

Gemeinsame Landesplanungsabteilung  
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Gemeinde Schipkau  
Bau- und Ordnungsamt  
Schulstraße 4  
01998 Schipkau OT Klettwitz

Per E-Mail an: m.konzag@gemeinde-schipkau.de

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8,  
14467 Potsdam

Bearbeiter/-in: Werner Meinert  
E-Mail: Werner.Meinert@gl.berlin-bran-  
denburg.de  
Telefon: 0335 60676 9935  
Telefax: 0335 60676 9940  
Internet: gl.berlin-brandenburg.de

Datum: 18.03.2025  
Gesch.-Z.: 11-GL5-4614-4-005/2024-001/004  
Dokument Nr.: A-2025-00028176

## Bebauungsplan Nr. 1-2023 "Gewerbegebiet Autohof Klettwitz"

**GL-Reg.-Nr.** 0128/2025  
**Verfahrensschritt:** Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
**Gemeinde/Ortsteil:** Schipkau / Klettwitz  
**Kreis:** Oberspreewald-Lausitz  
**Region:** Lausitz-Spreewald

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beteiligung durch Dr. Braun & Barth, Dresden, vom 20.02.2025 (Vorentwurf vom Februar 2025)  
geben wir folgende Stellungnahme ab:

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen  
 Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung  
 **Anpassung an Ziele der Raumordnung nur unter u. g. Voraussetzungen möglich**  
 **u. g. Grundsätze der Raumordnung sind nachvollziehbar in die Abwägung einzustellen**

Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung<sup>1</sup> an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro 2007, LEP HR, Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), Braunkohleplanung). Die Belange der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange durch die Kommune direkt zu beteiligen.

<sup>1</sup> Mit Inkrafttreten des geänderten Landesplanungsvertrages am 01.08.2024 ist die bisherige Mitteilung der Ziele der Raumordnung durch die GL entfallen (vgl. <https://bravors.brandenburg.de/vertraege/lplv> sowie das Rundschreiben der GL vom 03.09.2024 zur Aufstellung von Bauleitplänen nach Änderung des Raumordnungs- und Landesplanungsrechts: <https://gl.berlin-brandenburg.de/umsetzung-der-raumordnungsplaene/anpassung-der-bauleitplanung-an-die-ziele-der-raumordnung/>).

### Erläuterungen:

#### Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

- Z 5.2 LEP HR - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Z 2.14 LEP HR - Einzelhandelsagglomerationen ist entgegenzuwirken

Für das Plangebiet sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ist bisher mit einem Autohof (incl. Mikrohotel, Tankstelle, Imbiss) bebaut. Diese Nutzung ist durch ein zweckbestimmtes Sondergebiet, dass im rechtswirksamen Bebauungsplan (BP) „Lausitzring“ bereits festgesetzt ist, planerisch gesichert. Ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet (z. B. die Ortslage Klettwitz) besteht jedoch nicht.

- Die Ausweisung des Sondergebietes „Gewinnung solarer Energie“ steht mit Z 5.2 LEP HR im Einklang, da es sich hierbei nicht um eine Siedlungsfläche handelt und das genannte Ziel nicht anzuwenden ist.
- Die gewerbliche Entwicklung geht über die entsprechenden Festsetzungen im BP „Lausitzring“ hinaus. Neu geplante Gewerbegebiete stellen neue Siedlungsflächen dar, für die in der Regel ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet erforderlich ist. Da kein Siedlungsanschluss besteht, steht die Planung nur dann im Einklang mit Z 5.2 LEP HR, wenn die Ausnahmevoraussetzungen des Absatzes 2 erfüllt sind, also, wenn durch die beabsichtigte Art der Nutzung besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung vorliegen, die ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

#### **Im weiteren Verfahren sind konkrete Aussagen zur Begründung für die Ausnahmevoraussetzungen gemäß Z 5.2 Abs. 2 LEP HR darzulegen.**

- Im Gewerbegebiet sollen Geschäftsgebäude allgemein zulässig sein. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche und eine Konzentration auf bestimmte Sortimente ist nicht vorgesehen. Eine Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht ausgeschlossen, somit steht die uneingeschränkte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art derzeit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung (Z 2.14 LEP HR). **Im weiteren Verfahren ist der Einzelhandel im Gewerbegebiet durch geeignete Festsetzungen klarer zu begrenzen, z. B. mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit, einer Verkaufsflächenbegrenzung und/oder dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente. Wir verweisen auf die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL (vgl. Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Dezember 2022, Kap. B 1.8.1).**

#### Auf die vorliegende Planung bezogene Grundsätze der Raumordnung:

- G 2.2 LEP HR - Gewerbeflächenentwicklung
- G 6.1 LEP HR - Freiraumentwicklung
- § 5 Abs. 2 LEPro 2007 - Priorität von Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen

Gemäß Grundsatz G 2.2 LEP HR sollen gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Durch die Lage an der Anschlussstelle Klettwitz der A 13, dem Autohof und der Nähe zum DEKRA Lausitzring wird ein durchaus geeigneter Standort für die gewerbliche Entwicklung (z. B. Logistikgewerbe) ausgewählt. Es sollte aber auch geprüft werden, ob die Entwicklung der über 9 ha großen Gewerbefläche bedarfsgerecht ist. Erforderlich wird eine erhebliche Inanspruchnahme von Freiraum. Gemäß Grundsatz G 6.1 LEP HR ist bei der Inanspruchnahme von Freiraum durch Planungen und Maßnahmen den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Weiterhin verweisen wir auf die Prüfung, ob in der Gemeinde Schipkau weitere Potenziale für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden bzw. planerisch festgesetzt sind (z. B. im „Wohn- und Gewerbegebiet Meuro-Klettwitz“). Nach Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei einer Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

## **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

## **Die Beurteilung aufgrund der folgenden Regionalpläne bzw. Entwürfe erhalten Sie durch die Regionale Planungsgemeinschaft:**

### **Region Lausitz-Spreewald**

Sachlicher Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der RPG Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. / Amtlicher Anzeiger vom 26.08.1998, S. 889

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086

Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TRP) Windenergienutzung der Region Lausitz-Spreewald vom 14.09.2023, öffentliche Auslegung vom 02.11.2023 bis 10.01.2024; im Internet aufrufbar unter <https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-windenergie-nutzung-entwurf.html>

### **Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Über die mitgeteilten Grundsätze hinaus sind ggf. weitere für die Planung relevante Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### **Hinweise**

- Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen der GL nicht vor.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** zu Bauleitplanverfahren nur **in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de).
- Wir bitten, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren** nur **in digitaler Form** (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser **Referatspostfach** [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de) sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbewertung: [PLIS@lbv.brandenburg.de](mailto:PLIS@lbv.brandenburg.de).

- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:  
<https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Meinert

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.