

Landkreis Spree-Neiße/
wocrejs Sprjewja-Nysa
Stadt Spremberg/Grodk

Bebauungsplan Nr. 10c

„Gewerbegebiet Ost Teil 2“

Vorentwurf

der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitungsstand: 28.04.2026



VORENTWURF - Bebauungsplan Nr. 10c „Gewerbegebiet Ost Teil 2“

IMPRESSUM

PLANGEBER

Stadt Spremberg/Grodtk

Am Markt 1, 03130 Spremberg/Grodtk

PLANVERFASSER

kollektiv stadtsucht GmbH

Rudolf-Breitscheid-Straße 72, 03046 Cottbus

Tel.: 0355 - 75 21 66 11

E-Mail: bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com

Stadtplaner M.Sc. Lucas Opitz

Lukas Breuning

M.Sc. Tina Lubig

M.Sc. Rebar Salahaddin

M.Sc. Lea Kahoun

UMWELTBERICHT & ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Landschaft*Park*Garten Projektierungsbüro M. Petras

Hauptstraße 42, 03116 Drebkau OT Leuthen

Tel.: 0356 02 - 22 09 7

E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com

Dipl.-Ing. Marianne Petras

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
2. Ausgangssituation	7
3. Planungsbindungen	21
4. Planungskonzept und städtebaulicher Entwurf	29
5. Bauplanerische Festsetzungen	32
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
7. Grünordnerische Festsetzungen	39
8. Hinweise	53
9. Flächenbilanz	54
10. Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag	55
11. Auswirkungen des Bebauungsplans	55
12. Verfahren	56
13. Rechtsgrundlagen	57
14. Quellen	59
15. Anlagen	60
Tabelle 1: Geltungsbereich	10
Tabelle 2: empfohlene Arten	50
Tabelle 3: Flächenbilanz	54

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Zweck und Ziel der Planung

1. Östlich der Stadt Spremberg/Grodtk, an der Bundesstraße B156 gelegen, ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Ost geplant. Hierfür stellt die Stadt Spremberg/Grodtk den Bebauungsplan Nr. 10c „Gewerbegebiet Ost Teil 2“ auf, mit dem im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden soll.
2. Ziel der Planung ist es, im Rahmen des Strukturwandels zusätzliche Flächenpotenziale für Industrie- und Gewerbenutzungen bereitzustellen und damit die Ansiedlung sowie Erweiterung von Unternehmen zu ermöglichen und den Wirtschaftsstandort Spremberg/Grodtk zu stärken (vgl. INSEK Spremberg/Grodtk 2038). Hierfür soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen und eine gewerbliche Entwicklung im Plangebiet erlauben. Insbesondere sollen Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen ermöglicht sowie bestehende Betriebe und Strukturen langfristig gesichert werden.
3. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist bereits gewerblich geprägt. Die vorliegende Planung versteht sich als Erweiterung des Gewerbegebiets (vgl. INSEK SPREMBERG/GRODK 2038). Der Standort ist insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an einer überörtlichen Bundesstraße sowie der Nähe zum Bahnnetz und der Option eines Schienenanschlusses geeignet.
4. Im Zuge des Vorhabens wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche neuversiegelt. Der daraus resultierende Eingriff in Schutzgüter erfordert eine Bauleitplanung samt Umweltbericht, die diese minimiert bzw. sie durch geeignete Maßnahmen kompensiert und ausgleicht.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

5. Die Stadt Spremberg/Grodtk stellt den Bebauungsplan auf, da dies zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist und der Bereich strukturell und nutzungsseitig neu definiert werden soll (vgl. § 2 Abs. 1 BauGB) . Die Aufstellung erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit.
6. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Strukturwandel in der Region sowie dem Bedarf, die lokale Wirtschaft zu stärken (vgl. INSEK SPREMBERG/GRODK 2038¹). Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen zu ermöglichen und so die Wertschöpfung und Beschäftigung am Standort zu sichern und weiterzuentwickeln.
7. Mit dem Planverfahren wird auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, unter Berücksichtigung der Anforderungen des Umweltschutzes, umfassend Rechnung getragen wird (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB und § 14 BNatSchG). Die Festsetzungen regeln Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich und gewährleisten eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB).
8. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den örtlichen Verkehrsflächen erarbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.
9. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt werden.

¹ Vgl. INSEK (2024)

2. AUSGANGSSITUATION

HINWEIS: Im Rahmen der Beteiligung (§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) werden diese und weitere Sachverhalte behördlich geprüft. Daraus resultierende Erkenntnisse werden in diesem Kapitel eingearbeitet.

2.1. Räumliche Lage und demografische Situation

1. Die Stadt Spremberg/Grodtk befindet sich im Süden des Landkreises Spree-Neiße in Brandenburg. Sie liegt inmitten der Niederlausitzer Braunkohleregion und zählt zum amtlichen Siedlungsgebiet der Sorben/Wenden.
2. An der südlichen Kreisgrenze verläuft die Landesgrenze zu Sachsen. Dort grenzt die Stadt an die Gemeinden Spreetal, Schleife und Elsterheide an. Im Westen grenzen die Städte Welzow und Drebkau, im Norden die Gemeinde Neuhausen/Spree und im Osten die Gemeinden Wiesengrund und Felixsee des Amtes Döbern-Land an die Stadt Spremberg/Grodtk an. Ebenfalls im Osten grenzt die sächsische Gemeinde Groß Düben an (vgl. Abbildung 1).

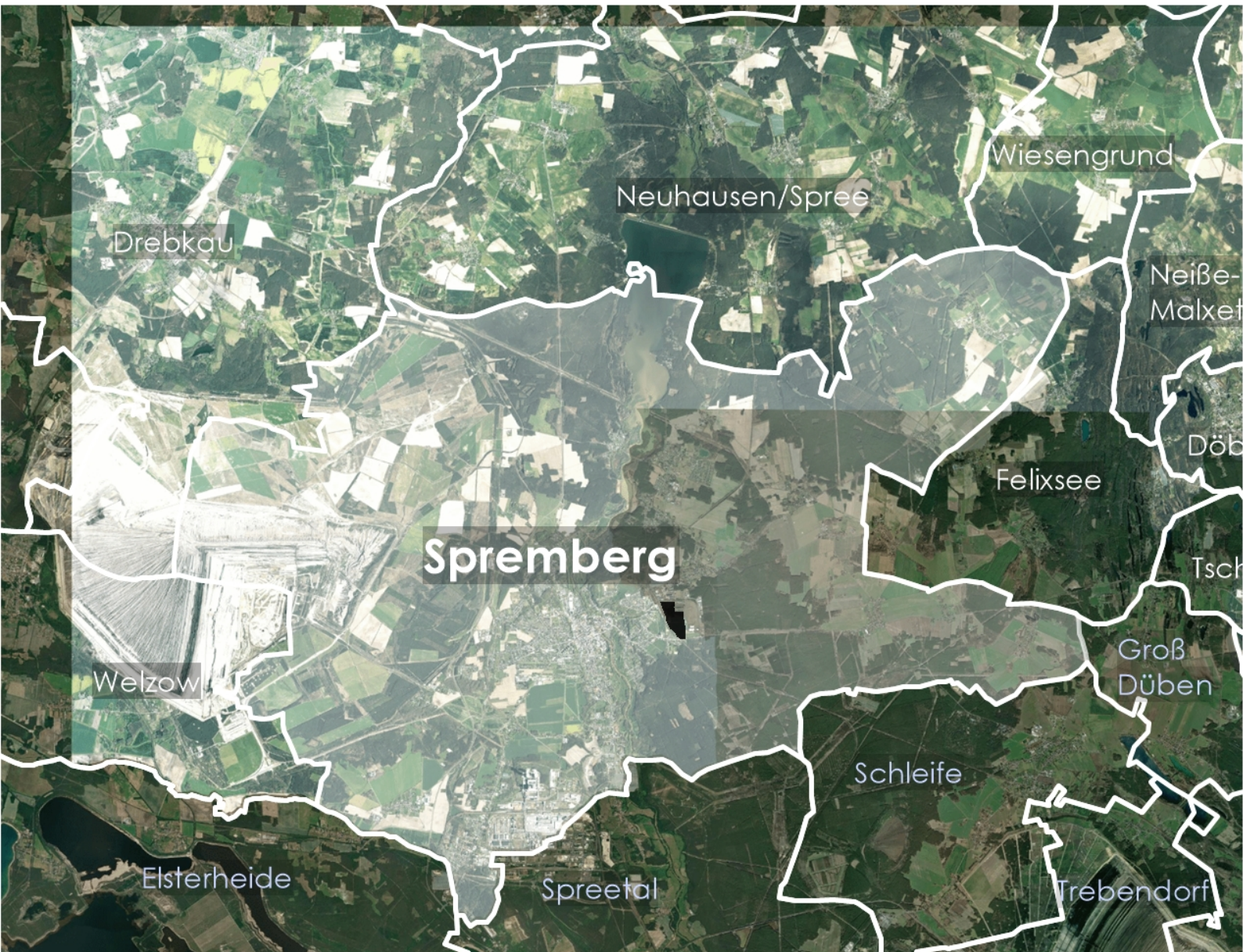


Abbildung 1: die Stadt Spremberg/Grodk und angrenzende Gemeinden (Quelle: BrandenburgVierwer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

3. Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Spremberg/Grodk (vgl. Abbildung 2). Die Umgebung ist geprägt durch ein bestehendes Gewerbegebiet, intensiv genutzte Ackerflächen sowie einen Immissionschutzwald.
4. Es wird im Norden durch Gewerbeflächen des Industriegebiets Ost und die Straße „Bürstenmacherbogen“ begrenzt, im Osten durch Wald- und Freiflächen, im Süden durch die Bundesstraße B 156 sowie im Westen durch die Bahnstrecke Berlin-

Görlitz, angrenzende Waldflächen und die Bregenzer Straße. Der Bahnhof Spremberg/Grodtk befindet sich westlich der Gleise in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum liegt rund 1,7 km Luftlinie entfernt.

5. Im Plangebiet liegen neben gewerblich genutzten Grundstücken auch vereinzelt Wohngebäude. Diese genießen Bestandsschutz, befinden sich jedoch in einem gebietstypisch vorbelasteten Umfeld.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets in der Stadt Spremberg/Grodtk (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

6. Die Bevölkerungszahl der Stadt beträgt 21.817 Einwohner*innen (Stand: 01.01. 2025). Nach Daten des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) wird für Spremberg/Grodtk für die nächsten Jahre eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die Bevölkerungszahl lag im Jahr 2023 bei 21.326. In einer früheren

Prognose des LBV wurde für das Jahr 2025 eine Bevölkerungszahl von 20.959 Einwohner*innen angenommen.

7. Nach der Bevölkerungsvorausschätzung des LBVs werden für die amtsfreie Stadt Spremberg/Grodtk drei Szenarien betrachtet. Ausgangspunkt ist jeweils eine Einwohnerzahl von 21.326 Personen im Jahr 2023. Im oberen Szenario sinkt die Zahl bis 2040 auf rund 19.349 Einwohner (- ca. 1.977 Personen \approx -9,3 %). Im mittleren Szenario wird ein Rückgang auf etwa 18.659 Einwohner erwartet (- ca. 2.667 Personen \approx -12,5 %). Das untere Szenario geht von einem stärkeren Rückgang auf rund 17.969 Einwohner aus (- ca. 3.357 Personen \approx -15,7 %)².
8. In jedem der drei Szenarien wird jedoch für das Jahr 2025 eine geringere Bevölkerungszahl angegeben, als sie nach aktuellem Stand der Stadt ist. Daraus kann abgeleitet werden, dass es durch die aktuelle Entwicklung im Rahmen des Strukturwandels eine **Stabilisierung** nach dem bisherigen Rückgang der Bevölkerungszahl gibt.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

9. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 30 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Spremberg/Grodtk:

Flur	Flurstück
13	30/1; 30/5; 30/6; 31/2; 31/3; 32/2; 32/3; 33/2; 33/3; 33/4; 34/2; 35/2; 37/1; 37/2; 38; 39/1; 40; 41; 42; 43; 44; 82; 83; 84; 86; 89; 91; 112; 113; 130; 131; 132; 133; 134; 135; 136; 137; 138
29	159; 162/2; 164/2; 166; 167; 168; 169/1; 170/2; 171/2; 172/2; 172/3; 172/7; 173/2; 173/3; 174; 175; 177; 178/2; 178/3; 179/2; 179/3; 180; 181/1; 181/2; 191; 193; 195; 196; 197; 199; 200; 202; 203; 240; 241; 242; 253; 309; 310; 311; 312; 315; 316; 317; 318; 319
30	1; 2; 3; 44; 45; 47/1; 96; 126; 144; 146; 147; 149; 150; 152; 165; 166; 167; 168; 169; 170; 201; 202; 204

Tabelle 1: Geltungsbereich

10. Die Flurstücke befinden sich größtenteils in privater Hand. Die lila markierten Flächen befinden sich in städtischem Besitz. Dazu gehören auch Straßen und Wege,

² Vgl. Landesamt für Bauen und Verkehr (2024)

wie die Bregenzer Straße und der straßenbegleitende Radweg entlang der Muskauer Straße (vgl. Abbildung 3).

