

Stadt Spremberg/Grodk

OT Wadelsdorf / Zakrjejc

Begründung

zum Bebaungsplan Nr. 121

**„Sondergebiet Tierhaltung
OT Wadelsdorf/Zakrjejc“**



Entwurf Juli 2026

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Spremberg/Grodtk
<i>Planvorhaben</i>	Bebaungsplan Nr. 121 Sondergebiet Tierhaltung OT Wadelsdorf/Zakrjejc
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf Juli 2026
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Cottbus Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Umweltbericht</i>	Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe
<i>Plangrundlage</i>	ÖbVI Holger Käfer 06406 Bernburg
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Spree-Neiße
<i>Gemeinde</i>	Spremberg / Grodtk
<i>Gemarkung</i>	Wadelsdorf
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstücke</i>	81 (tlw.), 433 (tlw.), 596, 612 (tlw.) – Betriebsgelände 48, 49, 60, 69, 71, 94, 563, 564 – jeweils tlw.; Zufahrt
<i>Größe Geltungsbereich</i>	6,9 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	7
1.4.1 Anlass / Ziel und Zweck	7
1.4.2 Aufgabe	8
2 Planerische Grundlagen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.1.1 Ziele	9
2.1.2 Grundsätze	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	9
2.2.1 Umweltrecht	9
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	9
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	10
3 Städtebauliche Randbedingungen	10
3.1 Standorteigenschaften	11
3.2 Umweltbedingungen	11
3.3 Erschließung	11
3.3.1 Verkehr	11
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	11
3.4 Nutzung	11
3.4.1 Art der Nutzung	11
3.4.2 Maß der Nutzung	11
4 Planungskonzept	12
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	13
5.1 Geltungsbereich	14
5.2 Flächennutzung	15
5.3 Verkehrsflächen	15
5.4 Art der baulichen Nutzung	15
5.4.1 Sondergebiet für Tierhaltung	16
5.4.2 Sonstige Nutzungen	17
5.5 Maß der baulichen Nutzung	18
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	18
5.5.2 Höhenfestsetzungen	19
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	19
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	20
5.1 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
5.1.1 Flächen für den Wald	20
5.1.2 Grünordnerische Festsetzungen	20
5.2 Sonstige Planinhalte	21
5.2.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	21
5.2.2 Vermerke / Hinweise	21
6 Auswirkungen	22
6.1 Entwicklung aus dem FNP	22
6.2 Qualifizierter B-Plan	22
6.3 Landesplanung	22
6.4 Alternativprüfung	23
6.5 Umweltbelange	23
6.5.1 Umweltprüfung	24
6.5.2 Besonderer Artenschutz	26
6.5.3 Eingriffsbewältigung	28
6.5.4 Sonstige Umweltbelange	29
6.6 Weitere Städtebauliche Belange	30

6.6.1 Bevölkerung	30
6.6.2 Wirtschaft	31
6.6.3 Infrastruktur	31
6.6.4 Stadtplanerische Auswirkungen	31
6.6.5 Sonstige Belange	32
6.7 Auswirkungen auf Private	32
6.8 Hinweise zur Planumsetzung	32
7 Anhang	33
7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	33
7.2 Flächenbilanz	34
7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	34
7.4 Abkürzungsverzeichnis	34
7.5 Rechtsgrundlagen	35

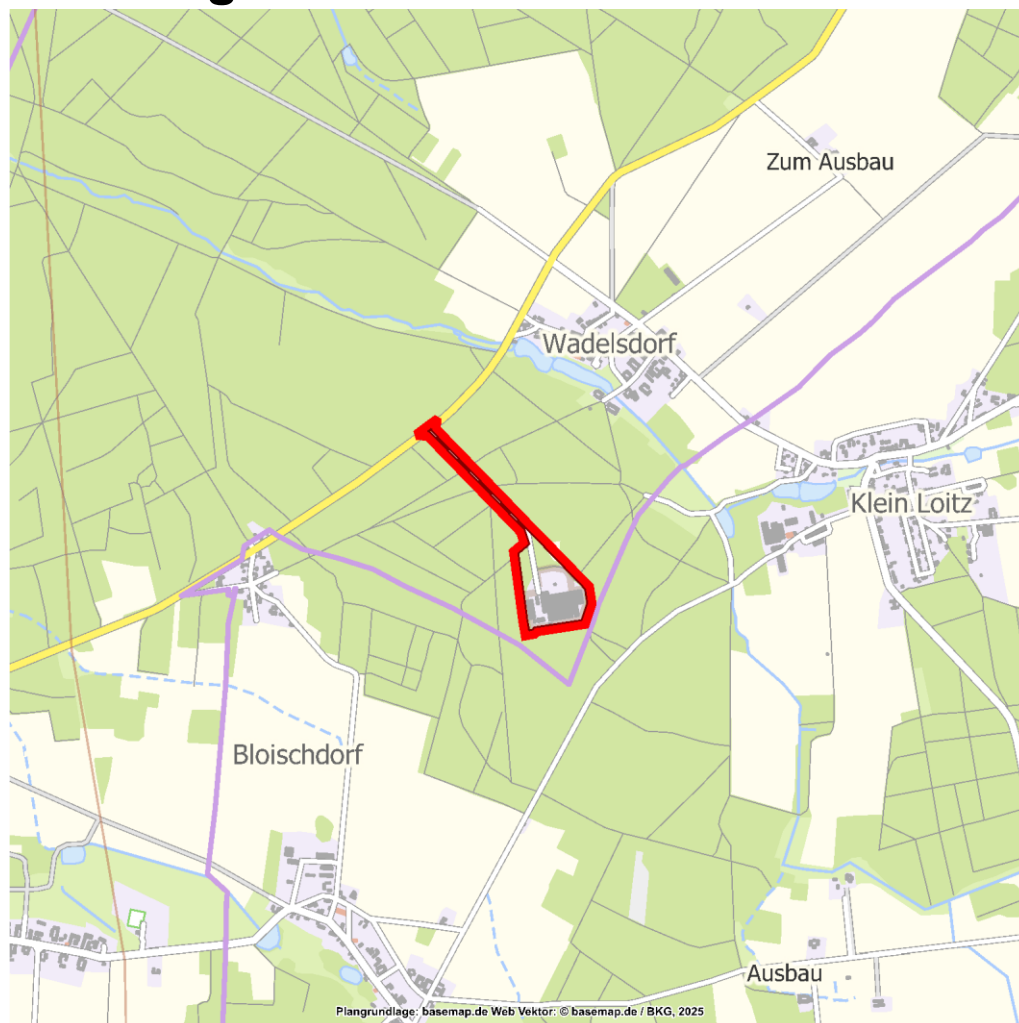
1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 04.12.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.08.2025 im „Amtsblatt für die Stadt Spremberg / Grodk ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 3 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). *Erstaufstellung*
Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. *Regelverfahren*
- 4 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlagen*
Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt. *– BauGB*
Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. *– BauNVO*
Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.
Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 5 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigelegt. Beachtet sind ggf. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.
- 6 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
- 7 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“. *Verfahrensstand
aktuell*

1.2 Plangebiet

8



Plangebiet

- 9 Die Lage des Plangebiets ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt und im Impressum benannt. *Lage*

Es befindet sich ca. 9 km nordöstlich des Stadtzentrums der Stadt Spremberg / Grodk; in der Mitte zwischen den Ortsteilen Wadelsdorf / Zakrjejc sowie Klein Loitz, Bloischdorf / Błobošojce und Bloischdorf-Kolonie / Błobošojcka Kolonija der Gemeinde Felixsee / Feliksowy Jazor außerhalb des Siedlungszusammenhangs und umfasst den Bereich einer bestehenden Schweinemast-Anlage.

