukturstärkungsgesetz eröffnet die Möglichkeit, den Standort für eine industriell-gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Das Vorhaben wurde von den Kommunen Schwarzheide und Schipkau in den laufenden Strukturprozess Lausitz eingebracht, um sicherzustellen, dass das Vorhaben sich in den facettenreichen Strukturprozess Lausitz einbringt und hierdurch weitere Synergieeffekte für den beabsichtigen Strukturprozess der Region gehoben werden können. Entsprechend hat die Wirtschaftsregion Lausitz das Planvorhaben bereits dezidiert geprüft und als bedeutsam für den Strukturprozess Lausitz eingestuft. Die Förderwürdigkeit im Rahmen des Strukturstärkungsgesetzes wurde attestiert. Aus Sicht der Landesregierung eröffnet sich hiermit die Chance, den Standort für eine industriell-gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Die Landesregierung sieht hierin die greifbare Chance, den bereits jetzt überregional bedeutsamen Wirtschaftsstandort Schwarzheide weiterzuentwickeln und damit allseitiges Wachstum in der Region zu sichern.

Auf dem Standort des ehemaligen Sonderlandeplatzes Schwarzheide/Schipkau soll daher ein großflächiges Industriegebiet entwickelt werden. Planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Flächen liegen teilweise in der Gemarkung Schipkau und teilweise in der Gemarkung Schwarzheide. Um eine interkommunale Flächenentwicklung vorantreiben und einen gemeinsamen Bebauungsplan aufstellen zu können, wurde durch die Gemeinde Schipkau und die Stadt Schwarzheide 2022 der Planungsverband Industriegebiet Schipkau – Schwarzheide gegründet.

In seiner Sitzung am 16.11.2022 hat der Planungsverband Industriegebiet Schipkau - Schwarzheide den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide“ für das Gebiet des bisherigen Sonderlandeplatzes und seines näheren Umfeldes gefasst. Planungsziel ist die Einordnung des interkommunalen Industrieparks Schipkau-Schwarzheide für industrielle Großansiedlungen. Damit wird dem Ziel der Landesplanung zur Festlegung geeigneter Standorte für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben Rechnung getragen (großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte).

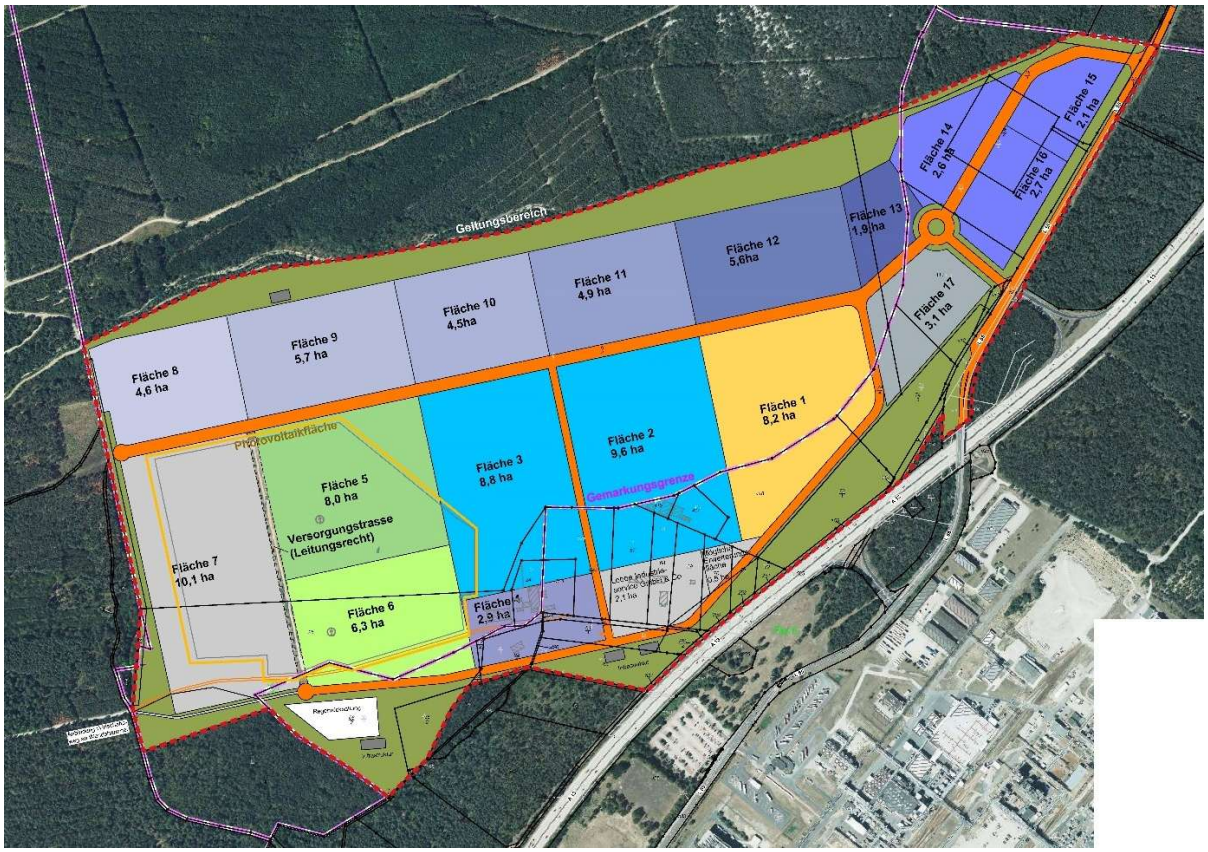

Abb.: Masterplan Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide (Verfasser: GICON GmbH, Stand: September 2025)

Die industrielle Ansiedlung trägt zu einer wirtschaftlichen Stärkung der Region bei und ist mit der Schaffung von ca. 3.000 Arbeitsplätzen verbunden. Dem § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen ist, wird durch die Planung entsprochen.

Für die Belange des Umweltschutzes wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Für Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Folgende Rechtsgrundlagen sind für die vorliegende Planung heranzuziehen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das LEPro 2007 ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Der Grundsatz der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gem. § 5 (2) LEPro 2007 besagt: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Begründet wird dieser Grundsatz, damit, dass „Viele Gemeinden (…) über ausreichende, noch nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im Innenbereich (verfügen), die eine bauliche Entwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraums erlauben."

Die Stadt Schwarzheide und die Gemeinde Schipkau verfügen über keine derartigen innerstädtischen Entwicklungspotentiale, um die Nachfrage an Industriebauflächen zu decken.

Durch die Überplanung einer durch den Bergbau massiv beeinflussten Außenbereichsfläche, die in Teilen bereits als Landwirtschafts-, Gewerbestandort sowie als Standort für eine Photovoltaikfreiflächenanlage und als Sonderlandeplatz genutzt wird, besteht aus Sicht der Plangeberin kein hinreichender Zielkonflikt, der durch Planung an anderer Stelle auszuräumen ist.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als überörtliches und zusammenfassendes Planungsinstrument konkretisiert die Grundsätze und Ziele der Raumordnung (LEPro) und setzt den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion sowie insgesamt des Landes Brandenburg. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

Entsprechend der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet nördlich dem Mittelzentrum mit Funktionsteilung Schwarzheide - Lauchhammer.

Im Plangebiet befinden sich keine in den Festlegungskarten des LEP HR und des sachlichen Teilregionalplanes II getroffenen flächenbezogenen Festsetzungen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und von Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Die Planung befindet sich somit nicht im Widerspruch zu den Zielen Z 6.2 LEP HR (Freiraumverbund) und Z 4.4.16 Teilregionalplan II (Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe).

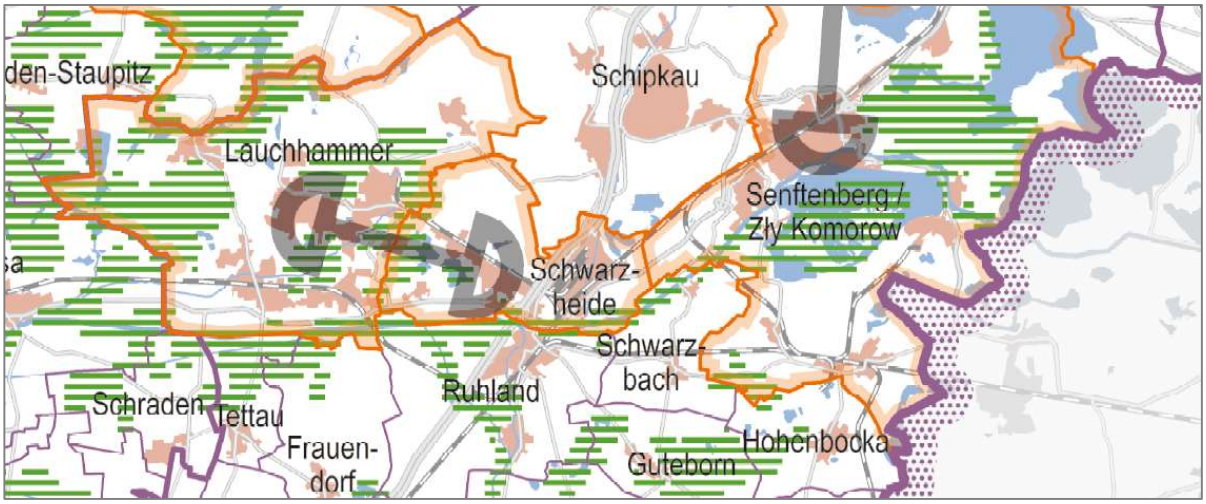

Abb.: Auszug Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – Festlegungskarte

Der Grundsatz der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gem. § 5 LEPro 2007 wird im LEP HR durch das Ziel Z 5.2 konkretisiert:

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Die geplante industrielle Siedlungsfläche schließt nicht an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Am Standort sollen jedoch Industriebetriebe angesiedelt werden, die aufgrund ihrer potentiellen Störwirkungen Abstände zu vorhandenen Siedlungsflächen einhalten müssen (Abstandsgebot aus Gründen des Immissionsschutzes und der Störfallvorsorge). Außerdem sollen durch die Lage des geplanten großflächigen Industriegebietes direkt an der Autobahnabfahrt große Verkehrsmengen und Schwerlastverkehr durch Siedlungen vermieden werden. Aus diesen Gründen findet für das Planvorhaben die Ausnahme nach Z 5.2 (2) Anwendung. Planung widerspricht somit nicht dem Ziel 5.2 LEP HR.

Für die Bewertung der beabsichtigten Planung sind außerdem folgende Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz 2.1 Strukturwandel: In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden.
  In Gebieten, die stark vom wirtschaftlichen Strukturwandel (zum Beispiel durch die Neuausrichtung der Energiepolitik) betroffen sind, ist die Entwicklung und Erschließung neuer, zukunftsfähiger Wirtschaftsfelder von besonderer Bedeutung. Dies würde zum einen nicht nur zu einer Diversifizierung der Erwerbsgrundlagen und somit zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen, sondern wäre auch Voraussetzung für eine Stabilisierung und Entwicklung der Räume.

- Grundsatz 2.2 Gewerbeflächenentwicklung: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
  Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sind die Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und um im Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb der Hauptstadtregion zu bestehen.

- Grundsatz 6.1 Freiraumentwicklung: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
  Durch die vorliegende Planung wird Freiraum in Anspruch genommen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Regionalplanung

Die Ziele der Landesplanung werden im Land Brandenburg durch die Regionalpläne konkretisiert. Das Plangebiet befindet sich in der Region der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

Folgende Pläne geben in der Planungsregion die Grundsätze und Ziele der Regionalplanung vor:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" (1998)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte" (2021)
  Der sachliche Teilregionalplan setzt die Planungsaufträge des LEP HR um. Gemäß der Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans bildet Schwarzheide zusammen mit Lauchhammer ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die rechtskräftigen Grundsätze und Ziele der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung nicht verletzt.

In der Region der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald befinden sich derzeit folgende Pläne in Aufstellung:

- *Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald*
  Im nordöstlichen Teilbereich der Vorhabenfläche befindet sich ein Waldgebiet mit höherwertigen Waldfunktionen, das im Rahmen der Erstellung des Integrierten Regionalplanes auf Eignung für die Festlegung eines „Vorranggebietes Wald“ geprüft wird.
- *Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“*

2.2 Flächennutzungsplanung

Stadt Schwarzheide
Die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Schwarzheide stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriegebiet Schipkau-Schwarzheid" als Gewerbliche Baufläche sowie entlang der Bundesautobahn A13 als Waldfläche dar.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

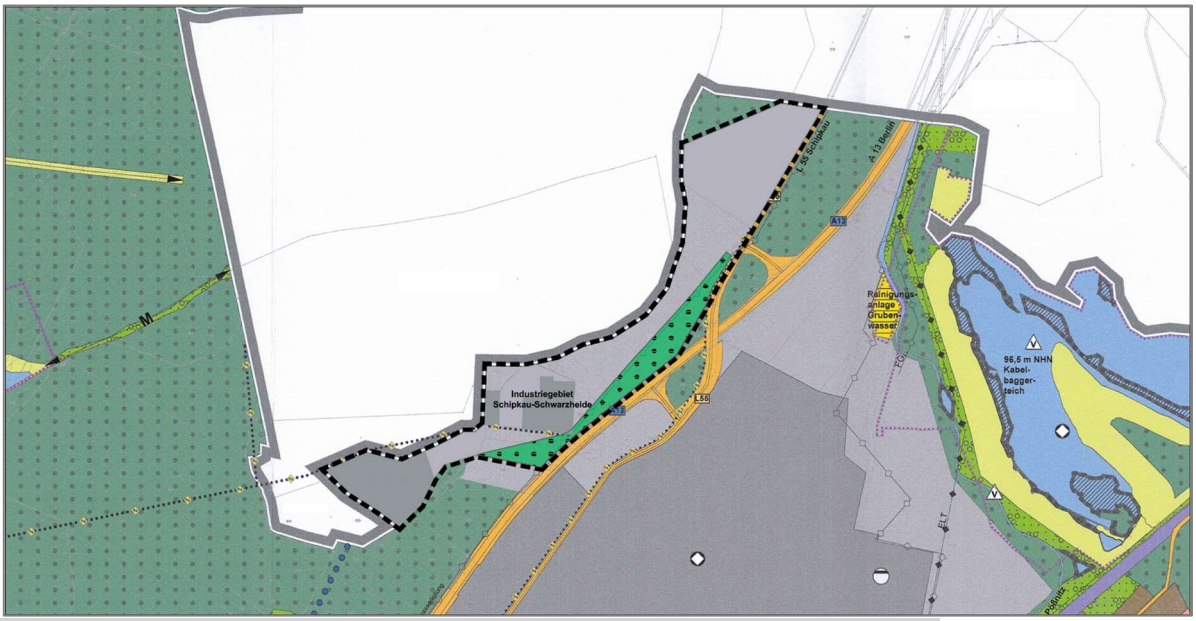

Abb.: 3. Teiländerung Flächennutzungsplan 2030 Stadt Schwarzheide (genehmigt am 16.04.2026)

Gemeinde Schipkau
Die Gemeinde Schipkau verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann die Aufstellung des Flächennutzungsplans Schipkau nicht abgewartet werden, da dringende Gründe für die Planaufstellung vorliegen:

Seitens der Gemeinde Schipkau und der Stadt Schwarzheide sowie des Landes Brandenburg besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Entwicklung des interkommunalen Industrieparks Schipkau-Schwarzheide. Dieser ist von zentraler Bedeutung für industrielle Großansiedlungen in der Region, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Entwicklung des Industriegebietes kann den Flächennutzungsplan nicht abwarten, da in den vorhandenen festgesetzten Bebauungsplangebieten keine geeigneten Flächen für industrielle Großansiedlungen vorhanden sind. Ohne diesen Bebauungsplan sind industrielle Großansiedlungen in der Region aktuell nicht möglich.

Der Bebauungsplan wird daher als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt (bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist). Der Bebauungsplan ist daher genehmigungspflichtig gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Schipkau übernommen werden.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Bebauungsplan Schipkau Nr. 1-2015

Innerhalb des Plangebietes besteht der seit 2016 rechtskräftige Bebauungsplan Schipkau Nr. 1-2015 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Sonderlandeplatz Schipkau–Schwarzheide".

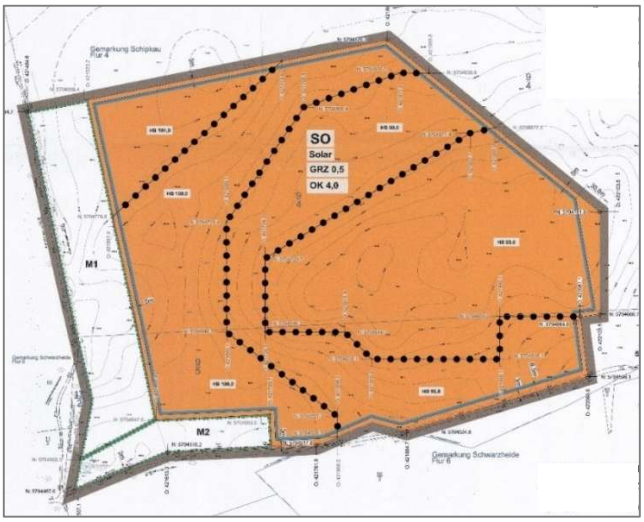

Abb.: B-Plan Schipkau Nr. 1-2015 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Sonderlandeplatz Schipkau–Schwarzheide"

Abb.: Übersichtslageplan der Maßnahmen (aus Kompensationsvertrag zum B-Plan Nr. 1-2015)

Ziel und Zweck der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-2015 durch die Gemeinde Schipkau war es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) durch Festsetzung eines Sondergebietes Solar zu schaffen und damit einen Beitrag zur Nutzung der erneuerbaren Energien zu leisten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt eine ca. 23 ha große Fläche des Sonderlandeplatzes Schwarzheide-Schipkau ein. Für die Fläche des Sondergebietes Solar existiert eine Baugenehmigung zur Errichtung einer PV-FFA mit einer Leistung von rd. 10 MWp vom 23.12.2015 (Gz.: 60.3-01576/15). Im Jahr 2016 fand die Inbetriebnahme der errichteten PVFFA statt. Der Stromertrag betrug bspw. im Abrechnungsjahr 2022 rd. 11.174.035,00 kWh (Quelle: Energieportal Bbg.).

