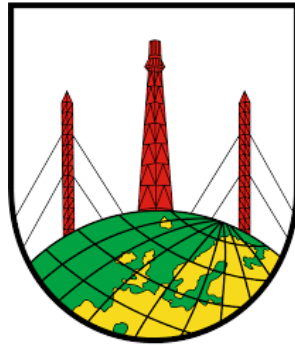


Stadt Königs Wusterhausen
Ortsteil Niederlehme



5. Änderung des Bebauungsplanes 202
„Industriegebiet Liepnitzenberg“
(Erweiterung des GI 12)

Begründung

Stand Entwurf
03.03.2025

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	1
2.	Einleitung.....	2
2.1.	Vorbemerkungen und Verfahren	2
2.2.	Verfahrensschritte	2
2.3.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Das Vorhaben	3
3.1.	Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung	3
3.2.	Räumlicher Geltungsbereich der 5. Planänderung	4
3.3.	Bestandsdarstellung.....	5
3.3.1.	Erschließung	5
4.	Einordnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes in die Raumplanung	6
4.1.	Landesplanung und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	7
4.3.	Räumlich anschließende Bebauungspläne und Vorhaben.....	7
4.4.	INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept	8
5.	Inhalte der Planung sowie Erläuterungen zu Festsetzungen und sonstigen Darstellungen des B-Planes	8
5.1.	Vergleich der Planfestsetzungen „alt / neu“	8
5.2.	Flächenübersicht	10
5.3.	Versorgung und Erschließung.....	10

2. Einleitung

2.1. Vorbemerkungen und Verfahren

2.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
11. Abwägungsbeschluss
12. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
13. Bekanntmachung der Satzung

2.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB). Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) geändert worden ist
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung 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 | Nr. 176) geändert worden ist
- **PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- **BbgDSchG** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)
- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28)
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- **BbgNatSchAG** - 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 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S. 1149)

3. Das Vorhaben

3.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

Die DEUTAG Zweigniederlassung der Basalt-Actien-Gesellschaft betreibt am Standort Niederlehme eine Asphaltmischanlage nebst Nebeneinrichtungen. Das Unternehmen plant gegenwärtig eine Erweiterung des Betriebsstandortes um eine zusätzliche Lagerfläche. Diese soll auf einem Teil des Flurstücks 201 umgesetzt werden. Dadurch soll die in der letzten Zeit stetig erhöhte Nachfrage nach den Produkten des Unternehmens durch die Auftraggeber sichergestellt werden. Das Areal wurde im Zuge einer Baustelleneinrichtung vorübergehend genutzt. Aktuell findet keine Nutzung statt. Der Projektträger beabsichtigt eine Genehmigung nach § 16 BImSchG für die Nutzung als Lagerfläche für Ausbauasphalt zu erhalten. Insbesondere sollen die am Standort hergestellten Asphaltprodukte für zahlreiche Bauprojekte mit Bedeutung für die Stadt Königs Wusterhausen zum Einsatz kommen. Beispielhaft genannt seien hierbei verschiedene bereits beauftragte Vorhaben im Ortsbereich Niederlehme sowie im Industriegebiet Liepnitzberg.

Weitere Schwerpunkte im Stadtgebiet Königs Wusterhausen sind die Spreewaldstraße in Körbiskrug sowie das Projekt „Am Nordhafen METRANS“. Weitere, teils schon beauftragte und/oder abgeschlossene Großvorhaben sind die BAB A 10 km 55 bis 67, TESLA Grünheide sowie die Deckenerneuerung der L 30 Ortsumgehung Niederlehme.

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Liepnitzberg“ wurde am 27.07.1995 rechtswirksam bekannt gemacht. Durch den Bebauungsplan wurden Flächen eines Tagebaurestloches als industrieller Gewerbestandort erschlossen. Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachungen vom 29.07.1999, 14.12.2000, 27.01.2005 und 26.02.2020 jeweils in Teilbereichen geändert (1. bis 4. Änderung). Innerhalb des Industriegebiets befindet sich der „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02/12 Photovoltaik-Anlage“ Niederlehme von 28.10.2015. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht besteht insoweit die Situation, dass im Bereich der geplanten Lagerfläche der Geltungsbereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 02/12 Photovoltaik-Anlage“ liegt und an dieser Stelle eine Grünfläche sowie ein Sondergebiet

Photovoltaik festgesetzt sind. Eine Umsetzung des Bebauungsplans 02/12 ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt.