- 10 Es ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

*planungsrechtliche
Beurteilung*

- 11 Die Flächengröße ist im Impressum angegeben.

Flächengröße

1.3 Kartengrundlagen

- 12 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. *Plangrundlage*

- 13 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

- 14 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.

- 15 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Vermessungs- und
katasterrechtliche
Bescheinigung*

- 16 **1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der**

planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

- | | | |
|----|---|-----------------------------|
| 17 | Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Februar 2025. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Februar 2025. Der Lageplan wurde am 19.02.2025 angefertigt bzw. übergeben. | <i>Stand der Vermessung</i> |
| 18 | Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). | <i>Lagesystem</i> |
| 19 | Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. | <i>Höhenbezugssystem</i> |
| 20 | Für die Planung werden ergänzend aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) herangezogen. | <i>Sonstige</i> |

1.4 Planungsgegenstand

- 21 Die im Plangebiet vorhandene Anlage besteht seit den 1970er Jahren und wurde nach 1990 (mit Unterbrechung zwischen 2011 und 2014) auf Grundlage des Bestandsschutzes nach § 67a BImSchG bis zur Stilllegung 2022 weiterbetrieben.
- Vor dem Erlass der Stilllegungsverfügung ist die Anlage technisch ertüchtigt worden, um den immissionsrechtlichen Erfordernissen zu entsprechen. Die Wiederaufnahme des Betriebs war sachlich genehmigungsfähig vorbereitet, konnte aber aufgrund genehmigungsrechtlicher Prozesse formal nicht mehr erfolgen.

1.4.1 Anlass / Ziel und Zweck

1.4.1.1 Anlass

- 22 Die Anlage, die sich auf dem Gelände befindet soll wieder in Betrieb genommen werden. Ein Umbaukonzept liegt bereits vor.
- Die Betreibergesellschaft ist an die Gemeinde mit der Bitte herantreten, für die geplante Reaktivierung das erforderliche Baurecht zu schaffen.

1.4.1.2 Ziel und Zweck

- | | | |
|----|--|---|
| 23 | Mit dem Planverfahren wird das spezifische Ziel verfolgt, den Betrieb der vorhandenen Anlage bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Dabei sollen gem. Begründung zum Aufstellungsbeschluss
» Zulässigkeitsvoraussetzungen für Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für nur noch die Haltung von Sauen mit Produktion von Absatzferkeln von 6–8 kg [...] geschaffen werden.
Dadurch soll ein Baustein für die Etablierung einer regionalen Nahrungsmittelproduktion geschaffen werden, was u. a. auch ca. 15 Mitarbeitern Beschäftigung verspricht. | <i>Projektspezifische Ziele</i> |
| 24 | Das ursprüngliche Ziel des bestehenden Planes bestand u. a. darin, auch eine Biogasanlage auf dem Gelände zu ermöglichen. Der Wortlaut aus dem Aufstellungsbeschluss lautet:
» Ausweisung eines Sondergebietes Tierhaltung und Biogasanlage (SO) im Sinne des § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Von diesem Ziel ist aufgrund der zu erwartenden Emissionen abgesehen worden. Die zu erwartende Emissionsfracht der Biogasanlage würde den Betrieb der Tierhaltung zu sehr einschränken. | |
| 25 | Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt. Es entspricht ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und bietet die Möglichkeit zur Aufrechterhaltung einer möglichst differenzierten Gewerbestruktur mit entsprechenden Folgeeffekten. | <i>geordnete städtebauliche Entwicklung</i> |
| 26 | Eine Bauleitplanung soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe.
Konkret ergeben sich diese aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie aus den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen. | <i>städtebauliche Gründe</i> |
| 27 | Die eingangs dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen. | <i>öffentliches Interesse</i> |

- Die lokale Produktion von Nahrungsmitteln stärkt die Versorgungssicherheit und regionale Wirtschaftsketten auch über das Gemeindegebiet hinaus.
- Mit Betrieb der Anlage werden Arbeitsplätze geschaffen.

Zudem besteht das allgemeine Interesse einer Gemeinde, Gewerbe anzusiedeln und entsprechende Steuereinnahmen zu generieren.

- 28 Somit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl steht und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.

Das Bauplanungsrecht misst zunächst keinem der bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu beachtenden Belange eine höhere Bedeutung zu, als den anderen.

Allerdings hat der Gesetzgeber bestimmten Interessen (i. d. R. auf Grundlage verschiedener Normvorschriften) bereits ein hohes Gewicht gegenüber den übrigen öffentlichen Interessen beigemessen.

Das Planverfahren soll einen sachgerechten Umgang damit gewährleisten.

1.4.2 Aufgabe

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. § 1 Abs. 3 BauGB

- 29 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Vorhaben baurechtlich nicht als Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung gilt, weshalb eine Privilegierung nach § 35 BauGB nicht gegeben ist und auf anderem Wege Baurecht geschaffen werden muss.

Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden. Die Anlage bietet dazu faktisch bereits alle Voraussetzungen. Es mangelt allein an einer formalen Zulässigkeit.

- 30 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

- 31 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht verwirklicht werden.

Erforderlichkeit

- 32 Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden, als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widerstrebende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.

Planumfang

Beplant wird die für diesen Zweck verfügbare und bereits entsprechend genutzte bzw. vorgeprägte Fläche.

- 33 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern, so flexibel wie möglich gehalten.

- 34 Die Planung wird dabei dennoch relativ vorhabennah erfolgen, um sicherzustellen, dass die spezifischen Ziele des Ansiedlungsbegehrens umsetzbar sein werden. Gleichzeitig muss der B-Plan zukunftsfähig und hinreichend flexibel angelegt sein, um auf unvorhergesehene Entwicklungen vorbereitet zu sein.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 35 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen.

*Grundlagen
Raumordnung*

Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

- 36 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen.

*Grundlagen
Regionalplanung*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 08.02.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021

Z. Zt. im Verfahren befindliche regionalplanerische Grundlagen sind

- Integrierter Regionalplanes i. d. F. Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" i. d. F. 2. Entwurf vom 05.12.2025

- Teilregionalplan IV „Lausitzer Seenland“ (keine Rechtskraft) i. d. F. Aufstellungsbeschluss vom Dezember 2002

37 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert.