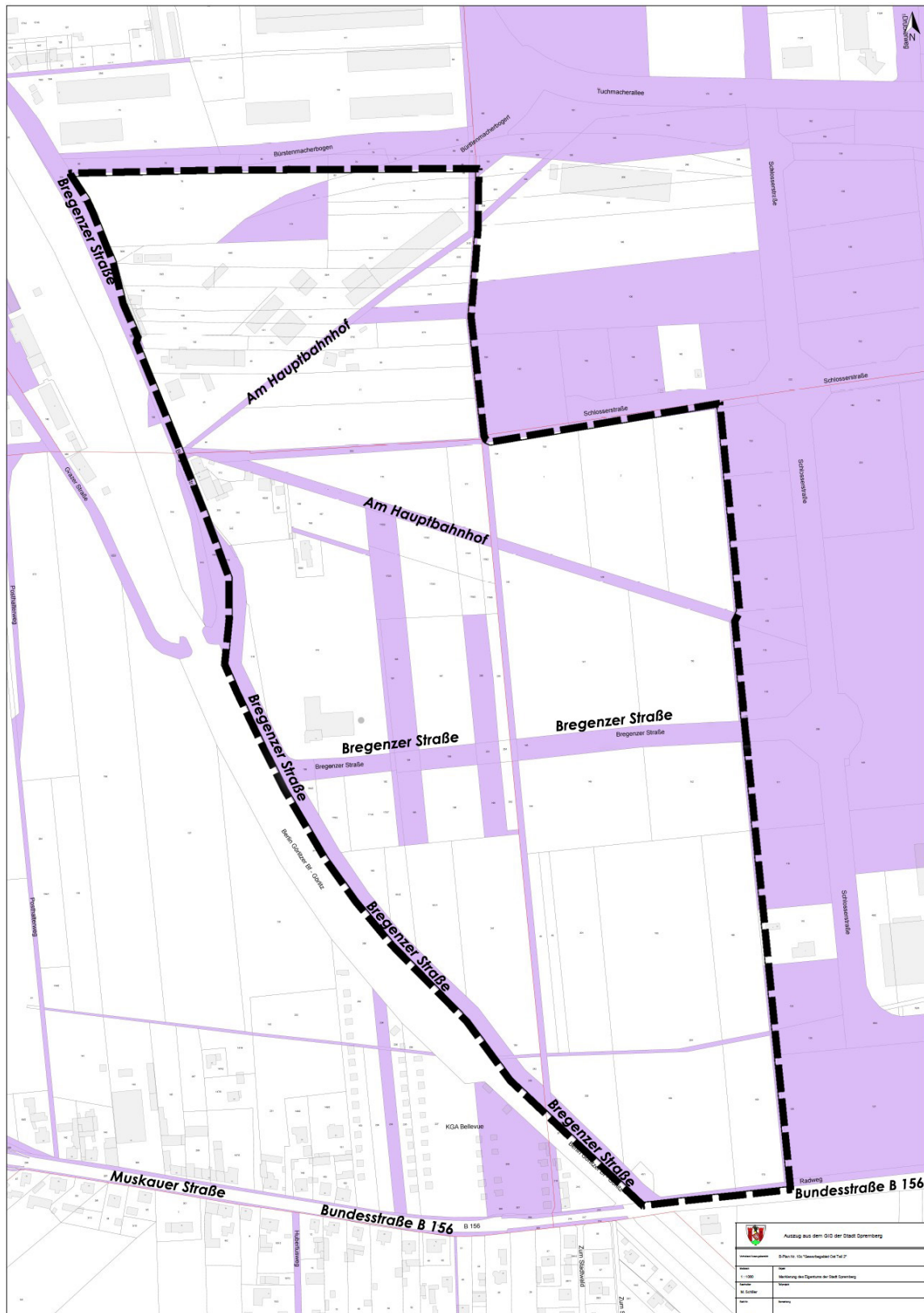


Abbildung 3: Flurstücke im Geltungsbereich (Quelle: Stadt Sprenberg/Grodtk, Stand 07.07.2025)

2.3. Bebauung und Nutzung

11. Der Geltungsbereich umfasst in der Mitte und im Süden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, während im Norden und Westen Waldflächen und gewerbliche Nutzungen vorherrschen. In den bereits gewerblich genutzten Bereichen ist der Boden teilweise versiegelt.
12. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Neben einem Schrottplatz, einem Holzhandwerksgeschäft und der Kreisstraßenmeisterei befinden sich dort auch einzelne Wohngebäude.
13. Durch den nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft eine aktuell nicht genutzte Gleistrasse, welche das Gebiet an das Schienennetz bei Bedarf anschließen kann.
14. Die Gleisanlage wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
15. Im Norden und Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10a „Änderung und Erweiterung Industriegebiet Ost“ sind bereits verschiedene Unternehmen angesiedelt. Dazu gehören eine Autowerkstatt, ein Transportunternehmen, Bauunternehmen, eine Business-Development-Beratung, ein Verpackungsunternehmen, Betriebe des Holzhandwerks sowie ein Kunststoffhersteller. Ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10a befinden sich der Hubschrauberlandeplatz und der Bauhof der Stadt Spremberg/Grodok.

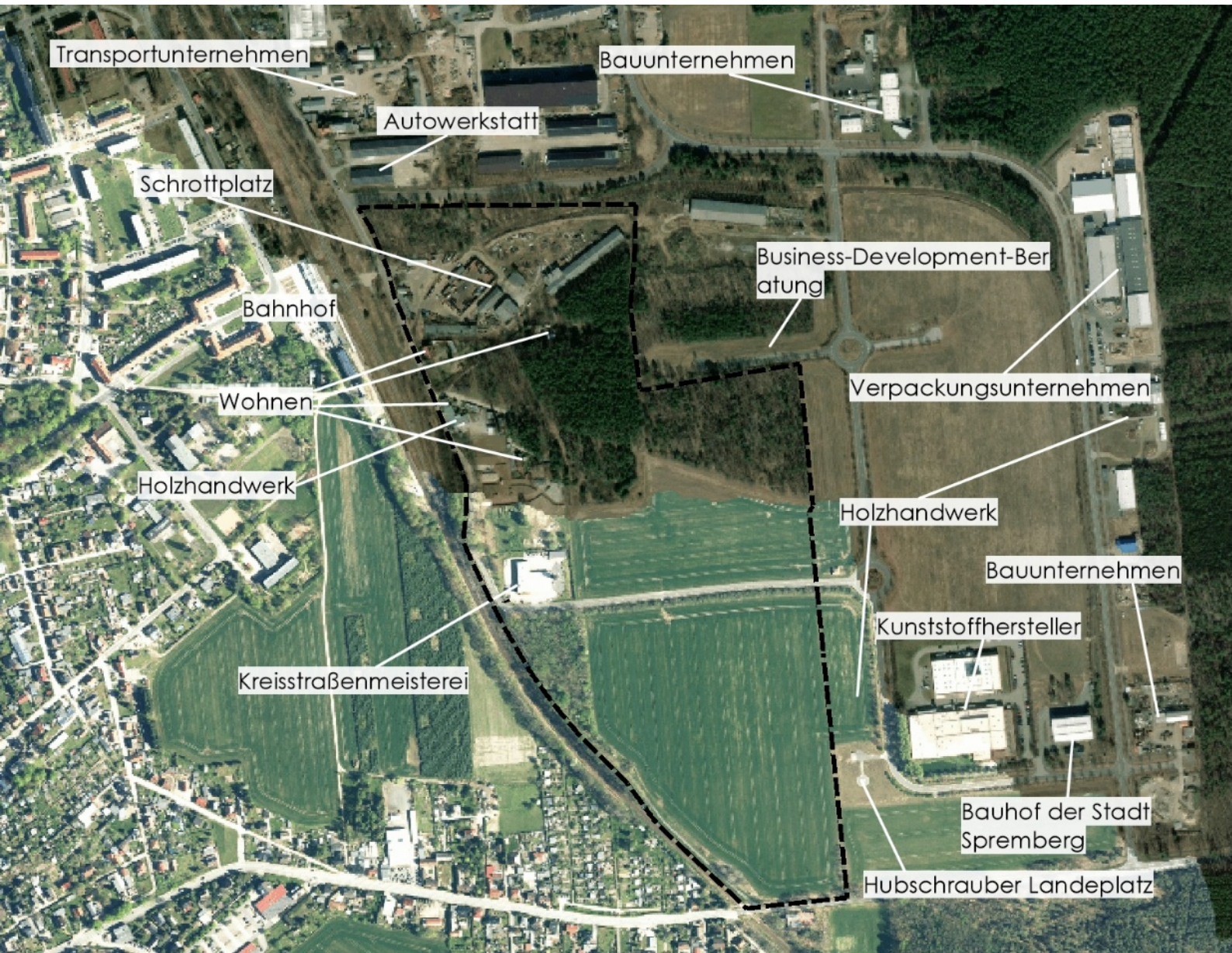


Abbildung 4: Aktuelle Nutzung und Erschließung des Plangebiets (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

16. Südlich an das Plangebiet schließt die Bundesstraße B 156 (Großräschen-Bautzen) an (vgl. Abbildung 5). Die nächstgelegene Anschlussstelle liegt rund 550 m südöstlich des Plangebiets. Die Erschließung soll über das Flurstück 205 (Flur 30, Schlosserstraße), das über einen einseitig geführten Gehweg verfügt, erfolgen. Westlich des Plangebiets verläuft die Bregenzer Straße, über die die Forster Landstraße (L 48) zu erreichen ist. Sie verfügt über einen teilweise einseitigen Fußweg.

17. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit ausschließlich über die Bregenzer Straße. Weiterhin verläuft entlang der Eisenbahnstrecke ein Fuß- und Radweg, welcher von der Bregenzer Straße bis zur B 156 führt.
18. Gemäß Auskunft bei der NBB-Netzgesellschaft vom 06.06.2025 befindet sich im westlichen Bereich des Plangebiets eine unterirdische Gasleitung mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4,0 m. In ihm dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.
19. Die Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
20. Die Löschwasserversorgung im Industriegebiet Ost ist über das bestehende Hydrantennetz gesichert. Das Netz verfügt über eine Leistungsfähigkeit von rund 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden und entspricht damit den Anforderungen an die Löschwasserversorgung gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken.
21. Für die Löschwasserversorgung stehen im näheren Umfeld folgende Überflurhydranten (ÜFH) zur Verfügung:
 - ÜFH Bregenzer Straße / Bürstenmacherbogen
 - ÜFH Tuchmacherallee / Druckerweg
 - ÜFH Tuchmacherallee / Schlosserstraße
22. Damit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung für den geplanten Geltungsbereich dauerhaft gewährleistet. Darüber hinaus stehen für die Erstbrandbekämpfung mehrere Tanklöschfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr Spremberg/Grodtk zur Verfügung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

23. Die Stadt Spremberg/Grodtk ist durch eine Bahn- und mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Etwa 200 m östlich des Plangebiets (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Spremberg/Grodtk, der eine Anbindung an das Regionalbahnnetz über die Linie RB65 (Cottbus-Zittau) bietet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 600 m nördlicher Entfernung. Eine weitere Haltestelle befindet sich südlich in ca. 600 m Entfernung und eine dritte am Bahnhof in einer Entfernung von 300 m (Luftlinie).

24. Aufgrund der bereits bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

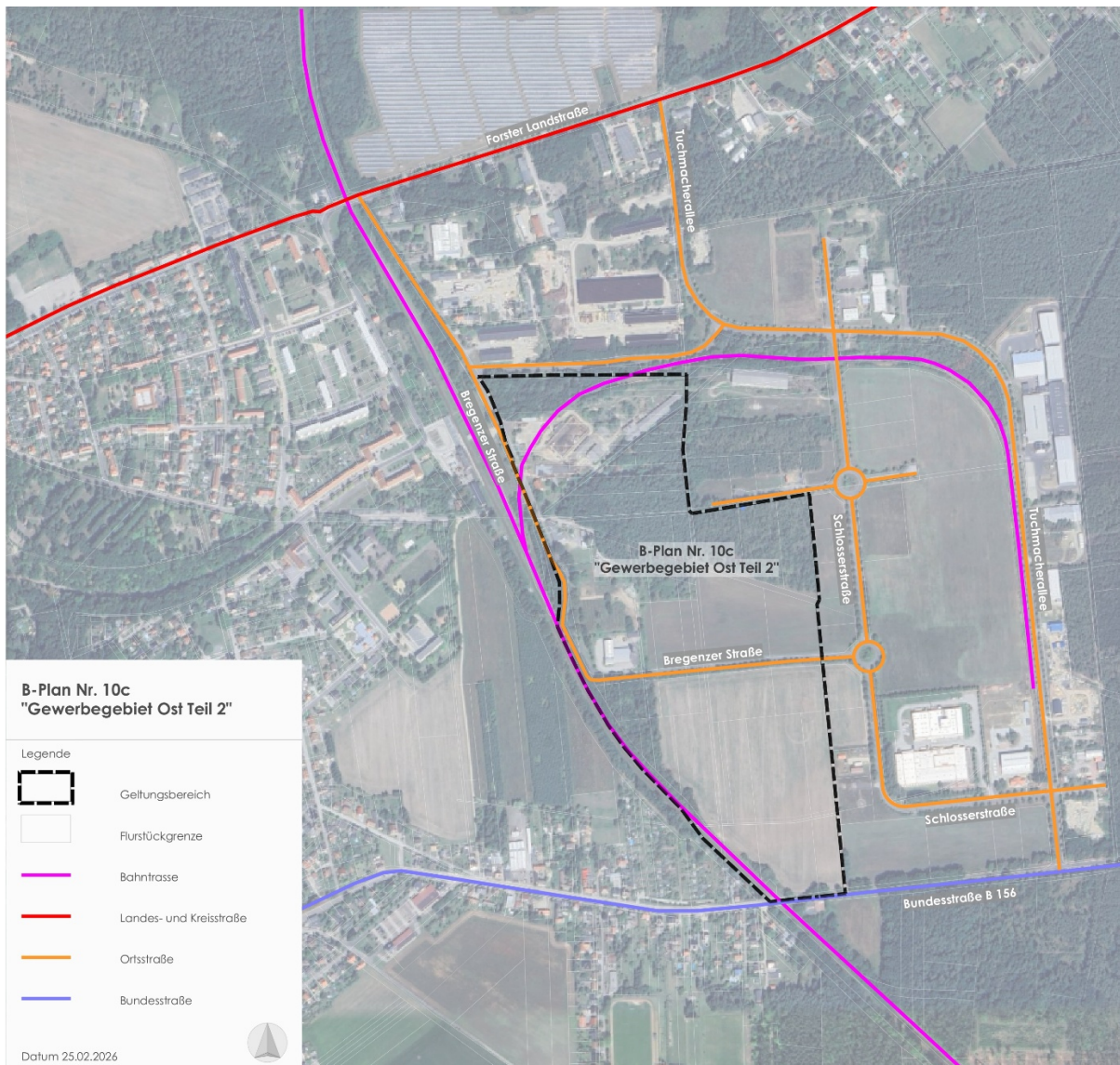


Abbildung 5: Erschließung des Plangebiets (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.5. Topografie und Boden

25. Das Gelände fällt vom westlichen Teil der Bregenzer Straße aus (128,1 m ü. NHN) auf 123,1 m ü. NHN auf Höhe des nördlichen Teils der Schlosserstraße ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs beträgt somit etwa 5 m.
26. Im Plangebiet zeigt sich ein geologischer Übergang von glazifluviatilen Schmelzwassersedimenten der Hochflächen zu grundmoränenbildenden und endmoränen-

nenbildenden Schichten (vgl. Abbildung 6). Entsprechend variiert auch die Bodenbeschaffenheit. Die überwiegend sandig geprägten Schmelzwassersedimente gehen in Bereiche mit bereits versiegelten Flächen sowie in grundmoränengeprägte Böden über, die vor allem schluffig, schwach tonig bis tonig und teils sandig sowie schwach kiesig bis kiesig (örtlich mit Steinen) ausgebildet sind.