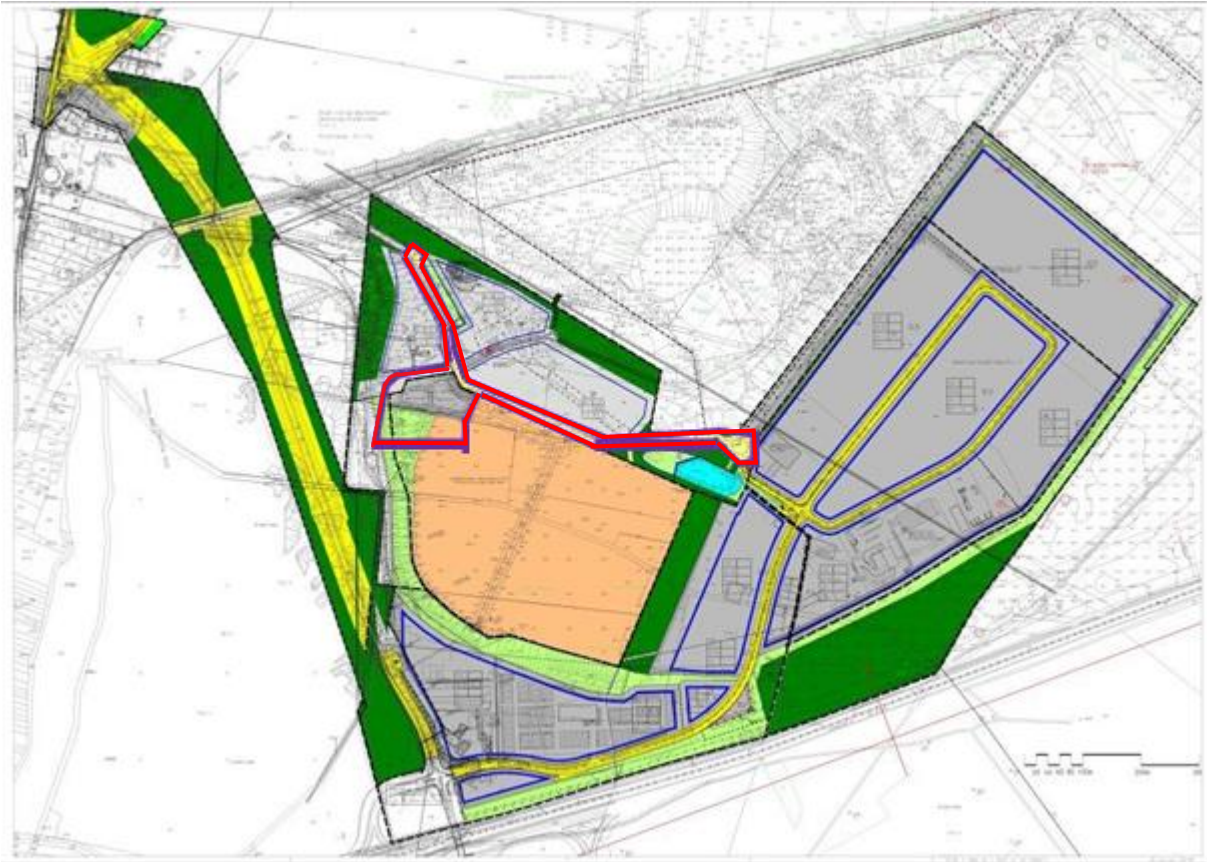


Abb.1: Gesamtübersicht aus dem aktuellen Stand B-Plan „Industriegebiet Liepnitzenberg“ der Änderungsbereich der 5. Änderung ist violett hervorgehoben.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,19 ha. Davon sind bereits 1.18 ha private Erschließungsfläche aus dem Bestand der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 202 – „Industriegebiet Liepnitzenberg“ (150 (tlw.), 159 (tlw.), 178 (tlw.), 203 (tlw.), 208 (tlw.) 217 (tlw.), 218 (tlw.), 219 (tlw.), 221 (tlw.), 223 (tlw.), 224 (tlw.), 225 (tlw.)). Das neue Industriegebiet GI 12 (2 ha) soll aus der bestehenden Industriegebietsfläche des Flurstück 147 und dem Flurstück 201 des „Bebauungsplan 02/12 Photovoltaik-Anlage“ zu einer Baufläche vereinigt werden. Die ehemalige PV- Anlagenplanung macht nur einen kleinen Randbereich der Änderung aus (siehe Abb. 1). Die Fläche wird gemäß der Darstellung im FNP als Industriegebiet ausgewiesen. Eine Nutzung der Dachfläche für PV ist gemäß der Festsetzung 1.4 gewährleistet. Als Voraussetzung für die Bebauung ist es