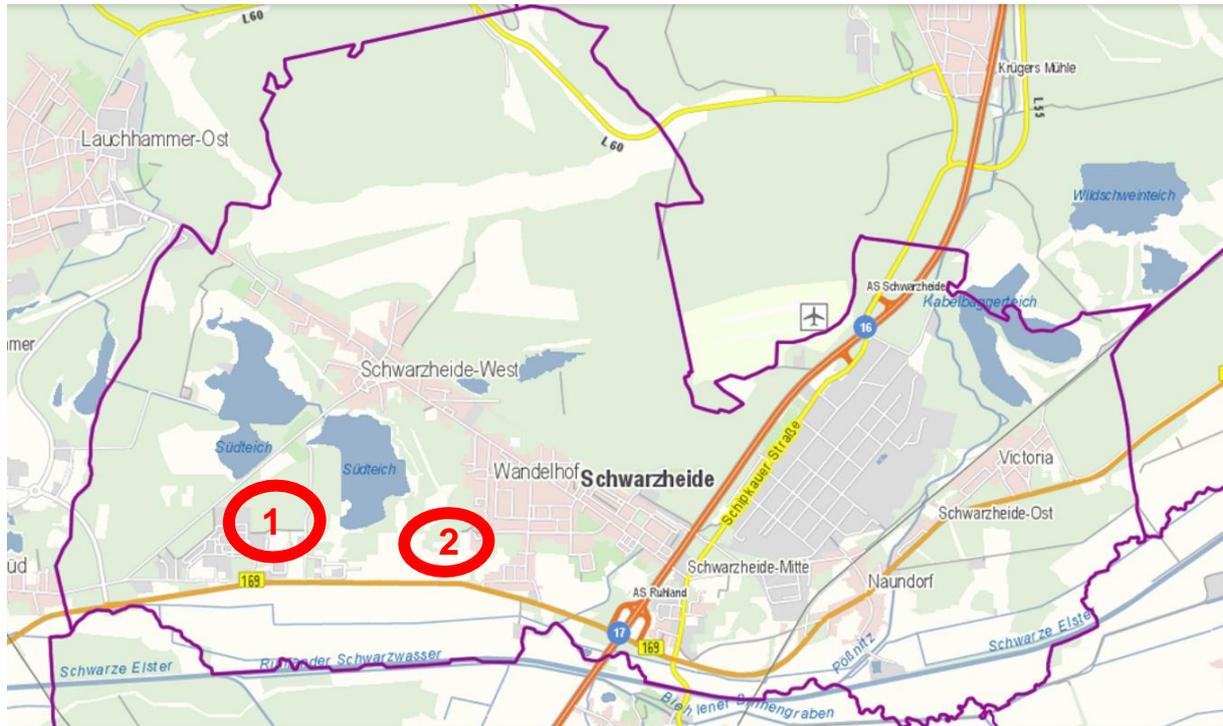


# STADT SCHWARZHEIDE

---



Quelle: Geoportal Brandenburg, GeoBasis-DE/LGB, Verwaltungsgrenzen ©GeoBasis-DE/LGB, Stand Juni 2015.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1

### „Gewerbegebiet Schwarzheide-Süd-Überarbeitung - Änderung II und Erweiterung“

MIT ÖRTLICHEN BAUFORSCHRIFTEN

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### TEIL A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### TEIL B UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stand: **18.07.2024**

# VERFAHRENSABLAUF

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)</b>	_____	11.05.2015
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	_____	27.05.2015
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)</b> (Planauslegung)	_____ vom 02.07.2018 bis 03.08.2018	
<b>Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b>	_____ mit Schreiben vom 21.06.2018 bis 03.06.2018	
<b>Beschluss zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung</b>	_____	06.09.2021
<b>Beschluss zur Plangebietserweiterung</b>	_____	14.06.2021
<b>Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss</b>	_____	06.09.2021
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	_____	29.09.2021
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b> (Planauslegung)	_____ vom 07.10.2021 bis 09.11.2021	
<b>Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>	__ mit Schreiben vom 29.09.2021 und Frist bis 09.11.2021	
<b>Billigung des Entwurfs und Beschluss zur erneuten Auslegung</b>	_____	05.06.2023
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	_____	
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b> (Planauslegung)	_____ vom 03.07.2023 bis 04.08.2023	
<b>Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>	_ mit Schreiben vom 28.06.2023 und Frist bis 18.08.2023	
<b>Billigung des Entwurfs und Beschluss zur 2. erneuten Auslegung</b>	_____	
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	_____	
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b> (Planauslegung)	_____ vom bis	
<b>Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>	_____ mit Schreiben vom und Frist bis	
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	_____	
<b>Inkrafttreten</b>	_____	

Erstellt durch:



**STADTPLANUNG+  
ARCHITEKTUR  
FISCHER**

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	5
1.3	Verfahren .....	9
<b>2</b>	<b>VORGABEN .....</b>	<b>11</b>
2.1	Formelle Planungsvorgaben .....	11
2.1.1	Landesplanung .....	11
2.1.2	Regionalplanung .....	12
2.1.3	Flächennutzungsplan .....	12
2.1.4	Bestehende Bebauungspläne .....	14
2.1.5	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, NATURA 2000 .....	14
2.1.6	Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG .....	15
2.1.7	Eingriff / Umweltauswirkungen .....	15
2.1.8	Forstrechtliche Vorgaben (Waldumwandlung) .....	15
2.1.9	Denkmalschutz / Kulturdenkmale .....	16
2.1.10	Wasserschutz .....	16
2.2	Informelle Planungsvorgaben .....	16
2.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2007/Fortschreibung 2015 .....	16
2.2.2	Regionaler Wachstumskern (RWK) Westlausitz .....	16
<b>3</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>18</b>
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	18
3.2	Bestandsbeschreibung .....	18
3.2.1	Immissionen .....	19
3.2.2	Störfallbetriebe/ Seveso-III-Richtlinie .....	19
3.2.3	Altlasten, Bodenverunreinigungen .....	20
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>21</b>
4.1	Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes .....	21
4.2	Konzeption zum Umgang mit den Umweltbelangen .....	22
4.2.1	Ermittlung und Bewertung der erheblichen Eingriffe .....	22
4.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	23
4.2.3	FCS-Maßnahmen .....	23
4.2.4	Konfliktmindernde Maßnahmen .....	24
4.2.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	24
4.2.6	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	26
4.3	Städtebauliche Kennzahlen .....	31
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>33</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	33
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	33
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	34
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	34
5.1.4	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen .....	35



5.1.5	Maßnahmen und Maßnahmenflächen .....	35
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	36
5.2.1	Dächer und Fassaden .....	36
5.2.2	Werbeanlagen .....	36
5.3	Hinweise.....	37
<b>6</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>37</b>
<b>B.</b>	<b>Umweltbericht zum Bebauungsplan .....</b>	<b>38</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

<b>Tab. 1:</b>	<b>Flächenbilanz Geltungsbereich 1 - gerundet.....</b>	<b>31</b>
<b>Tab. 2:</b>	<b>Flächenbilanz Geltungsbereich 2 - gerundet.....</b>	<b>32</b>
<b>Tab. 3:</b>	<b>Flächenbilanz Geltungsbereiche 1+2 - gerundet.....</b>	<b>32</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abb. 1:</b>	<b>Erweiterungsfläche (A) .....</b>	<b>5</b>
<b>Abb. 2:</b>	<b>Einbeziehungsfläche (B).....</b>	<b>6</b>
<b>Abb. 3:</b>	<b>Abgrenzung Geltungsbereich 1 .....</b>	<b>7</b>
<b>Abb. 4:</b>	<b>Abgrenzung Geltungsbereich 2 - Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....</b>	<b>8</b>
<b>Abb. 6:</b>	<b>Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 (Geltungsbereich 1) .</b>	<b>13</b>
<b>Abb. 7:</b>	<b>Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 (Geltungsbereich 2) .</b>	<b>13</b>
<b>Abb. 8:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“ .....</b>	<b>14</b>

## ANLAGEN

- **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Überarbeitung“ – Änderung II und Erweiterung** (mit Anlagen 1-8)  
IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH,  
Landschaftsplaner · Ökologen · Umweltgutachter  
Potsdam, Stand: Juli 2024
  - **Abstandserlass** des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007, zuletzt geändert am 12.10.2007
  - **Geotechnischer Bericht** (Baugrundgutachten), [IBB Ingenieurbüro Bauer, Cottbus 13.09.2017]
- 



## A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1 EINLEITUNG

Bedingt durch die günstige Anbindung, den positiven baulichen Möglichkeiten sowie den verfügbaren Flächenreserven ist das Gewerbegebiet Süd für viele Unternehmen ein beliebter Standort und sichert damit der Region Arbeitsplätze und Perspektiven.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist es der Stadt gelungen eine Vielzahl von gewerblichen Betrieben im Gebiet anzusiedeln. Insgesamt sind nur noch wenige Bauflächen verfügbar. Die noch freien Baugrundstücke sind kleinteilig zu vergeben und auch kleinteilig erschlossen. Die noch freien Bauflächen sind deshalb für Betriebe mit großem Flächenbedarf nicht geeignet.

Neben dem Angebot für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben fehlt es somit an Möglichkeiten, um für Großbetriebe mit komplexen Anlagen Voraussetzungen für eine Ansiedlung zu schaffen. Dazu ist es notwendig großflächige, zusammenhängende, überbaubare Grundstücksflächen anbieten zu können.

Die Stadt Schwarzheide hat zum Ziel, auch Großbetrieben eine Entwicklungsmöglichkeit zu eröffnen und damit das Angebot im Gewerbegebiet Schwarzheide Süd nachfragegerecht zu erweitern.

Es hat sich gezeigt, dass für dieses Ziel die zunächst vorgesehene Erweiterungsfläche zum überplanen nicht ausreicht, um die nachgefragten zusammenhängenden Grundstücke anbieten zu können. Es ist daher vorgesehen Teilflächen des bestehenden Gewerbegebietes Schwarzheide Süd in die Bauleitplanung einzubeziehen. Die Einbeziehung ermöglicht es große zusammenhängende Baugrundstücke mit einheitlichen Festsetzungen und für Großbetriebe nachfragegerechte ungegliederte überbaubare Grundstücksflächen zu bilden.

Der Bebauungsplan kann aus dem seit 2017 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem auch das Erweiterungsgebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt ist, entwickelt werden. Die einzubeziehende Fläche ist als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. In seinen Festsetzungen soll sich der neue Bebauungsplan an den geltenden Vorschriften des bereits bestehenden Bebauungsplanes orientieren.

Die Stadt Schwarzheide hat zur Sicherung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Erweiterungsfläche und Teilflächen des Gewerbegebietes Süd beschlossen. Dieser neue Bebauungsplan trägt die Bezeichnung:

#### **BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Überarbeitung“ Änderung II und Erweiterung**

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ gemäß § 2 BauGB durchgeführt, weshalb eine Umweltprüfung auf die Auswirkung der Planung durchgeführt wird.

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Aktueller Anlass für die Planaufstellung ist der Wunsch der Stadt Schwarzheide eine Produktionsbetrieb mit großem Flächenbedarf ansiedeln zu können. Die benötigte zusammenhängende Fläche von 13 ha kann im Bereich nördlich der Justus-von-Liebig-Straße einschließlich Erweiterungsfläche gebildet werden. Für die Ansiedlung eines Großbetriebes werden die bisher geplante Erweiterungsfläche und die Gewerbegrundstücke bis zur Justus-von-Liebig-Straße zu einem Baugebiet zusammengefasst.