Darüber hinaus werden im Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 1-2015 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Sonderlandeplatz Schipkau–Schwarzheide" Maßnahmenflächen festgelegt *(s. Abb.)*. Diese liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide".

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide" trifft gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-2015 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Sonderlandeplatz Schipkau–Schwarzheide" (einschließlich Kompensationsvertrag) folgende Änderungen:

- Änderung Sondergebiet Solarpark (SO Solar) in Industriegebiet (GI)
- Erhöhung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,8
- Erhöhung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 4 m auf 35 m
- Wegfall von Grün- und Maßnahmenflächenflächen zugunsten von Industriegebietsfläche (GI)

Diese Änderungen gegenüber dem bestehenden B-Plan werden im Umweltbericht (Teil C-2) berücksichtigt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Industriegebiet Schipkau - Schwarzheide" wird der Bebauungsplan Nr. 1-2015 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Sonderlandeplatz Schipkau – Schwarzheide" durch diesen ersetzt.
Die im Plangebiet vorhandene Photovoltaikfreiflächenanlage (PVA) genießt auch nach Inkrafttreten des des B-Plans „Industriegebiet Schipkau - Schwarzheide" weiterhin Bestandsschutz. Die PVA kann weiterhin betrieben werden. Nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung werden dann in diesem Bereich die Festsetzungen des B-Plans umgesetzt (Industriegebiet etc.).

3 Plangebiet

3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Industriegebiet Schipkau - Schwarzheide“ befindet sich außerhalb der Ortslagen auf den Gemeindeterritorien der Stadt Schwarzheide und der Gemeinde Schipkau an der Anschlussstelle „Schwarzheide / Schipkau" der Bundesautobahn (BAB) A 13 Berlin – Dresden. Es wird überwiegend von Forstbeständen umgeben.

Das Plangebiet wird umgeben:

- im Norden von dem Kippenrandgraben mit Wirtschaftsweg und Waldflächen auf den rekultivierten Tagebaurestlöchern „Schwarzheide“ und „Anna-Süd bei Zschipkau“,
- sowie dem ca. 1.300 m entfernte Ortsrand von Schipkau,
- im Nordosten von der Landesstraße L 55,
- im Südosten von der Bundesautobahn BAB A13 und dem ca. 200 m entfernten Werksgeländes der BASF Schwarzheide GmbH
- im Süden von Waldflächen sowie dem ca. 100 m entfernten Ortsrand von Schwarzheide,
- im Westen von Waldflächen.

3.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

In weiten Teilen des Plangebietes bestehen Landebahnen und Bauwerke (Tower, Hangar etc.) des ehemaligen Sonderlandeplatzes Schipkau-Schwarzheide für Kleinflugzeuge.

Im südwestlichen Plangebiet besteht eine ca. 23 ha große Photovoltaikfreiflächenanlage (betrieben durch die Stadtwerke Aachen).

Im südlichen Randbereich des Plangebietes bestehen ein Gewerbebetrieb (Lobbe) sowie Weideflächen und Reste einer landwirtschaftlichen Hofstelle. In den Randbereichen des Plangebietes bestehen Waldflächen.

Im Bestand wird das Plangebiet über die Zufahrtsstraße „Am Flugplatz“ erschlossen, die von der Landesstraße L55 abgeht (gegenüber der Autobahnabfahrt „Schwarzheide / Schipkau").

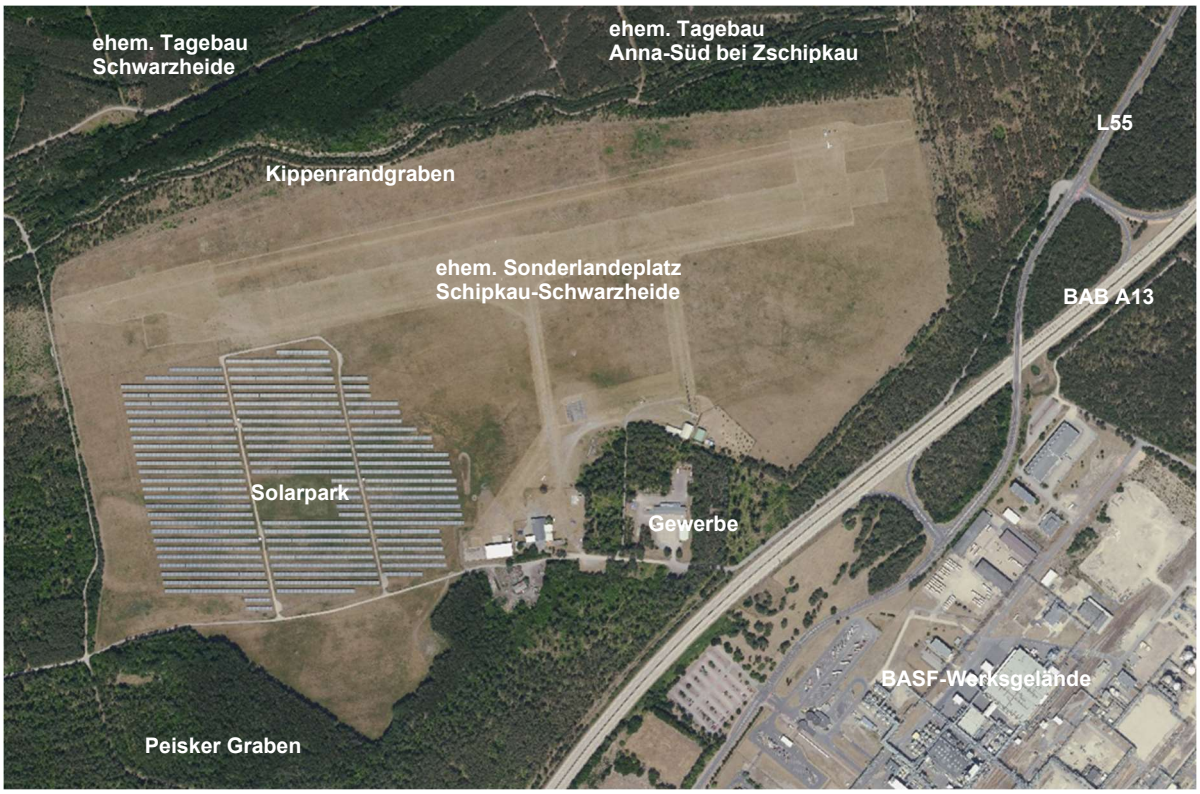

Abb.: Luftbild Plangebiet Bebauungsplan "Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide"
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Das Plangebiet ist relativ eben. Von Südwesten steigt es von einer Geländehöhe von ca. 98 m ü. NHN leicht nach Nordosten an auf ca. 104 m ü. NHN.

Das ca. 130 ha große Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück
Schipkau	Schipkau	4	9/4*
		4	23 (tw)**
		4	24*
		4	25*

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwarzheide	Schwarzheide	6	56/1
		6	56/2*
		6	57
		6	58/2
		6	62/1
		6	62/2
		6	63
		6	64/1*
		6	64/2*
		6	67
		6	68
		6	69*
		6	70
		6	71*
		6	72*
		6	73/1*
		6	74/3*
		6	74/4*
		6	76/1 (tw)
		6	76/2
		6	83
		6	154*
		6	157*
		6	158*
		6	251*
		6	252*
		6	259*
		6	260/2*
		6	409*
		6	412*
		6	413*
		6	414
		6	415
		6	417
		6	418*
		6	496*
		6	524*
		6	525*
		6	526*
		6	527**
		6	531*** (tw)
		9	17/2*

*Flurstück im Eigentum *Kommune / **Land / ***Bund*

Weite Teile des Plangebietes befinden sich in kommunalem Eigentum:

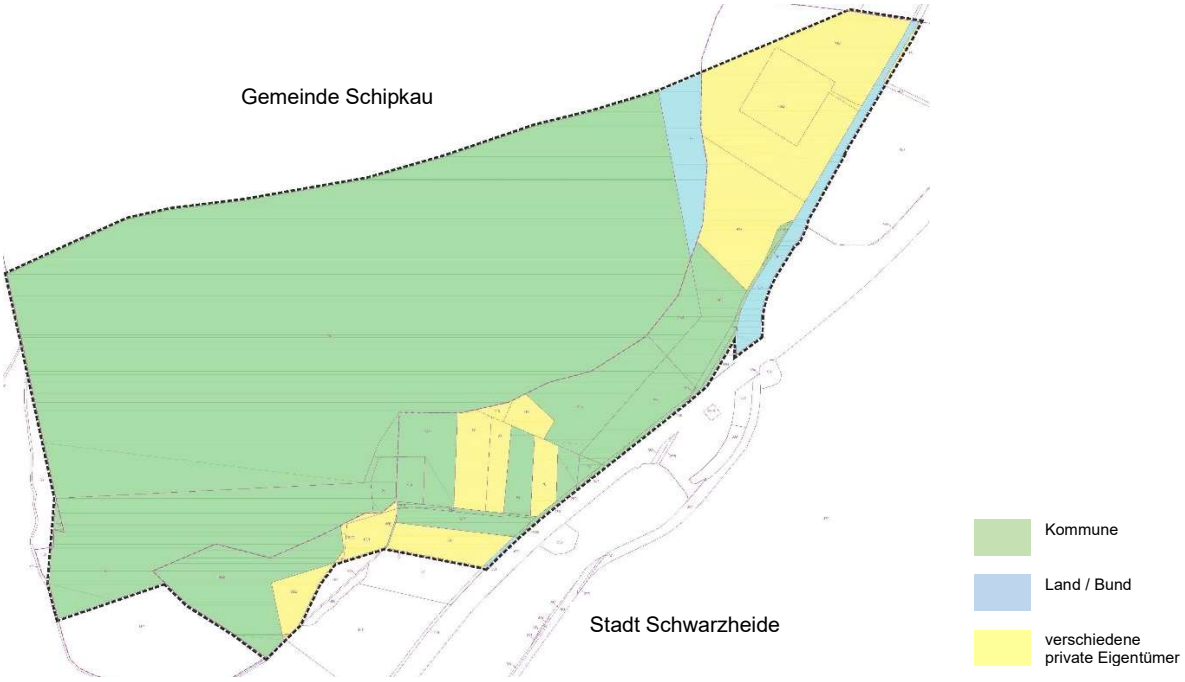

Abb.: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

3.3 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Luftverkehrsrecht
Im Plangebiet bestand bis 2024 der Sonderlandeplatz (SLP) Schwarzheide-Schipkau. Dieser wurde auf Grundlage einer gültigen luftverkehrsrechtlichen Genehmigung nach § 6 LuftVG (letzte Änderung/ Anpassung vom 26.07.2016) für die Durchführung von Flügen im Sichtflugverfahren am Tag betrieben (SLP der Kategorie II).

Voraussetzung für die Einordnung des geplanten Industriegebietes am Standort war die Entwidmung des SLP. Daher hat die Flugplatzbetriebsgesellschaft Schwarzheide / Schipkau mbH am 04.03.2024 an die zuständige Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) den Antrag auf Widerruf der Genehmigung zum Betreiben des SLP Schwarzheide Schipkau gestellt.

Mit Bescheid der LuBB vom 29.08.2024 wurde die Genehmigung für die Anlage und den Betrieb des SLP Schwarzheide/Schipkau mit Wirkung zum 01.10.2024 widerrufen. Die Flugplatzbetriebsgesellschaft Schwarzheide / Schipkau mbH hat den SLP geschlossen und die Start- und Landebahn beräumt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans am Standort sind somit geschaffen.

Straßenrecht

Bundesautobahn A13
Grundsätzlich gelten für die Bebauung und Nutzung von Flächen in Autobahnnähe die anbaurechtlichen Regelungen des Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie
- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Die geplanten hochbaulichen Anlagen im Industriegebiet haben den Abstandsforderungen zu entsprechen und sind demnach in einem Abstand von mindestens 40 m zum Fahrbahnaußenrand der BAB 13 zu planen.

Konkrete Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Eine Zustimmung bzw. Genehmigung des FBA in einem etwaigen (Bau-)Genehmigungsverfahren zu geplanten Vorhaben kann nur erfolgen, wenn keine Belange des § 9 Abs. 3 FStrG entgegenstehen, insbesondere keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für die Verkehrsteilnehmer der A13 besteht.

Für die Anschlussstelle Schwarzheide existiert ein Planfeststellungsbeschluss. Daher sind die bundeseigenen Straßenflurstücke planbefangen und aus dem B-Plan-Geltungsbereich auszusparen.

Landesstraße L55
Das Plangebiet liegt außerhalb von Ortsdurchfahrten. Gegenüber der Landesstraße L55 besteht daher ein Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (§ 24 Abs. 1 Brandenburgisches Straßengesetz).

Gemäß § 24 Abs. 2 Brandenburgisches Straßengesetz bedürfen darüber hinaus Bauvorhaben der Zustimmung des Straßenbaulastträgers, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Das betrifft auch anzeigepflichtige Vorhaben.

Des Weiteren sind alle baulichen Maßnahmen unzulässig, für die eine Erschließung außerhalb der Ortsdurchfahrt notwendig ist.

Die Verbote gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Die zuständigen Straßenbaubehörden, der Landesbetrieb Straßenwesen und der Landkreis sowie die Autobahn GmbH, wurden daher frühzeitig in das Planverfahren einbezogen und die Errichtung der zwei geplanten Knotenpunkte an der L55 zur öffentlichen Erschließung des Industriegebietes abgestimmt.

Wald

Das Plangebiet ist von Waldflächen im Sinne § 2 Abs. 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) umgeben. Im Norden, Osten und Süden reicht Wald in die Randbereiche des Plangebietes hinein *(vgl. Biotopkartierung im Plangebiet).*

Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf gemäß § 8 LWaldG der Genehmigung der Forstbehörde.

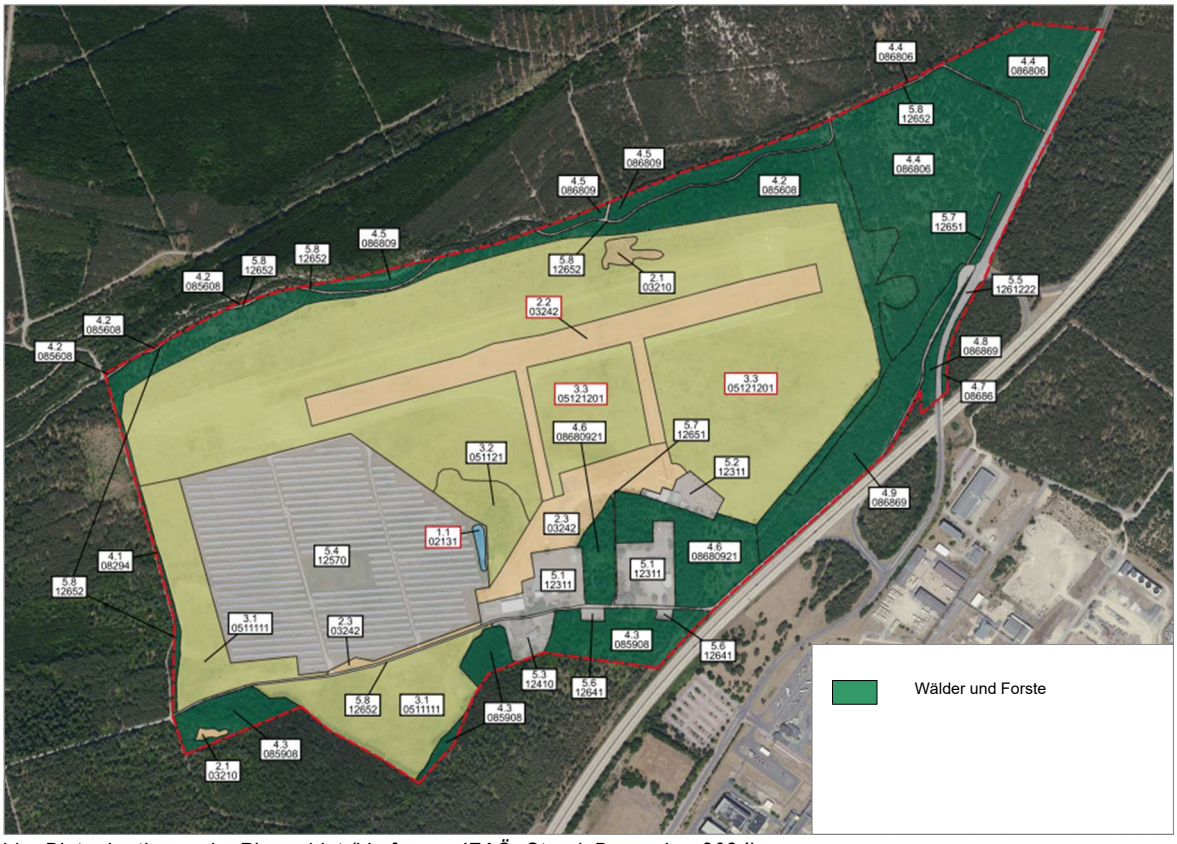

Abb.: Biotopkartierung im Plangebiet (Verfasser: IFAÖ, Stand: Dezember 2024)

Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes

Folgende Schutzgebiete befinden sich im Umfeld des Plangebietes:

Kategorie	Name	Entfernung zum Plangebiet
Naturpark	"Niederlausitzer Heidelandschaft"	10 km
Landschafts-schutzgebiet	Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand	> 2 km südwestlich bis nordöstlich
FFH-Gebiet	Schwarzwasserniederung	5 km südlich
	Sorgenteich	5 km südlich
	Insel im Senftenberger See	7 km östlich
	Peickwitzer Teiche (	7 km südöstlich
SPA-Gebiet	Lausitzer Bergbaufolgelandschaft	7 km nordwestlich und nordöstlich
Naturschutzgebiet	Sorgenteich Insel im Senftenberger See Peickwitzer Teiche und Schwarzbacher Heide Rohatsch zwischen Guteborn und Hohenbocka Bergbaufolgelandschaft Grünhaus Wuppen Sorno-Rosendorfer-Buchten Welkteich	5 km südlich 6 km östlich 6 km südöstlich 7 km südöstlich 9 km nordwestlich 10 km südlich 10 km nordöstlich 10 km westlich

Im Plangebiet befinden sich folgende nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope:

- ~~27,19 ha~~ Grasnelken-Fluren und Blauschillergras-Rasen (Biotopcode 05121202), im Bereich der Freiflächen des ehemaligen Sonderlandeplatzes Schipkau-Schwarzheide (einschl. Landebahnen), anteilig als Haupt- oder Begleitbiotop (zu 03242 – Möhren-Steinkleefluren) kartiert
- ~~0,13 ha~~ Temporäres Kleingewässer (Biotopcode 02131) im östlichen Randbereich der Photovoltaikfreiflächenanlage
- Daneben sind die im Bereich der Maßnahmenflächen zum Bebauungsplan Nr. 1-2015 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Sonderlandeplatz Schipkau–Schwarzheide“ angelegten bzw. zu entwickelnden Trockenrasen (Biotoptyp 0512), als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese befinden sich nördlich, westlich, südlich und östlich der PV-Anlage und überschneiden sich teilweise mit den kartierten geschützten Biotopen (Lage siehe Pkt. 2.3).