erforderlich, mit der Änderung des Bebauungsplans das Planrecht zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird dazu eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht gemäß §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB beschreibt und bewertet.

3.2. Räumlicher Geltungsbereich der 5. Planänderung

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines Geltungsbereiches fest. Gleiches gilt für die Änderung eines B-Planes durch den Änderungsbebauungsplan. Nach den hierfür geltenden Kriterien (Erreichen der Ziele und Zwecke der Änderung sowie Bewältigung der durch sie entstehenden Konflikte) ist das Teilgebiet des Bebauungsplanes als Geltungsbereich der 5. Planänderung festgelegt worden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Industriegebiet 12

Gemarkung Niederlehme, Flur 3 die Flurstücke 147 und 201

Erschließung

Gemarkung Niederlehme, Flur 3 die Flurstücke 150, 159, 203, 208, 218, 219, 223 und 224 (alle nur teilweise)

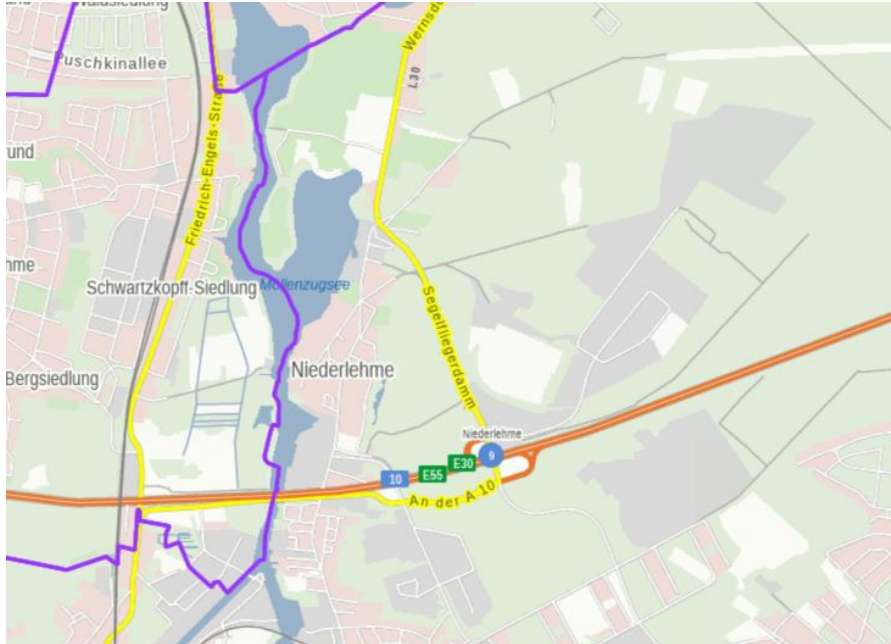


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist umrahmt.