Die ursprüngliche Absicht nur die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Erweiterung“ zu überplanen, wurde aufgrund der Nachfrage geändert und eine Gebietserweiterung auf Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Überarbeitung“ in den Geltungsbereich einbezogen.

Die geplante Einbeziehung des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“ ist erforderlich, da dieser seinerzeit und hinsichtlich seiner Erschließungsdichte für Betriebe kleinerer bis mittlerer Größe ausgelegt war.

Die Einbeziehung in den neuen Bebauungsplan ermöglicht es große zusammenhängende Baugrundstücke mit einheitlichen Festsetzungen und zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen zu bilden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, für den Betrieb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und das Baurecht zu optimieren. Dazu soll das Planungsrecht auf den verschiedenen Teilflächen vereinheitlicht werden.

Der Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Schwarzheide Süd von 1992 wurde in der Zwischenzeit sechsmal geändert, weshalb dieser in einem neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“ zusammengefasst wurde. Dieser ist seit Februar 2017 rechtskräftig und ersetzt die alten Planfassungen.

Die noch freien Baugrundstücke sind kleinteilig zu vergeben und auch kleinteilig erschlossen. Die noch freien Bauflächen sind deshalb für Betriebe mit großem Flächenbedarf nicht geeignet.

Mit der Erweiterungsplanung des Gewerbegebietes Schwarzheide Süd war eine verkehrliche Erschließung vorgesehen, die die Bildung mehrerer Baugrundstücke ermöglicht hätte. Für diese Vorentwurfsplanung wurde eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Durch das neue Planungsziel ist dieser Vorentwurf obsolet.

In beiden Planbereichen ist die Erschließung zu überarbeiten und neu zu regeln. Auf eine innere Erschließung mit Stichstraßen und Ringschluss kann verzichtet werden. Die Verkehrsflächen werden in die Gewerbefläche einbezogen. Die Erschließung der zusammengefassten Baufläche wird über die Justus-von-Liebig-Straße gesichert. Die innere Erschließung der Gewerbefläche wird vom Betrieb nach seinen Erfordernissen hergestellt.

Die Stadt Schwarzheide hat sich daher entschlossen neben der Erweiterungsfläche auch die Gewerbefläche einschließlich der entfallenden Verkehrsflächen in die weitere Planung einzubeziehen und die Regelungen zu optimieren und zu vereinheitlichen.

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen städtebaulich geordnete, gewerbliche Ansiedlungen an einem bereits gewerblich vorgeprägten und somit raumverträglichen Standort, zu ermöglichen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gewerbegebiet Schwarzheide Süd befindet sich im Südwesten der Stadt unmittelbar nördlich der Bundesstraße 169. Der Geltungsbereich der Erweiterung liegt im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. In die Planung einbezogen wird noch ein Teil des rechtskräftigen „Gewerbegebietes Schwarzheide Süd“

Der Geltungsbereich 1 (schraffiert) setzt sich somit aus den Teilflächen A und B zusammen:

A: BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd - Erweiterung“



und einer Teilfläche des

B: BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „**Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Überarbeitung**“



**Abb. 2:**  
**Einbeziehungsfläche (B)**

einer Teilfläche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Überarbeitung“

Teil B d.s. 4,0 ha.

Die beiden Teilflächen werden zu einem Geltungsbereich vereinigt.

Der zusammengefasste Plan trägt den Titel:

**„Gewerbegebiet Schwarzheide Süd –  
Überarbeitung“ - Änderung II und Erweiterung**

Dieser Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden und Osten grenzt die **Erweiterungsfläche** (A) an zusammenhängende Waldflächen. Im Westen und Süden grenzt die Erweiterungsfläche an das Gewerbegebiet Schwarzheide Süd an. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

In den Geltungsbereich übernommen wird die bereits als Gewerbefläche ausgewiesene **Einbeziehungsfläche** (B) südlich der Erweiterungsfläche bis zur Justus-von-Liebig-Straße. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der zusammengefasste räumliche Geltungsbereich (A und B) wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen des Wirtschaftsweges Flurstücks Nr. 1727
- Im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 4/762 und 4/962 (Weg) sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 4/1068
- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1654 und 574 Justus-von-Liebig-Straße
- Im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 501, 502 und 504 sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 614 und das neu gebildete Flurstück 613.

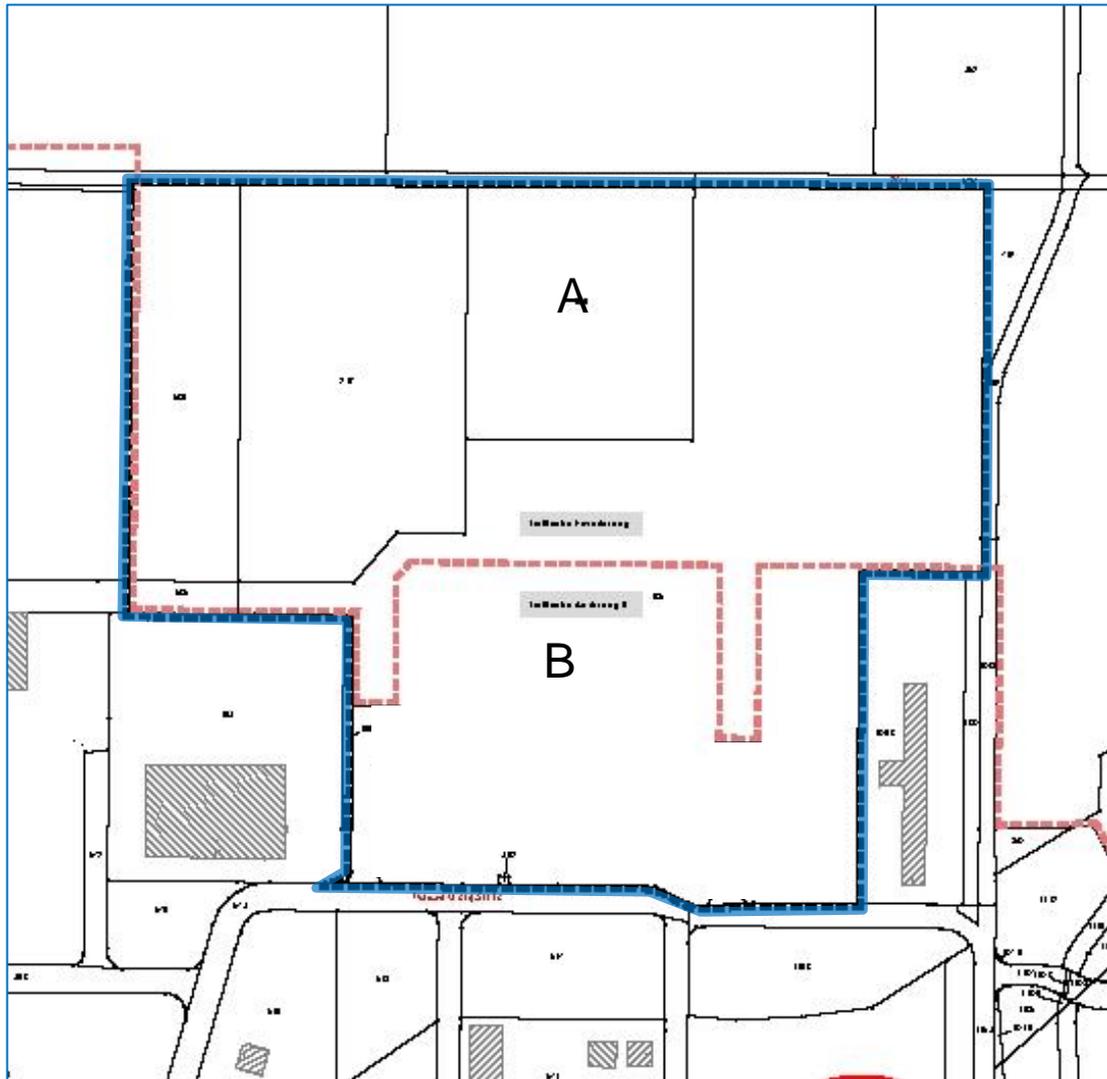
Folgende Flurstücke befinden sich in Flur 1 und 4 und sind somit Teil des Geltungsbereichs:



Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 13,4 ha und beinhaltet die Flurstücke 103, 287, 462, 503, 505 und 605.

Hinweis: Das Flurstück Nr. 605 wurde durch die Vereinigung der Flurstücke 289, 384, 385, 386, 397,398, 399, 400, 461 sowie 960, 998, 999, 1002, 1003 1067 neu gebildet. Die Zusammenlegung fand nach der Offenlage statt.

**Abb. 3: Abgrenzung Geltungsbereich 1**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan, 2021.

Zusätzlich zu dem o.g. Plangebiet werden noch Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes einbezogen.

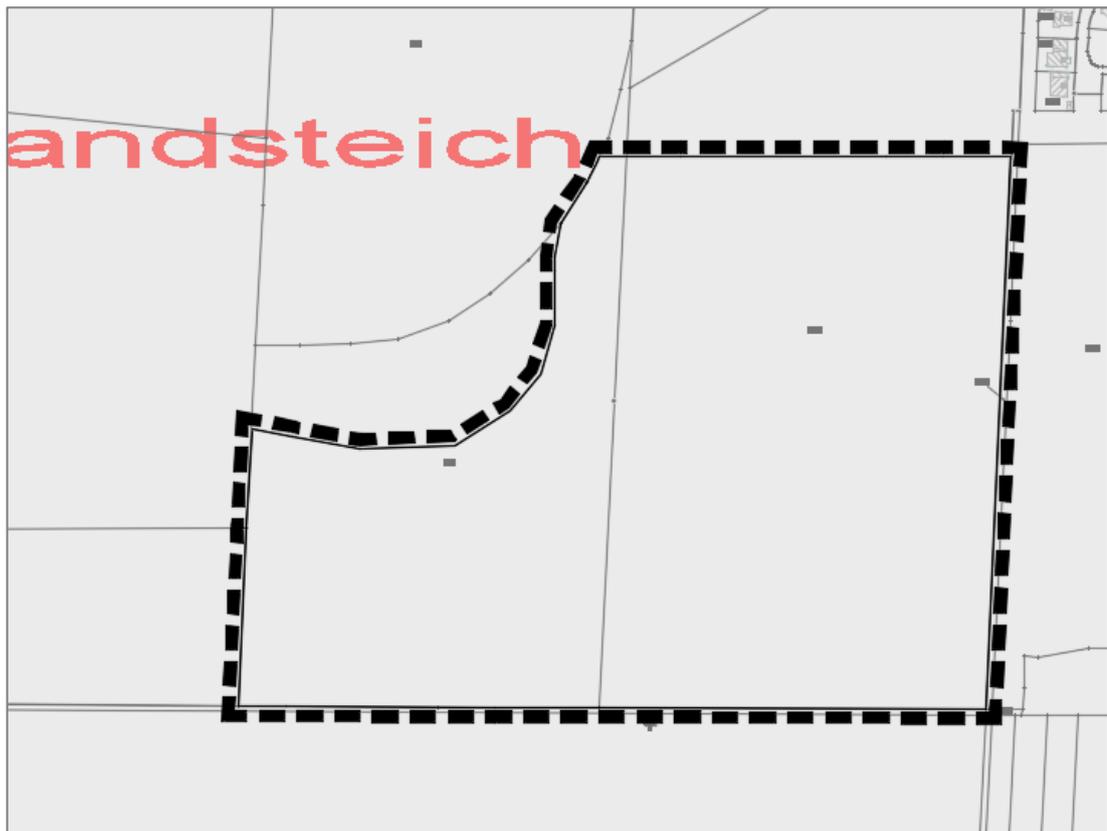
Der 2. Geltungsbereich liegt östlich des o.g. Geltungsbereichs zwischen Industrie- und Gewerbegebiet Schwarzheide Süd und Ortslage.