27. Das natürliche Ertragspotenzial ist insgesamt als mittel einzustufen. Die Bodenzahlen liegen überwiegend im Bereich von 30 bis 50 und damit etwa im Bereich des Landesdurchschnitts Brandenburgs (ca. 35).

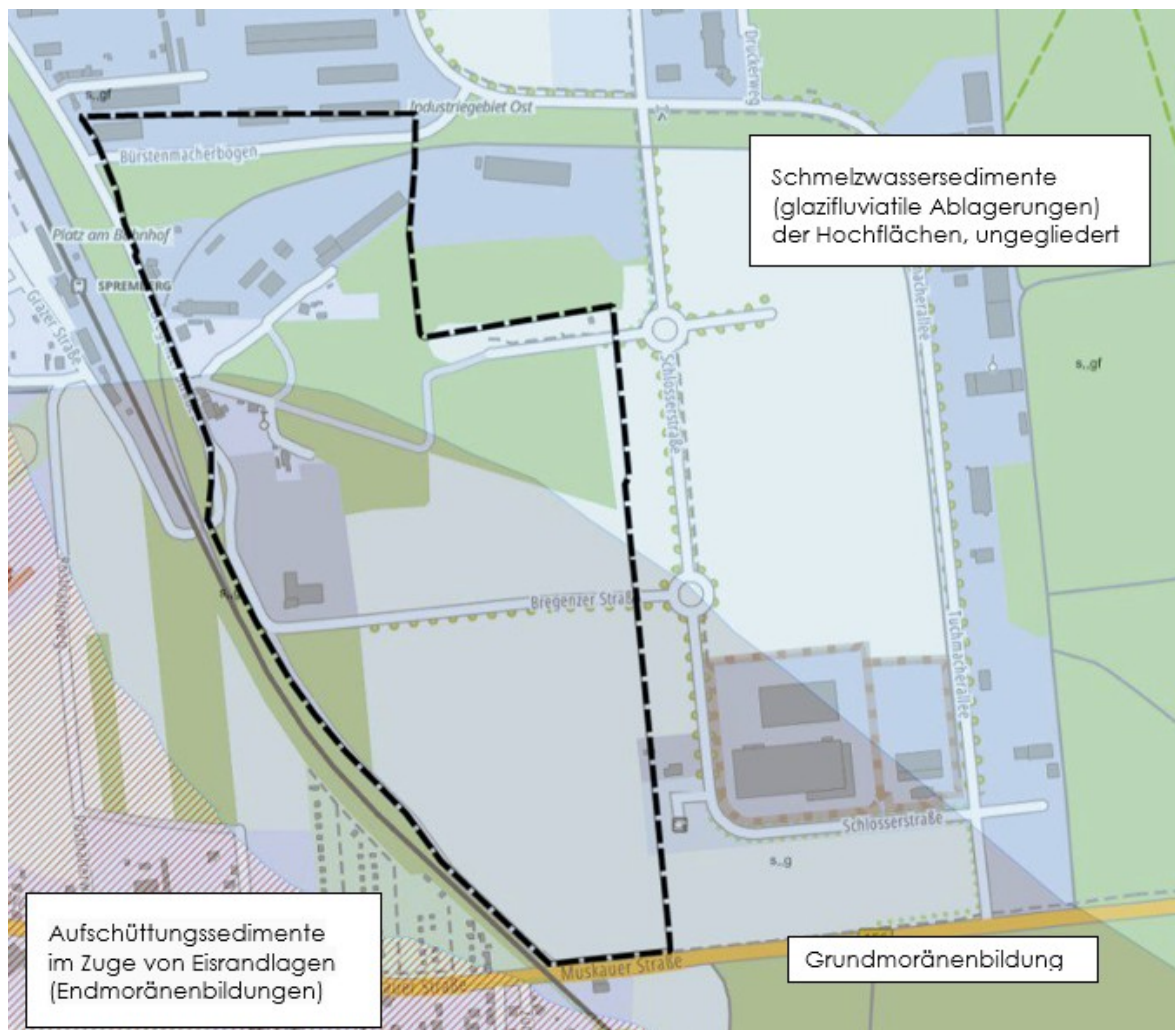


Abbildung 6: Geologische Karte des Vorhabensgebietes (Quelle: Eigene Darstellung nach Geoportal Brandenburg 2025)

2.6. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

28. Im Baugebiet sind keine Naturdenkmäler, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.
29. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

30. Insgesamt befinden sich im nördlichen und im südwestlichen Teil des Plangebietes ca. 6,8 ha Waldfläche. Diese sind als lokale Immissionschutzwälder gekennzeichnet (vgl. Abbildung 7). Die Wälder bestehen aus Birkenbeständen, Laub-Nadel-Mischbeständen und Nadel-Laub-Mischwäldern. Der Immissionschutzwald soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Falls es zu einer Beeinträchtigung kommt, wird der beeinträchtigte Teil des Waldes in einem Verhältnis von 1:3 ausgeglichen werden. Entlang der Südseite der Bregenzer Straße, in der Mitte des Plangebietes, ist eine Baumreihe vorhanden.

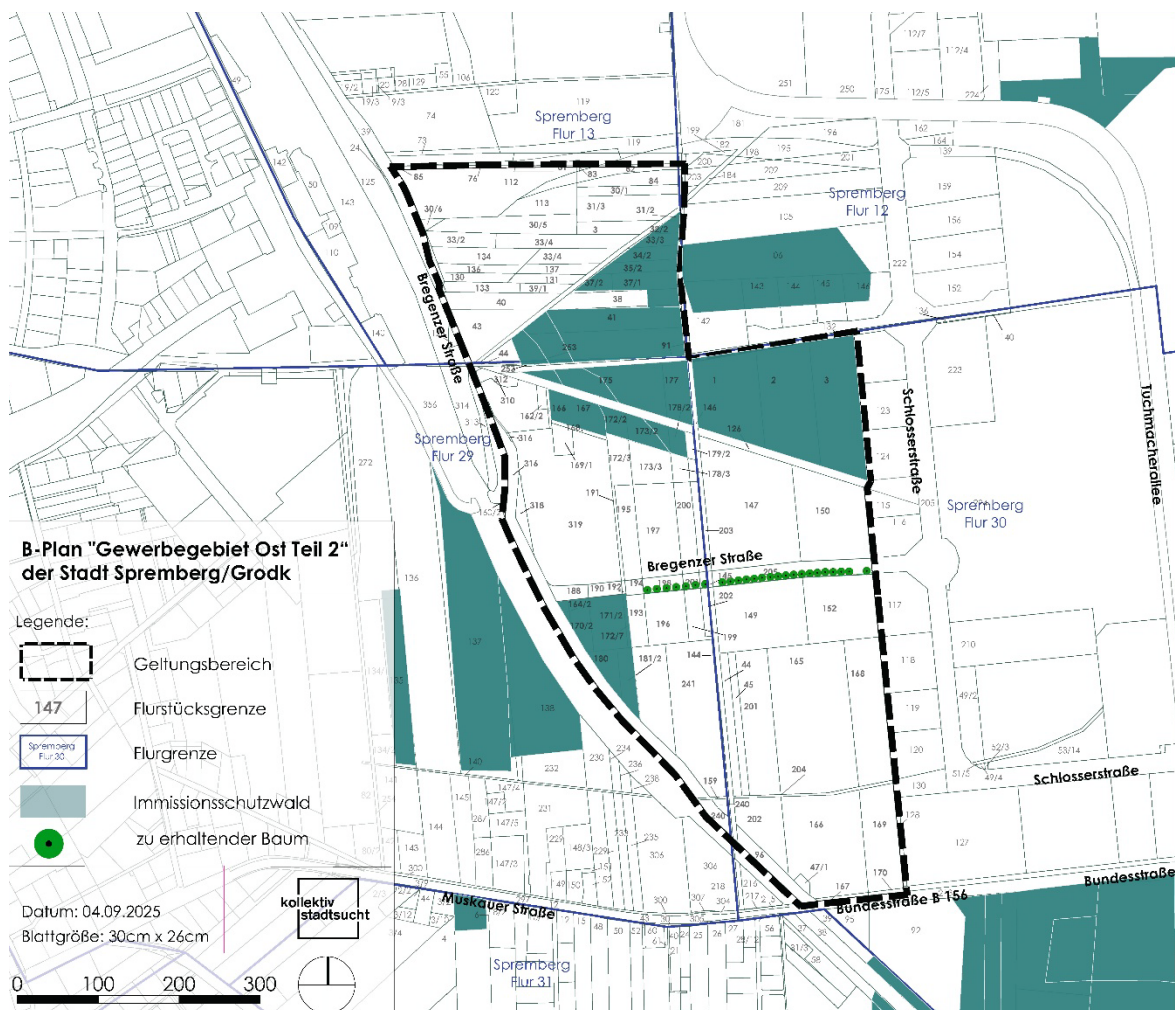


Abbildung 7: Vorhandener Immissionschutzwald im und außerhalb des Geltungsbereichs (Eigene Darstellung, Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.7. Altlasten und Kampfmittel

31. Im Plangebiet sind laut Altlastenauskunft³ Verdachtsflächen mit stofflichen schädlichen Bodenveränderungen und altlastverdächtige Flächen - Altstandorte vorhanden. Diese befinden sich im Bereich von bereits bebauten Gebieten.
- Sägewerk Schötz, Verdachtsfläche stoffliche schädliche Bodenveränderung (0144711014)
 - Metallaufbereitung, Verdachtsfläche stoffliche schädliche Bodenveränderung (0144712003)
 - Betriebsgelände BuS Welzow, Asylbewerberheim, Altlastverdächtige Fläche-Altstandort (0144711186)
 - Spremberg - Landhandel und Dienste GmbH, ehem. ACZ, Altlastverdächtige Fläche-Altstandort (0144711008)
32. Außerhalb des Geltungsbereichs, im bestehenden Gewerbegebiet, lassen sich ebenfalls solche Standorte finden.
33. Es sind keine Kampfmittel im Geltungsbereich bekannt.

2.8. Denkmalschutz

34. Im Plangebiet sind nach dem Landkreis Spree-Neiße keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden. Westlich des Plangebietes sind das Bahnhofsgebäude, der Wasserturm sowie beide Gebäude, welche den Bahnhofsvorplatz umrahmen, als Baudenkmal markiert.

2.9. Emissionen

35. Aufgrund der geplanten Nutzung zu gewerblichen Zwecken können Geräuschemissionen auf die innere und die benachbarte Wohnbebauung und Gärten nicht ausgeschlossen werden. Das Schallgutachten und die flächenbezogene Schallpegeluntersuchung werden von Herrn Jackisch, öffentlich bestelltem und vereidigtem Sachverständigen für Bauakustik und Schallimmissionsschutz, erstellt.
36. Für die Beurteilung von Lärm gelten die Richtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“. In einem Gewerbegebiet liegt der zulässige Wert am Tag bei

³ vgl. Geoportal Spree-Neiße

65 Dezibel (A-bewertet). In der Nacht liegt der zulässige Wert je nach Situation zwischen 45 und 50 Dezibel (A-bewertet). Kurzzeitig auftretende laute Geräuschspitzen dürfen den Tagesrichtwert um höchstens 30 Dezibel überschreiten. Zu erwartende Lärmemissionen gehen von der Bundesstraße B 156 (Großräschen-Bautzen) und von Teilen der Grazer Straße aus.

37. Weitere Lärmemissionen sind durch die Eisenbahnstrecke sowie durch die angrenzenden Gewerbeanlagen zu erwarten. Diese sind jedoch als geringfügig und für ein Gewerbegebiet üblich einzuschätzen.
38. Innerhalb des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10a „Änderung und Erweiterung Industriegebiet Ost“ befindet sich maßgeblich auf den Flurstücken 49/2, 50/4, 51/5, 53/14, 210 und 222 (Gemarkung Spremberg, Flur 30) der Betriebsbereich der Erhard Hippe KG. Dieser ist gemäß den öffentlich zugänglichen Informationen der [Internetseite](#) als ein Störfall-Betriebsbereich der unteren Klasse einzuordnen. Der Betrieb unterliegt somit der Störfallverordnung, die den Schutz von Menschen und Umwelt vor möglichen Folgen durch Störfälle in Industrieanlagen gewährleisten soll.
39. Auszug aus der Veröffentlichung gemäß § 8a der Störfallverordnung von der Erhard Hippe KG vom Stand 01.10.2025: „Die Produktionsstätte der Erhard Hippe KG in Spremberg/Grodtk dient der Herstellung von Halbzeugen und Fertigteilen aus duromeren Schichtpresstoffen und Faserverbundwerkstoffen auf der Basis von Phenol-, Epoxid- und Melaminharzen. [...] Unter einem Störfall ist ein Ereignis z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes zu verstehen, bei dem Menschen und die Umwelt gefährdet werden.“
40. Im Betrieb kommen folgende relevante gefährliche Stoffe zum Einsatz: Aceton, 2-Butanon, Ethanol, Methoxypropanol, Methoxypropylacetat, Methanol, N,N-Dimethylformamid, Epoxidharze, Phenolharze, Melaminharze und Heizöl HEL.
41. Laut Aussage des Landesamtes für Umwelt Brandenburg, technischer Umweltschutz – Umweltüberwachung/Störfall (Stand 22.04.2026) beträgt der Achtungsabstand der Firma Erhard Hippe KG, Schlosserstraße 3, Spremberg/Grodtk als Störfallbereich 500 m. Innerhalb des Achtungsabstandes dürfen keine schutzbedürftigen Gebiete/Objekte oder Nutzungen errichtet werden. Schutzbedürftige Gebiete i. S.

d. § 50 BImSchG sind im KAS-Leitfaden erläutert. Die Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz hat diese Objekte definiert.