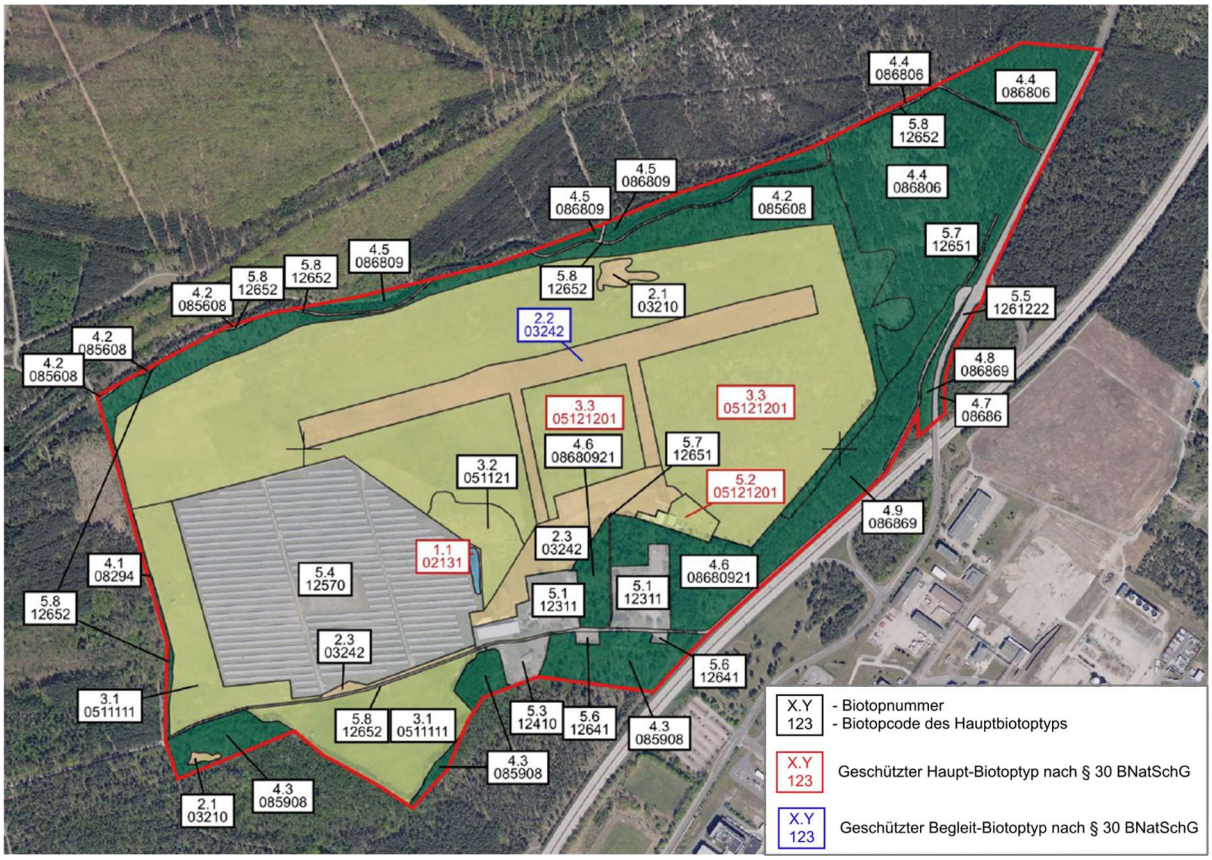

Abb.: Biotopkartierung im Plangebiet (Auszug aus Kartierbericht, Verfasser: GICON Ecosystems, Stand: September 2026)

Handlungen, die zur Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten und bedürfen einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG. Dazu ist durch den jeweiligen Bauherrn vor der Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen der entsprechende Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes an die zuständige Naturschutzbehörde zu stellen. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung der Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG wurde in den Unterlagen zur „Darlegung der Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung vom Biotopschutz“ zum B-Plan *(vgl. Anlagen 5 & 6)* nachgewiesen.

Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich in der Lausitzer Braunkohlenbergbaufolgelandschaft.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Grenzen eines von der Bergbehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplanes der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) und steht somit nicht unter Bergaufsicht.

Der Großteil des Plangebietes befindet sich auf gewachsenem Boden.

Im Norden befinden sich Flächen, die von stillgelegten bergbaulichen Anlagen beansprucht wurden und dem Altbergbau mit Rechtsnachfolger zugeordnet werden *(s. Übersichtskarte Altbergbau)*. Es handelt sich um Flächen der ehemaligen Tagebaue Schwarzheide (1902 – 1955) und Anna-Süd bei Zschipkau (1937 - 1947) im Tagebauraum Plessa-Lauchammer-Annahütte.

Im Norden und Nordosten stehen locker gelagerte Kippenböden des ehemaligen Tagebaus Anna-Süd (Schipkau) an. Kippenböden stellen einen Risikobaugrund dar. Bei der Bauausführung ist der Sachverhalt „Bauen auf Kippen" (hier insbesondere das Fließ-, Setzungs-, Rutschungs- und Sackungsverhalten von Kippenböden) zu beachten. Weiterhin ist im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden mit Setzungs- und Sackungsunterschieden zu rechnen. Auch dies ist bei Bauvorhaben zu beachten.

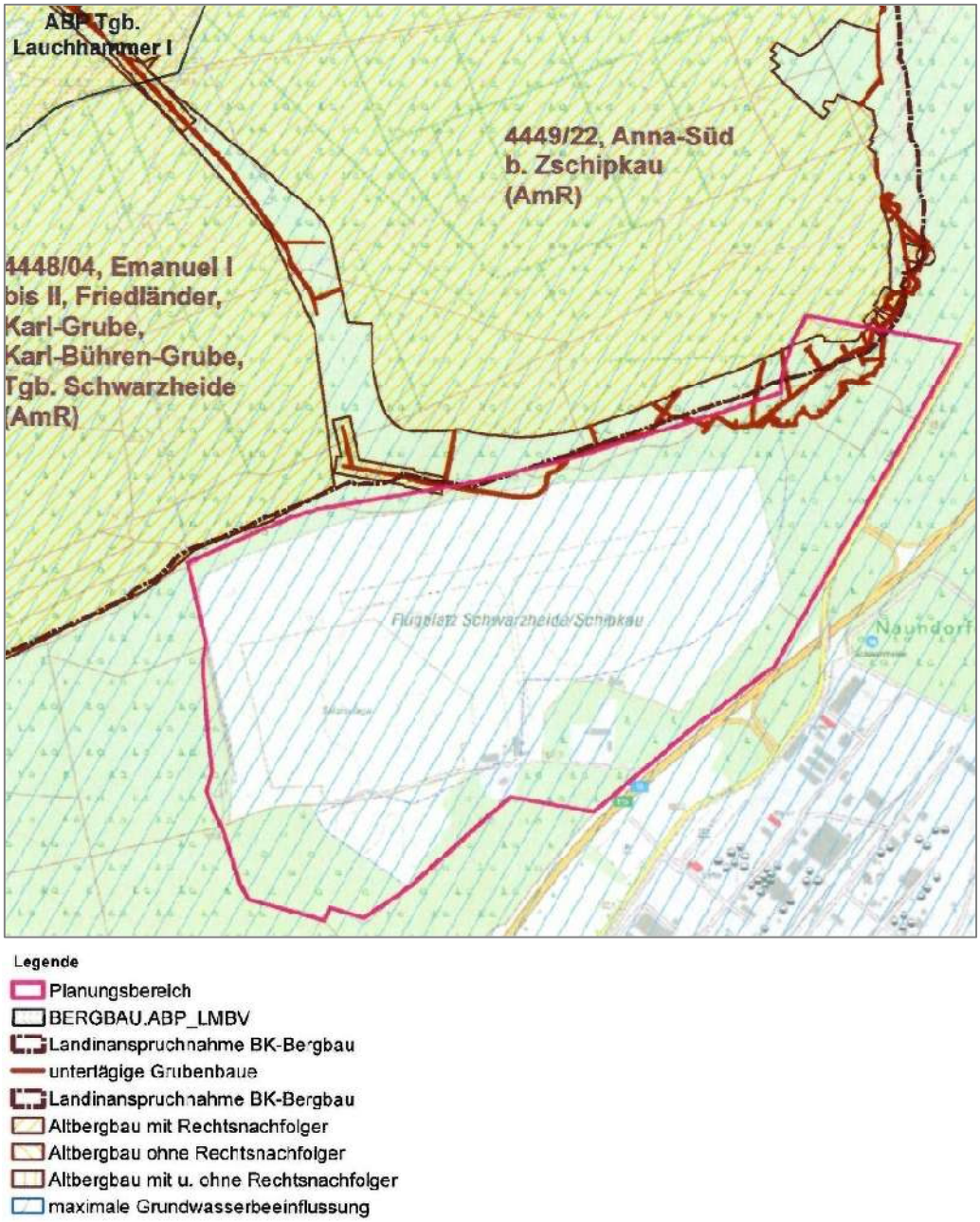

Abb.: Übersichtskarte Altbergbau (Verfasser: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Stand: Dezember 2023)

Untertägige Grubenbaue

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des bergschadenkundlichen Einwirkungsbereichs stillgelegter bergbaulicher Anlagen, die nicht mehr der Bergaufsicht unterliegen und dem Altbergbau ohne Rechtsnachfolger zugeordnet werden. Es handelt sich um untertägige Grubenbaue des ehemaligen Tagebaus „Anna-Süd“ *(s. Lageplan Grubenbaue)*. Die Grubenbaue sind verwahrt.

In allen Bereichen des untertägigen Altbergbaus können (unabhängig vom Verwahrungszustand) im Deckgebirge über allen bergmännischen Auffahrungen noch sogenannte „hängende Brüche“ vorhanden sein, die im Laufe der Zeit zur Ausbildung von Tagesbrüchen, Absenkungen oder anderen Bergschäden an der Tagesoberfläche führen können. Es verbleibt stets ein altbergbaulich bedingtes Restrisiko, das bei einer Bebauung berücksichtigt werden sollte.

Abb.: Lageplan Grubenbaue (Verfasser: LMBV, Stand: Januar 2024)

Abb.: Lageplan Fließgewässer, Durchlässe, Grundwassermessstellen (Verfasser: LMBV, Stand: Januar 2024)

Montanhydrologie, Grundwassermessstellen
Das Plangebiet liegt vollständig im früheren Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen unterliegt das Plangebiet nun wieder dem Grundwasserwiederanstieg.

Der Grundwasserflurabstand (GWFA), bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, beträgt aktuell und prognostisch weniger als 1 m im Bereich des vorhandenen Solarparks sowie im restlichen Areal zwischen 1 m und 2 m. Die flurnahen Grundwasserverhältnisse sind bei den Planungen zu beachten.

Im Plangebiet sind eine verwahrte Grundwassermessstelle der LMBV südwestlich des Solarparks sowie mehrere Grundwassermessstellen der BASF vorhanden *(s. Abb.).* Die Grundwassermessstellen sind für weitere Untersuchungen des Grundwassers zu sichern.

Fließgewässer
Nördlich des Plangebietes verläuft der Kippenrandgraben *(s. Lageplan Fließgewässer, Durchlässe, GVM)*. Dieser leitet das Wasser aus der nördlich gelegenen Kippe in Richtung Restloch 59. Im Bereich des Kippenrandgrabens befinden sich 2 Durchlässe mit 17 m und 30 m Länge. Der Graben sowie der dazugehörige Begleitweg müssen dauerhaft funktionstüchtig bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Peisker Graben, in den Teile des Plangebietes entwässern. Ca. 2,5 km südwestlich des Plangebietes wird der Peisker Graben in den Plessa-Dolsthaidaer Binnengraben gehoben (Schöpfwerk). Dieser mündet bei Plessa in die Schwarze Elster.

Altlasten
Im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) ist innerhalb des Plangebietes der Altstandort GST-Flugplatz Schwarzheide (Gemarkung Schipkau, Flur 4, Flst. 9/4) erfasst (Altlastverdächtige Fläche, Registrier-Nr. 0143663597). Der Baugrundvorbericht zum Bebauungsplan *(vgl. Anlage 1)* empfiehlt daher eine bodenkundliche Baubegleitung und das Durchführen von Bodenuntersuchungen auf Altlasten im Rahmen der Baugrunderkundung. *Durch die Gemeinde Schipkau wurden im Rahmen der Altlastenhaftungsfreistellung Gefährdungsuntersuchungen und ein Grundwassermonitoring durchgeführt (abschließender Ergebnisbericht der Lausitz-Märkischen Ingenieurbüro GbR vom August 2010). Im Grundwasser wurden die Geringfügigkeitsschwellenwerte für Arsen überschritten.*

Das benachbarte Betriebsgelände BASF Schwarzheide GmbH (Gemarkung Schwarzheide, Flur 6, Flst. 470) ist als Altstandort erfasst (Festgestellte Altlast, Registrier-Nr. 0143663400). Davon ausgehende Schadstofffahnen befinden sich nicht im Plangebiet. Baubedingte Grundwasserabsenkungen (Grundwasserfassungen) können jedoch zur Verschleppung von Schadstoffen zum Plangebiet führen.

Anlagen nach Störfall-Verordnung
Südöstlich des Plangebietes befindet sich das BASF-Werksgelände, auf dem aktuell folgende genehmigungsbedürftigen Anlagen und Ansiedler tätig sind:

Anlagen der BASF Schwarzheide GmbH, Schipkauer Straße 1 in 01987 Schwarzheide Die Anlagen befindet sich ca. 200 - 300 m süd- südöstlich des Plangebietes.: 1. TDA-Anlage, 2. Rohstofflager Isocyanate und Vorprodukte, 3. Beizanlage, 4. Anlage zur Herstellung von Polyetherolen, 5. Anlage zur Herstellung von Polyesterolen, 6. Systemhaus, 7. GuD-Kraftwerk, 8. Rückstandsverbrennungsanlage, 9. Containerreinigung im Bereich der Lackfabrik, 10. DNT-Anlage, 11. Laromerfabrik, 12. Azol-Anlage, 13. Tanklager für brennbare Gase, 14. PBT-Anlage, 15. Strobilurin-Anlage, 16. Basotect-Anlage, 17. Neopolen-Fackel, 18. Technikum, 19. Wasserstoffanlage, 20. Bauschuttrecyclinganlage, 21. Schotteraufbereitungsanlage

Anlagen der BASF Battery Materials and Recycling Schwarzheide GmbH: 1. CAM-Anlage, 2. Black Mass Produktionsanlage, 3. Lager für Black Mass und Abfälle aus der CAM-Produktion D206, 4. Lager für Black Mass und Abfälle aus der CAM-Produktion G219, 5. Lager für Abfälle aus dem Batterierecycling und aus der CAM-Produktion D266 (im Genehmigungsverfahren), 6. Prototypanlage zur Aufarbeitung von Black Mass (nicht genehmigungsbedürftig; Forschungsanlage)

Die Anlagen der BASF Schwarzheide und der BASF Battery Materials and Recycling Schwarzheide GmbH werden ganzjährig 24/7 betrieben.

Innerhalb des BASF-Werksgeländes sind Ansiedler tätig, die ebenfalls genehmigungsbedürftige Anlagen und zum Teil Anlagen nach Störfall- Verordnung (12. BImSchV) betreiben:

Logistikzentrum - Lager der ALFRED TALKE GmbH & Co. KG, Schipkauer Straße 1. Das Logistikzentrum wird ganzjährig 24/7 betrieben.

Anlagen der STR Tank-Container-Reinigung GmbH Schwarzheide, Schipkauer Straße 1. Die Anlagen der STR Tank-Container-Reinigung GmbH werden ganzjährig 24/7 betrieben.

Anlagen der REMONDIS Industrie Service GmbH & Co. KG, Schipkauer Straße 1. Die Anlagen der Remondis werden ganzjährig 24/7 betrieben.

Lösemittelaufbereitungsanlage (LM-Anlage) der TRADEBE GmbH, Schipkauer Straße 1. Die Lösemittelaufbereitungsanlage wird ganzjährig 24/7 betrieben. Derzeit läuft ein Genehmigungsverfahren zur Errichtung einer zweiten Prozessanlage, die ebenfalls dem Recycling von lösemittelhaltigen Abfällen dient.

Sauerstofftanklager Air Liquide Deutschland GmbH, Schipkauer Straße 1. Das Lager wird ganzjährig 24/7 betrieben.

Anlage zur Herstellung von Polyaluminiumchlorid der Feralco Deutschland GmbH, Schipkauer Straße 1. Die Anlage wird ganzjährig 24/7 betrieben.

Neopolen-Anlage inkl. Abgasfackel und Tanklager für brennbare Gase der KNAUF Industries Polymers GmbH, Schipkauer Straße 1. Die Anlage wird ganzjährig 24/h betrieben.

4 Verkehrserschließung

Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet *(vgl. Anlage 9)*. Danach ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes folgt vorgesehen:

4.1 Motorisierter Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Landesstraße L55. Diese bindet das Plangebiet über die Anschlussstelle (AS) Schwarzheide an die Bundesautobahn A13 (Berlin – Dresden) östlich des Plangebietes an.

Dazu werden an der L55 zwei neue Zufahrten ins Plangebiet errichtet:

1. Die Hauptzufahrt in Verlängerung der AS Schwarzheide.
2. Die untergeordnete Zufahrt ca. 450 m nördlich der Hauptzufahrt.

Die vorhandene Zufahrtsstraße „Am Flugplatz" wird einschließlich ihrer Anbindung an die L55 zurückgebaut.

Von der Hauptzufahrt an der L55 führt die Planstraße A ins Plangebiet und bindet über einen Kreisverkehr an die Planstraße B an.