- 38 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolenraum (WMR)*
- es ist gem. Ziel Z 3.6 LEP HR einem Mittelzentrum zugehörig
 - es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“
- 39 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Zielmitteilung GL*
Demnach stehen die landesplanerischen Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen.
- 40 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung Regionalplan*

2.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

- 41 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant: *Grundsätze Landesplanung*
- 42 – Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.
- 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.
- 43 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Auswirkungen“ abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 44 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. *Vorbemerkungen*

2.2.1 Umweltrecht

- 45 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Vorgaben siehe Umweltbericht*

2.2.1.1 Bergrecht

- 46 Der Geltungsbereich ist durch Bindungen aus dem Bergrecht beeinflusst.
Der westliche Teil der Zufahrt befindet sich im Bereich des Feldes des Bergwerkseigentums „Bagenz (31-0165)“, welches zur Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle berechtigt. *Bergwerkseigentum*

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

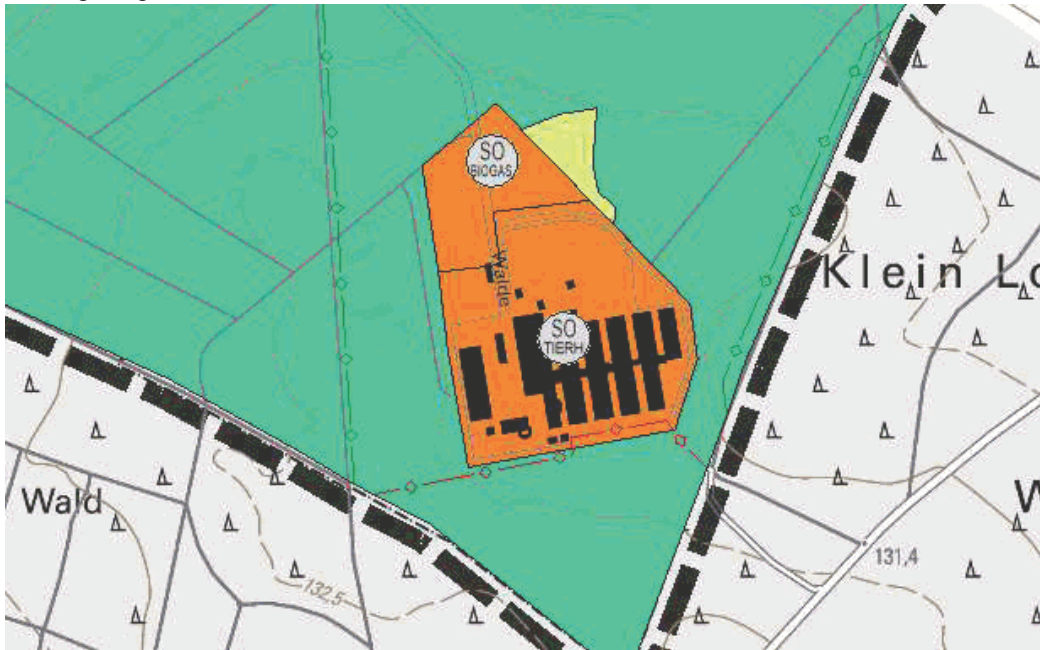
- 47 Sonstige, derzeit verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

2.3 Formelle Planungen

- 48 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 49 Für die Gemeinde bzw. den betroffenen Ortsteil besteht ein rechtswirksamer FNP. In der 8. FNP-Änderung vom August 2024 ist der hier gegenständliche Geltungsbereich bearbeitet worden.

Dessen nördliche Hälfte ist als „SO BIOGAS“ (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage); die südliche als „SO TIERH“ (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tierhaltung) dargestellt.

Angrenzend daran befinden sich eine „Fläche für den Wald“, von welcher die Bauflächen – mit Ausnahme der im Nordosten angrenzenden „Fläche für die Landwirtschaft“ – vollständig umgeben sind.



Ferner ist eine unterirdische Leitung verzeichnet.

- 50 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 51 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*
- 52 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen und Konzepte*
- 53 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 54 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

3 Städtebauliche Randbedingungen

- 55 Das Plangebiet ist mitten im Wald gelegen. Es ist von Siedlungsbereichen und Verkehrswegen aus nicht optisch wahrnehmbar.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen liegen in

- Wadelsdorf: ca. 660 m,
- Klein Loitz: ca. 900 m,
- Kolonie Bloischdorf: ca. 920 m,
- Bloischdorf: ca. 1200 m.

3.1 Standorteigenschaften

- 56 Das Untersuchungsgebiet besitzt grds. kein nennenswert ausgeprägtes Relief; durch anthropogene Eingriffe sind stellenweise aber deutliche Abweichungen von der ‚ursprünglichen‘ Geländeform vorhanden. *Natürliche Geländeeigenschaften*
- Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben.
- Die Planfläche liegt auf einer Höhe von rund 131,50 m ü. NHN; durch Aufschüttungen und Böschungen erhöht sich dieser Wert stellenweise auf ca. 134 m ü. NHN
- Das Gelände im nordwestlichen Bereich ist gemäß digitalem Geländemodell (DGM) stark abgesenkt und von Mulden geprägt.

3.2 Umweltbedingungen

- 57 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Umweltbedingungen*
- Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.
- Im vorliegenden Fall sind das insbesondere anthropogen induzierte Eingriffe in Form baulicher Anlagen, Abgrabungen und Eingriffe in die Biotopstruktur.
- Der Lebensraum ist naturfern; durch die Waldnähe, große und z. T. hohe Gebäude, Wasserflächen, Böschungen sowie Ruderalgehölzen dennoch vergleichsweise strukturreich.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 58 Das Gebiet wird über die nicht öffentlich gewidmete Straße „Im Walde“ verkehrlich erschlossen. Diese bindet an die „Forster Chaussee“ (L 48) an, welche nach Spremberg / Grodk bzw. über die L 482 in Bohsdorf-Vorwerk Richtung A 15, Forst (Lausitz) / Baršc und Weißwasser/Oberlausitz / Běla Woda führt.
- 59 Dies und die Nähe zu Siedlungsbereichen ermöglicht auch eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad.
- Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr sowie die Erreichbarkeit zu Fuß ist hingegen mangelhaft.

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 60 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. *Stadttechnik*
- Es kann auch zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

3.4 Nutzung

Nachfolgend geht es um die Feststellung, ob die Nutzung im und um das Plangebiet bereits in Anlehnung an bauplanungsrechtliche Vorschriften klassifiziert werden kann. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*

3.4.1 Art der Nutzung

- 61 Im Bereich selbst befinden sich bereits Anlagen, die dem mit diesem B-Plan verfolgten Nutzungsziel entsprechen. *Plangebiet*
- Das nördliche Drittel des Plangebiets ist Wald.
- Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 62 Das Umfeld ist dem Außenbereich zuzuordnen und als Fläche für den Wald einzustufen. *Umfeld*
- Bis zu einer Entfernung von 200 m um die Bestandsanlage wird er als „Lokaler Immissionsschutzwald“ klassifiziert. Diese Einstufung gilt in Abhängigkeit von der Nutzung, vor der es zu schützen gilt; hier also die Anlage im Geltungsbereich.

3.4.2 Maß der Nutzung

- 63 Die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet ist relativ gering. In Summe konnten knapp 30 % an überdeckten Flächen ermittelt werden, wobei der Großteil auf den Bereich der bestehenden Tierhaltungsanlage entfällt. *Plangebiet*

Sie bewegt sich damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte, die lt. § 17 BauNVO für die faktische Baugebietskategorie gelten.

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

64 Im Umfeld ist keine Bebauung von relevantem Gewicht erkennbar.

Umfeld

65 Die im Plangebiet befindlichen Ställe haben eine Firstlinie ca. 6 m über der Geländeoberkante (GOK); vereinzelt Gebäude können bis zu 9,50 m hoch sein.

Plangebiet

Das Silo nördlich der Ställe stellt mit knapp 13 m ü. GOK die höchste bauliche Anlage dar.

4 Planungskonzept

66 Am Standort sollen künftig entgegen der bisherigen Tierhaltung (Sauenhaltung mit Ferkelproduktion einschließlich der Ferkelaufzucht bis 30 kg) nur noch die Sauenhaltung mit der Produktion von Absatzferkeln von 6-8 kg betrieben werden. Die Ferkelaufzucht wird an einem darauf spezialisierten Standort erfolgen.

Nutzung

Die Anlage wird somit künftig mit geringerer Kapazität betrieben werden.