2.10. Hubschrauberlandeplatz



Abbildung 8: An- und Abflugzone Hubschrauberlandeplatz (Eigene Darstellung, Informationen entnommen aus der Genehmigung)

42. Östlich des Geltungsbereiches (Flurstücke 120 und 130, Flur 30, Gemarkung Spremberg) befindet sich der Hubschrauberlandeplatz, welcher für medizinische Zwecke genutzt wird. Für den Landeplatz liegt eine luftrechtliche Genehmigung vor. Diese wurde der Stadt Spremberg/Grodok mit Bescheid vom 01.10.1997 erteilt.
43. Nach den Vorgaben der AVV Hubschrauber müssen Hubschrauberlandeplätze über mindestens zwei annähernd gegenüberliegende, hindernisfreie An- und Abflugflächen verfügen.

44. Für den Landeplatz in Spremberg/Grodtk verläuft der westliche An- und Abflugsektor in Richtung 270° und überschneidet nach etwa 30 m den südwestlichen Bereich des Plangebietes.
45. Die Hindernisfreiflächen weisen eine Steigung von 4,5 % auf, was bedeutet, dass in einer Entfernung von 45 m vom Landeplatz ein Höhenzuwachs von 1 m zulässig ist. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Bauwerke und Anlagen stehen.
46. Da ein Teil des Plangebietes innerhalb des An- bzw. Abflugsektors liegt, ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen.
47. Der An- bzw. Abflugsektor wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2.11. Richtfunktrasse

48. Im Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse (Richtfunkverbindung). Richtfunkstrecken benötigen zwischen den jeweiligen Funkstandorten einen hindernisfreien Übertragungsbereich, um die Funktionsfähigkeit der Verbindung dauerhaft sicherzustellen. Im nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren ist daher zu prüfen, ob und in welchem Umfang innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunktrasse Einschränkungen für Bauhöhen bzw. die Anordnung baulicher Anlagen erforderlich werden. Bauwerke und sonstige Anlagen (z. B. Masten, Werbeanlagen, Aufschüttungen oder vergleichbare Hindernisse), die in den Übertragungsbereich hineinragen könnten, sind mit dem zuständigen Betreiber/Netzträger abzustimmen und dürfen die Richtfunkverbindung nicht beeinträchtigen.
49. Die Richtfunktrasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Landesplanung

1. Im Bauleitplanverfahren müssen die Ziele und die Grundsätze der Raumordnung gewahrt bleiben. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP-HR, Stand 04/2019) legt im Ziel 3.6 Spremberg/Grodtk als Mittelzentrum im weiteren Metropolraum fest.

2. Die Aufgabe von Mittelzentren ist die Erfüllung von gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung. Daneben sollen Mittelzentren auch als Standort für weitere Dienstleistungseinrichtungen wie größere Behörden, ein Schulangebot, das zur allgemeinen Hochschulreife führt, Gerichten, Banken, Facharztpraxen, hochwertige Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und großflächige Einzelhandelseinrichtungen dienen. Zudem spielen sie eine zentrale Rolle als Standorte für Arbeitsplätze und als Knotenpunkte der regionalen Verkehrsanbindung. Mittelzentren übernehmen zentrale Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in ihrem Umland, insbesondere im Bereich Bildung, Gesundheit, Einzelhandel, Kultur, Freizeit und Wirtschaft. Sie bieten gebündelte Dienstleistungen und Angebote des gehobenen Bedarfs.
3. Das vorliegende Planungsziel zur Errichtung eines Gewerbegebiets trägt dazu bei, gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.
4. Das Vorhaben des geplanten Gewerbegebiets schließt unmittelbar an das bestehende Industriegebiet Ost an.
5. Der vorliegende Bebauungsplan trägt darüber hinaus folgenden Grundsätzen des LEP-HR Rechnung⁴:

„G 2.1 Strukturwandel

6. In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.“

„G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

7. 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.“

„G 2.4 Logistikstandorte

⁴ vgl. Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg 2019)

8. Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.“

„Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

9. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).“

„Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

10. (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
11. (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.“

3.2. Flächennutzungsplan

12. Für die Stadt Spremberg/Grodtk besteht ein rechtswirksamer FNP in der 8. Änderung (Stand 01/2025). Hier wird der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 9). In das Plangebiet hinein verläuft eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Im Nordwesten wird das Plangebiet von einer unterirdischen Gasleitung durchzogen. Eine Richtfunktrasse verläuft im südlichen Teil des Plangebietes von Westen nach Südosten.
13. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Eisenbahnstrecke Cottbus-Görlitz-Zittau.
14. Auf Höhe des Bahnhofes zweigt eine Trasse in das Industriegebiet Ost ab. Diese verläuft durch den nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese steht im Eigentum der Stadt und wird derzeit nicht genutzt.

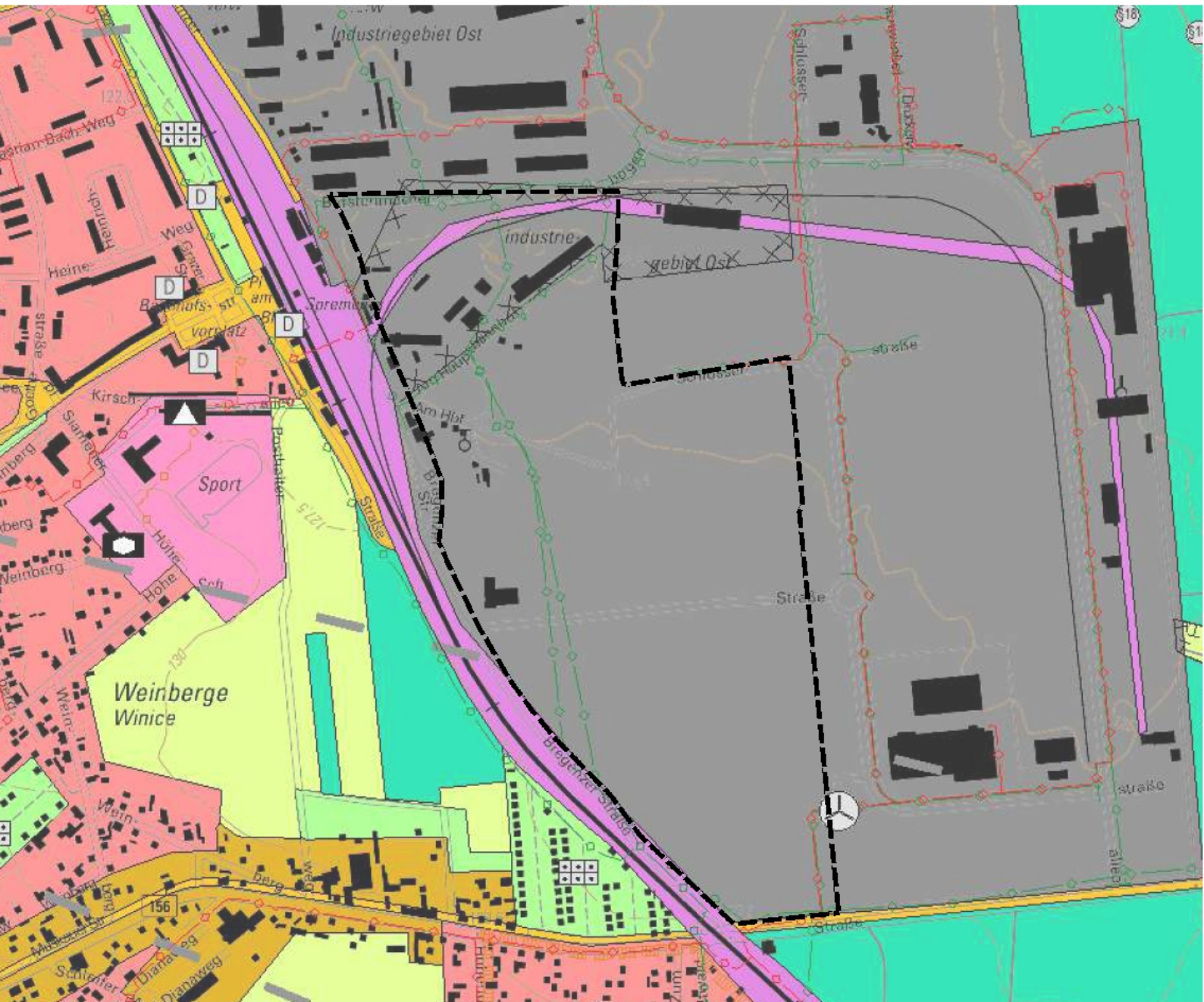


Abbildung 9: Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan der Stadt Spremberg/Grodtk (Ausschnitt) (Quelle: Stadt Spremberg/Grodtk)

15. Gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan kann dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
16. Derzeit wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bebauungspläne Nr. 10b.1 und 10b.2 aufgestellt. Sie befindet sich im Verfahrensstand des Vorentwurfs (Stand: 2024). Die Änderung liegt zwar im Bereich des Industriegebiets Ost, umfasst aber nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10c.

3.3. Landschaftsplan

17. Im Landschaftsplan der Stadt Spremberg/Grodtk (Stand 01/2025) werden für das Plangebiet folgende Ziele festgesetzt (vgl. Abbildung 10):

- Erhalt und Pflege von Baumreihen, Alleen und Einzelbäumen (entlang der B 156 und an der Bregenzer Straße)
- Innerhalb der weißen Fläche kann ein Gewerbe- oder Industriestandort geplant werden.

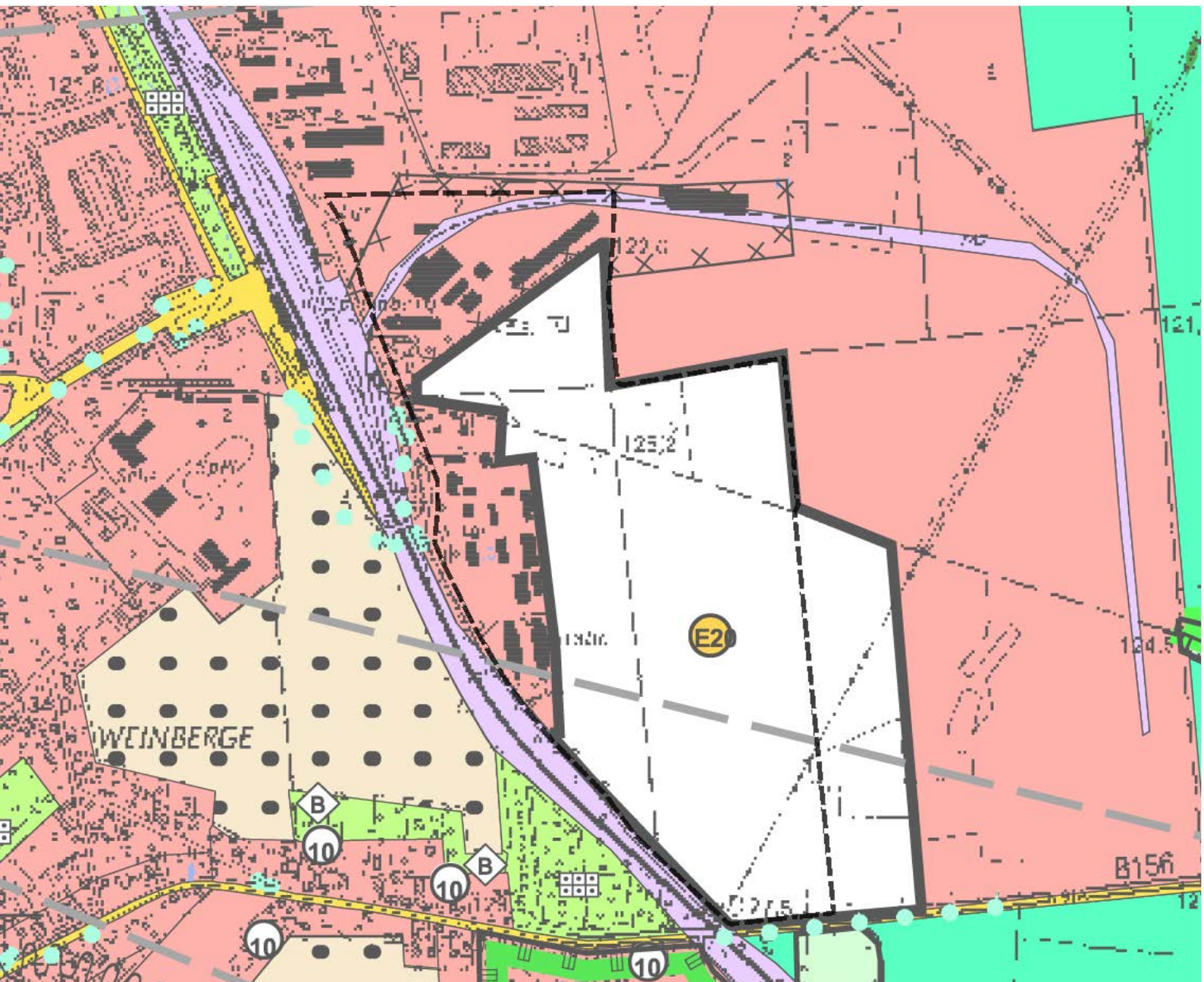


Abbildung 10: Geltungsbereich des Bebauungsplans im rechtswirksamen Landschaftsplan des Ortsteils Spremberg/Grodtk, Plan Leitbild und Entwicklungskonzept (Ausschnitt) (Quelle: Stadt Spremberg/Grodtk)

18. Die im Landschaftsplan dargestellte Allee ist gesetzlich geschützt, es handelt sich nicht um ein Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG. Der bestehende Baumbestand wird weitestgehend erhalten.
19. Der bestehende Gehölzbestand im westlichen Plangebiet bleibt erhalten. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Rodung des vorhandenen Gehölzbestands vorgesehen.