Die Planstraße B verläuft von Osten nach Westen und bildet die Haupterschließungsachse innerhalb des Plangebietes, über die der Verkehr verteilt wird.

Nach Osten bindet die Planstraße B an die nördliche Zufahrt an der L55 an.

Von der Planstraße B führen die Planstraßen C und D ins südliche Plangebiet und werden durch die Planstraße E zu einem Ring verbunden.

Die Planstraßen B und E werden an ihrem westlichen Ende mit einem Wendekreis für Last- und Sattelzüge abgeschlossen (Außendurchmesser 25 m gemäß RASt 06).

Aufgrund der geplanten Nutzung als Industriegebiet ist mit einem hohen Schwerverkehrsaufkommen zu rechnen. Entsprechend Tabelle 7 der RASt 06 ist bei einer großen Begegnungshäufigkeit von Schwerverkehr eine Fahrbahnbreite von 7,0 m vorzusehen. Daher wird in allen Straßen die Fahrbahnbreite von 7,0 vorgesehen. Diese Breite ermöglicht auch einen Linienbusverkehr.

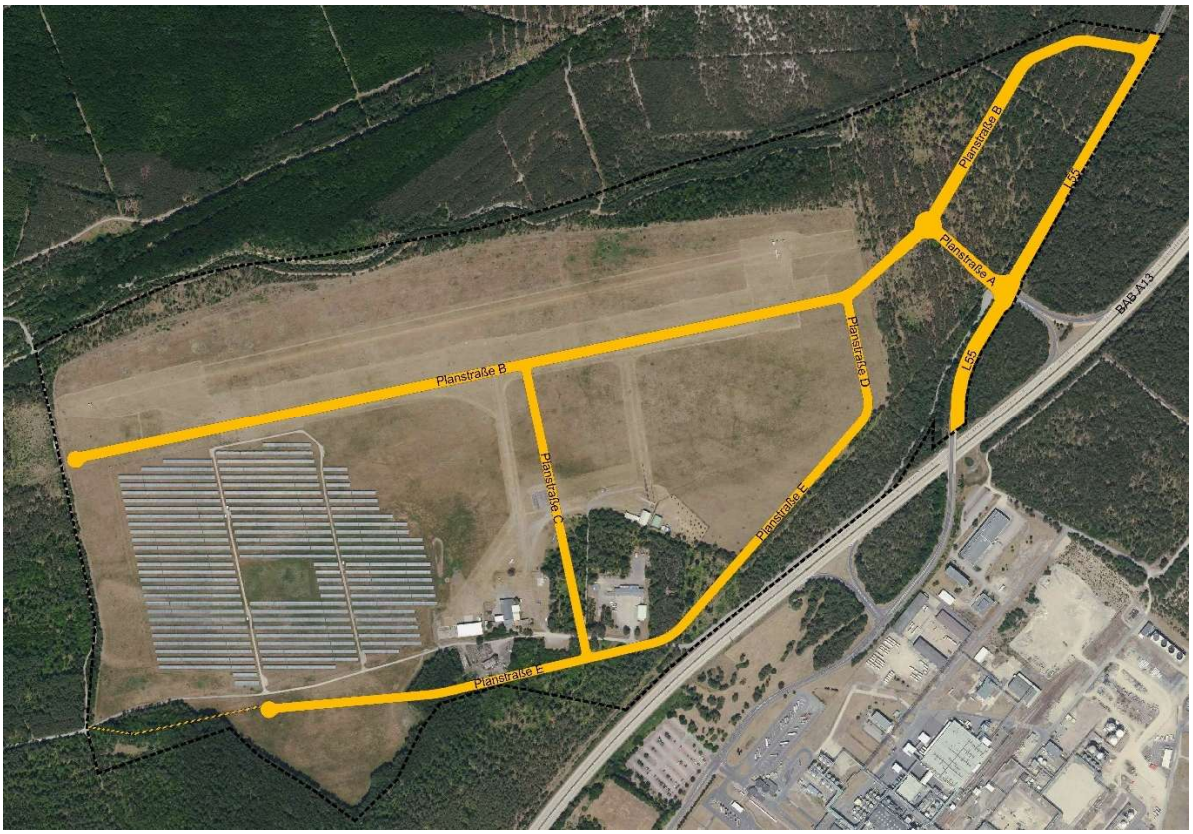

Abb.: Konzept Straßenerschließung

Der Knotenpunkt Planstraße A / B wird aufgrund seiner Bedeutung und der erwarteten Verkehrsbelastung als Kreisverkehr vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt aufgrund der Lage innerhalb bebauter Gebiete entsprechend den Vorgaben der RASt und des Merkblattes für die Anlage von Kreisverkehren. Demnach wird ein Außendurchmesser von 35 m zugrunde gelegt, welcher auch die Befahrung durch den zu erwartenden Schwerverkehr sicherstellt.

4.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind gemäß § 49 BbgBO innerhalb der jeweiligen Baugebietsfläche einzuordnen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Zuständiges Verkehrsunternehmen ist die Verkehrsgesellschaft Oberspreewald-Lausitz mbH.

Der Standort liegt an den stündlich verkehrenden Buslinien 616 Großräschen – Klettwitz – Schipkau - Schwarzheide – Ruhland und 617 Lauchhammer – Schwarzheide - Schipkau – Senftenberg zwischen den Bushalten „Schwarzheide BASF“ und „Schipkau Siedlung“.

Für die Anbindung des Plangebietes an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ist vorgesehen, den Buslinienverlauf durch das Plangebiet zu führen und innerhalb dessen Bushalte einzuordnen. Dies kann beispielsweise innerhalb der Planstraße B erfolgen (Maße Bushalt: 3,0 m x 90,0 m).

4.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Innerhalb der Hauptachsen (Planstraßen A&B) werden aufgrund der zu erwartenden höheren Verkehrsbelastung beidseitig straßenbegleitende Radverkehrsanlagen vorgesehen *(vgl. Abb.)*:

Auf der einen Straßenseite wird ein 2,0 m breiter Radfahrstreifen eingeordnet.

Auf der anderen Straßenseite erfolgt eine gemeinsame Führung des Rad- und Fußgängerverkehrs auf einem 3,5 m breiten gemeinsamen Geh- und Radweg.

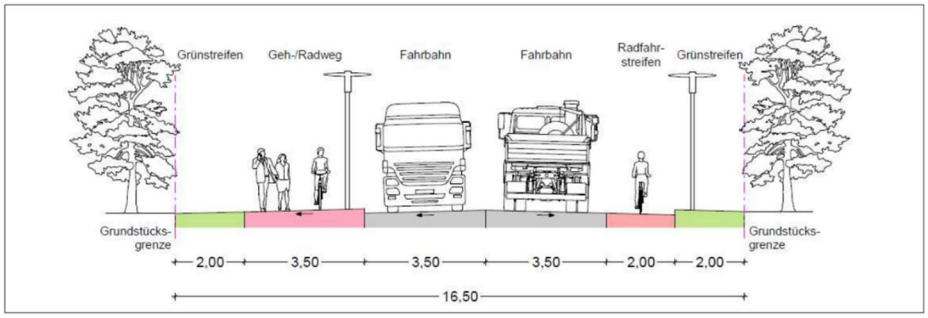

Abb.: Regelquerschnitt Hauptachsen - Planstraßen A-B (Verfasser: Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH)

In den Nebenachsen (Planstraßen C-E) erfolgt die Radverkehrsführung auf der Straße im Mischverkehr.

Entlang der Planstraßen C-E werden einseitig 2,5 m breite Gehwege angelegt. *(vgl. Abb.)*

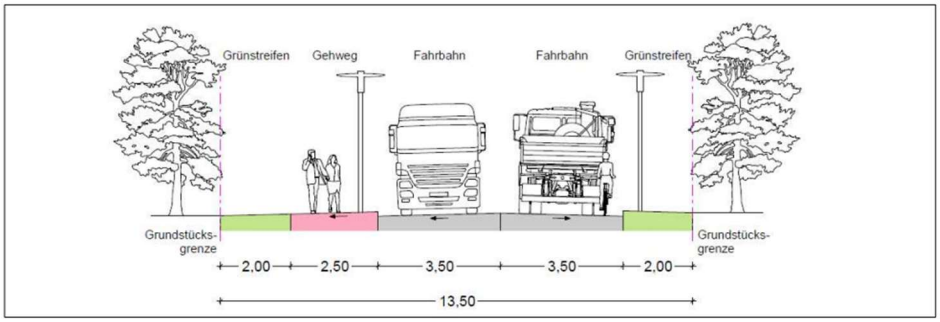

Abb.: Regelquerschnitt Nebenachsen - Planstraßen C–E (Verfasser: Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH)

Am Kreisverkehrsplatz wird ein rundumlaufender und mindestens 2,5 m breiter gemeinsamer Geh- und Radweg vorgesehen.

Im südwestlichen Plangebiet wird die bestehende öffentliche Wegeverbindung nach Westen zu den angrenzenden Waldflächen und zur Ortslage Schwarzheide über einen 4,0 m breiten Wirtschaftsweg gesichert.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasser

Der Trinkwasserbedarf im Plangebiet beträgt voraussichtlich jährlich ca. 1.000.000 m³ (ohne Industriewasser). Zuständiger Versorgungsträger ist der Wasserverband Lausitz (WAL).

Die Trinkwasserversorgung kann über die Anbindung an die im östlichen Plangebiet vorhandene Trinkwasserleitung FL 600 Hume gesichert werden. Von dort werden Leitungen in den Planstraßen geführt. Die Trinkwasserleitung FL 600 Hume führt vom Wasserwerk Tettau nach Senftenberg. Für die Versorgung des geplanten Industriegebietes Schipkau-Schwarzheide ist an der Leitung eine Druckerhöhungsstation mit Vorlagebehälter zu errichten.

Derzeit wird eine neue Hauptleitung von Norden von der Druckerhöhungsstation Lauchhammer zum Plangebiet geführt (parallel zur L55). Diese Baumaßnahme wird im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft „Trinkwasserverbund Lausitzer Revier“ umgesetzt und soll bis 2033 abgeschlossen sein. Mit Fertigstellung dieser Leitung werden zusätzliche Kapazitäten zur Trinkwasserversorgung für eine offensive Entwicklung des B-Plangebietes geschaffen.

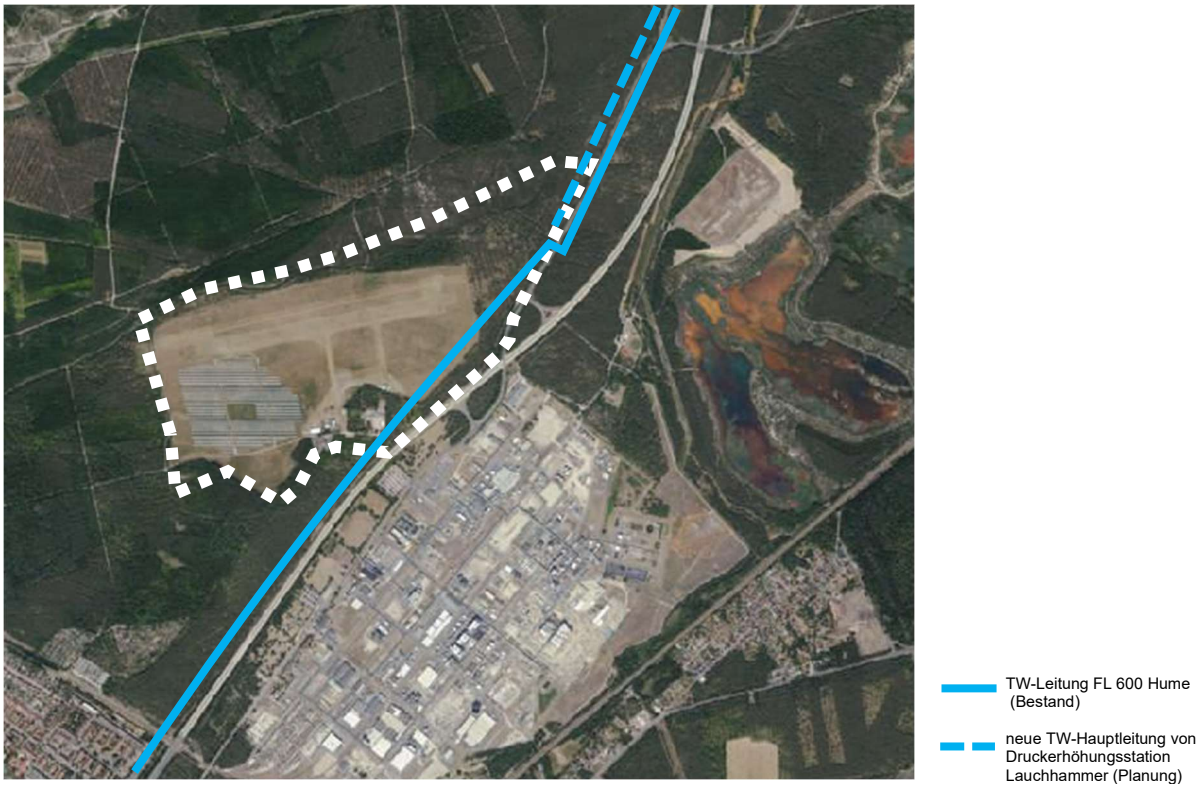

Abb.: Konzept äußere Erschließung Trinkwasser (Darstellung schematisch)

5.2 Löschwasser

Die Brandbekämpfung und Löschwasserversorgung im Gemeindegebiet Schipkau und im Stadtgebiet Schwarzheide wird gemäß geltenden Gefahrenabwehrbedarfsplänen der Kommunen im Erstangriff mittels mobiler Löschwasserreserven abgesichert (Löschfahrzeuge).

Der Wasserverband Lausitz (WAL) duldet über die mobilen Löschwasserreserven der Kommunen hinaus eine Löschwasserentnahme aus seinem Trinkwasserversorgungsnetz. Die Feuerwehr würde zu diesem Zweck Unterflurhydranten des WAL nutzen, die bereits im weiteren Umfeld des Plangebiets existieren bzw. im Zuge der Neuerschließung des Plangebiets mit Trinkwasserversorgungsanlagen neu errichtet werden.

Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) beträgt für das Baugebiet je nach Gebäudekubatur und Gefahr der Brandausbreitung mindestens 96 m³/h über mindestens 2 Stunden. Die Löschwasserentnahmestelle muss sich im Umkreis von 300 m befinden und für die Einsatzkräfte der Feuerwehr ohne zeitliche Verzögerung erreichbar sein.

Da die Löschwasserversorgung aus der Trinkwasserleitung durch den WAL nicht zu jeder Zeit sichergestellt werden kann, ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks eine ausreichende Löschwasserbevorratung vorzusehen.

Ein durch den Objektschutz erhöhter Löschwasserbedarf muss durch den jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber sichergestellt werden. Eine Bewertung der möglichen Löschwasserrückhaltung aufgrund der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist spätestens vor Inbetriebnahme der Brandschutzdienststelle vorzulegen und entsprechende Maßnahmen sind abzuleiten.

5.3 Schmutzwasser

Zuständiger Entsorger ist der Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL).

Zum Bebauungsplan wurde ein Schmutzwasserentsorgungskonzept erstellt *(vgl. Anlage 10)*. Danach ist die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers zentral über die BASF-Industriekläranlage Schwarzheide ca. 500 m östlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn A13 vorgesehen. Von dort wird das gereinigte Wasser in die Pößnitz abgeleitet, die ca. 3 km südlich in die Schwarze Elster mündet.

Die Anbindung des Plangebietes an die BASF-Kläranlage kann durch die Neuverlegung von Schmutzwasserkanälen in Verbindung mit der Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes und sich anschließender Druckleitung realisiert werden. Die Überleitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt mittels Pumpwerk und Druckleitung. Die Querung der Bundesautobahn A13 durch den Schmutzwasserkanal ist südlich der Anschlussstelle Schwarzheide vorgesehen.

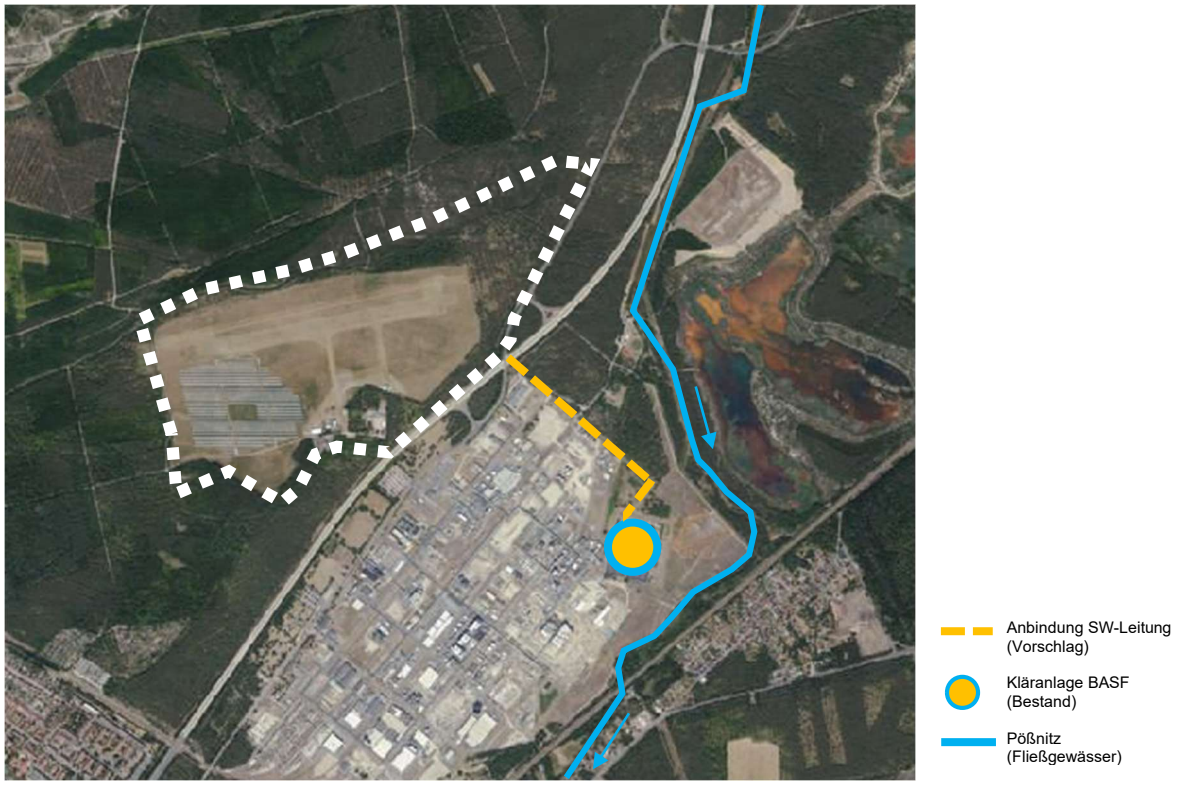

Abb.: Konzept äußere Erschließung Schmutzwasser (Darstellung schematisch)

5.4 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG und § 54 Abs. 4 BbgWG ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Voraussetzung dafür ist u.a. sickerfähiger Boden und ein ausreichender Mindestabstand zum Bemessungsgrundwasserstand.