Das 2. Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 10,3 ha. Die Flächen liegen auf den Flurstücken Nrn. 894 und 1907 der Gemarkung Schwarzheide.

Der räumliche Geltungsbereich (siehe folgende Abbildung) wird begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks Nr. 895 und einer Linie parallel im Abstand von 335 m zur Nordgrenze des Grundstücks 893/2
- Im Osten durch eine Linie innerhalb des Flurstücks Nr. 1907 im Abstand von 40 m als paralleler Abschnitt, 64 m von der Westgrenze des Flurstücks Nr. 1814 und weiter abge- schrägt bis zur Westgrenze des Flurstücks Nr. 1907 und weiter an der Westgrenze des Flurstücks Nr. 1907.
- Im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 893/2
- Im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke Nrn. 797 und 798

**Abb. 4: Abgrenzung Geltungsbereich 2 - Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan, 2024.

### 1.3 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach dem „Regelverfahren“ gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte bzw. beschleunigte Verfahren nach den §§ 13 und 13a BauGB kann nicht angewendet werden, da hierzu die Voraussetzungen nicht gegeben sind.

Der Bebauungsplan kann vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB ist dazu eine frühzeitige Beteiligung ebenso durchzuführen wie die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Satzungsfassung beinhaltet die Planurkunde sowie die Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Für die Erweiterungsfläche wurde unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – **Überarbeitung**“ eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3.1 und § 4.1 BauGB durchgeführt.

Die Einbeziehungsfläche ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes, „Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Erweiterung“ der im Regelverfahren aufgestellt wurde. Für diese südliche Fläche besteht somit Baurecht, für das ein Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und eine Offenlage durchgeführt wurde.

Das bestehende Baurecht wird auf dieser Einbeziehungsfläche lediglich an die neuen Erfordernisse angepasst. Die Anpassung beinhaltet, nach Wegfall die Verkehrsflächen (Sackgasen) und einer kleinen Grünfläche, die Erweiterung der Gewerbefläche sowie die Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Umwidmung der Nutzung ist nicht geplant. Auswirkungen auf die benachbarten Baugebiete sind nicht gegeben. Für diesen Einziehungsbereich wird von der Regelung nach §3 Abs. 1 Satz 3 Nr.1 Gebrauch gemacht. Danach kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Vereinigung der beiden Teilbereiche in einen Geltungsbereich vor.

Mit dem neuen Entwurf des Bebauungsplanes, jetzt mit der neuen Bezeichnung

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Überarbeitung“  
Änderung II und Erweiterung,**

ist gemäß § 3.2 und § 4.2 BauGB das Verfahren weiterzuführen.

Nach Durchführung der Offenlage und der Abwägung der eingegangenen Anregungen wird zusätzlich ein 2. Geltungsbereich für „externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in die Planung aufgenommen. **Aufgrund dieser Änderungen wurde eine erneute Beteiligung durchgeführt.**

**Nach Eingang der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung wurde eine nochmalige zwingende Änderung der Planung erforderlich. Die daraus resultierenden Änderungen der Grün-**

fläche und der Erweiterung und Neuabgrenzung des Geltungsbereiches der externen Ersatzfläche führten dazu, dass der geänderte Planentwurf neu zu beschließen und eine zweite erneute Offenlage erforderlich ist.

Nach Durchführung der nochmaligen erneuten Offenlage und der Abwägung der dazu eingegangenen Anregungen ist der Plan als Satzung zu beschließen.

Er wird nach der Ausfertigung und mit der Veröffentlichung rechtskräftig.

Dem Plan ist eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen.

## 2 VORGABEN

### 2.1 Formelle Planungsvorgaben

#### 2.1.1 Landesplanung

Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Teile der vorausgehenden Planungen werden in den LEP HR (2019) nachrichtlich übernommen. Sie werden durch die Festlegungen des LEP HR konkretisiert.

Die Grundsätze der Raumordnung aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) bilden die erste Stufe der landesrechtlichen Konkretisierung.

Das Landesentwicklungsprogramm, LEPro 2007 und der Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg LEP B-B 2009 zeigen die Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf.

Demnach sind für den Planungsbereich folgende Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- Siedlungsentwicklung / Grundsatz der Raumordnung (G) :  
Nach § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderen wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzialen angemessen Rechnung getragen werden.
- Gemäß Plansatz 3.6 (Z) LEP HR bilden die Städte Lauchhammer und Schwarzheide zusammen ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.
- LEP HR G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung  
Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
- LEP HR G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung  
(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.  
  
(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- LEP HR Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen  
(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

- LEP HR G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz –  
Überschwemmungsgebiete

In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden, sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### 2.1.2 Regionalplanung

Der integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald wurde in der Sitzung vom 17. Juni 2021 in Ortrand beschlossen. Für die Themenbereiche Rohstoffe (1998), und Windenergienutzung (2016) existieren Teilregionalpläne, jedoch ist der Teilregionalplan Windenergienutzung (2016) unwirksam. Der Teilregionalplan „Lausitzer Seenland“ befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Im Zentrale-Orte System des LEP HR 2019 (3.9 Z) ist die Stadt Schwarzheide zusammen mit Lauchhammer als Mittelzentrum in Funktionsteilung ausgewiesen.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Mit der Rechtskraft des LEP HR vom 13. Mai 2019 wird der LEP B-B ersetzt.

Für das Plangebiet bestehen zusätzlich zu den übergeordneten Aussagen der Landesplanung hinsichtlich der Regionalplanung keine Vorgaben.

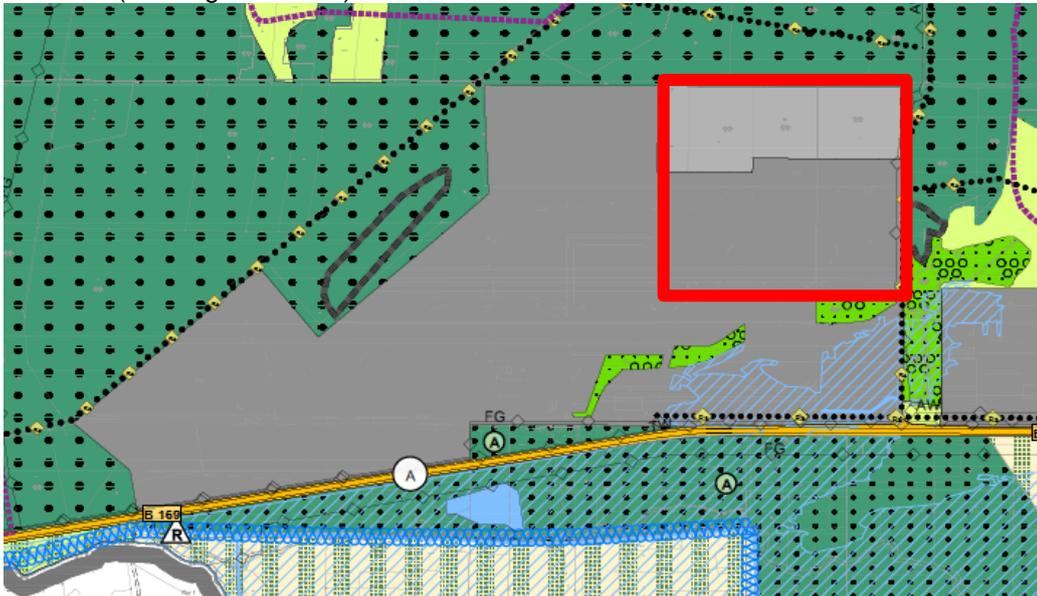
### 2.1.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der **BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Überarbeitung“ Änderung II und Erweiterung**, mit den beiden Geltungsbereichen stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich 1: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzheide ist der Erweiterungsbereich als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der in den Bebauungsplan einbezogene Bereich aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“ ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

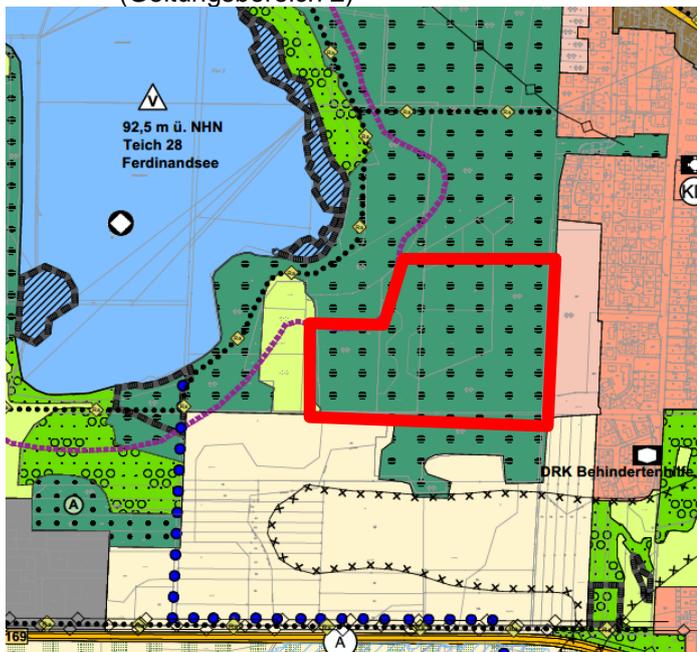
**Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 (Geltungsbereich 1)**



Quelle: FNP Stadt Schwarzheide, 2017.

Geltungsbereich 2: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzheide sind im Geltungsbereich 2 Waldflächen und flächenhafte Begrünungen dargestellt. Der Geltungsbereich 2 umfasst Flächen innerhalb derer Ersatzmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung vorgesehen sind. Eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden durch die Planung nicht erforderlich.

**Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 (Geltungsbereich 2)**



Quelle: FNP Stadt Schwarzheide, 2017.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd – Überarbeitung“ Änderung II und Erweiterung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

#### 2.1.4 Bestehende Bebauungspläne

Unmittelbar südlich der Erweiterungsfläche liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“, welcher aufgrund vieler Änderungspläne und unterschiedlichem Regelungsgehalt zusammengefasst, neu aufgestellt und 2017 rechtskräftig wurde.

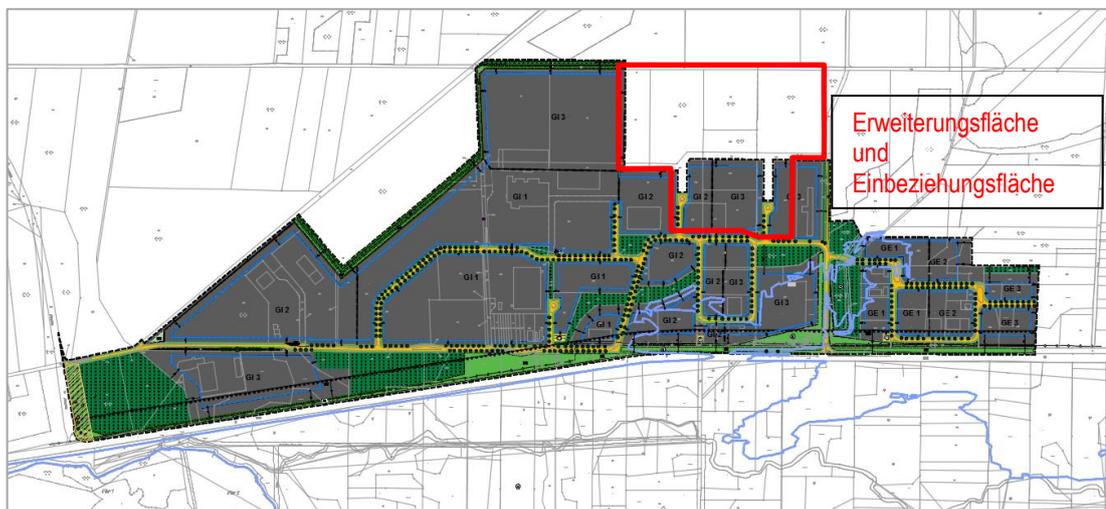
Mit der jetzt vorliegenden Planung wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den neuen Bebauungsplan (rot umrandet) einbezogen. Damit sollen die nachfragegerechten Festsetzungen für die Ansiedlung eines Großbetriebs, der sowohl die Erweiterungsfläche als auch einen Teil der Gewerbegrundstücke benötigt, geschaffen werden.