3.4. INSEK SPREMBERG/GRODK 2038

20. Im INSEK der Stadt Spremberg/Grodok 2038 (Stand: Mai 2024) werden die Schwerpunktflächen der gewerblichen Entwicklung auf bereits vorhandene Gewerbegebiete sowie den Industriepark Schwarze Pumpe konzentriert. Dabei kommt dem an der B 156 gelegenen Industriegebiet Ost eine besondere Bedeutung zu: Zusammen mit dem Industriepark Schwarze Pumpe weist es die größten Potenzialflächen auf, während diese in den übrigen Gewerbegebieten weitgehend ausgeschöpft sind und nur noch wenige Restflächen verbleiben. Vor diesem Hintergrund kann der Bedarf an Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen in den meisten Bereichen nicht mehr gedeckt werden. Die Notwendigkeit einer Neuausweisung bzw. Erweiterung ergibt sich damit aus den wirtschaftsstrukturellen Zielsetzungen des INSEK, das die Entwicklung und Stärkung gewerblicher Standorte ausdrücklich empfiehlt (vgl. INSEK Spremberg/Grodok 2038).
21. Als Handlungsempfehlung zum Erhalt und zur Stärkung der wirtschaftlichen Basis der Stadt sollen die Industrie- und Gewerbegebiete weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere die vollständige Auslastung des Industriegebiets Ost sowie die Erweiterung und Modernisierung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen. Darüber hinaus wird die Förderung der Kreislaufwirtschaft und die Dekarbonisierung wirtschaftlicher Prozesse angestrebt. Ergänzend sollen die regionalen und überregionalen wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Kooperationen intensiviert sowie die Ansiedlung hochwertiger Arbeitsplätze und die Unterstützung zukunftsfähiger Branchen vorangetrieben werden.
22. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10c „Gewerbegebiet Ost Teil 2“ soll die Erweiterung von Gewerbeflächenstandorten möglich machen. Damit soll der Wirtschaftsstandort Spremberg/Grodok weiter gestärkt werden.

3.5. Regionaler Wachstumskern

23. In der Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes 2022-2030 für den regionalen Wachstumskern Spremberg/Grodtk wird festgehalten, dass die Bereitstellung hochwertiger und ausreichend verfügbarer Gewerbeflächen ein zentraler Standortfaktor für Spremberg/Grodtk ist. Mit 608 ha gehört Spremberg/Grodtk zu den fünf größten industriellen Flächenstandorten in Brandenburg.
24. Trotz bestehender Flächen gibt es Herausforderungen bei der Vermarktung, etwa durch ungünstigen Zuschnitt oder fehlende Erschließung.
25. Daher verfolgt Spremberg/Grodtk gezielt die Erweiterung des Industrieparks Schwarze Pumpe auf brandenburgischer Seite und die Entwicklung des Industriegebiets Ost. Beide Projekte bieten erhebliches Potenzial für Unternehmensansiedlungen und stärken die wirtschaftliche Bedeutung des Standorts.
26. Im bestehenden Industriegebiet Ost sind nur noch rund 24 %⁵ der Fläche (Bebauungsplan 10a) zur Vermarktung verfügbar. Um der anhaltenden Nachfrage von Investoren gerecht zu werden, ist eine Erweiterung des Gebiets sinnvoll und erstrebenswert. Die Größe von Gewerbegebieten beeinflusst deren Vermarktungspotenzial erheblich.

3.6. Sonstige abgeschlossene und bestehende Planungen der Stadt

27. Die östliche Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 10c ist zugleich die Grenze des rechtskräftigen B-Plans Nr. 10a „Änderung und Erweiterung Industriegebiet Ost“. Der Plan schafft die Voraussetzungen für ein Gewerbe- und Industriegebiet. Der B-Plan Nr. 10a wird in Teilen durch den vorliegenden B-Plan überlagert (siehe Abb. 11).
28. Es werden öffentliche Verkehrsflächen der Bregenzer Straße überlagert. Auf diesen Flächen werden in der vorliegenden Planung jedoch ebenfalls öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, sodass sich für den B-Plan Nr. 10a daraus keine Beeinträchtigungen ergeben.

⁵ Vgl. Regionaler Wachstumskern (RWK) Spremberg/Grodtk Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes 2022-2030

29. In den betroffenen Flächen des B-Plans Nr. 10a, die von dem sich in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 10c nach Erlangung der Rechtskraft überlagert werden, treten alle baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB außer Kraft.
30. Nordöstlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 10a findet eine weitere Erweiterung des Gewerbegebietes Ost mit den Bebauungsplänen Nr. 10b.1 und 10b.2 des Industriegebietes statt. Zulässig sind dort Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter. Der B-Plan Nr. 10b.2 ruht derzeit.

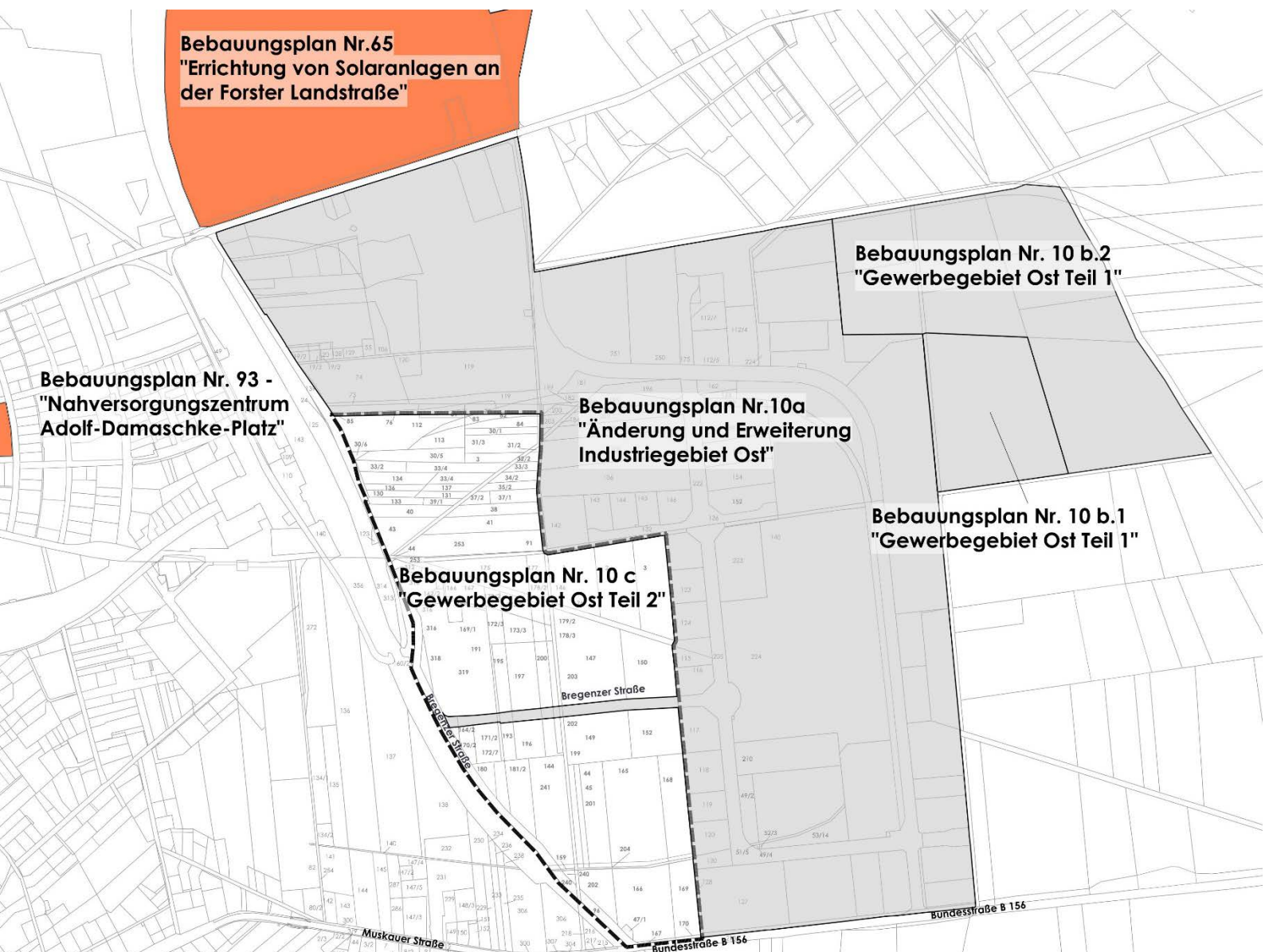


Abbildung 11: An den Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne der Stadt Spremberg/Grodtk (Quelle: Stadt Spremberg/Grodtk)

4. PLANUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHER ENTWURF

1. Die vorliegende Planung dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Spremberg Ost“ im östlichen Stadtgebiet von Spremberg/Grodtk. Es entstehen Gewerbeflächen von etwa 25,17 ha. Die Grundlage für die Planung bilden Ansiedlungsanfragen bei der städtischen Wirtschaftsfördergesellschaft und die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs werden neue Bauflächen für gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Bestehende bauliche Anlagen werden in die städtebauliche Struktur integriert.
3. Die Inanspruchnahme und Rodung von Immissionsschutzwald im Plangebiet stellen einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gleichwohl kann die Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Fall städtebaulich erforderlich sein, um bedarfsgerecht zusätzliche Gewerbeflächen am Standort zu schaffen. Dies soll in der frühzeitigen Beteiligung geprüft werden.
4. Unter anderem werden die Belange des Freiraumschutzes und die Funktionen des Immissionsschutzwaldes (u. a. Abschirmung, Klima-/Luftaustausch, Lebensraumfunktion) in der Abwägung berücksichtigt. Eingriffe werden auf das notwendige Maß begrenzt und durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z. B. Erhalt von Teilbeständen/Grünzügen, randliche Abschirm- und Pufferstrukturen, Festsetzungen zur Begrünung) sowie durch Kompensationsmaßnahmen (insbesondere forstrechtlich erforderliche Ersatzaufforstung bzw. gleichwertige Ersatzmaßnahmen) ausgeglichen.
5. Hintergrund ist insbesondere, dass in den bestehenden Gewerbegebieten nur noch begrenzte bzw. keine geeigneten, zusammenhängenden Flächen für Ansiedlungen und Betriebserweiterungen zur Verfügung stehen. Die Planung dient somit potenziell der Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandorts sowie der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Zuge des Strukturwandels und liegt damit im überwiegenden öffentlichen Interesse.
6. Der Standort ist aufgrund seiner Lagegunst (Anbindung an das überörtliche Straßen- und Schienennetz, Einbindung in den bestehenden Gewerbe- und Industrie-

standort) als Erweiterungsfläche besonders geeignet. Durch die Erweiterung an einem bereits gewerblich geprägten Standort werden zusätzliche Nutzungs- und Verkehrskonflikte gegenüber einer Verlagerung in neue, bislang unvorbelastete Freiräume minimiert. Damit werden Gewerbeflächen konzentriert an einem geeigneten Standort entwickelt und Nutzungskonflikte vermieden.

7. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der Bundesstraße B 156 über die Schlosserstraße und die Bregenzer Straße, die zugleich der inneren Erschließung dienen. Über die Bregenzer Straße besteht zudem ein Anschluss an die Forster Landstraße (L 48) im Norden. Damit ist eine direkte Anbindung sowohl an das städtische Straßennetz als auch an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über bestehende Straßen- und Wegeverbindungen. Eine grundlegende Neuordnung der Erschließung ist durch die Planung nicht vorgesehen.
8. Die über das Plangebiet verlaufende An- und Abflugszone wird von Bebauung freigehalten. Die Fläche wird mit niedrigwüchsiger Vegetation (z. B. Gräsern) bepflanzt. Gehölze und Bäume sind nicht zulässig.
9. Eine Erschließung des GE1 an der Bundesstraße kann über die An- und Abflugszone des Hubschrauberlandeplatzes erfolgen sowie südlich entlang des Hubschrauberlandeplatzes über die Flurstücke 127 und 128 der Flur 30 von der Schlosserstraße (Flurstück 205 Flur 30). Eine Zufahrt im Süden über die Bundesstraße über die Flurstücke 167 und 170 Flur 30 ist nicht vorgesehen. Zum einen würde der bestehende Radweg gequert werden, was zusätzliche Sicherheitsanforderungen an die Verkehrsführung stellt. Zudem liegt der Bereich in unmittelbarer Nähe zum Bahnübergang, wodurch sich Einschränkungen für die Anlage einer Zufahrt ergeben können. Darüber hinaus wäre für den Lkw-Verkehr voraussichtlich eine Linksabbiegespur mit entsprechender Schleppkurve erforderlich. Der hierfür notwendige Flächenbedarf ist erheblich und würde voraussichtlich Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand erfordern.
10. Im Bereich der unterirdischen Gasleitung werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass die Leitung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen freigehalten wird und die erforderlichen Schutzabstände eingehalten werden.
11. Im Bereich des Plangebietes können nach Auskunft des Altlastenkatasters bzw. vorliegender Unterlagen Bodenverunreinigungen bzw. Altlastenverdachtsflächen

nicht ausgeschlossen werden. Bevor die jeweiligen Flächen baulich in Anspruch genommen werden, sind daher orientierende bzw. erforderlichenfalls detaillierte Untersuchungen des Untergrunds erforderlich und Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung zu veranlassen, wenn diese notwendig sind. Dadurch können mögliche Bodenverunreinigungen und damit einhergehend auch Gefährdungen für Mensch, Boden, Grundwasser oder Oberflächengewässer ausgeschlossen werden.