Die Anlage verfügt gegenwärtig bereits über alle erforderlichen baulichen und technischen Einrichtungen zum Halten von Sauen mit Ferkelproduktion. Sie ist entsprechend der Vorgaben bzgl. Tierwohl (erhöhter Platzbedarf; Konfiguration bereits nach der noch nicht verbindlichen Tierwohl-RL 2035 erfolgt) sowie den immissionsrechtlichen Vorgaben der aktualisierten TA-Luft mit diesbezüglich erforderlichen Einrichtungen ausgestattet.

67 Um den Betrieb und die Betreuung der Tiere ganztägig aufrecht zu erhalten, müssen auch Gebäude und Räume für die Belegschaft des Betriebs auf dem Gelände untergebracht werden. Neben der Verwaltung (auch: Wartung u. dgl.) sind u. a. insbesondere

- Toiletten und Waschräume
- Umkleiden
- Versammlungs-, Aufenthalts-, Pausen- und Ruheräume

erforderlich. Gemeinhin sind diese Nutzungen konzentriert in einem Gebäude (i. d. R. als „Sozialgebäude“ bezeichnet; hier bereits vorhanden) untergebracht; vereinzelt sind aber auch dezentrale Lösungen denkbar bzw. erforderlich.

68 Da der Betrieb mit Lebewesen arbeitet, werden auch veterinärmedizinische Nutzungen am Standort untergebracht sein müssen.

69 Die verfügbaren Stallgebäude sollen mit der maximal nutzbaren Sauenzahl besetzt werden. Für die Schweineproduktion sind die vorhandenen Gebäude ausreichend.

70 Auch die verkehrliche und stadttechnische Erschließung bleibt unverändert.

Erschließung

Trinkwasser wird über eine Leitung herangeführt.

Zusätzlich stehen auf dem Gelände Brunnen zur Brauchwassergewinnung zu Verfügung.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Im Besonderen werden große Mengen Gülle anfallen. Auf dem Gelände können im vorhandenen Behälter sowie unter den Ställen jeweils ca. 6.300 m³ abgeschlossen gelagert werden.

Weiter entstehen durch den Betrieb der Abluftreinigungsanlagen Abschlammwässer. Für deren temporäre Zwischenlagerung stehen zwei Becken von je 1.500 m³ Fassungsvermögen zur Verfügung.

Die Abholung dieser Stoffe erfolgt durch lokale Landwirte.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entweder aufgefangen und genutzt oder zur Versickerung gebracht werden. Eine zentrale Ableitung ist nicht vorgesehen.

Nördlich der Stallanlagen befindet sich ein 765 m² großes Regenrückhaltebecken mit einer Kapazität von ca. 1.500 m³.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass die natürlichen Standorteigenschaften einer Versickerung entgegenstehen würden.

71 Die soeben benannten Anlagen zur Wassergewinnung und -haltung sind geeignet, Löschwasser in ausreichender Menge bereit zu stellen.

Konkret befindet sich im eingefriedeten Bereich der Anlage ein 120 m² großer Teich zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung.

72 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem B-Plan selbstständig bestehen können. Weitere Festsetzungsarten werden gesondert im Kapitel „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zusammengefasst.

73

Maße

Winkel, die sich nicht konstruktiv ergeben, betragen 90° , sofern es nicht gesondert angegeben wird.

5.1 Geltungsbereich

Geltungsbereich auf
Liegenschaftskataster

75



- 76 Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke. *Geltungsbereich*
- 77 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (Grenzen und ggf. Grenzpunkte werden anhand der sie bildenden Flurstücksnummern; ausgehend vom teilnehmenden Flurstück im Geltungsbereich im Uhrzeigersinn benannt und durch Doppelpunkte getrennt): *Abgrenzung*
- A Für den Teil des eigentlichen Betriebsgeländes
- Im Osten durch die Flurstücksgrenzen
 - 612:99 (hier z. T. auch Nutzungsgrenze);
 - 612:431 (ehem. Wegeflurstück o. ä.);
 - 612:84 (Teilstück 50 Meter ab Grenzpunkt von 612:431:84);
 - der Senkrechte auf die südliche Geltungsbereichsgrenze (s. nächster Anstrich), abgeschrägt durch die 45 m parallel versetzte Flurstücksgrenze 612:41* (Gemarkungsgrenze).
 - Im Süden durch
 - die südliche Grenze des Flurstücks 596;
 - die nördliche Grenze des Flurstücks 433 sowie
 - der Verbindung der abgemarkten Grenzpunkte 612:81:433 und 612:41*:42*.
 - Im Westen durch
 - die westliche Grenze des Flurstücks 596 und
 - die Verbindung der abgemarkten Grenzpunkte 596:597:612 und 564:612.
 - Im Norden durch ein Teilstück der Flurstücksgrenze 612:564, beginnend bei dem darauf liegendem abgemarkten Grenzpunkt.
- * = in der Flur 2 der Gemarkung Klein Loitz
- B Für den Bereich vom Betriebsgelände bis zur L 48
- Im Norden durch Teilstücke der Flurstücksgrenzen 48:219 (13 m) und 49:219 (5 m).
 - Im Osten durch die Grenzen der Flurstücke 48:49–69:68–94:95–563:95–563:96 sowie im Westen durch deren um 8 m nach Südwesten versetzte Parallele.

- Im Süden durch eine 60 m lange Gerade auf diese Parallele; ausgehend von einem 35 m langen Teilstück aus 612:564.

78 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend vorhandener Flurstücksgrenzen und -punkte, anhand welche z. T. tatsächlich vorhandene Nutzungsgrenzen interpoliert wurden.

5.2 Flächennutzung

79 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

- Sondergebietsflächen
- Verkehrsflächen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für den Wald

Der Großteil des Geltungsbereiches wird von Baugebieten beansprucht; die Anbindung an die nächste öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der ihr zugedachten Erschließungsfunktion als Verkehrsfläche. Der im Geltungsbereich angetroffene Wald wird als solcher Teil der Festsetzungen.

5.3 Verkehrsflächen

80 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

81 Im B-Plan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der B-Plan nicht. Dem Plangeber ist somit frei gestellt, wie er Gliederung und Gestaltung – den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend – vornimmt.

Im vorliegenden Fall dient die Verkehrsfläche einzig der Erschließung des Sondergebiets.

Der Bereich des vorhandenen Waldwegs sowie der Ein- / Ausfahrt-Trichter auf die L 48 wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Fläche erstreckt sich teils über städtisches, größtenteils privates Eigentum. Um die Erschließung zum Bauantrag nachzuweisen, müssen erforderliche Nutzungsrechte vereinbart und nachgewiesen werden.

Die vorhandene Straße reicht für die Erschließungsfunktion aus. Ein Ausbau ist nicht erforderlich. Es handelt sich um einen ca. 3,50 m breiten Weg aus Betonplatten.

82 Eine Straßenbegrenzungslinie grenzt sowohl Baugebiete wie auch Verkehrsflächen mit besonderem Charakter von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ab.

Straßenbegrenzungslinie

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

83 Im B-Plan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Lage der neu zu bildenden Straßenbegrenzungslinien folgt den Flurstücksgrenzen bzw. vorhandenen Nutzungsgrenzen.

5.4 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

84 Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen.

Sonstiges Sondergebiet

Es handelt sich im planungsrechtlichen Sinn nicht um einen Landwirtschaftsbetrieb, sondern um eine gewerbliche Nutzung. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO scheidet aber aufgrund der Vielzahl an dort möglichen zulässigen Nutzungen, welche aber an diesem Standort nicht verortet werden sollen, aus.