Die nicht mehr erforderlichen Verkehrsflächen werden in das Gewerbegebiet einbezogen.

Die Grundzüge der Planungen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden für das neue Teilgebiet übernommen.

Mit der Überplanung des Gesamtbereiches nördlich der Justus von Liebig Straße (rot umrandet) werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Großbetriebes geschaffen, dessen Betriebsgelände beide Teilflächen umfasst.

**Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“**



*Quelle: Stadt Schwarzheide, 2017*

#### 2.1.5 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, NATURA 2000

Flächen und durch die Biotopkartierung des Landes erfasste Areale mit besonderer Schutzwürdigkeit liegen nicht im potenziellen Wirkungsumfeld des Vorhabens.

### 2.1.6 Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auf Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist nicht Teil der Umweltprüfung und somit auch kein Abwägungsbelang. Es ist jedoch notwendig im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden.

Zu diesem Zweck werden im Rahmen der Umweltprüfung die nach § 44 BNatSchG relevanten Tier- und Pflanzenarten erfasst und bewertet. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Umweltprüfung ist dem Umweltbericht als Anlage 7 und Ergänzungen in Anlage 8 beigefügt.

Die Ergebnisse des Fachbeitrags sind im Umweltbericht dargestellt. In der Prüfung festgestellte erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in der Planung zu berücksichtigen.

Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzustellen.

### 2.1.7 Eingriff / Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd -Überarbeitung“-Änderung II und Erweiterung wird beabsichtigt diesen um Teilflächen zu erweitern und anzupassen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Eingriff in die Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten. Dies gilt für folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkung zwischen den zuvor genannten Schutzgütern

Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Umweltbericht darzustellen.

### 2.1.8 Forstrechtliche Vorgaben (Waldumwandlung)

Die Erweiterungsfläche schließt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“ an und greift damit in den an dieser Stelle bestehenden, geschlossenen Waldverband ein. Für diesen Eingriff, d.h. für die Umwandlung der bisherigen Waldflächen in Industrieflächen, ist ein forstrechtlicher Ausgleich an anderer Stelle erforderlich.

Die hierfür erforderliche Waldumwandlungserklärung wurde im Rahmen der FNP Neuaufstellung für das betroffene (Erweiterungs-) Gebiet mit Schreiben vom 04.11.2015 von der unteren Forstbehörde, der Oberförsterei Senftenberg mit Sitz in Ruhland bereits in Aussicht gestellt.

Für die Gesamtfläche des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich der forstliche Ausgleich konkret ermittelt und mit der Forstbehörde Ausgleichsflächen abgestimmt. **Da diese nicht auf**

~~der Gemarkung Schwarzheide realisiert werden können wird ein geeigneter forstrechtlicher Ausgleich gem. § 8 Abs. 3 LWaldG auf externen Flächen realisiert. Dazu werden im 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechende Regelungen aufgenommen.~~ Die Vereinbarungen zur Umsetzung werden vertraglich gesichert. Die Regelung dazu wird auch in den zum Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### **2.1.9 Denkmalschutz / Kulturdenkmale**

Denkmalgeschützte Objekte oder Bereiche sind nicht vorhanden.

### **2.1.10 Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von HQ-100 Überschwemmungsgebieten.

## **2.2 Informelle Planungsvorgaben**

### **2.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2007/Fortschreibung 2015**

Im INSEK der Stadt Schwarzheide werden für die gewerbliche Entwicklung folgende Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe formuliert:

- Schaffung neuer Gewerbeflächen durch Zusammenführung der Gewerbegebiete Schwarzheide- und Lauchhammer-Süd (langfristiges Ziel),
- Sicherung des Fachkräfte- und Arbeitskräftebedarfs,
- Gemeinsame Stärkung des Standortes Schwarzheide im Rahmen des RWK (u.a. Erstellung eines neuen Standortkataloges der Gewerbegebiete).

Durch die vorliegende Planung soll diesen Zielen Rechnung getragen werden.

### **2.2.2 Regionaler Wachstumskern (RWK) Westlausitz**

Im RWK Westlausitz wurden von der Landesregierung acht Branchenkompetenzfelder ausgewiesen: Automotive, Biotechnologie, Energiewirtschaft/-technologie, Kunststoffe/Chemie, Logistik, Medien/IKT, Metallherstellung, Be- und Verarbeitung/Mechatronik und Mineralölwirtschaft/Biokraftstoffe. Davon sind in Schwarzheide nur die beiden Bereichen Automotive und Biotechnologie nicht vertreten. In den übrigen sechs Branchenkompetenzfeldern sind auch in Schwarzheide ansässige Unternehmen aktiv.

Die von der Landesregierung für Schwarzheide ausgewiesenen Branchenkompetenzfelder sind:

- Kunststoff/Chemie
- Logistik
- Metallherstellung/Be- und Verarbeitung/Mechatronik
- Mineralölwirtschaft/Biokraftstoffe

In dem Bericht der „Aktualisierung und Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes für den Regionalen Wachstumskern (RWK) Westlausitz“ vom 30. September 2013 wurde ein Abgleich der gewerblichen Bauflächen vorgenommen, in dem die Verfügbarkeit der jeweiligen Flächengröße aufgezeigt wird.

Im Gewerbegebiet Süd mit insgesamt 51,8 ha Gesamtfläche an Nettobauland sind (Stand 2013) nur noch rd. 12,3 ha (11,5 ha Stand 04/2018) verfügbar. Die Gesamtzahl von 11,5 ha ergibt sich aus mehreren voneinander getrennten Grundstücken. Die Nutzbarkeit der verbleibenden Flächen ist jedoch teilweise stark eingeschränkt. So kommen die noch verfügbaren 11,5 ha Gewerbefläche in Schwarzheide-Süd nur für kleinteilige Ansiedlungen bis 1 ha und für Flächen von 1 – 10 ha in Frage. Sucht ein Investor z.B. eine Fläche von 10 ha, dann kann der Bedarf in diesem Standort nicht abgedeckt werden. **Gemäß Statistik von 2023 (Amt Liegenschaften) liegt die Gesamtauslastung aller Gewerbegebiete bei 94 %, das Gewerbegebiet Schwarzheide-Mitte ist vollständig ausgelastet. Damit besteht im Sinne der Stärkung des Industriestandortes weiterhin Bedarf an neuen Gewerbe- und Industrieflächen.**

Vor diesem Hintergrund können durch die Planung die Ziele des RWK und somit der Wirtschaftsstandort Schwarzheide langfristig und nachhaltig unterstützt werden.

### **3 BESTAND**

Die Darstellung des Bestandes bezieht sich zum einen auf das Plangebiet, bezieht jedoch auch die nähere Umgebung mit ein, da untrennbare Wechselwirkungen mit der Umgebung vorhanden sein können. Umweltbezogene Aspekte werden nur angerissen, jedoch nicht näher ausgeführt. Hier wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### **3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die geplante Industriefläche befindet sich im Besitz eines Eigentümers, der auf der Fläche die Errichtung eines Großbetriebes plant. Ein 1. Bauabschnitt wurde genehmigt und ist bereits realisiert.

Die Fläche des 2. Geltungsbereiches wird nach der Durchführung der festgelegten Ersatzmaßnahmen der Stadt Schwarzheide übertragen.

#### **3.2 Bestandsbeschreibung**

Das nördliche Plangebiet ist zu rund 90 % durch Forstflächen geprägt. Die übrigen 10 % bestehen aus jungen Aufforstungen. Außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, verläuft ein örtlicher Rad- und Wanderweg.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde ein erster Bauabschnitt für einen Industriebetrieb bereits genehmigt und wird realisiert.

Außerhalb der mit dem 1. Bauabschnitt überplanten Grundstücksfläche sind keine Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes setzen sich die Waldflächen in nördlicher und östlicher Richtung fort. Südlich und westlich an das Plangebiet grenzt das Gewerbe-/ Industriegebiet Schwarzheide Süd mit gewerblichen und industriellen Nutzungen an. Ein Großteil dieser Gewerbeflächen wird baulich genutzt. Die noch freien Gewerbegrundstücke weisen Flächengrößen zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 27.400 m<sup>2</sup><sup>1</sup> auf und sind daher für die Ansiedlung großformatiger Gewerbebetriebe wenig geeignet. Einige der noch nicht bebauten Gewerbegrundstücke werden in die Bebauungsplanung einbezogen. Mit dem 1. Bauabschnitt der Ansiedlung des Industriebetriebes sind diese Flächen bereits überplant.

Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich mind. 1,3 km östlich bzw. mind. 1 km nördlich des Plangebietes. Ebenfalls nördlich des Plangebietes befinden sich westlich des Südsees in rd. 400 m Entfernung Kleingärten.

Das Erweiterungsgebiet ist derzeit verkehrlich nicht erschlossen, das Einbeziehungsgebiet ist über die Justus-von-Liebig-Straße und die Sackgassen erschlossen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Gewerbegebieten vorhanden. In den Sackgassen sind Ver- und Entsorgungsleitungen für die Bauflächen vorhanden. Mit dem

---

<sup>1</sup> <http://www.stadt-schwarzheide.de/immobilien/index/kategorie/cat/7/gewerbegebiet>, aufgerufen am 17.04.2018



Rückbau der Sackgassen werden diese Leitungen für die öffentliche Ver- und Entsorgung nicht mehr erforderlich.

### 3.2.1 Immissionen

Das Gebiet hat einen Mindestabstand von 1.000 m zu den Wohnnutzungen in der Ortslage von Schwarzheide. Um den Immissionsschutz weiterhin zu gewährleisten, wird die Nutzung eingeschränkt. Zur Regelung der Zulässigkeit von Betrieben wird die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen angewandt. Darin sind Betriebe mit unterschiedlichem Störungsgrad aufgelistet und in Abstandsklassen eingeteilt. Je störender ein Betrieb ist, desto größer ist der einzuhaltende Abstand zu Wohnnutzungen. Aufgrund der Gebietsausdehnung kann das Gebiet den in den Abstandsklassen IV bis VII aufgeführten Anlagen (siehe lfd.Nrn. 37ff, d.h. Betriebe mit einem Mindestabstand von 500 m können zugelassen werden) sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zugeordnet werden.<sup>2</sup>

Damit wird die Zulässigkeit von Betrieben im Gebiet geregelt und je nach Störgrad begrenzt. Die Forderung nach einem ausreichenden Immissionsschutz für die nächstgelegenen Wohngebiete wird mit dieser Festsetzung erfüllt.

In über 250 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die B169 mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Nach der Lärmkartierung 2012 ist festzustellen, dass auf das Plangebiet der zu beachtende Wert von 65dB(A) keinen Einfluss hat.