3.3. Bestandsdarstellung

Seit 2014 wurden von DEUTAG betriebliche Erweiterungsinvestitionen durchgeführt. Es wurde eine Lagerhalle neu errichtet und eine weitere, südlich benachbarte Lagerfläche für Asphalt-Zuschlagstoffe genehmigt und hergestellt (die im Bebauungsplan „Photovoltaik-Anlage Niederlehme“ (2015) als Industriegebiet festgesetzt ist). Die Gebietsbezeichnung „GI 12“ wird neu eingeführt, weil zwischenzeitlich im Industriegebiet Liepnitzenberg differenzierte Festsetzungen für die Baugebiete getroffen wurden und durch eine Nummerierung die Zuordnung von Planfestsetzungen zu den einzelnen Baugebieten erleichtert wird. Am 22.02.2024 wurde mit dem Referat T25 - Technischer Umweltschutz / Überwachung Wünsdorf Am Baruther Tor 12; 15806 Zossen OT Wünsdorf zur Bestandsituation gesprochen. Die Fläche wurde 2020 als Baustelleneinrichtung für die Umgehungsstraße Segelflieger Damm hergerichtet und dementsprechend baulich überprägt. Auflagen dazu erfolgten keine. Am 31.05.2023 fand zudem eine Vor-Ort-Begehung durch das LFU zu den gegenständlichen Flächen statt. Dabei wurde der ordnungsgemäße Zustand der Flächen festgestellt (siehe dazu auch Schreiben LfU Wünsdorf an DEUTAG in der Anlage). Es wird daher vom aktuellen Umweltzustand ausgegangen.

3.3.1. Erschließung

Der Änderungsbereich ist vom B-Plan „Industriegebiet Liepnitzenberg“ allseitig umschlossen. Das Industriegebiet „Liepnitzenberg“ liegt abseits von Wohn- und Erholungsnutzungen und ist trotzdem unmittelbar an die Bundesautobahn A10 (Berliner Ring) angebunden. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Erweiterung und Nachverdichtung des Industriegebiets um die bestehenden Baulandpotenziale im Plangebiet möglichst umfassend zu nutzen und zu arrondieren.

Die Grundstücke sind bereits teilweise bebaut und eine private Zufahrt mit Erschließung an die öffentliche Robert-Guthmann-Straße bereits vorhanden. Durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Eigentümern wird die nördliche Erschließung des 5. Änderungsbereichs gesichert. Die Werkstraße ist über die Tagebau-Werkzufahrt an der Robert-Guthmann-Straße und einen Kreisverkehrsplatz an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangeführt und führt von da aus weiter in

nordwestliche Richtung zu den Standorten des Asphaltwerkes (DEUTAG). Hierfür stellen die Unternehmen (DEUTAG und Heidelberger Materials Mineralik DE GmbH) erforderliche Grundstücksflächen zur Verfügung und haben sich gegenseitig Baulasten und Nutzungsrechte eingeräumt.

Im Bereich der Zuwegung auf dem Flurstück 219 befindet sich anteilig Wald gemäß § 2 LWaldG. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde für den Bereich der Waldfläche (alte Bezeichnung- Flurstück 112) eine Waldumwandlungsgenehmigung durch die Heidelberger Materials Mineralik DE GmbH in Aussicht gestellt. Für die Privatstraße liegt nach Informationen des Eigentümers eine Baugenehmigung vor. In dessen Umsetzung (Abschichtung, Übertragung in das Baugenehmigungsverfahren) wird die Waldumwandlung umgesetzt.)

Die Erschließung bleibt in der Fläche und Funktion in der 5. Änderung im Vergleich zur 4. Änderung unverändert. Diese muss als Verbindung zur öffentlichen Robert-Guthmann-Straße dargestellt werden.

4. Einordnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes in die Raumplanung

4.1. Landesplanung und Regionalplanung

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Stadt Königs Wusterhausen ist gemäß LEP B-HR als Mittelzentrum eingestuft. Im Gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI (GSK), das ergänzend für die Beurteilung herangezogen wird, ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

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)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächen-naher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086

In der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 23.05.2023 wurden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet mitgeteilt:

- Ziel 3.6 LEP HR: Mittelzentrum im Berliner Umland Königs Wusterhausen
- Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Teilflächennutzungsplan I Niederlehme ist seit dem 06.05.1998 rechtswirksam. Der Teilflächennutzungsplan I Niederlehme besteht seit Eingliederung der Gemeinde Niederlehme in die Stadt Königs Wusterhausen (2003) als Teilflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen rechtswirksam fort.

