

STADT SCHWARZHEIDE

BEBAUUNGSPLAN

„NORDSPITZE INDUSTRIEPARK LAUSITZ“

VORENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung festgesetzt als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO.

1.1.1 Zulässigkeit von unterirdischen baulichen Anlagen

Unterirdische bauliche Anlagen sowie unterirdische Teile von Haupt- und Nebenanlagen (u.a. Keller, Tiefgaragen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie notwendige technische Nebenanlagen) sowie Bunkeranlagen und zivile Schutzbauwerke sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.1.2 Zulässigkeit von Energieanlagen

Anlagen der Energieerzeugung, Energiespeicherung und Energieumwandlung sind allgemein zulässig.

Batteriespeicheranlagen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern sie der Speicherung, Steuerung oder Versorgung mit elektrischer Energie dienen und keine erheblichen Beeinträchtigungen der im Industriegebiet zulässigen Nutzungen verursachen.

Anlagen zur Erzeugung, Speicherung, Verarbeitung und Verteilung von Wasserstoff und Wasserstoffderivaten sind zulässig.

1.1.3 Zulässigkeit von Anlagen des vorbeugenden Brandschutzes

Anlagen und Einrichtungen des betrieblichen Brandschutzes und der Werksfeuerwehr sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.1.4 Zulässigkeit von Gleis- und Werksanlagen

Gleis- und Rangieranlagen, Förderbänder, Rohrbrücken sowie allgemeine betriebliche Infrastrukturanlagen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.1.5 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen (mit Ausnahme nichtöffentlicher Betriebstankstellen, die der Eigenversorgung der Betriebsstätte dienen)
- Einzelhandelsbetriebe (nur untergeordnete Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen sind ausnahmsweise zulässig)

1.1.6 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird gemäß Planeintrag in Meter über dem festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt festgesetzt.
Bei Gebäuden mit Flachdach zählt die Oberkante Attika.

1.2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten ausnahmsweise um maximal 10,0 m überschritten werden. Technische Anlagen oder technische Bauwerke (Essen, Schornsteine, Kolonnen, o.ä.) sind in begründeten Fällen höher zulässig.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ausnahmsweise um maximal 4,0 m überschritten werden, wenn diese von der Attika bzw. Traufkante mindestens um das Maß Ihrer Höhe zurückversetzt sind.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In allen Baugebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude und bauliche Anlagen ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Bedarfsfall zu belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten:

- der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 394, 396, 399, 458, 459, 470, 472, 513 und 514 der Flur 6 der Gemarkung Schwarzheide
- der Feuerwehr und der Rettungsdienste
- der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie vorhandene Leitungsführungen und Zuwegungen nicht einschränken. Es dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Zugänglichkeit der Flächen und den Bestand oder Betrieb der Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigen können. Gleis- und Rangieranlagen, Förderbänder, Rohrbrücken sowie allgemeine betriebliche Infrastrukturanlagen sind zulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

2.1.1 Dachgestaltung Eindachungen sind mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien bzw. mit lichtdurchlässigen Materialien vorzunehmen. Solarmodule sind ausschließlich mit reflexionsarmer Oberfläche zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung Glänzende, reflektierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

3 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Unter Bergaufsicht stehende Flächen Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereichs des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplans (ABP) Restlöcher Fabrik-, Wildschwein- und Kabelbaggerteich (Zulassung am 09.01.1998) und stehen somit unter Bergaufsicht. Die Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) In Teilen des Plangebietes bestehen untertägige Grubenbaue der ehemaligen Grube "Victoria III" mit noch Handlungsbedarf zur Nachverwahrung der Strecken. Diese wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht. Bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen ist eine gesonderte geotechnische Baugrundbegutachtung erforderlich.

3.3 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Das Flurstück 470 der Flur 6 der Gemarkung Schwarzheide ist im Altlastenkataster des Landes Brandenburg als festgestellte Altlast „Betriebsgelände BASF Schwarzheide GmbH“ (ALKAT-Register-Nr. 0143663400) erfasst. Das Flurstück wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4 HINWEISE

4.1 Ergänzungssatzung „Nordspitze BASF-Gelände“

Durch den Bebauungsplan „Nordspitze Industriepark Lausitz“ wird die Ergänzungssatzung „Nordspitze BASF-Gelände“ überplant und somit durch den Bebauungsplan „Nordspitze Industriepark Lausitz“ ersetzt.

4.2 Zulässigkeit von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen

Die Zulässigkeit einer konkreten Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen (i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG) ist im durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

Die Zulässigkeit von Betriebsbereichen gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG sowie von Betrieben und Anlagen, die dem Sprengstoffgesetz unterliegen oder explosionsgefährliche Stoffe herstellen, bearbeiten, lagern oder verwenden, wird durch diesen Bebauungsplan nicht beschränkt. Die Bewertung der erforderlichen Sicherheitsabstände und Schutzmaßnahmen erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren unter Beachtung der Regelungen des Störfall- und Sprengstoffrechts sowie der einschlägigen Empfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit.

4.3 Waldumwandlung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird vorhandener Wald in andere Nutzungsarten umgewandelt. Gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG erfolgt die Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplans.

4.4 Kampfmittelbelastung

Gemäß der Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei wurden im Plangebiet Kampfmittelbelastungen festgestellt. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Der Antrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung ist beim Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst in Zossen OT Wünsdorf einzureichen.

4.5 Grundwassermessstellen

Im Plangebiet sind Grundwassermessstellen der LMBV vorhanden. Diese sind nicht zu beschädigen, zu überbauen oder zu beseitigen. Die Zugänglichkeit für die LMBV bzw. beauftragter Dritter für Messungen, Probenahmen und Wartungsarbeiten muss jederzeit, auch mit entsprechender Technik, gewährleistet sein. Der ggf. erforderliche Rückbau von Grundwassermessstellen bedarf der Zustimmung der LMBV. Die Kosten für Rückbau und Ersatz der Grundwasserstelle trägt der Verursacher.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Grundwassermessstellen des ökologischen Großprojektes. Sollten diese im Rahmen von Vorhaben oder Maßnahmen betroffen sein, so ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

4.6 Straßenrecht

Bundesautobahn A13

Folgende Vorgaben sind an der A13 zu beachten:

- Anbauverbotszone: In einer Entfernung bis zu 40 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der A13 besteht die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Diese ist von Hochbauten, baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs freizuhalten.
- Anbaubeschränkungszone: In einer Entfernung bis zu 100 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der A13 besteht die Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. In dieser bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (FBA, Referat S1 - Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig), wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg - Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02, Nr. 07, S.62), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 (GVBl. I/24, Nr. 06)

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2716)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023, Nr. 186)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 05, S.40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24)

Bundesberggesetz (BbergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024