12. Flächen für Stellplätze werden nicht gesondert festgesetzt, da diese gemäß der 1. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Spremberg/Grodtk herzustellen sind. Diese Festsetzungen werden nachrichtlich im jeweils aktuellen Stand der Satzung, in den Bebauungsplan übernommen.
13. Die Waldflächen im Geltungsbereich werden für die Festsetzung von Gewerbegebieten in Anspruch genommen. Für diese Flächen ist eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle erforderlich. Als Ausgleich ist u. a. die Anlage einer neuen Waldfläche südlich der Anflugzone vorgesehen, um die ökologischen Funktionen langfristig zu sichern und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu mindern.
14. Der geplante zweigleisige Ausbau der Bahnstrecke Cottbus-Görlitz-Zittau verbessert künftig die Erreichbarkeit der Stadt Spremberg/Grodtk und des Gebiets. Bei Bedarf kann die vorhandene Bahntrasse im Inneren des Industriegebiets reaktiviert werden, um Güterverkehr über die Schiene abzuwickeln. Dies stellt einen wesentlichen Standortvorteil für das Gewerbegebiet dar.

5. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Gewerbegebiet	GE		
GRZ	0,8		
Firsthöhe	max. 20 m	Bauweise	abweichend

5.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO
und § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO

1. In GE1, GE2 und GE3 sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Wärme, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
2. Freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den GE1, GE2 und GE3 nicht zulässig. Gewerbliche Batteriespeicher und Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Netzeinspeisung sind ausnahmsweise zulässig.
3. In GE1 und GE3 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dazu gehören Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.
4. In GE2 sind Erneuerungen und Modernisierungen vorhandener Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen sind nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
5. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben in den GE1, GE2 und GE3 zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets sollen die bestehenden Gewerbegebiete angrenzend an das Plangebiet erweitert werden. Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus § 8 Abs. 1 BauNVO, wonach Gewerbegebiete vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie werden von der Planung ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Batteriespeicher und Freiflächenphotovoltaikanlagen sind jedoch konfliktärmer. Eine Voraussetzung, eine Ausnahme in Anwendung von § 31 Abs. BauGB zu erteilen, ist eine positive Netzverträglichkeitsprüfung. Die Voraussetzung stellt die Stabilität der Versorgungssicherheit im betroffenen Netzbereich sicher.

Um eine konfliktfreie Entwicklung der gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig den baulichen Bestand zu berücksichtigen, sind in den GE1 und GE3 Wohnnutzungen nicht zulässig.

In GE2 bestehen zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene, rechtmäßig errichtete Wohnnutzungen. Zur Berücksichtigung dieses Bestands werden Erneuerungen allgemein zugelassen. Erweiterungen sind nicht zugelassen, um eine Verfestigung bzw. Ausweitung schutzbedürftiger Nutzungen im Gewerbegebiet zu vermeiden und Nutzungskonflikte (insb. im Hinblick auf Gewerbeimmissionen) nicht zu verstärken. Damit wird der Bestand berücksichtigt, ohne die städtebauliche Zielsetzung eines konfliktärmeren Gewerbegebiets zu beeinträchtigen. Dies soll auch die Entstehung von zusätzlichen städtebaulichen Missständen vermeiden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer Erreichbarkeit vorrangig in der Ortsmitte anzusiedeln. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden Ausnahmen ausgeschlossen. Gründe dafür sind auch die mit dem geplanten Gewerbegebiet einhergehenden Emissionen, die zur Beeinträchtigung derlei Nutzungen führen würden.

Das Gewerbegebiet Ost gilt nach dem INSEK 2038 (Stand 2024) als einer der Schwerpunktstandorte für gewerbliche Entwicklung in der Stadt. Somit trägt die Erweiterung des Gewerbegebietes zur wirtschaftlichen Stärkung von Stadt und Region bei.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO

6. Die Grundflächenzahl in GE1, GE2 und GE3 ist auf 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung legt der § 17 BauNVO Orientierungswerte fest. Für Gewerbegebiete wird eine Obergrenze von 0,8 bestimmt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10c soll die gewerbliche Entwicklung im östlichen Stadtgebiet fortgeführt werden. Die Grundflächenzahl orientiert sich dabei an den städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 10a.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 18 BauNVO

7. Die maximale Firsthöhe von Gebäuden wird auf 20 Meter über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Antennen- und Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Abluftkamine und gebäudegebundene Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.
8. Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, dürfen die maximale Gebäudehöhe um 10 m überschreiten.
9. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt, welche dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Lage- und Höhenplan zu entnehmen ist. Zwischenwerte sind anhand der verzeichneten Werte durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Begründung:

Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird durch die vorhandene Geländeoberkante als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden gewählt, um sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Das Plangebiet weist ein deutliches Geländegefälle von Westen nach Osten auf. Die Geländeoberfläche liegt im Bereich der Bregenzer Straße bei etwa 128,1 m über NHN und fällt in Richtung Schlosserstraße auf rund 123,1 m über NHN ab. Um trotz dieser topografischen Unterschiede eine einheitliche städtebauliche Wirkung und eine vergleichbare bauliche Nutzungsmöglichkeit im gesamten Gebiet zu gewährleisten, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen relativ zur jeweiligen Geländeoberkante festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10c soll das bestehende Industriegebiet um ein Gewerbegebiet erweitert werden, weshalb sich die Höhe der baulichen Anlagen an dem angrenzenden Bebauungsplan orientiert, jedoch unter Berücksichtigung moderner Technologien, eine Ausnahme für betriebsbedingte Nebenanlagen ermöglicht.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

10. Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die Abstandsflächen nach Landesrecht (vgl. § 6 BbgBO) sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Zur Gewährleistung der verschiedenen Nutzungsansprüche innerhalb des Baufelds ist es sinnvoll, die Möglichkeit der abweichenden Bauweise zu ermöglichen und die künftige Bebauung nicht zu beschränken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.

§ 23 Abs. 3 Satz 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

11. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen ist nicht zulässig.
12. Ausnahmsweise ist für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Gebäude in GE1 und GE2 eine Überschreitung der Baugrenze zulässig. Diese Überschreitung gilt ausschließlich für die bestehenden Gebäude in ihrer zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Kubatur. Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig.

Begründung:

Das durch Baugrenzen umschlossene Baufenster weist zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubaren Flächen aus. Die Baugrenzen bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der baulichen Anlagen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Darüber hinaus trägt sie der Einhaltung von städtebaulichen Kanten sowie Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Rechnung.

5.4. Verkehrsflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

13. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
14. Innerhalb der Maßnahme A3 zwischen den beiden südlichen GE1 sind Maßnahmen zur Erschließung ausnahmsweise zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme ist dabei zu gewährleisten.

Begründung:

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die Erschließung des Gewerbegebietes dauerhaft zu sichern.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung unterzubringen.

Durch die öffentliche Widmung wird gewährleistet, dass die Zufahrtsstraßen, Gehwege und Wendeanlagen allen Nutzern des Gewerbegebietes sowie der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Dies ist insbesondere für die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (z. B. B 156 bzw. Hauptzufahrtsstraßen) und für die Zufahrt von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen erforderlich.

Die Verkehrsflächen umfassen die Gesamtheit der Nutzungen des Straßenraums (z. B. Verkehrsanlagen oder Fuß- und Radwege).

Die Festsetzung (Nr. 14) dient der Sicherung der Ausgleichsmaßnahme A3 in der An- und Abflugszone des Hubschrauberlandeplatzes in ihrer ökologischen Funktion, lässt jedoch gleichzeitig die für die Nutzung des südlich liegenden Gewerbegebietes erforderliche Erschließung zu. Da die Lage der Maßnahme A3 zwischen den beiden südlichen GE1 eine funktionale Verbindung erforderlich machen kann, werden ausnahmsweise Eingriffe für Erschließungszwecke zugelassen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme insgesamt erhalten bleibt. Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so auszugestalten, dass Beeinträchtigungen minimiert werden.

5.5. Aufschiebende Bedingung zur Inanspruchnahme der Waldfläche im GE3

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

15. 1. In dem zeichnerisch festgesetzten GE3 sind
 - a) die Beseitigung des Waldbestandes (Rodung/Waldumwandlung) sowie
 - b) die Errichtung, Änderung und Nutzungsaufnahme von baulichen und sonstigen Anlagen i. S. d. § 29 Abs. 1 BauGB für gewerbliche Zweckeerst zulässig, wenn der in Ziffer 2 definierte Umstand („Auslastung der angrenzenden Gewerbegebiete) eingetreten ist.
16. 2. Der Umstand der Auslastung gilt als eingetreten, wenn in den angrenzenden GE1 mindestens 90 % der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Summe der überbaubaren Flächen gemäß Planzeichnung)
 - durch errichtete gewerbliche Hauptgebäude in Anspruch genommen sind oder

- hierfür bestandskräftige Baugenehmigungen (bzw. bei verfahrensfreien Vorhaben die nach Landesrecht erforderlichen Nachweise) vorliegen und der Baubeginn angezeigt ist.

17. Bis zu dem Eintritt der Bedingung sind im GE3 ausschließlich wald- und bestandserhaltende Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen zulässig. Weitergehende Nutzungsänderungen sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zu GE3 dienen einer gestuften Entwicklung des Gewerbegebiets und einem sparsamen Umgang mit Waldflächen und den damit einhergehenden Waldfunktionen. GE3 wird als langfristige Entwicklungsreserve vorgesehen. Eine Rodung und die gewerbliche Nutzung sind erst zulässig, wenn die angrenzenden GE1 zu mindestens 90 % der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch errichtete bzw. genehmigte gewerbliche Hauptgebäude genutzt werden. Es muss also eine Erforderlichkeit zur Inanspruchnahme der Waldflächen vorliegen.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1. Gestaltung von Außenanlagen

Festsetzungen auf Grundlage: § 87 BbgBO

18. Alle nicht bebauten Grundstücks- bzw. Nutz- und Betriebsflächen sind im unverdichteten und entsiegelten Zustand zu erhalten bzw. zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Gestaltung von Außenanlagen wirkt förderlich für die Versickerung von Niederschlagswasser. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6.2. Werbeanlagen

Festsetzungen auf Grundlage: § 87 BbgBO

19. Werbeanlagen sind allgemein nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrundstücke zulässig. Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Begründung:

Die Festsetzung für Werbeanlagen steuert die Entwicklung des Landschaftsbilds innerhalb des Geltungsbereichs.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen für die Vermeidungs-, Verringerungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, wie auch die Artenschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der Naturschutzgesetzgebung, der Anforderungen des Gewässerschutzes gem. Wassergesetz, der HVE 2009 und auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes erarbeitet worden.

7.1. Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs (V)

V1 Niederschlagswasserbewirtschaftung und Minimierung der Versiegelung

- ²⁰. Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich flächig innerhalb der Grundstücke zu versickern. Hierfür sind alle nicht bebauten Grundstücks- bzw. Nutzflächen im unverdichteten und entsiegelten Zustand zu erhalten bzw. herzurichten und zu begrünen. Lagerflächen sowie untergeordnete Verkehrs- und Stellplatzflächen sind soweit technisch möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, um zusätzliche Versickerungsflächen zu gewinnen und unnötige Versiegelungen zu vermeiden.

Begründung:

Die flächige Versickerung des Niederschlagswassers unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf und beeinflusst den Vegetationsaufwuchs nachhaltig positiv, ohne die Grundwasserneubildungsrate nachteilig zu verändern. Durch die Versickerung vor Ort wird die Kanalisation entlastet und die Grundwasserneubildung gefördert. Wasserdurchlässige und begrünte Flächen vermindern zudem die Aufheizung der Oberflächen und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Sie tragen zu einem klimaangepassten und bodenschonenden Flächenmanagement bei, verbessern durch Verdunstung und Beschattung die Luftqualität und reduzieren Temperaturspitzen. Gleichzeitig stellen begrünte, unversiegelte Flächen einen ökologischen Mehrwert dar, da sie Lebensräume und Nahrungsquellen für Insekten bieten, die Artenvielfalt fördern und einen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und zur Aufnahme von CO₂ leisten.

V2 Schutz des Oberbodens

21. Aufgrund des nur begrenzt vorhandenen Oberbodens ist dieser entsprechend den technischen Normen zu sichern. Eine Wiederverwendung an Ort und Stelle ist vorzusehen.

Begründung:

Während der Bauphase sind Ober- und Unterboden generell getrennt abzuschleppen und zwischenzulagern (DIN 18915, DIN 19731). Bei einer Lagerzeit über 3 Monate hinaus erfolgt zum Schutz des Bodens eine Zwischenbegrünung nach DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten). Eine Lagerung außerhalb der Baufeldabgrenzung ist nicht zulässig. Zusätzlich soll ein Einbau von 20 cm für die Rasenfläche und 30 cm für die Pflanzflächen auf dem Grundstück eingeplant werden. Die Minimierungsmaßnahme dient dem Erhalt belebter Bodenschichten und hat somit positive Wirkungen auf das Schutzgut Boden.

V3/1 Erhalt und Schutz von Einzelgehölzen

22. Einzelbäume sowie geschlossene Gehölzbestände im Randbereich außerhalb des Baufeldes sind bis zur Fertigstellung des Vorhabens durch einen geschlossenen, mindestens 2 m hohen Bauzaun im Bereich der Kronentraufe zu sichern, sofern Kronen- oder Wurzelbereiche in das Baufeld hineinragen. Gleiches gilt für Gehölzbestände innerhalb des Baufeldes, die erhalten werden sollen. Bei Beschädigungen stärkerer Äste oder Wurzeln sind umgehend fachgerechte baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Im Bereich der Kronentraufe sind nur Handschachtungen zum Schutz der Wurzeln erlaubt.