### 3.2.2 Störfallbetriebe/ Seveso-III-Richtlinie

Die Stadt Schwarzheide hat bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie und des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG sachgerecht berücksichtigt und umgesetzt werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist somit die Störfallthematik zu berücksichtigen. Ziel ist dabei, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG wie Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und wichtige Hauptverkehrswege sowie andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Innerhalb des Gewerbegebietes Schwarzheide Süd befinden sich im Bestand bzw. in der Genehmigungsplanung folgende nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen:

- Tankwageninnenreinigungsanlage der STR Tank-Container-Reinigung GmbH in 01987 Schwarzheide, Justus von Liebig Straße 29  
Die Anlage ist nach Nr. 10.21V des Anhang 1 zur 4. BImSchV genehmigungsbedürftig.
- Die Alfred Talke GmbH & Co. KG plante am Standort Justus-von Liebig-Straße 23 die Umnutzung bestehender Lagerhallen für die Lagerung von Gefahrstoffen. Hierzu wurde ein Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG bei der Genehmigungsstelle des LfU (Referat T12) durchgeführt. Die Planung wurde im Oktober 2022 genehmigt und ist zwischenzeitlich umgesetzt.

---

<sup>2</sup> Siehe Abstandserlasse des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007, zuletzt geändert am 12.10.2007

Beide Standorte liegen außerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes.

Die beiden Standorte liegen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Schwarzheide Süd. Deren Nutzungen nach der Abstandsliste eingeschränkt sind, so dass nur solche Betriebe zugelassen sind, die an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu keinen Überschreitungen der zulässigen Werte führen. Auch im neuen Gebiet ist dies sowohl für die Änderungsfläche als auch für die Erweiterungsfläche entsprechend eingeschränkt.

Damit kann ein Großteil möglicher Störfälle bereits ausgeschlossen werden.

Auch wenn aufgrund der bestehenden Anlagen davon auszugehen ist, dass nach den bestehenden Nutzungen keine Anfälligkeiten für schwere Unfälle gegeben sind und auch bei Folgenutzungen eine Erhöhung der Gefährdung nicht zu erwarten ist, können dennoch Anlagen geplant werden, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt werden müssen. Mögliche Auswirkungen von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (Störfällen) in diesen Betriebsbereichen können nur im Einzelfall zum gegebenen Zeitpunkt und der jeweils geltenden aktuellen Bestimmungen beurteilt werden.

### **3.2.3 Altlasten, Bodenverunreinigungen**

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die früheren und vorhandenen Nutzungen im Gebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Die Untere Bodenschutzbehörde teilt in der frühzeitigen Beteiligung mit, dass im ausgewiesenen Bearbeitungsgebiet nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt sind.

Sollte sich dennoch im Zusammenhang mit Tiefbaumaßnahmen eine Kontamination zeigen, sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes

Im bestehenden Gewerbegebiet Schwarzheide Süd stehen derzeit überwiegend Grundstücke für eher kleinere Gewerbeeinheiten frei. In dem Erweiterungsbereich sollen nun auch Grundstücke für größere Gewerbeeinheiten angeboten werden. Zur Ansiedlung eines großen Produktionsbetriebes reicht die Erweiterungsfläche jedoch nicht aus. Daher werden auch Gewerbeflächen die bereits Rechtskraft haben, bisher aber nicht bebaut wurden, in den Bebauungsplan mit einbezogen. Zusammen mit der Erweiterungsfläche entsteht eine große zusammenhängende Gewerbefläche, die auch den Anforderungen von Großbetrieben entspricht.

Die Stadt Schwarzheide trägt damit der entsprechenden Nachfrage nach größeren Gewerbegrundstücken im Anschluss an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete Rechnung. Die geplanten industriellen Nutzungen gliedern sich verträglich an die zulässigen und bereits vorhandenen Nutzungen des Gewerbegebietes Schwarzheide Süd an, bzw. ziehen bisher nicht bebaute Gewerbeflächen in die Planung ein.

Das Plangebiet wird über die „Justus-von-Liebig-Straße“, erschlossen. Die vorhandenen beiden Stichstraßen werden für die Erschließung des zusammenhängenden Gewerbegrundstücks nicht mehr benötigt und daher in die Gewerbefläche einbezogen.

Bauliche Nutzung: Im geplanten Industriegebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, was unter dem maximalen Maß von 0,8 in Gewerbe- und Industriegebieten liegt. Damit werden rd. 70 % der jeweiligen Grundstücke überbaut bzw. versiegelt. Die restlichen Flächen, jedoch min. 20% der Grundstücke werden von einer Bebauung freigehalten. Diese Grundstücksfreiflächen werden bepflanzt und begrünt.

Im Norden und Osten sind innerhalb des Plangebietes Maßnahmenflächen vorgesehen. Auf diesen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inklusive FCS- Maßnahmen für den Artenschutz vorgesehen. Dies sind u.a. die Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien, Insekten und Brutvögeln, aber auch Sichtschutzpflanzungen. Zum Schutz der Habitate wird zusätzlich ein 10 m tiefer Grünstreifen zur Gewerbefläche als Pufferfläche angeordnet.

Für die Eingriffe, die in dem Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, sind extern Ersatzmaßnahmen sowohl für die entfallenden Waldflächen als auch für den Naturschutz Ersatzflächen vorzusehen. In die Bilanzierung werden auch die durch die Überplanung der Stichstraßen entfallenden Bäume, Grünflächen und Waldflächen in die Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs einbezogen.

Die Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sind mit den jeweiligen Fachbehörden abgestimmt und, da sie auf der Gemarkung der Stadt liegen, werden sie in einem 2. Geltungsbereich festgesetzt und zusätzlich vertraglich gesichert. Dazu wird ein Vertrag zwischen dem Investor und der BFU-Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH geschlossen. Die Flächen werden, wie vertraglich vereinbart, nach Umsetzung der Maßnahmen der Stadt Schwarzheide übertragen.

## 4.2 Konzeption zum Umgang mit den Umweltbelangen

Die Stadt Schwarzheide plant die Erweiterung des Gewerbegebietes Süd im Rahmen des B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd - Überarbeitung“- Änderung II und Erweiterung. In die Planung einbezogen wird auch eine Teilfläche des 2017 festgesetzten B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“. Für die Planung wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht überlagert den B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“. Da der für diese Fläche geltende B-Plan einschließlich der Festsetzungen für die Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht aufgehoben wird, werden die Festsetzungen als Bestand im vorliegenden B-Plan berücksichtigt.

Als Planungsgrundlage wurden zur Ermittlung des Umweltzustandes für die nördliche Erweiterungsfläche bereits 2015 und 2017 umfangreiche faunistische und floristische Erfassungen durchgeführt. Auf Grundlage dieser Erhebungen wurde 2018 ein Grünordnungsplan (GOP) für die nördliche Erweiterungsfläche erstellt (SUBATUS & BRINGMANN GBR 2018).

Im Zuge der ergänzenden Untersuchungen durch IUS 2020/2021 wurde die vorhandene Biotoperfassung für die nördliche Erweiterungsfläche aktualisiert und um die südliche Einbeziehungsfläche ergänzt. Zudem erfolgten ergänzende Erfassungen zu Vögeln, Reptilien und Insekten innerhalb der nördlichen Erweiterungsfläche und der südlichen Einbeziehungsfläche (IUS 2021 und Anlage 8 zum Umweltbericht)

Der Umweltbericht (als Teil B der Begründung zum Bebauungsplan) dient dazu, die umweltbezogenen Auswirkungen durch die Planung des Industriegebietes die einzelnen Schutzgüter systematisch zu beschreiben sowie Vorschläge für Maßnahmen aufzuzeigen, wodurch festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden können.

Damit ist er gem. § 2 BauGB Informationsgrundlage für die Abwägung im Bebauungsplanvorhaben.

### 4.2.1 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Eingriffe

Im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter ermittelt und bewertet.

Für die folgenden Schutzgüter wurden erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, bewertet und im Umweltbericht (Kapitel 2) im Detail beschrieben:

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Mensch, menschliche **Gesundheit und Bevölkerung**
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkung zwischen den zuvor genannten Schutzgütern

Die Umweltauswirkungen wurden baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt ermittelt. Daraus hat sich ergeben, dass die geplante Bebauung der Fläche zum Verlust von Biotopen und Waldflächen sowie zur Verdichtung bzw. Versiegelung des Bodens führt.

Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben auch auf den **besonderen Artenschutz** mit folgenden Betroffenheiten auswirkt:

- Zauneidechse
- Waldeidechse
- Gottesanbeterin
- Brutvögel
- Höhlenbäume (mögliche Quartiere für Fledermäuse).

Nach der Feststellung der erheblichen Auswirkungen der Planung des Industriegebietes wurden Maßnahmen erarbeitet mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden können.

#### 4.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zu folgenden Punkten sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- V1.1: Schutz von Böden im Bauablauf
- V1.2: Minimierung der Flächeninanspruchnahme von Böden
- V2.1: Schutz von Grundwasser im Bauablauf
- V2.2: Minimierung der Beeinträchtigung der GW-Neubildung
- V3: Erhöhung der klimatischen Ausgleichsfunktion
- V4: Schutz des Mikroklimas
- V5: Schutz von Bäumen
- V6: Schutz allgemeiner Arten
- V7: Sichtschutzpflanzungen
- V8: Schutz vor Vogelschlag
- V9: Beleuchtungskonzept

Die einzelnen Maßnahmen sind im Umweltbericht in Kapitel 3.1 und in den Maßnahmenblättern (Anlage 1 zum Umweltbericht) sowie die Maßnahmen V7, V8 und V9 im Fachbeitrag Naturschutz (Anlage 7 zum Umweltbericht) ausführlich beschrieben.

#### 4.2.3 FCS-Maßnahmen

Im Fachbeitrag Naturschutz (Anlage 7 zum Umweltbericht) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 (1) BNatschG geprüft. Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben auf den besonderen Artenschutz auswirkt. Daraufhin wurden Maßnahmen ermittelt, durch deren Umsetzung die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population verhindert werden kann (FCS- Maßnahmen).

Dazu sind folgende FCS geplant:

- FCS1: Ersatzhabitate Reptilien
- FCS2: Umsiedelung Reptilien
- FCS3: Aufhängen von Fledermauskästen, Kontrolle von Höhlenbäumen 2. BA
- FCS4: Aufhängen von Vogelnistkästen
- FCS5: Nisthilfe Kolkrabe
- FCS6: Umsiedelung und Ersatzhabitate Gottesanbeterin und ggf. Waldameise

Die einzelnen Maßnahmen sind im Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 7 zum Umweltbericht) und in den zugeordneten Maßnahmenblättern in Anlage 1 ausführlich beschrieben.

Die für die FCS - Maßnahmen notwendigen Flächen werden durch die Stadt Schwarzheide dauerhaft gesichert.

#### 4.2.4 Konfliktmindernde Maßnahmen

Sie werden im Umweltbericht in Kapitel 3.3 im Detail beschrieben:

- kvM1: ökologische Baubegleitung  
Die Maßnahme ist im Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 7 zum Umweltbericht) und im entsprechenden Maßnahmenblatt in Anlage 1 ausführlich beschrieben.
- kvM2: Biotopschutz  
Zum Schutz der zu erhaltenden Biotope innerhalb der randlichen Pufferbereiche und Maßnahmenflächen ist das gesamte Baufeld mit einem Bauzaun abzugrenzen (siehe Anlage 5 zum Umweltbericht). Die geplanten Gehölzentnahmen sollen zudem nur mit leichter Technik durchgeführt werden. Innerhalb der Pufferbereiche dürfen keine bodenverdichtenden Arbeiten stattfinden. Das Befahren und häufige Betreten der Bereiche, das Ablagern und Einbringen von Erdmassen und Baustoffen sowie Baustelleneinrichtungen sind zu vermeiden.
- kvM3: Bauzeitenregelung  
zum Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen für allgemeine Arten gelten Einschränkungen zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar sowie wg. Vorkommen des Kolkrabens zwischen 1. Oktober und 15. Januar.  
  