85 Deshalb sind die entsprechenden Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festzusetzen.

In § 11 Abs. 2 BauNVO sind beispielhaft und nicht abschließend einige Arten sonstiger SO-Gebiete aufgeführt.

5.4.1 Sondergebiet für Tierhaltung

- 86 Das Planungsziel entspricht keinem der in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebietstypen.

Es ist hier also ein „eigenes“ Sondergebiet zu definieren, indem die Zweckbestimmung und darauf aufbauend die allgemein oder die nur als Ausnahme zulässigen Nutzungen durch die Gemeinde definiert werden.

5.4.1.1 Allgemeine Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2-9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist.

- 87 Im vorliegenden Fall kann die Zweckbestimmung aus den Planungszielen sowie aus dem FNP-Entwicklungsgebot abgeleitet werden.

Die Zweckbestimmung wird zeichnerisch als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung““ festgesetzt.

Sie wird ergänzend durch Text wie folgt näher konkretisiert.

1. Das Sonstige Sondergebiet „Tierhaltung“ dient der Unterbringung von Betrieben der gewerblichen Tierhaltung.

Die folgenden konkreten Nutzungen, „übersetzt in die Sprache der BauNVO“, bewegen sich innerhalb der Planungsziele und prägen damit die Zweckbestimmung für die Teilfläche.

- 88 Allgemein zulässig sind:

1. – Anlagen zur Produktion, zur Aufzucht und zur Haltung von Schweinen und dieser Nutzung dienende Nebenanlagen, welche eine Ammoniakemission von $7,7 \times 10^{-6}$ mg /h pro m² Baugrundstücksfläche nicht überschreiten,
– Lagerhäuser und -plätze,
– Anlagen und Räume für die Verwaltung und Wartung; für fürsorgliche und gemeinschaftliche sowie für veterinärmedizinische Zwecke.

Zumindest die Ansiedlung eines Teils dieser Nutzungen ist unerlässlich, um der Zweckbestimmung zu entsprechen. Gleichwohl müssen die zulässigen Nutzungen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets dienen.

- 89 „Produktion“ bezeichnet das durch den Menschen begleitete Zeugen und Auf-Die-Welt-Bringen von Jungtieren. Da es nicht ausgeschlossen ist, dass die anfängliche Säugephase durch das Muttertier bis zur Verlegung der Jungtiere nach baurechtlicher Auslegung nicht bereits als „Aufzucht“ gilt, wird diese Phase hier ebenfalls mit angeführt. „Haltung“ ist ein allgemein verständlicher Begriff, der hier keiner näheren Erklärung bedarf.

Produktion, Aufzucht und Haltung von Schweinen

Die Festsetzung eines Flächenschlüssels ist vor dem Hintergrund der baugebietsbezogenen Systematik der BauNVO erforderlich, um Konflikte durch mglw. erfolgende Parzellierungen zu vermeiden.

Eine gutachterliche Betrachtung des Plangebiets zeigt auf, dass die Emission von Ammoniak der nutzungslimitierende Faktor ist.

Der festgesetzte Wert orientiert sich an den relevanten Emissionen, welche bei der Wieder-Inbetriebnahme der hier faktisch genehmigungsfähigen Anlage auf gutachterlich ermittelter Basis zu erwarten sind. Er ist auf eine Tages-Emission interpoliert.

Damit ist sichergestellt, dass der nächstgelegene schutzwürdige Biotop durch den Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt wird.

Mit dem Grenzwert werden an diesem Standort gleichermaßen unzumutbare Geruchsbelastungen für die in der Nähe befindlichen schutzwürdigen Nutzungen vermieden: Die Einhaltung des Werts kann entweder mit einem deutlich geringeren Tierbesatz – und damit einhergehender Verringerung der Geruchsquellen – oder aber durch die Ausstattung mit Abluftreinigungsanlagen, welche Gerüche gänzlich ausfiltern können, erreicht werden.

Festsetzungen von konkreten Arten und der Kapazität bergen folgende Problemkonstellationen:

Das Heranziehen von Großvieheinheiten (GV) scheint zunächst einheitlich; ist aber nicht unbedingt artübergreifend vergleichbar – es müsste bei der Verwendung von GV also zusätzlich auf eine bestimmte Art begrenzt werden.

Bei einer artspezifischen Verwendung (also Zulässigkeit einer bestimmten Zahl von GV einer bestimmten Art im Plangebiet; bedeutet entweder mehr Jungtiere oder weniger adulte Tiere) ist nicht unbedingt ausgeschlossen, dass ein Besatz mit weniger Tieren letztendlich doch für höhere Emissionen sorgt, da für jede Haltungsform unterschiedliche Emissions-Faktoren angesetzt werden.

Aus dem gleichen Grund ist eine Festsetzung der Anzahl der Plätze allein nicht ausreichend, die Verträglichkeit des Standortes zu sichern.

- 90 Die Tierhaltung erfordert es, Futter, Wasser etc. zur Versorgung der Tiere vorzuhalten bzw. auch die Ausscheidungen dieser und ggf. anfallende Kadaver bis zu einem Abtransport zwischenzulagern – und dies möglicherweise in höherem Maße, als für den laufenden Betrieb zunächst angesetzt werden kann. *Lagerhäuser und -plätze*
- Um Konflikte auf baurechtlicher Ebene diesbezüglich auszuschließen, werden diese Anlagen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen, sodass auch eine Lagerhaltung erfolgen kann, um den Betrieb auch in Zeiten ggf. aufkommender Lieferungs- oder Transport-Engpässe aufrecht erhalten zu können.
- 91 „Verwaltung und Wartung“ umfasst alle Einrichtungen, die der Sicherstellung des Betriebsablaufs in organisatorischer und materieller Form dienen. Bspw. zählen darunter Büros, Werkstätten, Unterstellmöglichkeiten etc. *Verwaltung und Wartung; fürsorgliche, gemeinschaftliche, veterinärmedizinische Zwecke*
- „Fürsorglich und gemeinschaftlich“ beschreibt v. a. die Betreuung der Angestellten des Betriebs. Diese benötigen die unter „Planungskonzept“ skizzierten Nutzungen, um sicher und auch rechtskonform ihrer Beschäftigung nachgehen zu können.
- „Veterinärmedizinische Zwecke“ sind hier gesondert angeführt, da es bei einem Betrieb mit diesem Nutzungsprofil und dieser Größe erforderlich ist, entsprechende Kapazitäten direkt im Betrieb vorzuhalten.
- 92 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. *Unzulässigkeit Im Einzelfall*
- Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.
- Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.

5.4.2 Sonstige Nutzungen

- 93 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat und baugebiets-übergreifend behandelt werden.
- Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. *Stellplätze und Garagen*
- Dies trifft auch hier zu, da von einer Ausschlussregelung kein Gebrauch gemacht wird.
- Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach dem Regelfall des § 13 BauNVO nur in den Baugebieten nach §§ 2–9 BauNVO zulässig. *Gebäude und Räume für freie Berufe*
- In Sondergebieten müsste diese Nutzung also gesondert festgesetzt werden. Dies ist hier nicht der Fall, weshalb diese Nutzungen nicht zulässig sein werden.
- Gleichsam betrifft die Regelung für Ferienwohnungen im § 13a BauNVO die Baugebiete nach §§ 2–7 und 10 BauNVO; also alle Baugebiete mit Wohn- und Mischnutzung sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen. *Ferienhäuser und -wohnungen*
- Eine solche Baugebietsfestsetzung ist hier nicht getroffen worden, weshalb Ferienwohnungen im vorliegenden Fall nicht ‚huckepack‘ auf Grundlage anderer Nutzungen zulässig werden kann.
- Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind wiederum in allen Baugebieten zulässig. *sonstige Nebenanlagen*
- Die dort genannten Anlagen werden im vorliegenden Fall nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen, weshalb keine Abweichungen zum gesetzlich normierten Standardfall bestehen.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

- 94 Diese Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Es ist gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten dazu.