Begründung:

Die Maßnahme dient dem Schutz erhaltenswerter Gehölze vor baubedingten Schäden, insbesondere im empfindlichen Wurzel- und Kronenbereich. Dadurch werden Vitalität, ökologische Funktionen und die langfristige Stand- und Verkehrssicherheit der Bäume gesichert.

V3/2 Stammschutz bei Bauarbeiten innerhalb der Kronentraufe

23. Bei der Anlage von Verkehrsflächen innerhalb der Kronentraufe ist gemäß DIN 18920 und Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) ein Stammschutz mit einem Mindestabstand von 2,5 m zum Baum einzurichten, um mögliche Schäden zu begrenzen.

Begründung:

Der Schutzbereich um den Stamm verhindert mechanische Schäden an Stamm, Rinde und Wurzelbereich während der Bauarbeiten. Dadurch bleiben die Vitalität und Standsicherheit des Baumes erhalten, was langfristig zur Erhaltung von Lebensräumen, zur Sicherung der biologischen Vielfalt sowie zur Stabilisierung des lokalen Mikroklimas beiträgt.

7.2. Beschreibung grünordnerischer Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

(A)

Zum Kompensationsverlust aus dem maximal möglichen Totalverlust der Biotope (246.226 m²) und der Versiegelung (184.117 m²) sind gegenwärtig noch keine Maßnahmenflächen benannt und daher im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hierfür kommen insbesondere in Betracht:

- Neuanlage von Blühwiesen (Mahd einmal im Jahr mit Grünschnittberäumung) innerhalb der Grundstücke (Schutzgüter Biotope, Arten und Landschaft)
- Extensive Nutzung von Grünland (Schutzgüter Biotope, Arten und Landschaft) außerhalb der Grundstücke
- Ansaat von Ackerland zu extensiv genutztem Grünland mit Regiosaatgut (Schutzgüter Biotope, Arten und Landschaft) außerhalb der Grundstücke

Im Sinne einer erhöhten Wirksamkeit und Funktionalität, die auch verbleibende Defizite der rein artenschutzrechtlichen Kompensation ausgleichen muss, sollen die Flächen nicht zu klein gewählt werden und strukturell stets mehrere der oben aufgeführten Aspekte berücksichtigen. Der Schwerpunkt ist analog zum Biotopverlust auf Offenland-Lebensräume zu legen. Die Kompensationsflächen und –maßnahmen sind dauerhaft

über städtebauliche Verträge abzusichern. Eine finanzielle Ablösung kann erst erwogen werden, wenn auch eine eingehende Flächensondierung ohne Erfolg bleibt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die gegenwärtigen in der HVE zugrunde gelegten Kostenansätze, insbesondere im Hinblick auf Entsiegelungsmaßnahmen, seit geraumer Zeit nicht mehr den realen Kosten entsprechen und anzupassen wären. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind bislang keine Maßnahmen im Rahmen der Bilanzierung anrechenbar, da keine konkreten Vorhaben geplant sind. Dies resultiert aus den nach dem Abzug der Bebauung und zulässigen Nebenanlagen verbleibenden Flächen, bei denen davon ausgegangen wird, dass sie als Grünflächen und Pflanzstreifen auf den Gewerbegrundstücken angelegt werden.

Gemessen an den Möglichkeiten und notwendigen Verkehrsflächen erscheint unter Beachtung der Bodenarten, des Grundwasserstandes, Topographie und der unversiegelten Flächen auch unter Berücksichtigung des möglichen Bedarfs an Versickerungsmulden und Drainageflächen das Potential noch nicht ausgenutzt.

Folgende grünordnerische Festsetzungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen:

A1 Anpflanzung von Hecken

24. Je 100 m² angefangene versiegelte Fläche sind 4 m² mit einer 2-reihigen Hecke (2 m breit) mit integrierten Bäumen, welche im Abstand von 8 m anzuordnen sind, anzupflanzen. Dabei wird der erste Baum mit einem Abstand von 4,5 m zum Anfang der Hecke und zur Kante der versiegelten Fläche gepflanzt.

Begründung:

Die Pflanzung stärkt die ökologische Vielfalt und verbessert die Biotopvernetzung in der Landschaft. Sie bietet zahlreichen Tierarten Nahrung, Schutz und Brutmöglichkeiten. Zudem wirkt die Gehölzstruktur klima- und bodenstabilisierend, indem sie Wind, Staub und Erosion mindert. Insgesamt trägt sie zur ökologischen Aufwertung und zur Erhöhung der landschaftlichen Strukturvielfalt bei.

A2 Anpflanzung von Laubbäumen

25. Je angefangene 200 m² versiegelte Fläche ist ein Laubbaum, vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken, zu pflanzen. Die Maßnahmenfläche A2 kann bei nicht ausreichenden Grundstücksflächen ebenfalls für die Pflanzungen verwendet werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der ökologischen Aufwertung des Plangebietes sowie der Sicherung einer standortgerechten, gebietseigenen Begrünung. Durch die Verwendung gebietseigener Laubgehölze wird den Anforderungen des § 40 BNatSchG Rechnung getragen und zugleich eine naturnahe Entwicklung gefördert. Zusätzlich dient die Bepflanzung dem Ausgleich des von baulichen Anlagen überdeckten Anteils des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Für eine Streuobstwiese werden alte Obstbaumsorten entsprechend der Standortbedingungen (Bodenart: trocken, frisch, nass) und außerdem Bestäuberarten empfohlen. Zusätzlich nimmt die Fläche mit ihrer Bepflanzung eine Abstandsfunktion zwischen Wald und der zukünftigen Bebauung war.

A3 Ansaat einer artenreichen Blühwiese

26. Für die in GE1 durch zusätzliche Versiegelung in Anspruch genommene Fläche des intensiv genutzten Ackers ist eine artenreiche Blühwiese für trockene und frische Standorte im Verhältnis 1:1,5 anzulegen und dauerhaft zu entwickeln.

Begründung:

Die Anlage einer Blühwiese stellt eine wirkungsvolle und fachlich sinnvolle Kompensationsmaßnahme dar. Im Vergleich zur bisherigen intensiven Ackernutzung entsteht ein vielfältiger Lebensraum, der einer großen Anzahl von Insekten, Vögeln und Kleintieren Nahrung und Struktur bietet. Die Blühwiese verbessert die biologische Vielfalt, fördert Bestäuber und stärkt ökologische Wechselbeziehungen. Gleichzeitig wird die Bodenqualität durch eine schonende Nutzung verbessert, die Humusaufbau und Bodenleben begünstigt. Zudem trägt die Blühwiese zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur ökologischen Vernetzung in der Umgebung bei. Insgesamt gleicht sie die Beeinträchtigungen der Ackerfläche angemessen und nachhaltig aus.

A4 Vervollständigung der Allee

27. Die einseitige südlich gelegene Baumbepflanzung entlang der Bregenzer Straße ist mit einer gespiegelten Bepflanzung zu einer Allee zu vervollständigen. Ausnahmsweise darf die Baumreihe für erforderliche Zufahrten unterbrochen werden (max. 2 Bäume je Zufahrt auslassen). Für die Bäume ist eine Pflanzfläche von etwa 5 m Breite vorzusehen. Flächen zur Erschließung innerhalb der GE1, GE2 und GE3 sind mit einer einseitigen Baumbepflanzung vorzusehen.

Begründung:

Die Pflanzung von Alleen entlang von Straßen- und Wegrändern stellt eine wirkungsvolle und landschaftsökologisch wertvolle Kompensationsmaßnahme dar. Baumreihen erhöhen die strukturelle Vielfalt des Landschaftsbildes und tragen zur Aufwertung des Naturhaushalts bei. Sie bieten wichtigen Lebensraum sowie Nahrungs- und Rückzugsangebote für zahlreiche Tierarten, insbesondere für Vögel und Insekten. Gleichzeitig verbessern sie das Kleinklima, mindern Winderosion und tragen zur Förderung der biologischen Vielfalt im Offenland bei. Durch die lineare Ausrichtung entsteht zudem eine ökologische Vernetzungsstruktur, die angrenzende Lebensräume verbindet. Insgesamt leistet die Anlage von Alleen einen nachhaltigen Beitrag zur ökologischen Aufwertung der betroffenen Bereiche und stellt einen geeigneten Ausgleich für die entstandenen Eingriffe dar.

7.3. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Kompensation (K)

K1 Bepflanzung der Parkplätze

28. Die Flächen für Pkw-Stellplätze sind mit Abgrenzungen zu bepflanzen. Dafür ist je angefangenen 38 m² Stellplatzfläche ein Baum oder 5 Sträucher zu pflanzen. Dabei sind die Bäume und Sträucher mit einem Abstand von 4,5 m zur Stellplatzfläche zu pflanzen.

Begründung:

Die Bepflanzung trägt zum Ausgleich und zur Struktur- und Artenvielfalt des sonst stark versiegelten Bereichs bei. Sie verbessert das Mikroklima, bindet Staub und filtert Schadstoffe aus der Luft. Die Gehölze bieten Nahrung und Rückzugsräume für Vögel und

Insekten. Durch die Kombination aus Sträuchern und Bäumen entsteht zudem ein harmonisches, landschaftsverträgliches Erscheinungsbild mit ökologischem Mehrwert. Zudem spenden die Bäume an warmen Tagen Schatten, wodurch die Aufheizung der Parkflächen verringert und das lokale Mikroklima spürbar verbessert wird.

K2 Anbringen von Fledermauskästen

29. Innerhalb der GE1, GE2 und GE3 sind je Bauvorhaben 2 Fledermauskästen anzubringen. Insbesondere Altbäume oder Gebäudewände eignen sich zur Anbringung von Quartierhilfen für Fledermäuse.

Begründung:

Die Anbringung von Quartierhilfen unterstützt den Erhalt lokaler Fledermauspopulationen und schafft Ersatzlebensräume für durch Bauaktivitäten verloren gegangene Quartiere. Sie fördert die ökologische Funktion des Gebiets, indem zusätzliche Rückzugs- und Fortpflanzungsstätten entstehen. So wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt und zur Stabilität des Ökosystems geleistet.

K3 Anbringen von Nisthilfen

30. Innerhalb der GE1, GE2 und GE3 ist je Bauvorhaben eine Nisthilfe (Nistkästen für gehölbewohnende Vogelarten) anzubringen.

Begründung:

Die Anbringung von Vogelnisthilfen schafft zusätzliche Brut- und Ruheplätze und unterstützt so den Erhalt und die Stabilisierung lokaler Populationen. Durch die Nähe zu bestehenden Futterhabitaten werden geeignete Lebensbedingungen bereitgestellt, die zur Förderung der Artenvielfalt im städtischen Umfeld beitragen.

K4 Anbringen von Koloniekästen

31. Innerhalb der GE1, GE2 und GE3 ist je Bauvorhaben ein Koloniekasten für Mauersegler anzubringen.

Begründung:

Koloniekästen bieten den Vögeln sichere Brutplätze und unterstützen den Erhalt der Populationen, da Mauersegler stark an ihre Brutstandorte gebunden sind und bevorzugt in Kolonien brüten. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Förderung der städtischen Biodiversität, da Mauersegler Teil des natürlichen Ökosystems sind und große Mengen an Insekten fressen.

7.4. Hinweise

32. Unter dem Begriff Hinweise werden alle Maßnahmen aufgelistet, die keinen Bodenbezug aufweisen und/oder nicht städtebaulich begründbar sind. Die Gesamtheit dieser Maßnahmen wird im **Städtebaulichen Vertrag** zwischen der Stadt Spremberg und dem Investor vereinbart. Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten ist der Erlass des MLUK zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – **Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg)** vom 15. Juli 2024 zu berücksichtigen.
33. Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in der freien Landschaft ist der **Saatgutherkunftsnachweis Ostdeutsches Tiefland, 2.1.** vorzulegen. Ausgenommen sind bearbeitete und verschulte Obstgehölze.
34. Der Saatgutherkunftsnachweis der Pflanzenlieferung ist mit den Lieferscheinen der Lieferbaumschulen Bestandteil der vorzulegenden Unterlagen für die Bauabnahme.

I. Bauzeitenregelung

35. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Schaffung von Baufreiheit sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen.

Begründung:

Durch die Einhaltung der Zeitspanne für die bauvorbereitenden Arbeiten im Geltungsbereich wird eine Bebauung unter nachdrücklicher Einhaltung des Tötungsverbotes durchgeführt. Mit der ökologischen Baubegleitung wird gesichert, dass das Bundesnaturschutzgesetz einschließlich des Artenschutzes und des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes eingehalten und die festgelegten Maßnahmen im Zuge der Bauvorbereitung und Baudurchführung umgesetzt werden.

II. Empfohlene Gehölz- und Pflanzliste

36. Die aufgeführten Gehölz- und Pflanzenarten stellen eine Pflanzempfehlung dar, da sie an die vorherrschenden Standortbedingungen gut angepasst sind. Aufgrund ihrer Eignung für die gegebenen Boden- und Umweltverhältnisse ist davon auszugehen, dass sie sich am Standort erfolgreich etablieren können. Dadurch wird das Risiko von Pflanzenausfällen verringert und die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen langfristig erfolgreich umgesetzt werden können.