Die Maßnahme ist im Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 7 zum Umweltbericht) und im entsprechenden Maßnahmenblatt in Anlage 1 ausführlich beschrieben.

#### 4.2.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich der durch die Planung des Industriegebietes verursachten Eingriffe werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen geplant. Die Maßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches (Teilfläche 1) durchgeführt werden. Für die zusätzlich erforderlichen Flächen wird daher ein weiterer Geltungsbereich (Teilfläche 2) festgesetzt.

Sie werden im Umweltbericht in Kapitel 3.4 im Detail beschrieben:

Kompensationsmaßnahmen sind auf folgenden Flächen vorgesehen:

- E1: Kompensation von Bodenversiegelung außerhalb des Geltungsbereichs 1 (im Teilbereich 2) des B-Planes  
Zur Kompensation von Bodenversiegelungen innerhalb des Industriegebietes werden im Geltungsbereich 2 auf verschiedenen Teilflächen Maßnahmen geplant. Die Lage der Flächen ist in Anlage 6 des Umweltberichtes dargestellt.
  - Grünlandextensivierung auf der Fläche des Vorhabenträgers im Teilbereich 2;): Umbruch der Fläche und anschließende Ansaat einer Saatgutmischung mit Hochstauden sowie Anlage von Habitaten für die Gottesanbeterin  
Eine Beschreibung der konkreten Pflanzmaßnahmen findet sich in Kapitel 3.4.3. des Umweltberichtes.
- E2: Kompensation von Grünlandbrachen des Geltungsbereichs 1 (im Teilbereich 1) des B-Planes.  
Zur Kompensation des anlagebedingten Verlustes von Frischwiesen ist innerhalb der Maßnahmenfläche M1 vorgesehen:
  - Auflichtung von Waldrand zur Förderung von Offenlandbiotopen  
Durch Umsetzung der Maßnahme ist der Verlust von Frischwiesen vollständig ausgeglichen.  
  
Es entstehen zudem neue Habitate für Arten wie die Zauneidechse (siehe Maßnahme FCS1).
- E3: Kompensation von geschützten Biotopen  
Zur Kompensation von anlagebedingtem Gehölzverlust und anlagebedingter Bodenversiegelung werden auf Teilflächen in Geltungsbereich 2 folgende Maßnahmen vorgesehen:
  - Erstaufforstung einer ehemaligen Kurzumtriebsplantage mit der Entwicklung eines Laubwaldes. Wodurch es zur Verbesserung der Lebensraumfunktion (insbesondere für die Zauneidechse) und zur Bodenverbesserung kommt.  
  
Die Lage der Flächen ist in Anlage 6 zum Umweltbericht dargestellt. Auf der Fläche sind die festgelegten Maßnahmen (auch FCS 1 und FCS2) durchzuführen bzw. wurden bereits durchgeführt.  
  
Zusammen mit den Maßnahmen E1, E4 und E5 sind die Eingriffe kompensiert.
- E4: Kompensation von Halboffenlandflächen  
Zur Kompensation von anlagebedingtem Gehölzverlust und anlagebedingter Bodenversiegelung des Verlusts von Waldflächen (= Waldumwandlung), des Verlusts von Gehölzbiotopen allgemeiner Bedeutung (Kiefernforst, Jungwuchs) sowie der Flächenversiegelungen werden auf Teilflächen in Geltungsbereich Maßnahmen mit folgendem Zielzustand und Funktionen vorgesehen:

- Entwicklungsziel: Gestufter Waldrand
- Verbesserung der Lebensraumfunktion,
- Verbesserung der Funktion im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion des Bodens

Die Lage der Flächen ist in Anlage 6 zum Umweltbericht dargestellt.

Das Eigentum der Fläche wird auf die Stadt Schwarzheide übertragen.

Zusammen mit den Maßnahmen E1, E4 und E5 sind die Eingriffe kompensiert.

- E5: Ökologischer Waldumbau  
Zur Kompensation für
  - den Verlust von Waldflächen,(=Waldumwandlung) ,
  - von Verlust von Gehölzbiotopen Gehölzverlust allgemeiner Bedeutung und
  - den Verlust durch die Versiegelung von Böden

Ist ein ökologischer Waldumbau in Geltungsbereich 2 vorgesehen. Mit den Maßnahmen werden folgende Ziele und Funktionen verfolgt:

- Entwicklung des Waldes mit hohem Laubholzanteil gemäß Baumartenmischungstabelle und nach Baumartenliste entsprechend der Forderung der UNB für die benachbarte Erstaufforstung
- Verbesserung der Lebensraumfunktion,
- Verbesserung der Funktion im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion des Bodens

Die Lage der Flächen ist in Anlage 6 zum Umweltbericht dargestellt.

Das Eigentum der Fläche wird auf die Stadt Schwarzheide übertragen.

Zusammen mit den Maßnahmen E1, E4 und E5 sind die Eingriffe kompensiert.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder Ausnahmeanträge (einschl. der Planung von Maßnahmen zum Erhalt der Population = FCS) sind auf Ebene der Bauanträge auf der Grundlage jeweils aktualisierter Erfassungen festzulegen. Im vorliegenden Umweltbericht erfolgen hierzu allgemeine Aussagen auf der Grundlage der Alterfassung des GOP (SUBATZUS & BRINGMANN GBR 2018), der Aktualisierung und Überprüfung durch IUS (2021) sowie der Untersuchungen im Rahmen des Bauantrages für den 1. Bauabschnitt. In den Empfehlungen zum Monitoring der prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen werden Hinweise zu Untersuchungen im Vorfeld künftiger Bauanträge gegeben.

Hierbei sind allerdings die Vorbelastungen des Gebietes durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen des Vorhabens weiter zu minimieren werden zudem verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt.

#### 4.2.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die ausführliche Bilanzierung des Eingriffs findet sich in Anlage 2 zum Umweltbericht.

Die methodische Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bilden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“ des Landes Brandenburg (MLUV 2009).

Eine ausführliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung findet sich in Anlage 2 des Umweltberichtes. Daher folgt hier nur eine zusammenfassende Darstellung.

Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bildet hier die Biotopkartierung (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht). Diese erfasst und bewertet die den Ist-Zustand der im Gebiet vorhandenen Biotoptypen.

Bei der Ermittlung des Eingriffs ist zwischen der südlichen Teilfläche, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, und der nördlichen neu zu entwickelnden Teilfläche zu unterscheiden.

Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes ist bereits Bestandteil des festgesetzten B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“ und in diesem als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und mit Verkehrsflächen festgesetzt. Da die südliche Fläche im Bereich eines rechtskräftigen B-Planes liegt, wird der Planzustand des rechtskräftigen B-Planes als Bestand zugrunde gelegt. Mit der aktuellen Planung wird für diesen Bereich die GRZ von 0,8 auf 0,7 reduziert. Die Überplanung von Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen wird als Eingriff gewertet. Einzige Ausnahme hiervon bildet eine Baumreihe, die im Bestand nicht mehr vorhanden ist und daher nicht als Eingriff zu werten ist.

Die nördliche Erweiterungsfläche soll im Zuge der Erweiterung des B-Plans in ein Industriegebiet umgewandelt werden. Auch hierfür ist eine GRZ von 0,7 vorgesehen. In den Randbereichen des Untersuchungsgebietes sind zudem Maßnahmenflächen mit Ersatzhabitaten für die Zauneidechse (M1) sowie Sichtschutzpflanzungen (M2) und Pufferbereiche vorgesehen.

Die vorliegende Bilanzierung mit Stand März 2024 enthält Anpassungen der Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben haben.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des B-Planes wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens um einen 2. Geltungsbereich erweitert. Dieser 2. Geltungsbereich beinhaltet Flächen mit Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, die im Geltungsbereich 1 nicht ausgeglichen werden können. (sog. Ausgleichsflächen – extern).

### **Eingriffsermittlung**

Die Bewertung von Ist-Zustand und des Planungszustands erfolgt nach einzelnen Schutzgütern. Ausgenommen hiervon ist das Schutzgut Tiere. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im Umweltbericht ( Kapitel 2.1.1 und im Fachbeitrag Artenschutz, Anlage 7 zum Umweltbericht) ausführlich betrachtet und bewertet.

Einzelne vorhabenbedingte Wirkungen können unabhängig vom Artenschutz mehrere Schutzgüter gleichzeitig betreffen. So wirkt sich die Versiegelung bzw. Überbauung einer Fläche zeitgleich auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Pflanzen mit Gehölz und Biotope aus.

### **Nördliche Teilfläche (Erweiterungsfläche):**

- Versiegelung Überbauung:

Vorhabenbedingt kommt es zur Versiegelung bzw. Überbauung der Fläche. Dieser Eingriff wirkt sich hauptsächlich auf die Schutzgüter Boden, Wasser Pflanzen und Tiere aus.

Biototypenunabhängig wird hier die teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche ermittelt und entsprechend ihres Versiegelungsgrades für den Bestand und die Planung berücksichtigt.

Vorhabensbedingt kommt es auf der nördlichen Erweiterungsfläche zu einer Netto-Neuversiegelung (= Planfläche – Ist-Fläche) von ca. 52.025 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

- Biotopverlust auf Waldflächen und auf Biotopflächen außerhalb des Waldes

Waldflächen: Der forstrechtliche Kompensationsbedarf umfasst alle Waldbiotope. Gemäß den Abstimmungen mit der Forstbehörde ist ein Kompensationsfaktor von 1 anzuwenden.

Der forstrechtliche Kompensationsbedarf der nördlichen Erweiterungsfläche ergibt ein Kompensationserfordernis von 65.205 m<sup>2</sup> Waldfläche.<sup>4</sup>

Biotope außerhalb des Waldes: Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs werden ausschließlich die Eingriffsflächen betrachtet.

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biototyp ist in Anhang 1 der HVE ein Orientierungswert zur Bestimmung des Kompensationsumfanges angegeben. Der Kompensationsfaktor repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biototyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Zur Kompensation der Gehölzbestände wird aufgrund ihres noch jungen Alters und ihrer teilweise lückigen Ausprägung ein Kompensationsfaktor von 1 angewendet.

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf der nördlichen Erweiterungsfläche ergibt ein Kompensationserfordernis von 3.622 m<sup>2</sup> Gehölzfläche und Offenlandbiotope.<sup>5</sup>

#### **Südliche Teilfläche (Einbeziehungsfläche):**

- Versiegelung Überbauung:

Neben der Beseitigung von Biotopen ist die Versiegelung bzw. die Überbauung von Flächen zu beachten. Für die südliche Teilfläche liegt ein rechtsgültiger B-Plan vor. Für diesen wurden Ausgleichsmaßnahmen bereits umgesetzt. Im Vergleich zum alten B-Plan ist die jetzt geplante Versiegelungsfläche reduziert. Vorhabensbedingt kommt es auf der südlichen Fläche zu einer Netto-Neuversiegelung von -4.026 m<sup>2</sup>.<sup>6</sup> Diese Verringerung der zulässigen Versiegelung resultiert u. a. aus der Rücknahme der GRZ von 0,8 (Bestand) auf 0,7 (neue Planung).

- Biotopverlust

Die naturschutzrechtliche Kompensation für die südliche Fläche wird anhand des bestehenden B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzheide Süd“ ermittelt. Somit sind nur die bereits dort festgesetzten Flächen für Wald zu kompensieren, da sich für die bereits als Industrie- und Verkehrsflächen festgesetzten Flächen keine wesentliche Nutzungsänderung ergibt.