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt.

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

- 95 Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist im vorliegenden Fall nicht zielführend: Die GR bezieht sich auf das jeweilige Baugrundstück. Bei einer grds. nie gänzlich auszuschließenden Parzellierung des Baugebietes würde die Inanspruchnahme des Bodens mit jeder Parzellierung steigen.

- 96 Die GRZ für das sonstige Sondergebiet „Tierhaltung“ wird mit 0,4 festgesetzt.
Dies entspricht annähernd der GRZ des Bestands. Für die Festsetzung wird der auf die erste Nachkommastelle aufgerundete Wert verwendet, woraus sich eine geringfügig höhere zulässige Grundfläche ergibt.

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

- 97 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- eingerechnet.

- 98 Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ohne spezielle Regelungen im B-Plan ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50 % mit der Kappungsgrenze von 0,8 zu.

In einem B-Plan können diese Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allerdings auch geändert werden.

Die planende Gemeinde hat ohne besondere Voraussetzungen das Recht, diese gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten zu reduzieren.

Im konkreten Fall ist dies erforderlich, da die Inanspruchnahme der gesetzlich normierten Überschreitung eine unverhältnismäßig Boden-Inanspruchnahme zur Folge hätte. Bei einem gänzlichen Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit liefe der B-Plan wiederum Gefahr, dass der Bestand u. U. nicht praxisgerecht abgebildet würde.

Daher wird die Überschreitungsmöglichkeit reduziert:

- 2. Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet „Tierhaltung“ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 37,5 vom Hundert überschritten werden.**

Der festgesetzte Faktor ist im Näherungsverfahren ermittelt worden. Die Reduzierung der Überschreitung auf die Hälfte des gesetzlich normierten Werts ($\triangleq$ 25 v. H.) wäre nicht ausreichend, den zugrundeliegenden Konflikt auszuräumen. Bei dem nächsten Schritt (Hälfte zwischen 25 v. H. und 50 v. H.) ist eine Bestandssicherung zweifelsfrei gegeben, wobei die Neu-Inanspruchnahme in einem verträglichen Rahmen verbleibt.

Übersetzt in die Systematik der Festsetzung dieses B-Plan bedeutet dies eine zulässige Überschreitung durch eine GRZ von 0,15.

5.5.1.3 Anlagen für Erneuerbare Energien

- 99 Nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist in mindestens einem der festgesetzten Baugebiete die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen, die der Strom- und Wärmeerzeugung aus Wind- und Solarenergie dienen, grds. zulässig.

Aus der Norm geht keine quantitative Begrenzung hervor. Es ist im Rahmen des B-Plans jedoch zulässig, davon abweichende Festsetzungen zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht:

3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie ist nicht zulässig.

Sie wären demnach lediglich als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO und auch nur bis zu dem nach § 19 Abs. 2 BauNVO errechneten Maß zulässig.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

- 100 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

Daher ist eine entsprechende Festsetzung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 immer dann obligatorisch, wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (aber auch anderer öffentlicher Belange) nicht ausgeschlossen werden kann.

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

- 101 Im vorliegenden Fall wird auf Grund der Bestandsbebauung davon ausgegangen, dass die Gebäude im Baugebiet die Höhe des bestehenden Silos nicht überschreiten. *Oberkante OK*

Dieses besitzt eine festgestellte Höhe von 144,3 m ü. NHN, was einer Gebäudehöhe von ca. 13 m entspricht; wenn man den nächstgelegenen aufgemessenen Punkt der Geländeoberfläche (131,45 m ü. NHN) heranzieht.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen mit 13 m über dem Höhenbezug festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude bezieht sich auf die oberste Kante der jeweils als maßgeblich bezeichneten Objekte (i. d. R. Gebäude), allerdings nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension (wie Lüfter, Abgasanlagen, Solaranlagen, Parabolspiegel aber auch Schallschutzwände, ...). Solche können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen.

Eine separate Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*

- 102 Maßgeblich für das Bestimmen des Höhenbezuges ist sinnvollerweise die vorhandene Geländehöhe. Diese ist, wie eingangs dargelegt, relativ homogen. Im Lage- und Höhenplan ist diese aufgenommen worden.

Der Höhenbezug wird auf + 132,00 m ü. NHN festgesetzt.

Das Höhennetz, in welchem das hier maßgebliche Normalhöhennull (NHN) festgelegt ist, ist auf der Planzeichnung angegeben.

Der Punkt an dem dieser Höhenbezug auch in der Realität anzutreffen ist, ist in der Planzeichnung markiert. Er kann aber mit geeigneten Mitteln überall angewendet / herangezogen werden.

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

- 103 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. *Orientierungswerte*

Für den hier gegenständlichen Fall ist der Orientierungswert für die GRZ von 0,8 sowie für die BMZ von 10,0 maßgeblich.

Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

- 104 Beide Werte werden deutlich unterschritten: Die GRZ ist festgesetzt, die BMZ ergibt sich (indirekt) aus der GRZ und der zulässigen Höhe. Sie beträgt hier knapp 4,0.
Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich nicht wesentlich verändert werden. Dies ist zunächst der Lage im Außenbereich; gleichzeitig aber auch der Nähe zu Siedlungen geschuldet. Die Belange des Boden- und Immissionsschutzes nehmen also Einfluss auf das Maß der baulichen Nutzung.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

- 105 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).
106 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann (!), nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht insbesondere in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.

Es können aber auch andere Aspekte für eine Festsetzung ausschlaggebend sein (nachbarschützende Ziele, Mindestbesonnung, Freihalten von Blickbeziehungen, ...)

- 107 Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch geschlossene Baugrenzen (zeichnerisch) definiert. Das so entstehende Baufenster umfasst vollständig das Flurstück 612. Baufenster

Somit können auf jedem Teil der künftigen, im Bauland gelegenen Baugrundstücke – vorbehaltlich der weiteren, hier getroffen Festsetzungen sowie landesrechtlicher Regelungen – die hier zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden.

5.1 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Flächen für den Wald

In einem Bebauungsplan können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a Flächen für die Landwirtschaft; gem. Nr. 18 b kann Wald festgesetzt werden. *Rechtsgrundlage*

Eine für die Bauleitplanung anwendbare Definition von Wald findet sich in § 2 Abs. 1 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG). *Definition*

Danach ist Wald „... jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche“. Als Wald gelten auch kahlschläge oder Wildäcker, Waldwege, Lichtungen u. dgl.

Andere Definitionen gehen davon aus, dass Wald ein Lebensraum mit einer gewissen Mindestgröße ist, der im Wesentlichen aus Bäumen besteht und auf dem sich ein charakteristisches Waldklima entwickeln kann.

- 108 Im vorliegenden Fall sollen die in der Biotopkartierung angetroffenen, zusammenhängenden Waldflächen, die sich nicht unmittelbar neben den Betriebsgebäuden befinden, in ihrem Bestand gewahrt werden und werden entsprechend festgesetzt.