Zu den hydrogeologischen Verhältnissen im Plangebiet liegt der Baugrundvorbericht vor *(vgl. Anlage 1)*. Danach beträgt der Grundwasserflurabstand *(aktuell und nach Abschluss des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstiegs)* im Bereich der Photovoltaikanlage < 1 m und nordöstlich davon 1 - 2 m. Im restlichen Plangebiet werden Grundwasserflurabstände > 2 m angetroffen. Zur Versickerungsfähigkeit wurde für das gesamte Plangeiet für die anstehenden Böden ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert ermittelt (kf = 1 * 10-5 m/s).

Zum Bebauungsplan wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt *(vgl. Anlage 2)*. Darin wird der Untergrund grundsätzlich als gut bis sehr gut versickerungsfähig eingeschätzt. Die schwach durchlässigen organischen und Ascheschichten sind lokal begrenzt und nur in dünnen Schichtdicken anzutreffen.

Zur Aufrechterhaltung des lokalen Wasserhaushaltes sieht das Niederschlagsentwässerungskonzept vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zu versickern. Dafür sind Geländeprofilierungen mit Bodenaufträgen erforderlich, um einen ausreichenden Grundwasserflurabstand sicherzustellen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen- und Parkflächen ist als verunreinigt einzustufen und daher getrennt zu fassen und zu reinigen. Für die Reinigung sind kleinere, dezentrale Anlagen vorgesehen, die bedarfsgerecht unterhalten werden können. Nach der Reinigung erfolgt eine Ableitung zur Versickerung (über Rigolen, Mulden oder Versickerungsbecken).

Das auf den öffentlichen Geh- und Radwegen anfallende Niederschlagswasser muss nicht vorgereinigt werden. Es wird weitestmöglich über straßenbegleitende Versickerungsmulden (innerhalb des Straßenbegleitgrüns) der Versickerung über den belebten Oberboden zugeführt.

Überschusswasser aus den Entwässerungsanlagen der öffentlichen Straßen wird in ein grünes Versickerungsbecken am südwestlichen Rand des Industriegebietes eingeleitet.

Baugebietsflächen (GI)

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung bzw. wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen ab einem Überbauungsgrad des Baugrundstücks von 50 % wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert.

Das innerhalb der Industriegebiete (GI) auf den überbauten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und zu versickern oder zu nutzen (z.B. als Brauch- oder Löschwasser).

Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und Verkehrsflächen (Zufahrten, Hof- und Lagerflächen etc.) möglichst getrennt zu fassen: Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Gehwegen kann ohne Vorreinigung der Versickerung bzw. Nutzung zugeführt werden (über Grünflächen, Rigolen, Mulden oder Versickerungsbecken). Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist vorzureinigen.

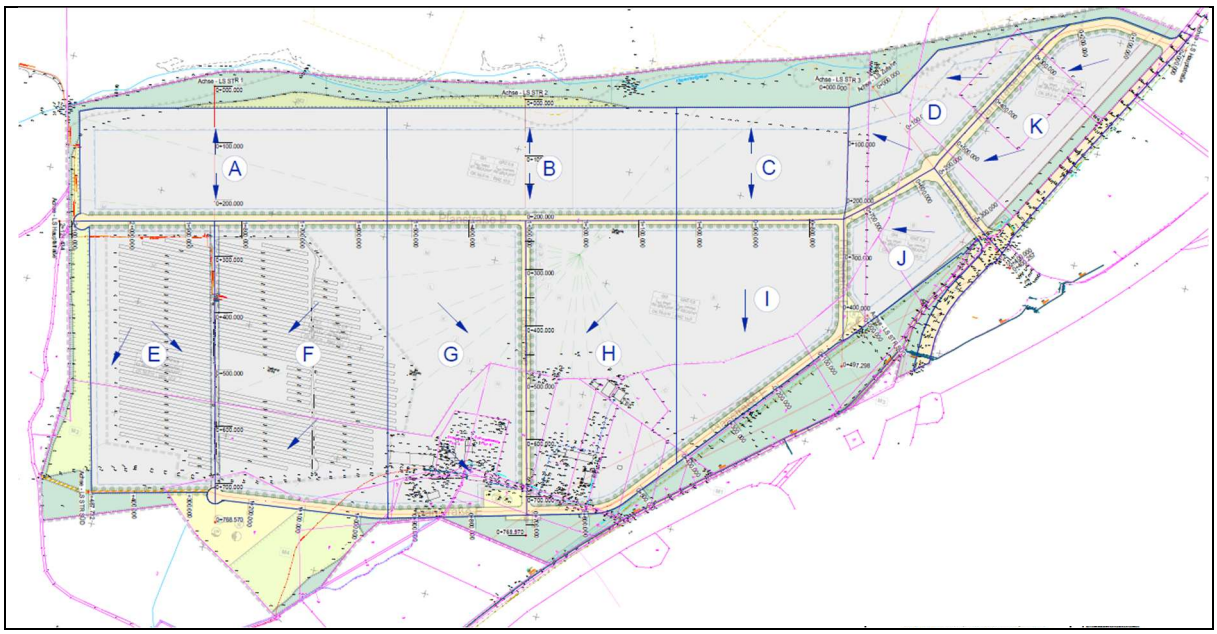

Abb.: Lageplan Entwässerungskonzept (Verfasser: GICON GmbH, Stand: August 2025)

Eine Ableitung von Niederschlagswasser außerhalb des Industriegebietes ist nicht vorgesehen. Eine Notentlastung bei Extremereignissen kann in die Grün- und Waldflächen in den Randbereichen des Plangebietes erfolgen.

Es wäre jedoch technisch möglich, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet gedrosselt nach Südosten in den Peisker Graben abzuleiten. Dafür wären Pumpstationen erforderlich und der Peisker Graben müsste ertüchtigt werden. Gemäß Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wäre ein Drosselabfluss von max. 60 l/s aus dem Plangebiet in den Peisker Graben zulässig.

5.5 Elektroenergie

Zuständiger Versorgungsträger ist die MITNETZ Strom mbH.

Im Bestand ist die Versorgung mit Elektroenergie über die Anbindung an die südwestlich des Plangebietes vorhandene Mittelspannungsleitung möglich. Diese führt von der Ortslage Schwarzheide über die Schipkauer Straße (L55) und eine Autobahnunterquerung (auf Höhe BASF / Bereitschaftssiedlung) zum Plangebiet.

Gemäß Auskunft der MITNETZ Strom mbH ist die Versorgung des geplanten Industriegebietes auf der 20 kV-Ebene vollständig möglich und erfolgt zukünftig von Norden über das Umspannwerk in Klettwitz (das derzeit entsteht und bis zur ersten Industrieansiedlung im Plangebiet fertiggestellt sein wird).

Da sich durch die industrielle Großansiedlung im Plangebiet der Bedarf an Elektroenergie erhöht, ist ab einem Bedarf von 20 MW eine zusätzliche Energieversorgung zu sichern. Dies kann über die Anbindung an die 110 kV - Hochspannungsfreileitung Großräschen-Schwarzheide erfolgen. Dazu ist die Einordnung eines Umspannwerkes erforderlich:

- Möglich wäre die Einordnung eines gemeinsamen Umspannwerkes mit BASF auf dem BASF-Werksgelände. Darüber könnten dem Plangebiet bis zu 120 MW zur Verfügung gestellt werden.
- Ein größerer Bedarf kann über die Einordnung eines Umspannwerkes nordöstlich des Plangebietes erfolgen. Darüber können im Plangebiet 300 – 400 MW zur Verfügung gestellt werden.

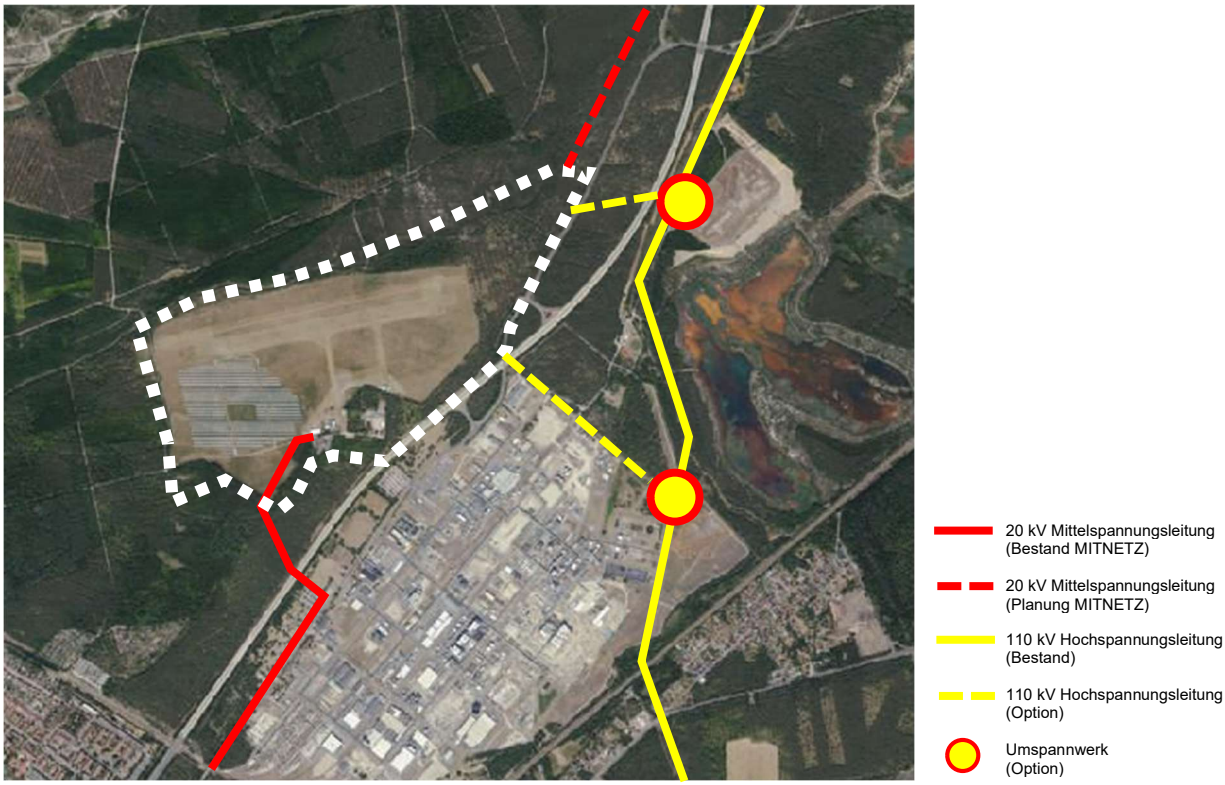

Abb.: Konzept äußere Erschließung Elektroenergie (Darstellung schematisch)

Die Elektroenergie aus dem Umspannwerk Klettwitz wird im Wesentlichen in den umliegenden Wind- und Solarparks der Region erzeugt.

5.6 Gas

Im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbaren Umfeld sind keine Gasanlagen vorhanden.

Ca. 800 m östlich des Plangebietes verläuft eine Hochdruckgasleitung (bis 4 bar) in Zuständigkeit der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH (NBB).

Gemäß Auskunft der NBB können für die Gasversorgung des Plangebietes 10.000 m^3 / h bereitgestellt werden. Dazu ist ein Gasversorgungskonzept zur erstellen.

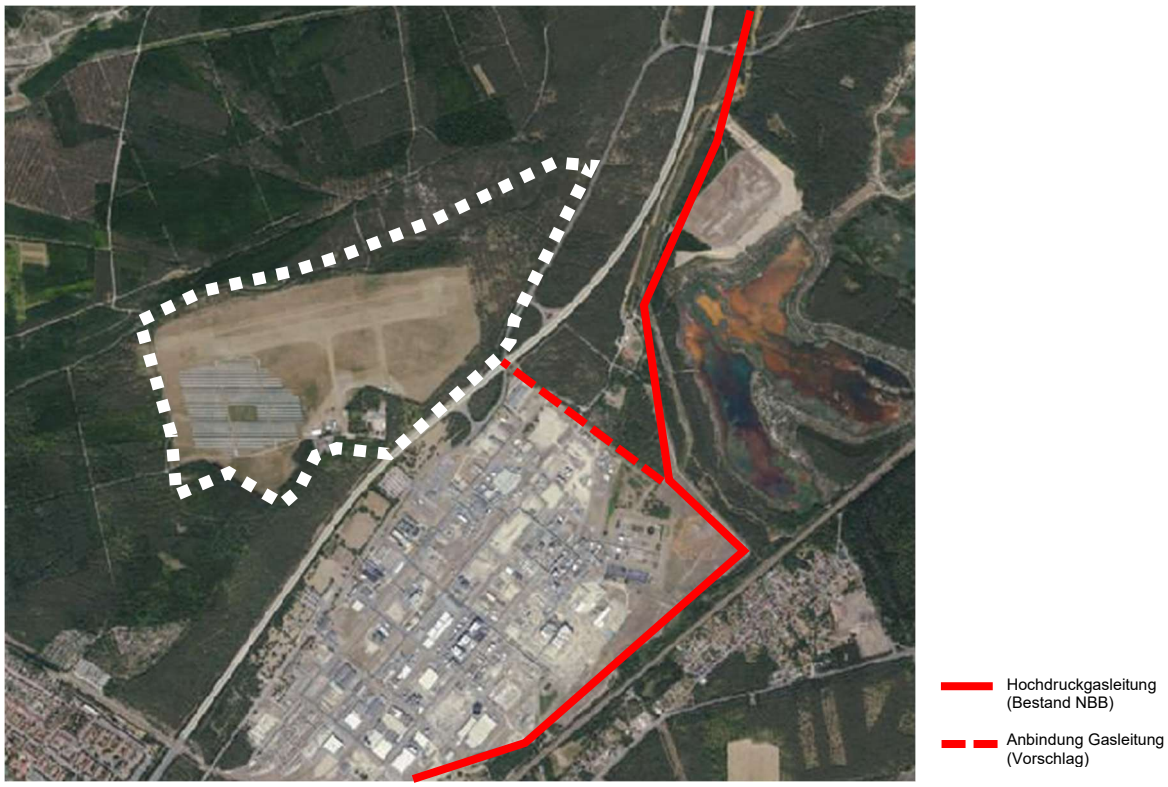

Abb.: Konzept äußere Erschließung Gas (Darstellung schematisch)

5.7 Telekommunikation

Im südöstlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

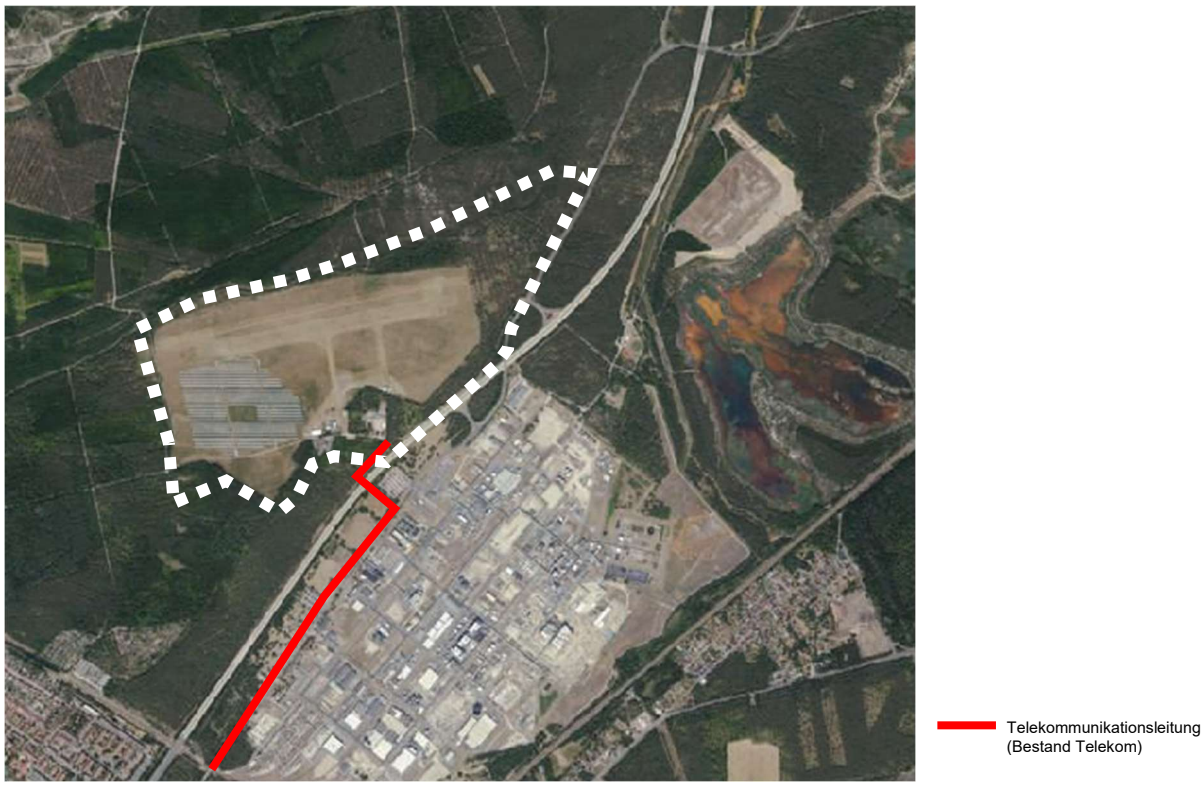

Abb.: Konzept äußere Erschließung Telekommunikation (Darstellung schematisch)

5.8 Abfallentsorgung

Industrie- und Gewerbemüll, Reststoffe und Verpackungsmaterialien werden fachgerecht gesammelt und zur Entsorgung bzw. zum Recycling abgeholt. Auf den Baugrundstücken sind ausreichende Stellflächen für Abfallbehälter vorzuhalten.