---

<sup>3</sup> Umweltbericht Anlage 2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich – Tabelle 1

<sup>4</sup> s.o. Tabelle 2

<sup>5</sup> s.o. Tabelle 3

<sup>6</sup> s.o. Tabelle 4



Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf der südlichen Fläche ergibt ein Kompensationsanfordernis von 613 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

### **Kompensation der Eingriffe**

Für die Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

- E1: Grünlandextensivierung (4.530 m<sup>2</sup>)
- E2: Auflichtung von Waldrand zur Förderung von Offenlandbiotopen (5.727 m<sup>2</sup>)
- E3: Erstaufforstung (48.353 m<sup>2</sup>)
- E4: Waldrandgestaltung (9.000 m<sup>2</sup>)
- E5: Ökologischer Waldumbau mit Erhöhung des Laubholzanteils nach Baumartenmischungstabelle und nach Baumartenliste entsprechend der Forderung der UNB für die benachbarte Erstaufforstung (59.510 m<sup>2</sup>)

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind im Detail in Kapitel 3.4.2 des Umweltberichtes beschrieben. Die Lage der Flächen ist in Anlage 5 des Umweltberichtes dargestellt.

### **Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

- Versiegelung/ Überbauung

Auf der nördlichen Erweiterungsfläche kommt es zu einer Neuversiegelung von 52.025 m<sup>2</sup>. Diese reduziert sich durch die Netto-Entsiegelung von 4.026 m<sup>2</sup> auf der südlichen Fläche des bestehenden B-Planes (ursprünglicher Geltungsbereich). Die Netto-Neuversiegelung beträgt somit insgesamt 47.999 m<sup>2</sup>.

Die HVE sieht für die Kompensation von Versiegelungen entsprechend der Wertigkeit des vorhandenen Bodens verschiedene Faktoren in Abhängigkeit der jeweiligen Kompensationsmaßnahmen vor. Diese sind bei der Ermittlung der anrechenbaren Kompensationsfläche berücksichtigt.

Die Bewertung der Maßnahmen zur Kompensation der Versiegelung wird im Umweltbericht dargestellt. Die Summe der Kompensationsmaßnahmen wird mit 48.683 m<sup>2</sup> bewertet, Damit übertrifft die anrechenbare Kompensationsfläche die Fläche der Neuversiegelung um 684 m<sup>2</sup>.

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen kann die vorhabenbedingte Versiegelung somit vollständig ausgeglichen werden. Es ergibt sich ein Überschuss von 684 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

- Waldumwandlung

Auf der nördlichen Erweiterungsfläche werden 65.205 m<sup>2</sup> Wald umgewandelt. Zudem kommt es zum Verlust von 613 m<sup>2</sup> Wald auf der südlichen Fläche im bestehenden B-Plan (ursprünglicher Geltungsbereich). Insgesamt kommt es damit auf einen Waldverlust von 65.818 m<sup>2</sup>.

Der Verlust von Waldflächen ist den Abstimmungen mit der Forstbehörde im Verhältnis 1:1 durch Aufforstungsmaßnahmen auszugleichen.

<sup>7</sup> Umweltbericht Anlage 2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich – Tabelle 5

<sup>8</sup> Umweltbericht Anlage 2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich – Tabelle 9



Für den Waldausgleich sind Erstaufforstungen (E3) und ökologischer Waldumbau (E5) vorgesehen. Diese Maßnahmen umfassen eine Fläche von 107.863 m<sup>2</sup>. Dies entspricht auch der zur Kompensation anrechenbaren Fläche.

Die Waldumwandlung kann vollständig ausgeglichen werden. Es besteht ein Überschuss von 42.045 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle 11 in Anlage 1 zum Umweltbericht).

- **Biotopverlust (Gehölze und Offenland Biotope)**

- **Gehölze**

- Auf der nördlichen Erweiterungsfläche gehen 3.397 m<sup>2</sup> Feldgehölze und 5 m<sup>2</sup> Hecken verloren. Insgesamt beträgt der Gehölzverlust außerhalb von Waldflächen 3.402 m<sup>2</sup><sup>9</sup>

- Der Verlust von Gehölzflächen kann gem. HVE (2009) ist im Verhältnis 1:1 durch flächige Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden.

- Für den Ausgleich des Verlustes von Gehölzflächen sind Maßnahmen der Waldrandgestaltung (E4) vorgesehen. Diese Maßnahmen umfassen eine Fläche von 9.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht auch der zur Kompensation anrechenbaren Fläche.

- Der Verlust von Gehölzflächen somit kann vollständig ausgeglichen werden. Es besteht ein Überschuss von 5.598 m<sup>2</sup>.<sup>10</sup>

- **Offenland-Biotope**

- Auf der nördlichen Erweiterungsfläche gehen 110 m<sup>2</sup> Frischwiesen verloren.

- Der Verlust von Frischwiesen kann gem. HVE (2009) kann durch Förderung von Offenlandbiotopen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden.

- Zur Kompensation ist die Auflichtung von Waldrand zur Förderung von Offenlandbiotopen (E2) vorgesehen. Diese Maßnahmen umfassen eine zur Kompensation anrechenbare Fläche von 2.864 m<sup>2</sup>.

- Der Verlust von Frischwiesen kann somit vollständig ausgeglichen werden. Es besteht ein Überschuss von 2.754 m<sup>2</sup>.<sup>11</sup>

### **Ergebnis der Bilanzierung**

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgelegten Änderungen im Plangebiet führen zum Eingriffen in Biotope und Waldflächen sowie zur Neuversiegelung. Eingriffe in Waldflächen und Biotope werden, wie zuvor dargestellt, vollständig durch waldbauliche Maßnahmen im Geltungsbereich 2 und Maßnahmen im Geltungsbereich 1 ersetzt.

Weiterhin ergibt sich eine Netto-Neuversiegelung von ca. 4,8 ha, welche im Sinne der multifunktionalen Kompensation durch Grünlandextensivierung, Erstaufforstung und ökologischen Waldumbau vollständig kompensiert wird.

---

<sup>9</sup> Umweltbericht Anlage 2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich – Tabelle 12

<sup>10</sup> Umweltbericht Anlage 2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich – Tabelle 13

<sup>11</sup> Umweltbericht Anlage 2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich – Tabelle 15

### 4.3 Städtebauliche Kennzahlen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Bereiche 1 und 2.

#### Geltungsbereich 1 (Teilfläche 1)

Das Plangebiet im Geltungsbereich 1 weist bisher außer den Stichstraßen keine versiegelten Flächen auf. Verdichtete Bereiche sind lediglich außerhalb des Geltungsbereiches entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als Rad- und Wanderweg vorhanden.

Mit der Umsetzung der Planung werden sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Höchstwerte (GRZ 0,7) folgende Nutzungen und Flächenanteile einstellen (gerundet):

**Tab. 1: Flächenbilanz Geltungsbereich 1 - gerundet**

	Planung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenanteil [%] von GB 1
<b>1</b>	<b>Geltungsbereich 1 - Gebietsgröße</b>	<b>133.931m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2</b>	<b>davon Einbeziehungsfläche</b>	<b>40.030 m<sup>2</sup></b>	<b>30 %</b>
2.1	davon Trafo	20 m <sup>2</sup>	
2.2	davon Industriegebiet	40.010 m <sup>2</sup>	
	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,7	28.007 m <sup>2</sup>	
	Nicht überbaubare Fläche	12.003 m <sup>2</sup>	
<b>3</b>	<b>davon Erweiterungsfläche</b>	<b>93.901 m<sup>2</sup></b>	<b>70%</b>
3.1	davon Industriegebiet	76.269 m <sup>2</sup>	57 %
	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,7	53.388 m <sup>2</sup>	
	Nicht überbaubare Fläche	22.881 m <sup>2</sup>	
3.2	davon Maßnahmenfläche	13.202 m <sup>2</sup>	10 %
	Summe		
	M1	5.713 m <sup>2</sup>	
	M2	1:484 m <sup>2</sup>	
	M3	6.025 m <sup>2</sup>	
3.3	davon private Grünfläche	4.404 m <sup>2</sup>	3 %
<b>4</b>	<b>Summe</b>		
	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,7	84.498 m <sup>2</sup>	61 %
	Nicht überbaubare Fläche	36.214 m <sup>2</sup>	26 %

Quelle: SAF, Juli 2024

#### Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 sind baulichen Anlagen die durch die Planung verändert werden nicht vorhanden. Die Fläche ist nicht überbaubar und bleibt somit unversiegelt.



**Tab. 2: Flächenbilanz Geltungsbereich 2 - gerundet**

	Planung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenanteil [%] von GB 2
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich 2 - Teilfläche 2</b>	<b>121026 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	davon Maßnahmenfläche M 4	121.026 m <sup>2</sup>	100 %

Quelle: SAF, Juli 2024

**Geltungsbereich 1 und 2 Summen**

In der Summe beider Geltungsbereiche ergibt sich Folgendes:

**Tab. 3: Flächenbilanz Geltungsbereiche 1+2 - gerundet**

	Planung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenanteil [%] von Gesamtfläche
<b>1</b>	<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>255.318 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>A</b>	<b>Geltungsbereich 1</b>	<b>133.931 m<sup>2</sup></b>	<b>52%</b>
	davon Einbeziehungsfläche	40.030 m <sup>2</sup>	
	davon Erweiterungsfläche	93.901 m <sup>2</sup>	
<b>B</b>	<b>Geltungsbereich 2</b>	<b>121.387 m<sup>2</sup></b>	<b>48%</b>

<b>2</b>	<b>Geltungsbereich 1 - Fläche</b>	<b>133.931 m<sup>2</sup></b>	<b>52 %</b>
<b>2.1</b>	<b>Einbeziehungsfläche</b>	<b>40.030 m<sup>2</sup></b>	<b>17 %</b>
2.1.1	davon Trafo	20 m <sup>2</sup>	
	davon Industriegebiet	40.010 m <sup>2</sup>	17 %
2.1.2	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,7	28.007 m <sup>2</sup>	11 %
	Nicht überbaubare Fläche	12.003 m <sup>2</sup>	5 %
<b>2.2</b>	<b>Erweiterungsfläche</b>	<b>93.901 m<sup>2</sup></b>	<b>37 %</b>
2.2.1	davon Industriegebiet	76.269 m <sup>2</sup>	30 %
	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,7	53.388 m <sup>2</sup>	21 %
	Nicht überbaubare Fläche	22.881 m <sup>2</sup>	9 %

<b>3</b>	<b>Maßnahmenflächen + priv. Grünflächen</b>	<b>139.019 m<sup>2</sup></b>	<b>54 %</b>
	aus Geltungsbereich 1 M1 + M2 + M3	13.228 m <sup>2</sup>	5 %
	aus Geltungsbereich 2 M4	121.387 m <sup>2</sup>	47 %
	priv. Grünfläche im Geltungsbereich1	4.404 m <sup>2</sup>	2 %

<b>4</b>	<b>Industriegebiet</b>	<b>116.279 m<sup>2</sup></b>	<b>46 %</b>
	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,7	81.395 m <sup>2</sup>	32 %
	Nicht überbaubare Fläche	34.884 m <sup>2</sup>	14 %

Quelle: SAF, Juli 2024

## 5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Industriegebiet gem. §9 BauNVO (GI) festgesetzt, in dem nur die in den Abstandsklassen IV bis VII des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007, zuletzt geändert am 12.10.2007, aufgeführten Anlagen (siehe abgedruckte Liste unter lfd. Nr. 300ff) sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad mit Ausnahme von Schlachtbetrieben, zulässig sind. Diese Festsetzung dient zum Schutz der in ca. 1 km entfernten Wohnbebauung. Mit der Regelung der zulässigen Betriebe sollen ungewünschte Entwicklungen vermieden und der geplante Gebietscharakter gesichert werden.