5.1.2 Grünordnerische Festsetzungen

Unter dieser Überschrift werden die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind komplexe Natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen.

Die entsprechenden Maßnahmen werden in der Regel durch Text bestimmt.

Um die eindeutige Zuordnung von Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden die ggf. Flächen mit dem Planzeichen 13. 1 der PlanZV verortet.

- 109 Innerhalb der als Wald festgesetzten Fläche sind befestigte Flächen vorhanden, die vermutlich Lagerungszwecken gedient haben.

*Schutz, Pflege und Entwicklung
Festsetzungstechnik*

Zwar muss davon ausgegangen werden, dass diese zulässig errichtet wurde; sie konkurriert jedoch auch mit dem Ziel der Wald-Festsetzung und wird für den mit diesem B-Plan verfolgten Planungsziel auch nicht benötigt.

4. **Auf der als „Entsiegelung“ festgesetzten Fläche müssen die vorhandenen Bodenversiegelungen mit Ziel einer Begrünung durch Sukzession entfernt werden.**

5.2 Sonstige Planinhalte

5.2.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzungen des B-Planes werden – soweit erforderlich – durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

- 110 Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsfläche, welche im Altlasten- und Bodenschutzkataster (ALBOKAT) des Landkreises Spree-Neiße / Wokrejs Sprjewja-Nysa vermerkt sind. Es handelt sich hierbei um die Standorte:

Altlasten

- 014471 0208: Wadelsdorf, Mülldeponie am VEG Roitz
- 014471 1211: Schweinemastanlage mit Tankstelle

Die Deponie wurde durch eine einfache Abdeckung gesichert, ist aber noch vorhanden.

Die Lage der Deponie wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Tankstelle wurde zurückgebaut. Der Eintrag für diesen Standort wird durch die Bodenschutzbehörde überarbeitet, weshalb der B-Plan diesen nicht mehr kennzeichnet.

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Nachrichtliche Übernahmen

- 111 Die besonderen Anforderungen, die sich aus der geplanten Nutzung und der Lage in der Nähe von Waldflächen ergeben, werden nachrichtlich übernommen:

Waldrecht

1. **Gem. § 23 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG muss bei dem Umgang mit Feuer, brennenden oder glimmenden Gegenständen ein Abstand von mindestens 30 m zur Waldkante eingehalten werden.**

5.2.2 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten.

- 112 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Vermerke nicht erforderlich.

5.2.2.1 Hinweise

- 113 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.

- 114 Durch das Plangebiet verläuft eine Mittelspannungsleitung unter Flur.

Auf die ungefähre Lage der Mittelspannungs-Leitung wird zeichnerisch hingewiesen.

- 115 Der B-Plan ‚friert‘ den gesetzlichen Stand des Bauplanungsrechts zum Beschlusszeitpunkt im Grunde für die Ewigkeit ein – dies kann er aber für nicht alle zu beachtenden Rechtsvorschriften übernehmen: Diese können künftig geändert oder aufgehoben werden; weitere hinzukommen – eine Benennung kann niemals vollständig aufgeführt werden. Folgender Hinweis soll dies abdecken:

1. Das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen B-Plans entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige gültige (Rechts-) Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.

Exemplarisch seien hier bspw.

- allgemeiner Artenschutz nach §§ 39 und 40 ff. BNatSchG
- spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- Niederschlagsentwässerung nach § 54 BbgWG
- Pflichten nach den Vorschriften zum Bodendenkmalschutz (Landesrecht)
- Tatbestände nach einer Trinkwasserschutz-Verordnung (Kreisrecht)
- Tatbestände nach einer Baum- / Gehölzschutzverordnung bzw. -satzung (Kreis- oder Kommunalrecht)

genannt.

Allein daher wird auf eine Erwähnung ‚allgemeingültiger‘ – d. h. unabhängig von den konkreten Standorteigenschaften bestehender – Vorschriften verzichtet. Ein derart angereicherter B-Plan liefe – abgesehen von der Überfrachtung mit nicht-bauleitplanerischen Inhalten – zwangsläufig Gefahr, irreführende Aussagen zu treffen bzw. eine falsche Sicherheit / Abgeschlossenheit zu suggerieren.

6 Auswirkungen

Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich.

Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf bestehende Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.

6.1 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*

- 116 Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des FNP und gilt somit aus diesem entwickelt. Abweichungen bestehen darin, dass das FNP-Ziel einer Biogas-Anlage nicht durch diesen B-Plan umgesetzt wird.
Dies betrifft aber lediglich einen kleinen Teilbereich.

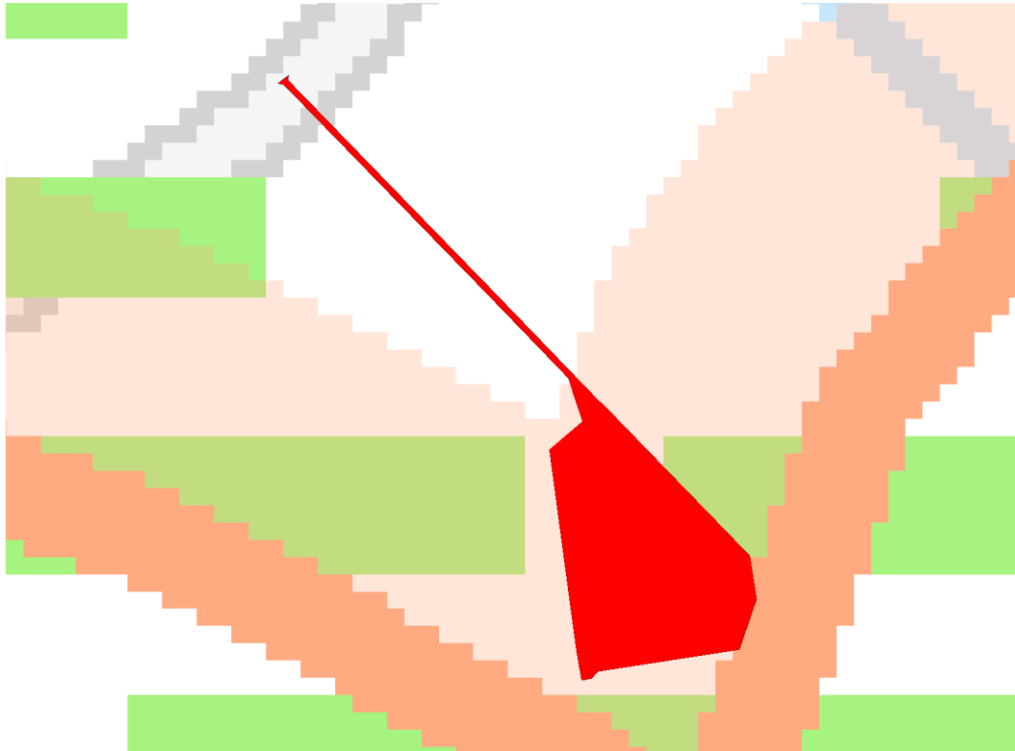
6.2 Qualifizierter B-Plan

- 117 Es handelt sich vorliegend um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. *„Qualifizierter B-Plan“*

6.3 Landesplanung

- 118 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

- 119 Die Ziele der Landesplanung sind berücksichtigt. Zwar befindet sich das Plangebiet im / am Freiraumverbund, es ist jedoch – trotz der hier nicht vergleichbaren Maßstabsebenen (1:1.000 vs. 1:300.000) deutlich sichtbar – bereits von diesem ausgespart worden:



Es kommt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen des Freiraumverbunds.