6 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption strebt eine landschaftsbildeingepasste Gestaltung des Plangebietes an, welche gleichzeitig Aspekte des Artenschutzes, des Klimaschutzes und des Niederschlagswassermanagements zu berücksichtigen hat:

Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen Waldflächen werden weitestmöglich zum Erhalt festgesetzt, um die vorhandene wirkungsvolle Eingrünung des Industriegebietes zu sichern. Dadurch wird der Sichtschutz zu den umgebenden Ortslagen und Landschaftsbereichen sowie die bestmögliche Einbindung des Industriegebietes in den Landschaftsraum gewährleistet. Ergänzend werden in den Randbereichen Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt.

Um das Industriegebiet durchlässig für Tiere (insbes. Fledermäuse) zu gestalten, werden innerhalb des Plangebietes grüne Korridore geschaffen durch die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen sowie 5 m breite Blühstreifen. Die grünen Korridore schaffen Verbindungen zu und zwischen umgebenden Waldflächen.

Abb.: Grünordnerische Konzeption

Auf den Baugrundstücken wird ein hoher Durchgrünungsgrad gewährleistet durch Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Fassadenbegrünung. Dadurch wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und es ergeben sich positive Effekte auf die Schutzgüter Arten & Biotope, Wasser, Klima und Lufthygiene.

Bei Überbauungen mit einer hohen städtebaulichen Dichte wird außerdem ein Mindestanteil an Dachbegrünung sowie an wasserdurchlässiger Flächenbefestigung festgesetzt. Dadurch wird der Regenwasserabfluss minimiert sowie das Kleinklima positiv beeinflusst: Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden und es kommt zu einer Bindung von Staub und Luftschadstoffen.

Außerdem wird eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt: Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vollständig zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildung wird somit nicht beeinträchtigt.

Da die grünordnerische Konzeption keinen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes leisten kann, wird zusätzlich auf Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zurückgegriffen.

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Schipkau - Schwarzheide“ umfasst folgende Flurstücke:

- in der Gemeinde Schipkau die Flurstücke 9/4, 23 (tw.), 24 und 25 der Flur 4 der Gemarkung Schipkau
- in der Stadt Schwarzheide die Flurstücke 56/1, 56/2, 57, 58/2, 62/1, 62/2, 63, 64/1, 64/2, 67 - 72, 73/1, 74/3, 74/4, 76/1 (tw.), 76/2, 83, 154, 157, 158, 251, 252, 259, 260/2, 409, 412 - 415, 417, 418, 496, 524 - 527 und 531 (tw) der Flur 6 sowie das Flurstück 17/2 der Flur 9 der Gemarkung Schwarzheide.

Die Grenze des ca. 130 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI)
Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet entsprechend dem Planungsziel zur Ansiedlung von Industriebetrieben als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Gemäß § 9 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

In allen Baugebieten sind außerdem zulässig:

- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme).

Die im Plangebiet vorhandene Photovoltaikfreiflächenanlage (PVA) genießt auch nach Inkrafttreten des B-Plans „Industriegebiet Schipkau - Schwarzheide“ weiterhin Bestandsschutz und kann weiterhin betrieben werden. Die PVA stellt ihrer Funktion nach eine gewerbliche Energieerzeugung dar und ist in einem Industriegebiet als sonstige gewerbliche Nutzung uneingeschränkt planungsrechtlich zulässig.

Um die Industriegebietsflächen für Industrieansiedlungen vorzuhalten werden im Plangebiet folgende in Industriegebieten gemäß § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
  Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen) soll außerdem schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen von Schipkau und Schwarzheide verhindern.

Außerdem werden folgende in Industriegebieten gemäß § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  Dadurch soll innerhalb des Industriegebietes kein Konfliktpotenzial geschaffen werden (Lärm, Geruch, etc.).
- Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  Diese Anlagen haben als Treffpunkt auch eine soziale Funktion in den Orten und würden bei der Lage außerhalb der gewachsenen Ortslagen zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen führen.

Zulässigkeit von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen
In den geplanten Industriegebietsflächen sind Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen, grundsätzlich zulässig.

Die Prüfung der Zulässigkeit der konkreten Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, erfolgt erst auf der nachgeordneten Planungsebene im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG.

Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, getroffen.

Zur Bauherreninformation werden jedoch im Folgenden Hinweise zur Störfallvorsorge erläutert:

Gemäß Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG ist mit Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen zu den folgenden schutzbedürftigen Nutzungen ein angemessener Abstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- wichtige Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- wertvolle bzw. besonders empfindliche Naturschutzgebiete

Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Forderung gilt als erfüllt, wenn die nach dem *Leitfaden KAS-18 „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2010)* ermittelten Achtungsabstände eingehalten werden:

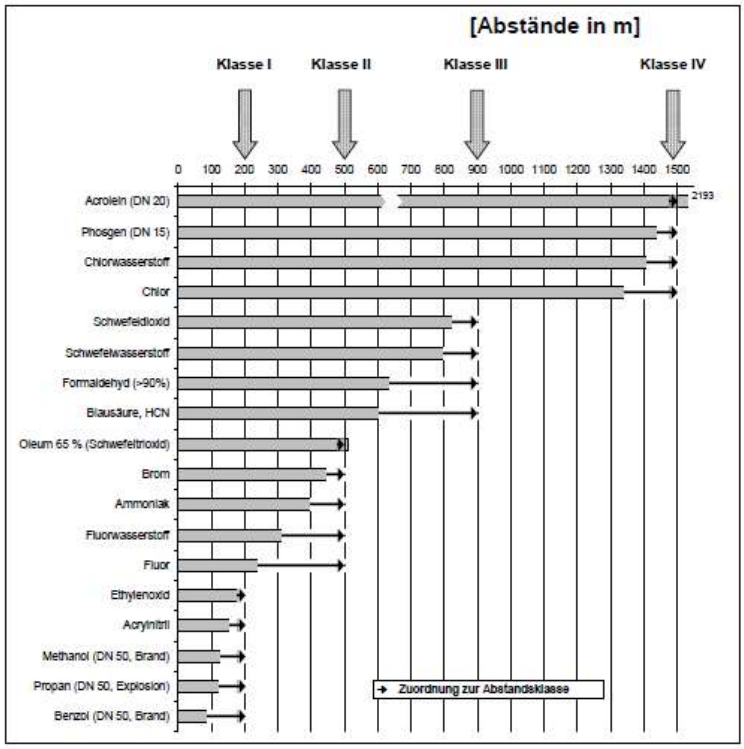

Abb.: Achtungsabstände nach KAS-18 (Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse)

Maßgeblich für den Bebauungsplan „Industriegebiet Schipkau - Schwarzheide" sind folgende benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen:

- Siedlungsgebiet der Stadt Schwarzheide
- Siedlungsgebiet der Gemeinde Schipkau
- Kleingartenanlagen Sonnenrose & Pommelheide Schwarzheide

Die Autobahn BAB A13 stellt keine schutzbedürftige Nutzung dar, da diese eine Frequenz von weniger als 200.000 Fahrzeugen / 24 h aufweist.

Der Abstand der geplanten Industriegebietsflächen des B-Plans zu den o.g. schutzbedürftigen Nutzungen beträgt im gesamten Plangebiet über 500 m. Die Achtungsabstände nach KAS-18 der Klassen I und II werden somit gewährleistet.

Im südwestlichen Plangebiet wird der 900 m – Achtungsabstand nach KAS-18 der Klasse III unterschritten *(s. Abb.).* In diesem Bereich bedarf die Zulässigkeit der konkreten Ansiedlung von Betriebsbereichen der Klassen III und IV der Prüfung des Ausnahmetatbestandes im durchzuführenden BImSchG-Genehmigungsverfahren.

Weite Teile des Plangebietes liegen im 1.500 m – Achtungsabstand nach KAS-18 der Klasse IV *(s. Abb.)*. In diesen Bereichen bedarf die Zulässigkeit der konkreten Ansiedlung von Betriebsbereichen der Klasse IV der Prüfung des Ausnahmetatbestandes im durchzuführenden BImSchG-Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG wird die Einhaltung des für die konkrete Betriebsansiedlung ermittelten angemessen Sicherheitsabstandes i.S.v. § 3 Abs. 5c BImSchG zu benachbarten Schutzobjekten geprüft. Ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten kann zugelassen werden, wenn dieser aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen an der Anlage ausreichend ist.

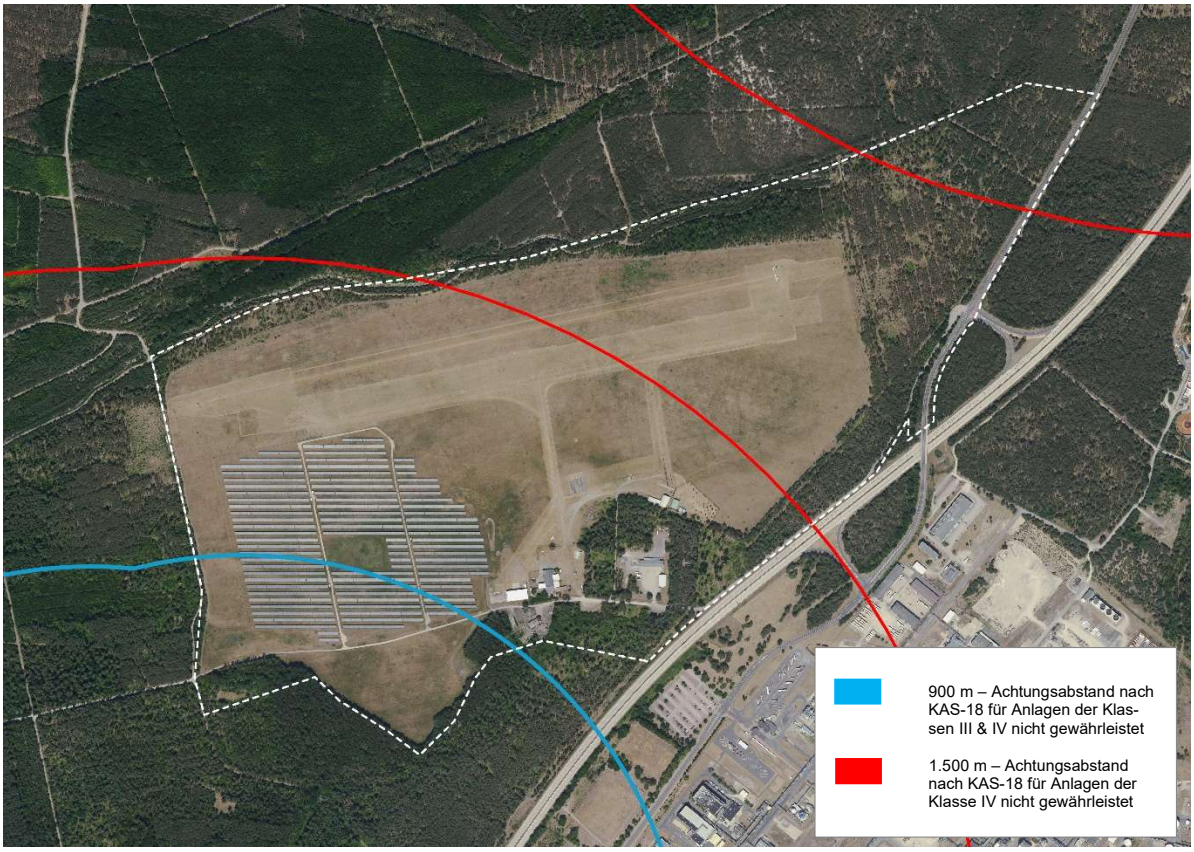

Abb.: Benachbarte schutzbedürftige Nutzungen & Darstellung Achtungsabstände im Plangebiet nach KAS-18

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen im Industriegebiet werden mit maximal 35,0 m festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind erforderlich, um die Ansiedlung von innovativen und nachhaltigen Industrieproduktionen ermöglichen. Im Fokus stehen insbesondere Unternehmen aus der Halbleiterproduktion und deren Zulieferindustrie, der Produktion von Energiespeichern, der Kreislaufwirtschaft und der Rückgewinnung von Rohstoffen. Solche Produktionsstätten benötigen über den eigentlichen Produktionsflächen umfangreiche hochwertige technische Anlagen, für die entsprechende wettergeschützte Raumvolumina geschaffen werden müssen. Daher wurden im Plangebiet Gebäudehöhen bis 35 m als zulässig festgesetzt. Durch die Einbettung des Industriegebietes in die umgebenden Waldflächen ist das Gebiet wirkungsvoll eingegrünt und es kommt zu keinen Beeinträchtigungen durch die zulässigen Gebäudehöhen. Der Sichtschutz zu den umgebenden Ortslagen und Landschaftsbereichen sowie die bestmögliche Einbindung des Industriegebietes in den Landschaftsraum wird gewährleistet.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Straße, von der das Gebäude erschlossen ist.

Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten und durch technisch bedingte Anlagen (z.B. Silos, Schornsteine, Ablufttechnik, Anlagen für erneuerbare Energien).

Grundflächenzahl / Baumassenzahl BMZ

Wesentlicher Faktor des effizienten Umgangs mit Fläche ist die bauliche Dichte. Um eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 10,0 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten für Industrie- und Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO.

Um den hohen Anforderungen hinsichtlich der Regenentwässerung gerecht zu werden, werden bereits bei Ausschöpfung von 50% der maximal zulässigen Überbauung besondere Gestaltungsanforderungen an Freiflächen und Dächer gestellt, die zur Reduzierung des Abflussbeiwertes von Niederschlagswasser beitragen und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (vgl. Punkt 7.8).

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Baukörper werden durch Baugrenzen bestimmt.

Um eine größtmögliche Flexibilität zu sichern, wurden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden 10 m Abstand gewahrt und die Anbauverbotszonen entlang des klassifizierten Straßennetzes beachtet.

Damit lassen sich im Plangebiet Grundstücksgrößen von bis zu ca. 30 ha Fläche anbieten. Dadurch kann die Nachfrage nach großen zusammenhängenden Bauflächen für industrielle Großansiedlungen bedient werden. Gleichzeitig ist die flexible Untergliederung der Bauflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen möglich, so dass eine große Bandbreite an Industriebetrieben mit unterschiedlichen Flächenbedarfen angesiedelt werden kann.

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Straßenflurstücke der Landesstraße L55 werden gemäß dem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Erschließung des Plangebietes werden an der L55 zwei neue und ausreichend dimensionierte Zufahrten zum Plangebiet angelegt. *Zufahrten zu Baugrundstücken werden an der L55 nicht zugelassen, um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss der Landesstraße nicht zu beeinträchtigen,.*

Die Verkehrserschließung der Baugebiete erfolgt über Planstraßen A – E. Diese werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen der Planstraßen erfolgte auf der Grundlage des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrskonzeptes *(vgl. Anlage 9 sowie Kap. 4)*.

Danach wurden die Verkehrsflächen der Hauptachsen (Planstraßen A & B) in einer Breite von mindestens 18,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Ausbildung des folgenden Regelquerschnittes:

Fahrbahn, Begegnungsfall Lkw / Lkw (bei unverminderter Geschwindigkeit)	7,0 m
Geh- und Radweg	3,5 m
Radweg	2,0 m
Verkehrsbegleitgrün / Retentionsmulden	4,0 m

Die Verkehrsflächen der Nebenachsen (Planstraßen C - E) wurden in einer Breite von mindestens 15,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Ausbildung des folgenden Regelquerschnittes:

Fahrbahn, Begegnungsfall Lkw / Lkw (bei unverminderter Geschwindigkeit)	7,0 m
Gehweg	2,5 m
Verkehrsbegleitgrün / Retentionsmulden	4,0 m

Die Verkehrsflächen der Planstraßen wurden in der Planzeichnung breiter festgesetzt als gemäß der o.g. Regelquerschnitte. Außerdem wurden die Verkehrsflächen in der Planzeichnung nicht in Fahrbahnen, Fuß- und Radwege, Bushaltestellen, Verkehrsbegleitgrün etc. untergliedert. Dadurch soll die nachgeordnete Verkehrsplanung nicht unnötig eingeschränkt sowie später ggf. erforderliche Straßenausbauvorhaben ermöglicht werden.

Als Bemessungsfahrzeuge für den Schleppkurvennachweis werden Last- und Sattelzüge zugrunde gelegt.

Der Knotenpunkt Planstraße A / B wird als Kreisverkehr für Last- und Sattelzüge ausgebildet (Außendurchmesser 35 m).

Die Planstraßen B und E werden im Westen mit einem Wendekreis für Last- und Sattelzüge ausgestattet (Außendurchmesser 25 m).

Vom Wendekreis der Planstraße E nach Westen wird ein Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser dient der Sicherung der bestehenden öffentlichen Wegeverbindung zu den westlich angrenzenden Waldflächen und zur Ortslage Schwarzheide (über Forstweg).

7.6 Versorgungsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Niederschlagsentwässerungskonzept *(vgl. Anlage 2)* werden in der Planzeichnung entlang der Planstraße E drei Flächen für die Rückhaltung (und auf der westlichen Fläche zusätzlich Versickerung) von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Neben den zentralen Anlagen zur Regenrückhaltung ist auf diesen Ver- und Entsorgungsflächen auch die Einordnung von Schmutzwasserpumpstationen zulässig. Auf der südwestlichen Ver- und Entsorgungsfläche ist außerdem eine Löschwasservorhaltung einordenbar (z.B. Löschwasserzisterne).

Südlich der Planstraße E ist eine Versorgungsfläche für Elektrizität vorgesehen. Diese bietet die Möglichkeit, eine Umspannstation einzuordnen. Darüber hinaus ist auch innerhalb der südwestlichen und nordöstlichen Ver- und Entsorgungsfläche die Einordnung von Umspannstationen möglich.

7.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Geh- und Fahrrecht
Im südlichen Plangebiet wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bundessstraßenverwaltung gesichert. Dadurch wird auch nach Rückbau der Straße „Am Flugplatz“ der Zugang der Autobahnmeisterei zum Regenwasserrückhaltebecken an der Autobahn gewährleistet.