Am 28.04.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen beschlossen, einen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen aufzustellen. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung erfolgte im Juli / August 2015.

In allen vorliegenden Unterlagen zur vorbereitenden Bauleitplanung ist der Geltungsbereich des B-Plans Industriegebiet Liepnitzenberg als Industriebaufläche dargestellt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes IG Niederlehme – Liepnitzenberg genügt der Anforderung, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

4.3. Räumlich anschließende Bebauungspläne und Vorhaben

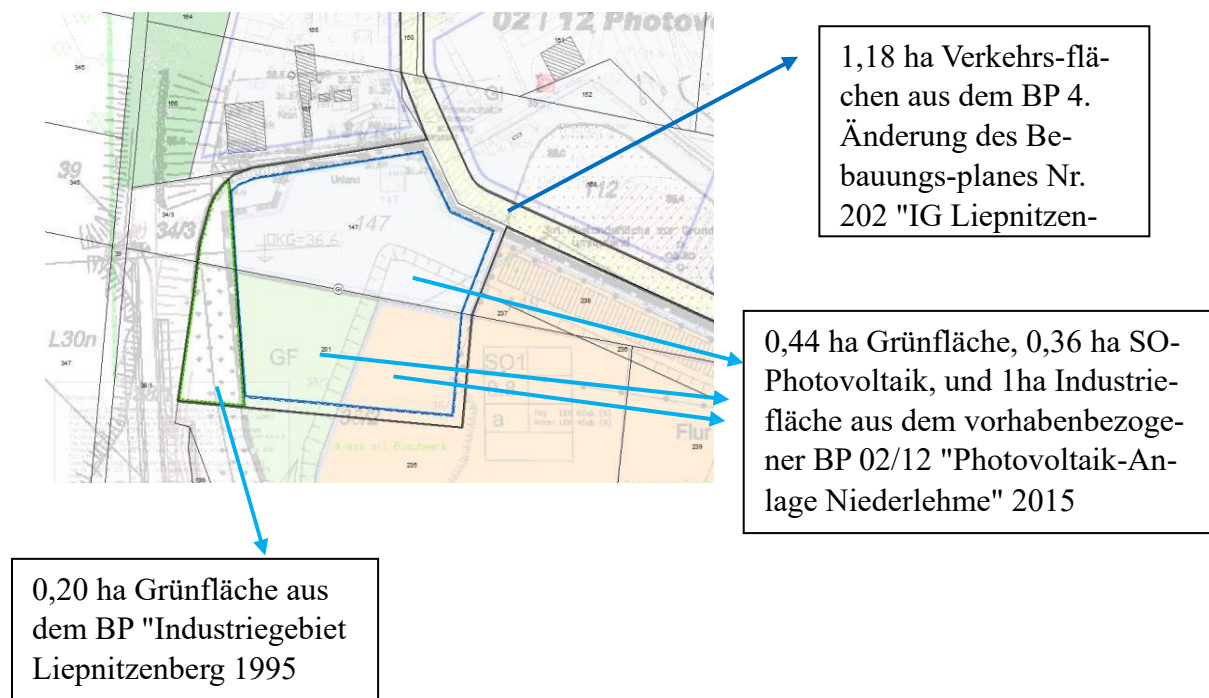
An den Bebauungsplan Industriegebiet Liepnitzenberg schließen weitere Bebauungspläne und Fachplanungen an:

Die Flurstücke 201 und 147 liegen innerhalb des Bebauungsplanes Industriegebiet Liepnitzenberg und stammen teilweise aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik-Anlage Niederlehme“. Dieser wurde im Oktober 2010 durch die Stadt Königs Wusterhausen rechtswirksam aufgestellt. Das Verhältnis beider Bebauungspläne zueinander, v.a. zur Sicherstellung der öffentlichen Erschließung, wurde durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger der Photovoltaikanlage (Fa. Regalis) und SMW als Erschließungsträger im Bereich der 4. Planänderung für das Industriegebiet vom 28.08.2017 geregelt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „IG Liepnitzenberg“ des Ortsteils Niederlehme westlich der Robert-Guthmann-Straße wurde der Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2019 als Satzung beschlossen und am 26.02.2020 rechtskräftig bekannt gemacht. Die gesamte private Erschließung befindet sich innerhalb des B-Plans.

Die Gehölzerhaltungsfläche liegt in einer festgesetzten Grünfläche, die aus dem Ursprungsplan des Industriegebiet Liepnitzenberg stammt. Die Fläche wird zwar dem Industriegebiet zu geordnet, aber mit der Maßnahme M1 wird die Erhaltung der Gehölze festgesetzt.

Östlich an den Änderungsbereich anschließend betreibt SMW in den Bewilligungsfeldern Niederlehme II und Niederlehme VI einen Sandtagebau auf Grundlage der für diese Felder zugelassenen Rahmenbetriebspläne. Die Rohstofflagerstätte hat noch Kapazität für eine Betriebszeit über 2050 hinaus. Von SMW und dem Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) wird gegenwärtig innerhalb des Tagebaubereiches die Planung einer Mineralstoffdeponie „MSD Liepnitzenberg“ vorbereitet. Sowohl der Bergbaubetrieb als auch das abfallrechtliche Deponievorhaben sind über das Industriegebiet Liepnitzenberg (Robert-Guthmann-Straße) und den im Osten des 4. Änderungsbebauungsplans neu ausgewiesenen Kreisverkehrsplatz an das öffentliche Straßennetz (Autobahn 10 und Landesstraße L30) angebunden. Die Anbindung an die Bundeswasserstraße erfolgt über die bestehende Werkstraße „Birkenweg“ nördlich des Industriegebiets und die SMW - Betriebshäfen am Möllenzugsee.



4.4. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im fortgeschriebenen INSEK der Stadt Königs Wusterhausen, sowie den weiteren Entwicklungskonzepten werden keine Aussagen zum Bebauungsplan 202 Industriegebiet Liepnitzberg und dessen Änderungen getroffen.

5. Inhalte der Planung sowie Erläuterungen zu Festsetzungen und sonstigen Darstellungen des B-Planes

5.1. Vergleich der Planfestsetzungen „alt / neu“

Der Geltungsbereich der 5. Änderung überlagert und ersetzt die betroffenen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02/12 "Photovoltaikanlage Niederlehme" und des Bebauungsplanes "Industriegebiet Niederlehme Liepnitzberg". Für die überlagerten Flächen gelten die Festsetzungen der 5. Änderung. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in die Planzeichnung eingefügt.

Die grundlegenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Industriegebiet Liepnitzberg“ i.d.F. der 5. Änderung übernommen und auf die Baugebiete GI 12 übertragen worden.

1.1 Industriegebiet (gemäß § 9 Abs.2 und 3 i.V.m. 1 Abs.6 BauNVO)

Das Industriegebiet 12 dient ausschließlich der Unterbringung von Industriebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Im Industriegebiet 12 sind Einzelhandels- sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

Die Zulässigkeit von Wohnungen einschließlich Betriebswohnungen und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Kleintierhaltung bleibt ausgeschlossen (§ 9 Abs.3 i.V.m. S 1 Abs.6 BauNVO).