Bäume und Sträucher		
II.I	Bäume und Sträucher für Streuobstwiesen	
	Apfel	„Baumanns Renette“
		„Charlamowsky“
		„Danzinger Kantapfel“
		„Elstar“
		„Goldparmäne“
		„Grahams Jubiläum“
		„Gravensteiner“
		„Hasenkopf“
		„Jakob Lebel“
		„James Grieve“
		„Jonathan“
		„Kaiser Wilhelm“
		„Nelkenapfel“
		„Ontario“
		„Weißer Klarapfel“
	Birne	„Alexander Lucas“
		„Blutbirne“
		„Clapps Liebling“
		„Gute Luise“
		„Williams Christ“
	„Zuckerbirne“	
	„Pastorenbirne“	

	Sauerkirsche	„Köröser Weichsel“
		„Ludwigs Frühe“
		„Morellenfeuer“
		„Rote Maikirsche“
		„Schattenmorelle“
	Süßkirsche	„Schneiders Späte Knorpel“
		„Hedelfinger Riesenkirsche“
		„Kassins Frühe“
		„Büttners Rote Knorpel“
		„Burlat“
		„Große Schwarze Knorpel“
	Pflaume	Hauszwetsche
		„Anna Späth“
		„Große Grüne Reneklode“
		„Bühler Frühzwetsche“
		„Kirkes Pflaume“
		„Königin Viktoria“
		„Mirabelle von Nancy“
		„Ontariopflaume“
		„Wangenheims Frühzwetsche“
		„Spilling“
	Beerensträucher:	Ribes rubrum
	Rote Johannisbeere	„Rote Vierländer“
Bäume und Sträucher		
I.II	Bäume und Sträucher für Streuobstwiesen	
		„Jonkheer van Tets“
		„Heinemanns Rote Spätlese“
	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum „Lissil“
		Ribes nigrum spec.
	Stachelbeere	Ribes uva-crispa spec.

		„Rote Triumphbeere“
		„Weiße Triumphbeere“
	Himbeere	<i>Rubus idaeus spec.</i>
		„Golden Queen“
		„Meeker“
	Brombeere	<i>Rubus fruticosus spec.</i>
		„Dirksen Thornles“
		„Wilson's Frühe“
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
I.III	Bäume und Sträucher für Hecke (Feldhecke) und Baumarten für die Allee	
	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
	Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
I.IV	Gräser, Wildblumen, Stauden	
	Landschaftsrasenmischung für trockene bis frische Standorte und Wildblumen: <i>Scabiosen-Flockenblume, Odermennig, Wiesen-Salbei, Kleiner Wiesenknopf, Hopfenklee, Mittlerer Klee, Gemeiner Hornklee,</i>	20 g/m ²

	<p><i>Wilde Möhre, Schierlings-Reiherschnabel, Taubenkropf-Leimkraut, Nickendes Leimkraut, Gemeine Schafgarbe, Gemeines Leimkraut, Acker-Witwenblume, Rundblättrige Glockenblume, Einjähriges Berufskraut, Wiesen-Margerite, Golddistel, Gemeine Flockenblume, Wiesen-Bocksbart, Gewöhnliches Habichtskraut, Wiesenklees, Gänseblümchen, Spitzwegerich, Wiesenfuchsschwanz, Wolliges Honiggras, Weißes Labkraut, Wiesenkammgras, Gewöhnliches Ruchgras, Kriech-Quecke, Kriechender Hahnenfuß, Gewöhnlicher Natternkopf, Färberkamille, Woll-Ziest</i></p>	<p>+ 8 g/m²</p>
--	---	------------------------------------

Tabelle 2: empfohlene Arten

III. Empfohlene Größe und Qualität der Pflanzen

Pflanzung Obstbäume und Beerensträucher in Streuobstwiesen (A1, A2 und A4)

37. Die Obstbäume für die Pflanzungen haben die Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm aufzuweisen.
38. Die Beerensträucher und die Wildrosen haben die Qualität verpflanzter Sträucher, wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und 3 bis 4 Triebe aufzuweisen.

Pflanzung von überschilderten 2-reihigen Hecken und Baum-Strauchgruppen

39. Die Laubbäume haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm.
40. Die Laubsträucher haben die Qualität 2-mal verpflanzter Sträucher oder Containerware, sind wurzelnackt, 80 bis 100 cm hoch und haben 4 bis 5 Triebe.

IV. Schutz der Pflanzungen

Streuobstwiese – Einzelbäume und Beerenstrauchhecke - Alleen (A1, A2 und A4)

41. 1. Zum Schutz durch Wildverbiss ist mit einem Durchmesser von 2,00 m ein Wildverbisschutzzaun mit einer Höhe von 2,00 m mittels Pfosten je Baum zu stellen. Der Stammschutz mit Rohrgeflecht ist für die Bäume als Schutz vor Sonnenbrand anzubringen. Der Stammschutz ist nach 6 Jahren zurückzubauen.
42. 2. Die Hecke ist mittels Wildverbisschutz vor Verbiss zu schützen.

V. Pflegezeitraum und Pflegemaßnahmen

V.1 Pflanzungen

43. Die Pflanzungen der Bäume und der Sträucher sind 6 Jahre zu pflegen (ein Jahr erweiterte Fertigstellungspflege und 5 Jahre Entwicklungspflege). Bei Verlusten sind diese entsprechend den Arten und bei den Obstbäumen gemäß den gewählten Sorten zu ersetzen.

V.2 Vegetation der artenreichen Frischwiese

44. Extensive Pflege durch Mahd, maximal 2 Mahden, wobei der erste Schnitt nach der Hauptblüte (Ende Mai bis Juni) und der zweite im Spätsommer erfolgt. Das Schnittgut sollte ein bis drei Tage liegen bleiben, damit Samen ausfallen können, und anschließend vollständig abgeräumt werden. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten, um nährstoffarme Bedingungen und damit Blütenvielfalt zu fördern. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mehrere Schröpfungsschnitte nötig, um konkurrenzstarke Arten zurückzudrängen. Durch abschnittsweises Mähen und das Belassen kleiner ungemähter Bereiche bleibt die Wiese insektenfreundlich und artenreich.

VI. Ökologische Baubegleitung

45. Aufgrund des Eingriffs durch Baumaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung unbedingt erforderlich. Die Ökologische Baubegleitung sollte durch eine sachkundige Person durchgeführt werden, um den Anforderungen bezüglich der Amphibien/Reptilien und der Avifauna gerecht zu werden. Dieses trifft ebenso für den Bereich der Gehölzpflanzungen und -pflege zu. Die jeweiligen spezifischen Baubegleitungen ergeben sich aus den sehr unterschiedlichen Anforderungen für den Schutz, den Erhalt und den Ausgleich. Die Ökologische Baubegleitung ist somit als fachliche Unterstützung für die Sicherstellung des Schutzes der Tiere im Geltungsbereich, sowie in dessen unmittelbarer Nachbarschaft einzusetzen. Ebenso sind weitere sachkundige Personen zur Sicherung des Erhalts der geschützten Biotope und hier auch der Teilflächen der Ackerbrache, wie für die Unterstützung bei der Umsetzung und Pflege der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

46. Die ökologische Baubegleitung hat

- mit Vorbereitung der Baustelleneröffnung zu beginnen,
- die Einhaltung der jährlichen Bauzeitdauer unter Beachtung der Brutvögel zu sichern (Absuche der Flächen),
- bei eventuellen Arbeiten während der Brutzeiten ist die betroffene Fläche vor der Bautätigkeit durch einen Ornithologen oder eine artenschutzfachkundige Person auf Niststätten zu untersuchen,
- die Sicherungs- und Schutzmaßnahmen für die geschützten Biotopie wie auch für den Erhalt von Teilflächen der Ackerbrachen zu überwachen,
- die Durchführung (Pflanzung) der Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren
- die Artenschutzmaßnahmen einschließlich der Herstellung der Strukturelemente, die Auswahl der Standorte für die Wurzelstubbenschüttungen zu begleiten und
- endet mit der Abnahme der Maßnahmen nach der erweiterten Fertigstellungspflege, also ein Jahr nach der Anpflanzung.

VII. Monitoring (6 Jahre)

47. Die Pflanzungen sowie die Quartier- und Nisthilfen sind im 2., im 4. und im 6. Jahr der Pflanzungen zu kontrollieren, zu dokumentieren und zu betreuen, das heißt:

- der Zustand und die Entwicklung der Pflanzungen und die Pflege der Ackerbrachflächen sind zu kontrollieren und bei Bedarf sind an den Auftraggeber entsprechende Hinweise zu geben,
- die Wirkung der Ausgleichs-, Erhaltungs- und Artenschutzmaßnahmen ist zu dokumentieren,
- mögliche Vogelbruten im Bereich der Pflanzungen und Kontrollgänge in der östlichen Fläche (A2) auf Zauneidechse sind zu dokumentieren,

die Untersuchung ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

8. HINWEISE

8.1. Kampfmittel

1. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.2. Denkmalschutz

2. Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).
3. Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

8.3. Leitungsabstand

4. Bei Baumpflanzungen sind ausreichende Abstände zu unterirdischen Leitungen und Stromkabeln einzuhalten. Ohne besondere Schutzmaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Rohraußenkante bzw. Kabel und Stammachse einzuhalten. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Leitungsträger festzulegen, wobei ein Abstand von mindestens 1,5 m anzustreben ist. Bei Abständen unter 1,5 m sind nur flachwurzelnende Bäume zulässig. Der senkrechte Abstand zwischen Sohle der Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen/Kabel muss mindestens 0,3 m betragen und es sind Wurzelschutzmaßnahmen zwischen Leitung/Kabel und Baum einzubauen. Die Schutzmaßnahmen sind vorab zu dokumentieren.

5. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Zwischen der Leitung und Gebäuden bzw. baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

9. FLÄCHENBILANZ

Fläche	Größe in m ² (Ist-Zustand)	Größe in m ² (Planung)
Geltungsbereich	311.368	311.368
Gewerbegebiet	0	193.006
gewerblich genutzte Fläche	74.013	0
Gewerbegebiet mit hohem Waldanteil (GE 3)	0	37.670
Grünflächen	773	15.547
landwirtschaftlich genutzte Fläche	148.343	0
Waldflächen	67.809	43.987
Verkehrsflächen	18.739	19.467
Gleisanlagen	1.691	1.691

Tabelle 3: Flächenbilanz

10. UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

1. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotstatbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen. Er wird aktuell erarbeitet und zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans ausgelegt (siehe Anlage 1).

11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Geplant ist die Zulässigkeit der Errichtung von Gewerbebetrieben auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 30 ha. Aufgrund der geplanten Nutzung wird das Plangebiet neuversiegelt. Das geplante Vorhaben führt aufgrund von Umschichtungen des Bodens sowie einer großflächigen Neuversiegelung des Bodens zu einem umfassenden Eingriff in die Schutzgüter, welcher jedoch mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar ist. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten entsteht nicht, da diese nicht betroffen sind.
2. Die Ausweisung des Gewerbegebiets wird voraussichtlich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit straßengebundenem Güterverkehr führen. Dieser wird aufgrund der Lage des Plangebiets (außerhalb der Innenstadt) sowie durch die direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz jedoch keine Auswirkungen auf die Innenstadt haben.
3. Es sind keine Auswirkungen auf die nahegelegene Bahntrasse zu erwarten.
4. Mit neuen gewerblichen Ansiedlungen ist mit erhöhtem Pendlerverkehr im Pkw- sowie ÖPNV-Verkehr zu rechnen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg geht von einer durchschnittlichen Zahl von 111 Beschäftigten/Betrieb aus⁶. Davon fahren voraussichtlich ein Drittel mit dem ÖPNV zur Arbeit⁷. Somit ist mit bis zu 37 zusätzlichen Pendler:innen im ÖPNV und 74 Pkw-Pendler:innen zu rechnen.

⁶ Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023)

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt (2020)

5. Durch die Betriebsabläufe entstehen Emissionen, die auf die umliegende Bebauung einwirken. Im GE2 befinden sich 4 Wohngebäude, die aufgrund ihrer Nutzung besonders schutzbedürftig sind. Die Maximalpegel werden durch die geplante Nutzung voraussichtlich nicht überschritten.
6. Darüber hinaus ist von temporären Auswirkungen während der Bauphase durch zusätzlichen Verkehr und Emissionen auszugehen.
7. Die flächige Versickerung des Niederschlags fördert den durchlässigen Boden am Standort, welcher kein Bestandteil einer Trinkwasserschutzzone oder eines Feuchtgebietes ist.
8. Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, da dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird. Das Verfahren trägt ferner dazu bei, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.
9. Durch die Errichtung des Gewerbegebietes werden in der Stadt Spremberg/Grodtk neue Arbeitsplätze geschaffen. Zusätzlich entstehen durch die Ansiedlung von Gewerbetreibenden in dem Gewerbegebiet Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt.

12. VERFAHREN

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Spremberg/Grodtk hat in ihrer Sitzung am 24.02.2022 mit Beschlussnummer G/VII/22/0010-1 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10c „Gewerbegebiet Ost Teil 2“ gemäß § 3 Brandenburgischer Kommunalverfassung und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nummer 8 vom 01. Juli 2022 öffentlich bekannt gemacht.

13. RECHTSGRUNDLAGEN

21.04.2026

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
4. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
5. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
6. Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
7. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundes-Naturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
8. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

9. **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (BbgD-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
10. **Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel** (KampfmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).
11. **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr.17]).

14. QUELLEN

1. Landesamt für Bauen und Verkehr (2025): **Bevölkerungsvorausschätzung 2024 bis 2040** Amtsfreie Gemeinden, Ämter und Verbandsgemeinde des Landes Brandenburg [online]. <https://lbv.brandenburg.de/demografie-24775.html> [Zugriff am 15.12.2025]
2. Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): **Landesentwicklungsplan** Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 1. Juli 2019. <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/>
3. Die raumplaner slapa & die raumplaner gmbh (2024): **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Spremberg 2038** <https://spremberg.de/api/datei/2024041711351yte.pdf>
4. complan Kommunalberatung GmbH (2022): **Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes 2022–2030 für den Regionalen Wachstumskern (RWK) Spremberg**
5. Stadt Spremberg/Grodtk (2025): **8. Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Spremberg/Grodtk mit Rechtswirksamkeit vom Januar 2025.
6. Stadt Spremberg/Grodtk (2025): **8. Änderung des Landschaftsplans** der Stadt Spremberg/Grodtk vom Januar 2025.
7. Stadt Spremberg/Grodtk (2025): **Spremberg/Grodtk im Überblick** [online]. <https://spremberg.de/rathaus/stadtportraet-und-ortsteile/spremberg-grodtk-im-ueberblick/detail/1982> [letzter Zugriff am 09.12.2025]

15. ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht (Arbeitsstand: Januar 2026)