Leitungsrechte
Die das Plangebiet querende Trinkwasserhauptleitung (FL 600 Hume) wird entsprechend den Anforderungen der Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL) bei der Planaufstellung berücksichtigt. Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Trasse einschließlich ihrer Schutzstreifen als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt.

Im östlichen Plangebiet wird ab der Planstraße F nach Osten ein Leitungsrecht vorgesehen zur Führung des in diesem Bereich gemäß Schmutzwasserentsorgungskonzept *(vgl. Anlage 10)* neu zu verlegenden Schmutzwasserkanals zur Anbindung des Plangebietes an die BASF-Industrieklläranlage Schwarzheide.

Innerhalb der Baugebietsfläche GI2 wird von der Planstraße B im Norden zur Planstraße E im Süden ein Leitungsrecht vorgesehen. Dieses sichert die Abwasserentsorgung der Planstraße B und der nordwestlichen Baugebietsflächen des GI1.

7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Industrie- und Gewerbelärm wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erarbeitet *(vgl. Anlage 7)*. Darin erfolgte eine Gliederung der geplanten Industriegebietsflächen GI1 bis GI5 nach ihren Emissionseigenschaften. Diese Emissionskontingente wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Im Rahmen der Geräuschkontingentierung wurde der Nachweis erbracht, dass mit der Emissionskontingentierung der Industriegebietsflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Einhaltung der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet wird.

Zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit der Planung ist für eine Teilflache des Gebiets kein Emissionskontingent festzulegen. Alternativ kann eine Teilflache mit einem Emissionskontingent, welches jeden nach der ausgewiesenen Nutzung zulässigen Betrieb ermöglicht, versehen werden. Hierauf kann verzichtet werden, wenn innerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebiets ein gleichwertiges Gebiet (Verweisungsgebiet) ohne Emissionskontingent bzw. einem ausreichend hohen Emissionskontingent, dass die Umsetzung eines jeden nach der ausgewiesenen Nutzung zulässigen Betriebs ermöglicht, vorliegt. Dieses ist im Bebauungsplan entsprechend auszuweisen.

Im Stadtgebiet von Schwarzheide existieren freie bzw. durch Photovoltaikanlagen belegte Industrieflächen innerhalb des Industriegebiets der BASF Schwarzheide GmbH bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schwarzheide Sud“ /11/. Für diese sind ausreichend hohe IFSP bzw. keine Emissionskontingente festgesetzt. Die Forderung ist mit diesen Verweisungsgebieten erfüllt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan „Industriegebiet Schipkau - Schwarzheide“ um einen interkommunalen Bebauungsplan handelt, ist mit den Verweisungsgebieten im Stadtgebiet von Schwarzheide, die teilweise in direkter Umgebung des Geltungsbereichs liegen, kein separater Nachweis für das Gemeindegebiet Schipkau notwendig. Im Gemeindegebiet Schipkau existiert jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans “Industrie- und Gewerbegebiet Hauptwerkstatt Schipkau” /13/ auch eine Industrieflache ohne Emissionskontingent, die zwar aktuell mit einer Photovoltaikanlage belegt ist, jedoch jederzeit umgenutzt werden kann. Somit ist auch für das Gemeindegebiet Schipkau die Forderung erfüllt.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die detaillierte Begründung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Darstellung der Eingriffsregelung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 3 BauGB ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Festsetzungen zu straßenbegleitenden Baumpflanzungen, Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Fassadenbegrünung gewährleisten einen hohen Durchgrünungsgrad des Standortes. Dadurch wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und es ergeben sich positive Effekte auf die Schutzgüter Arten & Biotope, Wasser, Klima und Lufthygiene.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zur Sicherung der vorhandenen wirkungsvollen Eingrünung des Industriegebietes werden die an den Außengrenzen des Geltungsbereiches vorhandenen Waldflächen zum Erhalt festgesetzt. Dadurch fügt sich das Vorhaben optimal in das umgebende Landschaftsbild ein. Auch ergeben sich daraus positive Effekte auf die Schutzgüter Arten & Biotope, Wasser, Klima und Lufthygiene.

Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ergänzend zu den Waldflächen werden in den Randbereichen des Plangebietes öffentliche Grünflächen festgesetzt und mit folgenden Maßnahmen belegt:

Nr.	Maßnahme	Fläche
M1	Rückbau Straße „Am Flugplatz“ mit anschließender Waldentwicklung	0,5 ha
M2	Erhalt und Etablierung von extensiv genutztem Grünland mit Strauchpflanzungen, Ersatzhabitate für Reptilien	3,1 ha
M3	Anlage eines extensiv genutzten Saumstreifens	0,1 ha
M4	Etablierung eines Amphibienhabitats mit einem temporären Kleingewässer	2,2 ha

Begrenzung der Bodenversiegelung / Minimierung des Abflussbeiwertes auf den Baugrundstücken
Das Bauvorhaben hat durch die umfangreiche Bodeninanspruchnahme und geplante flächige Versiegelung eine besondere Bodenrelevanz. Die vorhabenbedingte Beeinträchtigung bzw. Veränderung des Bodenwasserhaushalts ergibt sich aus dem vollständigen Verlust an Wasserspeichervermögen des Bodens im Bereich von zukünftig vollversiegelten Flächen. Um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Wasserhaushalt des Areals zu reduzieren und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen sind ab einem Überbauungsgrad von 50 % wasserdurchlässige Befestigungen von Freiflächen oder die Dachbegrünung von Gebäuden vorzusehen. *Das heißt, bis zu einem Überbauungsgrad von 50 % (Gesamtumfang der baulichen Anlagen, d.h. Gebäude, Stellplätze, Lagerflächen etc.) ist eine Überbauung mit Vollversiegelung ohne Einschränkungen zulässig. Bei einem Überbauungsgrad von 51 % sind dann mindestens 1 % usw. und bei einem maximalen Überbauungsgrad von 80 % dann 30 % der Gesamtgrundstücksfläche mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen oder als Gründach auszubilden.* Damit wird erreicht, dass bei Auslastung der maximal möglichen Überbauung gemäß GRZ 0,8 entsprechende Maßnahmen ausgleichend v.a. auf den Wasser-, Klima- und Biotophaushalt wirken. Die konkrete flächenbezogene Festsetzung kann darüber hinaus bei der Bemessung der Regenrückhaltung berücksichtigt werden.

Baugebiets-fläche (GI)	**davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)**	**max. zulässige Vollversiegelung 50%** *(Dächer / Asphalt)*	**teilversiegelte Flächen 30%** *(Gründächer / Pflaster mit offenen Fugen)*
95,4 ha	76,32 ha	47,7 ha	28,62 ha
		x Abflussbeiwert 0,9	x Abflussbeiwert 0,5
		= 42,93 ha undurchlässige Fläche	= 14,31 ha undurchlässige Fläche
		= insgesamt **57,24 ha** undurchlässige Fläche	

Tab.: Berechnung abflusswirksame Fläche in Baugebietsflächen im B-Plan „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide"

In dem zum Bebauungsplan erstellten Niederschlagsentwässerungskonzept *(vgl. Anlage 2)* wurde der rechnerische Nachweis erbracht, dass innerhalb der Baugebietsflächen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um die erforderlichen Anlagen für die Versickerung der auf den undurchlässigen Flächen *(s. Tabelle oben)* anfallenden Niederschlagswässer einzuordnen.

Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung
Durch die vollständige Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt.

Geschützte Biotope
Innerhalb des Plangebietes bestehen die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope Grasnelken-Fluren (Biotopcode 05121202) und Temporäres Kleingewässer (Biotopcode 02131).

Darüber hinaus liegen Maßnahmenflächen des Kompensationsvertrags zum B-Plan „PVA Flugplatz Schipkau" zur Entwicklung von Trockenrasen und zum Erhalt der Vorkommen von Ästigem Rautenfarn und Mond-Rautenfarn, die ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, im Plangebiet.

Durch den Bebauungsplan wird das temporäre Kleingewässer vollständig überplant. Zur Kompensation des Verlustes des geschützten Biotops wird im südlichen Plangebiet innerhalb der Maßnahmenfläche M4 die Anlage eines temporären Kleingewässers festgesetzt. Der durch die Planung zu erwartende Eingriff in das geschützte Biotop wird dadurch vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung vom Biotopschutz für das geschützte Biotop „Temporäres Kleingewässer" werden in einer gesonderten Unterlage dargelegt *(vgl. Anlage 5)*.

Durch den Bebauungsplan werden weite Teile der Grasnelken-Flur sowie die oben genannten Maßnahmenflächen zur Entwicklung von geschützten Trockenrasen-Biotopen in Anspruch genommen. Für die Kompensation des Verlustes der geschützten Biotope stehen im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebietes, im räumlichen Zusammenhang, keine geeigneten Flächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Es werden daher außerhalb des Plangebietes innerhalb der betroffenen Naturräume Niederlausitz und Elbe-Elsterland Flächen gesichert, auf denen der flächengleiche Ersatz durch Entwicklung von Trockenrasen auf bestehendem Acker oder Intensivgrünland erbracht werden kann. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung vom Biotopschutz für die geschützten Biotope werden in einer gesonderten Unterlage dargelegt *(vgl. Anlage 6)*.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
Für die vollständige Kompensation der durch das Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dafür stehen innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur Verfügung. Der Eingriff soll daher auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden:

Externe Ausgleichsflächen innerhalb der Gemeinde Schipkau & der Stadt Schwarzheide:

Nr.	Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Lage
Stadtgebiet Schwarzheide			
EM1	Entwicklung naturnaher Waldrand & extensiv genutztes Grünland	50.000 m² extensiv genutztes Grünland, 20.000 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Schwarzheide Flur 004, T.v. Flst. 800
EM2	Entwicklung naturnaher Laubmischwald	38.000 m² naturnaher Laubmischwald (ökologischer Waldumbau)	Gemarkung Schwarzheide Flur 003, T.v. Flst. 651
Gemeindegebiet Schipkau			
EM3	Entwicklung naturnaher Waldrand	19.300 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Schipkau Flur 001, T.v. Flst. 722 und 728
EM4	Erstaufforstung & Entwicklung naturnaher Waldrand	3.800 m² naturnaher Laubmischwald, 1.200 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Klettwitz Flur 005, T.v. Flst. 1083
EM5	Entwicklung naturnaher Waldrand	2.000 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Meuro Flur 001, T.v. Flst. 494
EM6	Entwicklung naturnaher Waldrand	2.000 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Annahütte Flur 003, T.v. Flst. 96
~~EM7~~	~~Entwicklung Trockenwald und Trockenrasen~~	~~18.400 m² Trockenwald, 5.000 m² Trockenrasen~~	~~Gemarkung Klettwitz Flur 001, T.v. Flst. 83~~
EM8	Rückbau Gleisanlagen & Entwicklung naturnaher Laubmischwald	2.000 m² Rückbau / Entsiegelung Gleisanlagen und anschließend Entwicklung naturnaher Laubmischwald (Sukzession)	Gemarkung Annahütte Flur 002, T.v. Flst. 1020
EM9	Rückbau Kleingartenanlage & Entwicklung naturnaher Laubmischwald	200 m² Rückbau / Entsiegelung Kleingartenanlage und anschließend Entwicklung naturnaher Laubmischwald (Sukzession)	Gemarkung Hörlitz Flur 001, T.v. Flst. 504/1

Ausgleichsflächen außerhalb Gemeinde Schipkau / Stadt Schwarzheide:

Nr.	Maßnahme / Umfang der Maßnahme	Lage
Erstaufforstung naturnaher Laubmischwald		
EM10	0,77 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserigerhütten Flur 006, Flst. 104
EM11	1,27 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserig/ Fläming Flur 002, Flst. 132
EM12	0,53 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserig/Fläming Flur 005, T.v. Flst. 65
EM13	1,02 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserigerhütten Flur 001, T.v. Flst. 112
EM14	6,41 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserigerhütten Flur 002, Flst. 91, 92, 93, 94 und T.v. Flst. 90
EM15	2,69 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Medewitzerhütten Flur 002, Flst. 4, 5, 6
EM16	2,25 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Medewitz Flur 001, Flst. 281 und T.v. Flst. 280 Flur 007, Flst. 143
EM17	0,32 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Medewitzerhütten Flur 002, Flst. 52
EM18	4,66 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Schlamau Flur 007, T.v. Flst. 83
EM19	1,74 ha naturnaher Laubmischwald (Umwandlung Acker)	Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemeinde Görzke Gemarkung Hohenlobbese Flur 001, T.v. Flst. 23
Entwicklung naturnah gestaltete strukturreiche Waldkante		
EM20	4,07 ha naturnah gestalteter Waldrand	Stadt Großräschen Gemarkung Freienhufen Flur 001, T.v. Flst. 938
EM21	2,0 ha naturnah gestalteter Waldrand	Stadt Spremberg Gemarkung Hornow Flur 003, T.v. Flst. 146
EM22	0,4 ha naturnah gestalteter Waldrand	Gemeinde Neu-Seeland Gemarkung Leeskow Flur 002, T.v. Flst. 115
EM23	0,6 ha naturnah gestalteter Waldrand	Stadt Calau Gemarkung Calau Flur 001, T.v. Flst. 39
EM65	0,28 ha naturnah gestalteter Waldrand	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen/Spree Gemarkung Gablenz Flur 002, T.v. Flst. 296

Nr.	Maßnahme / Umfang der Maßnahme	Lage
EM66	0,22 ha naturnah gestalteter Waldrand	Landkreis Elbe-Elster Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf Gemarkung Lieskau Flur 004, T.v. Flst. 537
EM67	0,3 ha naturnah gestalteter Waldrand	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Sellessen Flur 005, T.v. Flst. 323
EM68	1,21 ha naturnah gestalteter Waldrand	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Sellessen Flur 005, T.v. Flst. 325, 326, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 336, 337
Entwicklung extensiv genutztes Dauergrünland		
EM24	2,24 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Stadt Lauchhammer Gemarkung Lauchhammer Flur 021, Flst. 208, 209 und Flur 022, Flst. 66
EM25	2,68 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Intensivgrünland)	Stadt Lauchhammer Gemarkung Lauchhammer Flur 010, Flst. 382, 383, 384, 385 und T.v. Flst. 60
EM26	1,68 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Landkreis Elbe-Elster Stadt Elsterwerda Gemarkung Elsterwerda Flur 019, Flst. 211 und T.v. Flst. 210
EM27	~~0,45~~ 0,65 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Intensivgrünland)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen-Spree Gemarkung Laubsdorf Flur 002, Flst. 189 und ~~T.v.~~ Flst. 111
EM28	5,48 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Landkreis Elbe-Elster Stadt Doberlug-Kirchhain Gemarkung Trebbus Flur 001, Flst. 152 und Flur 004, Flst. 8 und Flur 003, Flst. 149 und T.v. Flst. 3
EM29	6,59 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen-Spree Gemarkung Komptendorf Flur 001, T.v. Flst. 279
EM30	0,39 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen-Spree Gemarkung Komptendorf Flur 001, T.v. Flst. 350
EM31	0,29 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Intensivgrünland)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen-Spree Gemarkung Neuhausen Flur 002, T.v. Flst. 3
EM32	0,73 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen-Spree Gemarkung Groß Oßnig Flur 001, Flst. 301
EM33	1,83 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Felixsee Gemarkung Bohsdorf Flur 001, Flst. 411, 412, 486, 487, 695
EM34	0,58 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Stadt Lauchhammer Gemarkung Grünewalde Flur 002, Flst. 1218
EM35	2,90 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Hornow Flur 003, T.v. Flst. 188

Nr.	Maßnahme / Umfang der Maßnahme	Lage
EM36	2,61 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Intensivgrünland)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Hornow Flur 002, T.v. Flst. ~~76,~~ 699 und Flur 003, T.v. Flst. ~~203~~ 311
EM37	1,90 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Gemeinde Neu-Seeland Gemarkung Leeskow Flur 002, T.v. Flst. 115
EM38	~~3,49~~ 3,29 ha extensiv genutztes Grünland (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Sellessen Flur 5, Flst. 334, 335 und T.v. Flst. 333, 336, 337
Entwicklung Trockenrasen-Biotop		
EM39	0,93 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Stadt Lauchhammer Gemarkung Lauchhammer Flur 022, Flst. 12/3
EM40	3,75 ha Trockenrasen (Umwandlung Intensivgrünland)	Stadt Lauchhammer Gemarkung Lauchhammer Flur 010, Flst. 147, 148
EM41	6,76 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Elbe-Elster Stadt Uebigau-Wahrenbrück Gemarkung Saxdorf Flur 003, Flst. 50, 52, 105
EM42	1,12 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Elbe-Elster Stadt Doberlug-Kirchhain Gemarkung Trebbus Flur 001, Flst. 157
EM43	1,24 ha Trockenrasen (Umwandlung Intensivgrünland)	Stadt Calau Gemarkung Mlode Flur 001, T.v. Flst. 240
EM44	1,25 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Kolkwitz Gemarkung Glinzig Flur 001, Flst. 144
EM45	1,38 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen/ Spree Gemarkung Komptendorf Flur 001, T.v. Flst. 250
EM46	0,90 ha Trockenrasen (Umwandlung Intensivgrünland)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen/ Spree Gemarkung Komptendorf Flur 001, Flst. 300
EM47	0,26 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen/ Spree Gemarkung Komptendorf Flur 002, Flst. 77
EM48	7,26 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen/ Spree Gemarkung Komptendorf Flur 001, Flst. 73 und Flur 002, Flst. 239, 253
EM49	1,37 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Felixsee Gemarkung Bohsdorf Flur 001, Flst. 385, 673
EM50	0,25 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Graustein Flur 003, Flst. 151
EM51	7,63 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Stadt Großräschen Gemarkung Freienhufen Flur 001, T.v. Flst. 938
EM52	0,27 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Stadt Lauchhammer Gemarkung Grünewalde Flur 002, Flst. 1219

Nr.	Maßnahme / Umfang der Maßnahme	Lage
EM53	3,80 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Hornow Flur 003, T.v. Flst. 253
EM54	1,28 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Hornow Flur 003, T.v. Flst. 157, 158
EM55	1,38 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Hornow Flur 002, T.v. Flst. 353
EM56	3,16 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Schönheide Flur 001, Flst. 213, 141/1 und T.v. Flst. 212
EM57	14,88 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Elbe-Elster Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf Gemarkung Lieskau Flur 004, Flst.474, 475, 482 und T.v. Flst. 537
EM58	1,40 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen/Spree Gemarkung Gablenz Flur 002, Flst. 160
EM59	1,39 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Gemeinde Neuhausen/Spree Gemarkung Gablenz Flur 002, T.v. Flst. 296
EM60	3,70 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Sellessen Flur 005, Flst. 198
EM61	3,44 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Sellessen Flur 005, Flst. 191, 192, 193
EM62	8,75 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Sellessen Flur 005, Flst. 200, 202, 205, 206 und T.v. Flst. 207
EM63	1,45 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Sellessen Flur 005, T.v. Flst. 323
EM64	11,12 ha Trockenrasen (Umwandlung Acker)	Landkreis Spree-Neiße Stadt Spremberg Gemarkung Sellessen Flur 005, T.v. Flst. 325, 326, 328, 329, 330, 331, 332, 333

(Die Lage der externen Ausgleichsflächen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.)