Aus diesem Grund werden auch Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausgeschlossen.

Zusätzlich aufgenommen wird die Regelung wonach Einzelhandel ausgeschlossen wird, mit Ausnahme von solchem Einzelhandel, der unmittelbar im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht und diesem deutlich untergeordnet ist. Dafür wird die Verkaufsfläche auf max. 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit kommt man den Überlegungen der Stadt zur Ordnung des örtlichen Einzelhandels nach, wonach die Versorgung nicht in abseits der Wohnbebauung liegenden Gebieten sichergestellt werden soll.

Zusätzlich aufgenommen und zur Klarstellung der gesetzlichen Regelungen werden auch der Ausschluss von Spielhallen, Bordelle u.ä. Betriebe die nach derzeitiger Gesetzgebung der Gewerbenutzung zuzuordnen sind.

Bezüglich der Ansiedlung von Bordellen kann mit abendlichem Besucherverkehr und milieubedingter Unruhe gerechnet werden, was als kritische Schwelle der erheblichen Belästigung jedoch nicht ausreicht. Dringende städtebauliche Gründe sind in Kombination dessen jedoch, dass das Plangebiet dem örtlichen Gewerbe/ der örtlichen Industrie vorgehalten werden soll um das Entstehen eines Vergnügungsviertels zu verhindern und eine Verdrängung klassischer Gewerbegebietsnutzungen zu unterbinden. So soll mit einem Ausschluss von Bordellen die klassische Gewerbebestruktur gesichert und erhalten sowie dem einsetzenden Qualitätsverlust des Gebiets durch Ansiedlung des Rotlichtmilieus entgegen gesteuert werden.

Die sukzessive Ansiedlung von Bordellen könnte zudem dazu führen, dass eine schleichende Gebietsveränderung eintritt, die zu Preisdruck auf die umliegenden Gewerbegrundstücke und zu teilweise nicht steuerbaren Veränderungen der Nutzungsart sowie zu einer Verdrängung der bestehenden gewerblichen Nutzungen führt.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der GRZ und den zulässigen Gebäudehöhen ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,7 festgesetzt. Das liegt unter der zulässigen Obergrenze, die nach § 17 BauNVO in Industriegebieten zulässig ist, d.h. es ist nur eine max. Versiegelung bis 80% der Gewerbegrundstücksflächen zulässig. Mindestens 20 % sind offen zu gestalten.

Die Festsetzung der Höhen wird auf max. 20 m festgesetzt. Dies entspricht in etwa den Höhen der Waldbäume und liegt nur wenig über den bisherigen Höhen von 16 m. Aufgrund der Umgebung mit Waldkulisse an 2 Seiten und zulässigen Gebäudehöhen von 16 m auf den umliegenden Gewerbeflächen sowie dem Abstand zur B169 ist diese Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar.

Auch die Überschreitungen der Gebäudehöhen durch Anlagenteile wie Silos und Hochregallager können bis zu einer maximalen Höhe von 35 m zugelassen werden. Diese werden allerdings auf 20% der Grundfläche begrenzt. Damit soll dem Betrieb Spielraum für die Gestaltung seiner Produktions- und Lageranlagen ermöglicht werden, ohne das Gesamtgebiet zu dominieren. Die Struktur und die Einbettung in einen Wald bieten eine ausreichende Kulisse, um Gebäude bis zu dieser Höhe in die umgebende Landschaft einfügen zu können.

Außerdem wird klargestellt, dass mit technisch bedingten Anlagen, wie z.B. Antennen oder Schornsteinen, etc. diese Höhen auch zugelassen werden können.

Den Anforderungen der städtebaulichen Ordnung und der künftigen Gewerbebetriebe wird damit Rechnung getragen.

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Regelungen zur offenen Bauweise, wobei davon abweichend auch Gebäudelängen größer als 50 m zugelassen sind. Es sind auch Gebäudestellungen in einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung zulässig, sofern dies öffentlich-rechtlich gesichert ist und eine Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen bestimmt. Eine Beibehaltung von überbaubaren Grundstücksflächen auf den einzelnen Teilgebieten würde dem Ziel der Ansiedlung von Großbetrieben entgegenstehen. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes und des Erweiterungsplanes zusammengefasst. Mit der Zusammenfassung ergeben sich Möglichkeiten, zusammenhängende Betriebsgebäude zu realisieren.

Mit diesen Regelungen wird erreicht, dass Betrieben, die große zusammenhängende Baukörper für ihre Produktionsstätten benötigen, ausreichend Spielraum bezüglich der Bauweise zur Verfügung gestellt werden kann.

#### 5.1.4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen dient einer Mindestbegrünung innerhalb des Plangebietes und einer Minimierung der Versiegelung durch Anpflanzungen unterschiedlicher Art.

##### Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Ebenfalls zur Mindestbegrünung und Minimierung der Versiegelung sind von den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mindestens 25 % als begrünte Freiflächen anzulegen. Diese Regelung wird in den textlichen Festsetzungen zudem dahingehend präzisiert, dass außer den aufgeführten Sträuchern auf je 300 m<sup>2</sup> Freifläche ein Laubbaum erster Größenordnung oder auf je 100 m<sup>2</sup> ein Laubbaum zweiter Größenordnung zu pflanzen sind.

##### Private Grünfläche

Im Geltungsbereich 1 ist eine private Grünfläche festgesetzt durch die der Übergang zur angrenzenden Landschaft gestaltet wird. Diese Grünfläche ist freizuhalten daher wird die Nutzung durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Lagerplätze ausgeschlossen. Auch durch Ablagerungen oder Bodenveränderungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist nicht zugelassen.

#### 5.1.5 Maßnahmen und Maßnahmenflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 werden private Grünflächen die von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert sind festgesetzt. Auf diesen privaten Grünflächen gelten vorrangig die Regelungen der festgelegten Maßnahmen. Im Umweltbericht, Anlage 1, werden die Maßnahmen, beschrieben und in den Anlagen 5 und 6 räumlich zugeordnet. Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Auf der Grünfläche M1 sind zum Schutz des Mikroklimas, Maßnahmen gem. V4 zu beachten. Es sind die Maßnahmen nach E2 umzusetzen. Die Waldflächen sollen im Zuge der Maßnahmen durchführung aufgelichtet werden und künftig Offenlandbiotop (Heidebestände) entstehen. Dies dient der Kompensation von Frischwiesen. Zusätzlich sind FCS Maßnahmen als Ersatzhabitate für Reptilien durchzuführen.

Auf der Grünfläche M2 ist die Maßnahme V7 zum Erhalt des Baum und Strauchbestandes und damit zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Sichtschutz) vorgesehen. Zudem sind FCS-Maßnahmen auf der Fläche Maßnahmen für Fledermäuse FCS3 und Vögel (Höhlenbrütern) FCS4 zu berücksichtigen. In dem Bereich sind Nistkästen für Fledermäuse und Vögel anzubringen.

Die Maßnahmenfläche M3 ist als Pufferfläche der Maßnahmenflächen M1 und M2 zum Industriegebiet vorgesehen und dient dem Schutz der o.g. Maßnahmen. Dazu wird festgelegt, dass auf dieser Pufferfläche keine Versiegelung stattfinden soll und die Bäume und Sträucher zu erhalten sind. Ein Teil der Maßnahmen wurde bereits mit dem 1. Bauabschnitt der genehmigten Fabrikansiedlung umgesetzt. Die Fläche M3 wird im 2. Bauabschnitt umgesetzt. Innerhalb der Fläche kann zusätzlich ein Ameisenhaufen erhalten werden.

Die Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches 1 ausgeglichen werden können, werden auf der Maßnahmenfläche M4 ausgeglichen. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches<sup>2</sup> wird als Maßnahmenfläche M4 festgesetzt.

Auf der Fläche für Maßnahmen M4 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Maßnahmen der Kompensation von Eingriffen durch die Planung die nicht innerhalb des Geltungsbereichs 1 ausgeglichen werden können. Es sind Maßnahmen durchzuführen zur:

- Grünlandextensivierung (E1)
- Erstaufforstung gemäß forstrechtlicher Genehmigungen (E3)
- Waldrandgestaltung (E4) und zum
- ökologischen Waldumbau mit Erhöhung des Laubholzanteils (E5).

Diese verbindlich umzusetzenden Maßnahmen sind im Detail in den in den Maßnahmenblättern beschrieben.

Zudem sind in M4 die Maßnahmen FCS1 (Ersatzhabitat für Reptilien), FCS2 (Umsiedlung von Reptilien), FCS5 (Aufhängen von Vogelnistkästen / Nisthilfe Kolkrabe) und FCS 6 (Umsiedlung und Ersatzhabitat für die Gottesanbeterin) zu beachten.

Zum Schutz vor Störungen durch Lichtimmissionen (Maßnahme V9) werden auf der Basis der Licht-Leitlinie des Umweltministeriums Vorgaben zur Beleuchtung der Freiflächen festgesetzt. Demnach dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden und die auszuleuchtenden Bereiche sind auf die erforderlichen Bereiche zu begrenzen.

Diese Maßnahmen dienen auch der Sicherung von Flächen für artenschutzrechtliche FCS-Maßnahmen. Die FCS Maßnahmen sind wie in den Anlagen des Umweltberichtes beschrieben, im Rahmen der Planumsetzung auszuführen.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1 Dächer und Fassaden

Es gilt für alle zu errichtenden Gebäude, dass Dächer und Dachformen mit -neigungen zwischen 0° und 30° zulässig sind. Um möglichst viel Gestaltungsspielraum bieten zu können und um sich am umliegenden Gewerbegebiet zu orientieren wird auf die Unterscheidung der Dachformen und Dachneigungen für gewerbliche Gebäude sowie Wohn- und Bürogebäude verzichtet, ebenso wie auf die Abschnittsbildung der Dächer auf Großhallen und die Farbgebung.

### 5.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt C. 2 genauer beschrieben.

### 5.3 Hinweise

Die Hinweise betreffen für die nachfolgenden Planungen zu beachtende Themen.

- Grundwasser / Hinweis auf die Grundwassersituation, die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserchemie.
- Montanhydrologie / Hinweis auf die Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch den Bergbau.
- Hochwasser / Hinweis: Fläche liegt außerhalb eines HQ<sub>100</sub> Gebietes.
- Abstandserlass / Hinweis auf geltende Abstandsliste.
- Bergbauliche Belange / Nutzungsänderung auf unter Bergaufsicht stehenden Flächen bedarf der Zustimmung des Bergbauunternehmens, der LMBV.
- Denkmalschutz / Allgemeiner Hinweis.
- Kampfmittelbeseitigung / Wegen Kampfmittelverdacht rechtzeitig eine Munitionsfreiheitsbescheinigung anfordern.
- Vogelschutz / Aufgrund der Nähe zum Waldrand: Hinweis auf Maßnahmen gegen Vogelschlag.

## 6 BODENORDNUNG

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Großbetriebes.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Die Fläche im Geltungsbereich 2 wird nach der Umsetzung der Maßnahmen in das Eigentum der Stadt Schwarzheide überführt.

## B. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan, erstellt von IUS – Institut für Umweltstudien, Potsdam, Stand Juli 2024, ist ein Teil der Begründung.

Zum Umweltbericht gehören auch die Anlagen

Anlage 1: Maßnahmenblätter

Anlage 2: Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Anlage 3: Biotopkarte

Anlage 4: Konfliktkarte

Anlage 5: Karte der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Anlage 6: Karte der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Anlage 7: Fachbeitrag Artenschutz

Anlage 8: Naturschutzfachliche Ergänzung zum 1. Bauabschnitt