Gemäß § 2 EEG liegt die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Mit der gegenständlichen Planung soll eine rechtskräftig festgesetzte Fläche für Photovoltaikanlagen mit einer Größe von 0,36 ha als Industriegebiet gemäß S 9 BauNVO überplant werden. Im Rahmen der gebotenen Abwägung gemäß S 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit der Festsetzung „Im GI 12 sind ab 500 m² Dachfläche auf mindestens 50 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten.“ wird weiterhin die klimapositive Energiegewinnungsform auf der Fläche sichergestellt. Die zusätzliche Fläche wird vom Eigentümer benötigt um die neuen Umweltauflagen zum Recycling von Asphalt bzw. der Wiederverwendung von Ausbausphalts am bestehenden Wirtschaftsstandort gemäß den Vorgaben des Kreislaufgesetzes bestmöglich umsetzen zu können. In Verbindung von Recycling- und Photovoltaiknutzung entsteht damit eine Synergie für das Schutzgut Klima.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind weiterhin nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung (§ 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

1.3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,8-beibehalten. Zulässig ist die abweichende Bauweise.

Die Oberkante wird, wie bisher, auf 30 m über der Bezugshöhe von 38,00 m DHHN beschränkt. Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine, Gerüste, Kräne, Lüftungsanlage, Solaranlagen und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Werbepylone) sind ausnahmsweise zulässig.

In der Änderung beträgt in dem Baugebiet GI 12 die allgemein zulässige Bauhöhe (H) 30 m. Die Bezugshöhe ist mit 38,00 m NHN im DHHN 2016 festgesetzt und örtlich am Höhenbezugspunkt dauerhaft zu markieren.

1.4 Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

„Im GI 12 sind ab 500 m²Dachfläche auf mindestens 50 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten.“

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebotsunter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden.

1.5 Zufahrten

Die "private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Werkstraße" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke GI 12 zu belasten. Die Anzahl der Zufahrten auf bzw. von der privaten Verkehrsfläche zum GI 12 wird auf zwei beschränkt, um die verkehrliche

Ordnung zu wahren und die Eingriffe durch Versiegelung zu minimieren. Auf eine zeichnerische Darstellung wird verzichtet, da die Möglichkeiten auf Grund der begrenzten Zugänglichkeit auf die private Erschließungsstraße ohnehin eingeschränkt ist.

Am westlichen Rand wird der bestehende Grünstreifen als „Erhalt von Gehölzen“ planerisch gesichert.

5.2. Flächenübersicht

Tabelle 1:

Erschließung	4. Planänderung 1,18 ha		5. Planänderung 1,18 ha	Saldo +/- 0 ha
	BP Photovoltaik	BP Liepnitzenberg Bestand	5. Planänderung	Saldo
Industriegebiet	0,94 ha	-	2,00 ha	+ 1,06 ha
SO-Photovoltaik	0,36 ha	-	0 ha	- 0,36 ha
Grünfläche	0,44 ha	0,26 ha	0 ha	- 0,70 ha

Die Verkehrsflächen (1,18 ha) sind gültiger Bestandteil der 4. B-Planänderung und dienen ausschließlich als Nachweis der wegemäßigen Erschließung des GI 12 zur öffentlichen Robert-Guthmann-Straße.

Die Bilanzierung der Nutzungsarten ergibt im Ergebnis ein Verlust von 0,36 ha Sondergebiet Photovoltaik und 0,64 ha Grünflächen für einen Zugewinn von 1,06 ha Industriegebiet aus dem B-Plan Photovoltaik. Diese neue 1,06 ha große Industrieauflage (Flurstück 201 und teilweise 147) wird zusammen mit den bestehenden 0,94 ha Industrie (Flurstück 147) des B-Plan Photovoltaik zu einer 2 ha großen Industriefläche GI 12 vereinigt. Der bestehende 0,27 ha große Grünstreifen im Westen wird auf Grund der Festsetzung erhalten bleiben.

5.3. Versorgung und Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (als private Betriebsstraße mit besonderer Straßenverkehrsordnung), welche Bestand der 4. Änderung des Bebauungsplans für das Industriegebiet Liepnitzenberg ist.

Strom

Die E.DIS Netz GmbH teilte in Ihrer Stellungnahme vom 04.05.2023 mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen. Im dargestellten Plangebiet befindet sich ein Mittelspannungssystem der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) der Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag erbeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich weitere Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, über- pflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Abfall

Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 23.05.2023 mit, dass gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes 202 „Industriegebiet Liepnitzenberg (Erweiterung des GL 12)“ unter Beachtung von grundsätzlichen Hinweisen, keine Bedenken bestehen.