7.10 Waldflächen

Der Bestandswald am nördlichen, südwestlichen und südlichen Plangebietsrand wird erhalten und in der Planzeichnung als Waldfläche festgesetzt. Die Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Waldumwandlung

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht im Bereich von Bestandswald Nutzungsänderungen vor. Dadurch kommt es zum Verlust von ca. 21 ha Wald. Die Waldumwandlung erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG im Rahmen des Bebauungsplans.

Forstrechtlicher Ausgleich

Der Waldverlust wird durch folgende Maßnahmen zur Neuanlage von naturnahem Laubmischwald (Erstaufforstung) und durch waldverbessernde Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen (ökologischer Waldumbau) ausgeglichen:

Nr.	Erstaufforstung	Ökologischer Waldumbau	Lage
Stadtgebiet Schwarzheide			
EM1		20.000 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Schwarzheide Flur 004, T.v. Flst. 800
EM2		38.000 m² naturnaher Laubmischwald	Gemarkung Schwarzheide Flur 003, T.v. Flst. 651
Gemeindegebiet Schipkau			
EM3		19.300 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Schipkau Flur 001, T.v. Flst. 722, 728
EM4	3.800 m² naturnaher Laubmischwald	1.200 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Klettwitz Flur 005, T.v. Flst. 1083
EM5		2.000 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Meuro Flur 001, T.v. Flst. 494
EM6		2.000 m² naturnah gestalteter Waldrand	Gemarkung Annahütte Flur 003, T.v. Flst. 96
~~EM7~~		~~18.400 m² Trockenwald~~	~~Gemarkung Klettwitz~~ ~~Flur 001, T.v. Flst. 83~~
EM8	2.000 m² naturnaher Laubmischwald		Gemarkung Annahütte Flur 002, T.v. Flst. 1020
EM9	200 m² naturnaher Laubmischwald		Gemarkung Hörlitz Flur 001, T.v. Flst. 504/1
Außerhalb Gemeinde Schipkau / Stadt Schwarzheide			
EM10	0,77 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserigerhütten Flur 006, Flst. 104
EM11	1,27 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserig/ Fläming Flur 002, Flst. 132
EM12	0,53 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserig/Fläming Flur 005, T.v. Flst. 65
EM13	1,02 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserigerhütten Flur 001, T.v. Flst. 112
EM14	6,41 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Jeserigerhütten Flur 002, Flst. 91, 92, 93, 94 und T.v. Flst. 90
EM15	2,69 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Medewitzerhütten Flur 002, Flst. 4, 5, 6
EM16	2,25 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Medewitz Flur 001, Flst. 281 und T.v. Flst. 280 Flur 007, Flst. 143

Nr.	Erstaufforstung	Ökologischer Waldumbau	Lage
EM17	0,32 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Medewitzerhütten Flur 002, Flst. 52
EM18	4,66 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Wiesenburg/ Mark Gemarkung Schlamau Flur 007, T.v. Flst. 83
EM19	1,74 ha naturnaher Laubmischwald		Gemeinde Görzke Gemarkung Hohenlobbese Flur 001, T.v. Flst. 23
EM20		4,07 ha naturnah gestalteter Waldrand	Stadt Großräschen Gemarkung Freienhufen Flur 001, T.v. Flst. 938
EM21		2,0 ha naturnah gestalteter Waldrand	Stadt Spremberg Gemarkung Hornow Flur 003, T.v. Flst. 146
EM22		0,4 ha naturnah gestalteter Waldrand	Gemeinde Neu-Seeland Gemarkung Leeskow Flur 002, T.v. Flst. 115
EM23		0,6 ha naturnah gestalteter Waldrand	Stadt Calau Gemarkung Calau Flur 001, T.v. Flst. 39

Gleichzeitig dienen die Maßnahmen der Kompensation der durch das Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen dienen der Vermeidung von Störungen des Orts- und Landschaftsbildes.

8 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

Im vorliegenden Fall sind dies:

- Bereiche, die im Altlastenkataster des Landes Brandenburg erfasst sind:
  ALKAT-Registrier-Nr. 0143663597 - Altstandort „GST-Flugplatz Schwarzheide“
- Flächen unter denen der Bergbau umgeht:
  untertägige Grubenbaue - Tiefbaustrecken des ehemaligen Tagebaus Anna-Süd Schipkau

Diese wurden zur Beachtung in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

9 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen. Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für kommunale Aufgaben berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu beachten:

Zeitlicher Ablauf der Pflanzmaßnahmen

Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, Stellplatzbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
Die auf dem Baugrundstück umzusetzenden Pflanzmaßnahmen Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, Stellplatzbegrünung sowie Dach- und Fassadenbegrünung sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichtung des Hauptgebäudes umzusetzen.

Blühstreifen, Straßenbegleitende Baumpflanzungen, Begrünung Regenwassermulden
Die auf dem Baugrundstück umzusetzenden Pflanzmaßnahmen Blühstreifen, straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie Begrünung Regenwassermulden und -muldenrigolen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichtung der Erschließungsanlagen umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Regelungen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag als gesonderte Unterlage zum Bebauungsplan erarbeitet *(vgl. Anlage 4)*. Darin wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen. Diese wurden als Hinweise in den Teil B des Bebauungsplans aufgenommen und sind in den nachgeordneten Antrags- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu konkretisieren.

Abfall

Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind gemäß § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz verpflichtet anfallende Abfälle, welche keiner ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden können, gemäß der Abfallhierarchie zu beseitigen, soweit in § 17 KrWG nichts anderes bestimmt ist.

Gemäß § 9 KrWG, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach § 7ff. KrWG erforderlich ist, sind Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln.

Gemäß § 54 KrWG dürfen gefährliche Abfälle gewerbsmäßig nur mit Genehmigung (Beförderungserlaubnis) eingesammelt und befördert werden.

Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und - nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Geländeregulierungen

Sollten im Zuge einer Ansiedlung Geländeregulierungen erforderlich werden und es sich dabei um eine Umlagerung von Boden innerhalb des Geländes handeln, so ist aufgrund der Altlastenproblematik auf einem Großteil des Geländes eine Beprobung des Bodens für die Geländeregulierung vonnöten. Dabei wird eine In-Situ Beprobung empfohlen, um mögliche Kontaminationsquellen zu identifizieren. Eventuell

identifizierte hochbelastete Kontaminationsquellen können nicht zur Geländeregulierung genutzt werden.

Wenn es sich um ortsfremden Boden handelt, leiten sich die Anforderungen aus der Bundesbodenschutzverordnung ab. Dabei sollten Sekundärrohstoffe (Bodenmaterial der Klasse 0 gemäß Ersatzbaustoffverordnung) den Primärrohstoffen bevorzugt werden.

Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Oberspreewald-Lausitz) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).

Vorsorgender Radonschutz
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind gem. § 123 Abs. 1 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- der Raum befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet,
- der Raum befindet sich im Erd- oder Kellergeschoss und
- Arbeitskräfte halten sich dort während ihrer Berufsausübung regelmäßig oder wiederholt auf.

Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz und in Radonvorsorgegebieten zusätzlich mindestens eine der Maßnahmen des § 154 der Strahlenschutzverordnung eingehalten werden.

Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen
Gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LBGR (§ 8 GeoIDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeoIDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeoIDG).

Regenwasserrückhalteanlagen / Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung
Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dabei sind die technischen Bestimmungen der DWA-A138-1 für die Versickerung zu berücksichtigen. Die qualitative Gewässerbelastung (Grundwasser) ist zu prüfen und gegebenenfalls eine Niederschlagswasserbehandlung der Versickerung vorzuschalten. Die Einleitqualität ist nachzuweisen. Das DWA-A 138-1 gibt einen Überblick über die bekannten Maßnahmen und Anlagen zur Versickerung.

Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138-1 ausreichend zu bemessen.

Speichervolumina von Regenrückhalteanlagen sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Oberspreewald-Lausitz) vorzulegen.

Schmutzwasserentsorgung
Für das aus industriellen Bereichen anfallende Schmutzwasser ist eine gesonderte Einleitgenehmigung bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Oberspreewald-Lausitz) zu beantragen. Hierzu sind die Herkunftsbereiche, Anfallmengen und Abwasserinhaltsstoffe anzugeben und ein Lageplan der Grundstücks-Entwässerungsanlage (mit Vorbehandlungsanlagen) vorzulegen. Neben der Indirekteinleitergenehmigung der unteren Wasserbehörde ist im Zusammenhang mit der Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers in die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen die geltende Schmutzwasser-Entsorgungssatzung zu beachten (insbesondere Einleitbedingungen und Grenzwertvorgaben für Abwasserinhaltsstoffe). Sollten zur Einhaltung der Grenzwerte Vorbehandlungsanlagen erforderlich sein, muss deren Einbau ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde angezeigt und von ihr genehmigt werden.

Abwasserbehandlung
Industrie- oder Gewerbeabwässer mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalsystem auf privatem Grundstück einer Vorbehandlung. Hierzu zählen:

- Abwässer mit toxischen / giftigen oder umweltgefährdenden Stoffen
- Abwässer, deren pH-Wert unter 4 oder über 9 liegen
- Abwässer, deren CSB-Werte 600 mg/l überschreiten
- Abwässer, deren Kanal-Einlauftemperatur 40°C überschreiten.

Bei besonderer Belastung bedarf außerdem das Oberflächenwasser von befestigten Freiflächen der gewerblich genutzten Baugrundstücke vor Einleitung in die öffentlichen Anlagen einer separaten Vorbehandlung.

Ver- und Entsorgungsanlagen
Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Trinkwasseranlagen
Trinkwasserleitungen, die außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind durch Schutzstreifen gemäß DVGW Arbeitsblatt W400-1 zu sichern:

- bis DN 150 4m (je 2m ab Leitungsachse)
- über DN 150 bis DN 400 6m (je 3m ab Leitungsachse)
- über DN 400 bis DN 600 8m (je 4m ab Leitungsachse)
- über DN 600 10 m (je 5m ab Leitungsachse)

Die Schutzstreifen sind von Überbauung und tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten.

Straßenrecht

Bundesautobahn A13
Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr auf der BAB 13 sind jederzeit auszuschließen.

Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer auf der A13 oder der AS Schwarzheide ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt in jedem Einzelfall der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das FBA.

Die Erreichbarkeit der Autobahnentwässerungsanlagen und der sonstigen Nebenanlagen (Lärmschutzwand, Fernmeldekabel u. a.) durch den Autobahnbetriebsdienst ist jederzeit zu gewährleisten. Schmutz- und Abwässer sowie sonstige gesammelte Wässer aller Art aus dem Plangebiet dürfen dem Straßengelände oder den Entwässerungsanlagen der A 13 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden.

Landesstraße L55
Gemäß § 22 Abs. 1 BbgStrG gelten Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten als Sondernutzung, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Der Antrag auf Sondernutzung ist beim Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (SG Straßenverwaltung) zu stellen.

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	**129,8 ha**
davon:	
Industriegebiet (GI)	95,4 ha
davon:	
GI1	*30,0 ha*
GI2	*36,5 ha*
GI3	*20,5 ha*
GI4	*3,3 ha*
GI5	*5,1 ha*
Öffentliche Verkehrsflächen	9,0 ha
davon:	
Verkehrsfläche Planstraßen A-E	*7,3 ha*
Verkehrsfläche Landesstraße	*1,6 ha*
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg	*0,1 ha*
Ver- und Entsorgungsflächen	1,8 ha
Waldflächen	17,6 ha
Grünflächen	5,9 ha
davon:	
Maßnahmenfläche M1	*0,5 ha*
Maßnahmenfläche M2	*3,1 ha*
Maßnahmenfläche M3	*0,1 ha*
Maßnahmenfläche M4	*2,2 ha*

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung gewerblicher Bauflächen im Umfang von insgesamt ca. 94 ha vorgesehen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans insgesamt 94 ha x GRZ 0,8 = 75 ha.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.5 und 18.7 UVPG ist für den Bau einer Industriezone bzw. eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 10 ha oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Gemäß § 50 Abs.1 UVPG entfällt jedoch eine nach UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung, wenn für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Auswirkungen auf die Umwelt
Gemäß § 2a BauGB ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

Auswirkungen auf geschützte Biotope
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide“ werden die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope Grasnelken-Fluren (Trockenrasen) und Temporäres Kleingewässer überplant sowie die Maßnahmenflächen des Kompensationsvertrags zum B-Plan „PVA Flugplatz Schipkau“ zur Entwicklung von Trockenrasen und zum Erhalt der Vorkommen von Ästigem Rautenfarn und Mond-Rautenfarn, die ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. *(vgl. Kap. 7.9)*

Der Verlust des temporären Kleingewässers wird innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert durch die Neuanlage eines temporären Kleingewässers.

Der Verlust der Grasnelken-Fluren (Trockenrasen) sowie der oben genannten Maßnahmenflächen zur Entwicklung von geschützten Trockenrasen-Biotopen wird außerhalb des Plangebietes in den betroffenen Naturräumen Niederlausitz und Elbe-Elsterland flächengleich kompensiert durch die Entwicklung von Trockenrasen auf bestehendem Acker / Intensivgrünland.

Auswirkungen auf den Wald
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide“ werden vorhandene Waldflächen mit anderen Nutzungen überplant. Der Waldverlust wird vollständig ausgeglichen durch die Neuanlage von Wald und durch waldverbessernde Maßnahmen. *(vgl. Kap. 7.10)*

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Plangebietes nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Das Plangebiet muss medientechnisch neu erschlossen werden *(vgl. Kap. 5)*. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger um Aussagen zu den verfügbaren Kapazitäten ihrer Anlagen gebeten. Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde die medientechnische Erschließung des Industriegebietes mit den Fachbehörden und Versorgungsträgern abgestimmt. Für die Regenwasserentsorgung wurde ein gesondertes Entwässerungskonzept aufgestellt *(vgl. Anlage 2).*

Auswirkungen auf den Straßenverkehr
Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten.

Durch das geplante Industriegebiet wird Beschäftigten-, Besucher-, Kunden- und Wirtschaftsverkehr erzeugt, der zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße L55 und der Bundesautobahn A13 führt. Durch die Anbindung des Plangebietes an die L55 kann es zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Landesstraße und der Bundeautobahn kommen. Dazu wurde eine Verkehrsuntersuchung durch Verkehrsplanung Köhler und Taubmann erstellt *(vgl. Anlage 8).*

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes sichergestellt werden kann, wenn:

- der Knotenpunkt L55 / nördlicher Teilknoten der AS Schwarzheide und
- der südliche Teilknoten der AS Schwarzheide

mit einer Lichtsignalregelung ausgestattet werden. Damit sind die Knotenpunkte vollumfänglich leistungsfähig und ein Rückstau auf die A13 ist nicht zu erwarten.

Die weitere Anbindung des Industriegebiets an die L 55 (ca. 450 m nördlich des Knotenpunktes L55 / nördlicher Teilknoten der AS Schwarzheide) wird als vorfahrtgeregelte Einmündung empfohlen.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Verkehrsanlagen der Industriegebietserschließung durch Verkehrsplanung Köhler und Taubmann vorgeplant. Diese wurden als Konzept innere Verkehrserschließung dargestellt *(vgl. Anlage 9)* und mit Behörden und betroffenen Straßenbaulastträgern abgestimmt.

Für den ruhenden Verkehr sind in Anwendung von § 49 Brandenburgische Bauordnung ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen. Besucherstellplätze werden straßenbegleitend innerhalb der Planstraße B eingeordnet.

Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide“ werden die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bereits jetzt überregional bedeutsamen Wirtschaftsstandortes Schwarzheide geschaffen.

Die industrielle Ansiedlung trägt zu einer Stärkung der Wirtschaftsregion Lausitz bei und ist mit der Schaffung von ca. 3.000 Arbeitsplätzen verbunden.

Dem § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen ist, wird durch die Planung entsprochen.

Auswirkungen auf die Landwirtschaft
Von der Flächeninanspruchnahme sind keine Landwirtschaftsbetriebe betroffen. Die im Planungsbereich untergeordnet vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) wurden in der Vergangenheit im Nebenerwerb bewirtschaftet. Derzeit findet keine Bewirtschaftung der Flächen statt. Der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzflächen führt nicht zur Existenzgefährdung eines Landwirtschaftsbetriebes.

Auswirkungen auf raumordnerische Belange
Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und im Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald verankert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide“ wird die Bereitstellung von großen zusammenhängenden Bauflächen für industrielle Großansiedlungen vorbereitet. Damit wird dem Ziel der Landesplanung zur Festlegung geeigneter Standorte für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben Rechnung getragen (großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 03.01.2024 mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. *Die geplante industrielle Siedlungsfläche schließt nicht wie im Ziel Z 5.2 des LEP HR formuliert an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Am Standort sollen jedoch Industriebetriebe angesiedelt werden, die aufgrund ihrer potentiellen Störwirkungen Abstände zu vorhandenen Siedlungsflächen einhalten müssen (Abstandsgebot aus Gründen des Immissionsschutzes und der Störfallvorsorge). Außerdem sollen durch die Lage des geplanten großflächigen Industriegebietes direkt an der Autobahnabfahrt große Verkehrsmengen und Schwerlastverkehr durch Siedlungen vermieden werden. Aus diesen Gründen findet für das Planvorhaben die Ausnahme nach Z 5.2 (2) LEP HR Anwendung. Die Planung widerspricht somit nicht dem Ziel 5.2 des LEP HR.*

Gemäß der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 08.01.2024 werden durch die Planung die rechtskräftigen Grundsätze und Ziele der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung nicht verletzt.