Telefon

Gemäß der Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.05.2023 wäre zur Versorgung der Betriebe die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Weiterhin gilt:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Trink- und Abwasser

Gemäß der Stellungnahme des Märkischer Abwasser- u. Wasserzweckverband (MAWV) vom 06.06.2023 bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken. Im Rahmen verkehrstechnischer Ausbaumaßnahmen, hier u. a. im Zuge des teilweise bereits umgesetzten Kreisverkehrsplatzes im Bereich „Werkstraße“ / „Robert-Guthmann-Straße“, ist der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserverbund Schmutzwasserentsorgung des MAWV hinreichend zu berücksichtigen — d.h. ein Überbauen mit Gebäuden jeglicher Art, mit Fundamenten von Zaun-, Mastanlagen o.ä. sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig. Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen. Leitungen dürfen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden. Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit der MAWV rechtzeitig abzustimmen.

Entwässerung

Der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Liepnitzberg“ ist eine gutachterliche Stellungnahme (erstellt durch Dipl.-Ing. Jörg Pohland; Stand 11/2020) zur Niederschlagsentwässerung der Lagerflächen für Ausbauasphalt am Standort der Asphaltmischanlage Niederlehme beigefügt. Nach Einschätzung des Gutachters ist die am Standort vorhandene Regenentwässerungsanlage für die Lagerflächen (Flurstück 147 und 201) ausreichend, sofern:

- eine Überstauung zur Nutzung der Lagerfläche einmal pro Jahr zugelassen ist
- die Regenentwässerungsanlagen ausreichend gepflegt werden
- die vorhandenen Abgrenzungsdämme gegen Sicherwasser undurchlässig sind und nicht unter- oder überspült werden können.

Im Ergebnis erfüllt die vorhandene Regenentwässerungsanlage die Aufgaben, die für die Nutzung des GI 12 vorgeben sind. Ferner wird die Erweiterung des vorhandenen Regenwasserspeichers um 140 m² empfohlen, um auch bei unkontrollierte Abspülungen (beispielsweise durch Niederschlagsereignisse, die in ihrer Intensität statistisch aller 30 Jahre eintreten) die Regenentwässerung zu sichern. Folglich ist die Umsetzbarkeit der Niederschlagsentwässerung im Planbereich gegeben. Die konkrete Planung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren (Abschichtung).

Brandschutz

Die abschließende Ausarbeitung zur Überprüfung und Bewertung des Brandschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Zufahrt ist über die private Erschließungsfläche gesichert.

Bergbau

Der östliche Teil des Vorhabenbereiches überdeckt teilweise die Geltungsbereiche eines nach § 52 Abs. 2a Bundesberggesetz (BBergG) zugelassenen Hauptbetriebsplanes sowie die Teilfläche eines nach § 52 Abs. 1 BBergG zugelassenen Rahmenbetriebsplanes für den Sandtagebau Niederlehme. Für den vorgenannten Sandtagebau besteht Bergaufsicht. Bergbaubetreiberin des Tagebaus ist die SMW Sand und Mörtelwerk GmbH & Co. KG Karl-Marx- Straße 98 15751 Niederlehme. Ferner liegen innerhalb des Plangebietes Flächen, für die inzwischen die Bergaufsicht beendet worden ist. Ein Antrag auf

Beendigung der Bergaufsicht für diese Flächen liegt dem LBGR vor. Folglich wird eine parallele Verfahrensführung zur gleichzeitigen Beendigung der Bergaufsicht und dem Erlass des Bebauungsplanes angestrebt.

In dessen Umsetzung (Abschichtung, die Übertragung in das Baugenehmigungsverfahren) wird auch die Aufhebung mit dem Bergamt umgesetzt. Ein Antrag auf Beendigung der Bergaufsicht für diese Flächen ist beim LBGR bereits eingegangen. Der Antrag wird derzeit geprüft.