- 120 Die Lage innerhalb eines Bergwerkeigentums steht der Planumsetzung nicht grundsätzlich entgegen. *Bergrecht*

Für das bisher noch nicht veräußerte und immer noch der Treuhandnachfolgerin gehörende Bergwerkseigentum gibt es derzeit keine Planungsabsichten für eine bergbauliche Inanspruchnahme.

Aufgrund der politischen Rahmenbedingungen für den Braunkohlebergbau im Land Brandenburg ist in naher Zukunft weder mit einer Veräußerung des Bergwerkseigentums noch mit Gewinnungsplanungen in diesem Teil des Bergwerksfeldes zu rechnen.

Die Planung steht also nicht im Konflikt mit dem Bergrecht.

6.4 Alternativprüfung

- 121 Die gemeindliche Konzeption in Form des FNP weist den Standort bereits als geeignet aus. Die Umsetzbarkeit des Plans ist hinreichend absehbar. Eine Betrachtung weiterer, in Frage kommender Alternativstandorte kann demnach ausbleiben. *Standortalternativen*
- 122 Für die getroffene Flächenfestsetzung besteht keine Alternative. Das sonstige Sondergebiet kann auf die Nutzung, die dem Standort zugedacht wird, maßgeschneidert werden. Die Festsetzung u. U. ebenfalls geeigneter, nach der BauNVO ‚normierter‘ Baugebiete ließe deutlich mehr Nutzungen zu, für welche die Eignung des Standorts nicht hinreichend beurteilt werden kann. *Planungsalternativen*

6.5 Umweltbelange

- 123 Bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf sind die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen beachtet. *Bodenschutzklausel*
- Die Reaktivierung einer bereits bestehenden und technisch ertüchtigten Anlage stellt bereits ganz grundsätzlich eine nachhaltige Nutzung der Flächenressourcen dar.
- 124 Möglichkeiten zur Innenentwicklung bestehen aufgrund *Vorrang Innenentwicklung*
- der hier beabsichtigten nicht innenbereichs-verträglichen Nutzung
 - der bereits entsprechenden Vorprägung des Plangebiets
- nicht.

125 + Flächen mit der Nutzung

- Landwirtschaft,
- Wohnen,

werden nicht; Wald wird nur in nicht erheblichem Maß beansprucht: Der überwiegende Teil des im Plangebiet angetroffenen Waldes wird als solcher planungsrechtlich fixiert. Einer in Zukunft möglicherweise erforderlichen bedarfsorientierten Erweiterung der baulichen Nutzung soll der B-Plan aber auch nicht im Wege stehe, weshalb die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden Teilflächen in das künftige Baugebiet einbezogen werden. Es handelt sich hierbei um jüngeren, 10–25 Jahre alten Aufwuchs auf ursprünglich betrieblich genutzten Flächen.

Die Planung zielt auf die Nahrungsmittelproduktion ab und ist somit der Landwirtschaft in Bezug auf viele Aspekte ähnlich.

Die Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung im raumordnerisch-baulichen Kontext bestehen im Wesentlichen aus

- Senkung des Energieverbrauchs
- Umstellung auf Erneuerbare Energien
- Umsetzung von Verkehrskonzepten
- Sicherung und Schaffung von klimatischen Entlastungsräumen
- Wasserhaushaltung bei Starkregen und Trockenperioden
- Verschattung
- Resistenz gegen Starkwinde

In der Bauleitplanung ist somit am ehesten die FNP-Ebene adressiert; nur in Einzelfällen kann der B-Plan hier u. U. steuernd wirken. Detaillierte, zielgerichtete Maßnahmen können hingegen erst mit der Vorhabenrealisierung umrissen und entwickelt werden. Die Festsetzungen des B-Plans stehen klimawirksamen Maßnahmen auf jener Ebene, wie bspw.

- Energiesparende Bauweisen
- Wärmedämmung und Energieeffizienz
- Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie
- Ausschluss bestimmter Energieträger

nicht entgegen.

- 126 Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.

6.5.1 Umweltprüfung

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine UP durchzuführen.

- 127 Diese ist dabei auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

- 128 Zur Ersteinschätzung werden allgemein zugängliche Informationen, Hinweise von Fachbehörden und ggf. von externen Sachverständigen ermittelt und schlussendlich durch die Gemeinde bewertet.

Dieses als ‚Scoping‘ bezeichnete Verfahren bildet den Untersuchungsrahmen – „Umfang und Detaillierungsgrad“ – für die Umweltprüfung, welchen die Gemeinde abschließend gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festlegt.

- 129 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen dabei kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen. Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.

- 130 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

Umwidmungssperrklausel

Klimaschutzklausel

Scoping

Gegenstand der Abwägung

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

*Umfang und
Detaillierungsgrad*

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

131 Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:

132 Für die Schutzgüter

- Wasser
- Klima
- Biologische Vielfalt
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter

sind keine besonderen Beeinflussungen erkennbar. Sie müssen in der Umweltprüfung nicht weiter betrachtet werden.

133 Seitens der für den Immissionsschutz zuständigen Stelle erging im Rahmen der Unterrichtung der Hinweis, dass eine erhebliche Beeinflussung auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann.

Der B-Plan hat aber bereits zum Ziel, die hier vorgesehene Nutzung dergestalt zu begrenzen, dass eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nicht erfolgen wird. Für das Schutzgut werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, was sich bereits aus der Historie des Areals folgern lässt, als ein gleichartiger Betrieb bereits betrieben werden konnte. Der nachfolgend skizzierte Untersuchungsumfang ist beibehalten worden.

Die Gemeinde nimmt dennoch eine Bestandsbeschreibung anhand allgemein zugänglicher Informationen vor. Vertiefende, aktive Informationsbeschaffung wäre in diesen Fällen jedoch nicht angemessen.

134 Aufgrund der allgemein verfügbaren Informationen kommt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass eine erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

- Boden
- Fläche
- Luft
- Biotop
- Tiere
- Pflanzen

nicht ausgeschlossen kann.

135 Für folgende Schutzgüter bzw. Themenkomplexe liegen keine allgemeinen Informationen vor bzw. die vorliegenden Informationen sind nicht ausreichend:

- Biotop
- Tiere
- Pflanzen
- Emissionen

Der Untersuchungsumfang muss diesbezüglich vertieft werden. Die Gemeinde sieht nachfolgenden Umfang und Detaillierungsgrad zusätzlich zu beschaffender Informationen als erforderlich und angemessen an:

- 136 1. Biotoperfassung mit daraus abgeleiteter Potenzialabschätzung zum Arteninventar:
- Eine Erfassung des Lebensraums wird gemäß der Anleitung zur Biotopkartierung des Landes Brandenburg in der aktuellen Fassung über die Zuordnung zu bereits kategorisierten Biotoptypen vorgenommen.
 - Darauf basierend wird das potenziell vorhandene Artenspektrum ermittelt.
 - Hauptsächlich Gegenstand der tiefer gehenden Untersuchung wird darin bestehen, ob der Bereich geeignet ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Arten aufzunehmen, welche die für ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang maßgeblich sind.
2. Abschätzung der Entwicklung bei Nicht-Umsetzung der Planung:

Biotope, Tiere, Pflanzen

- Die Entwicklung bei Nicht-Umsetzung der Planung wird anhand des bestehenden Biotop-Inventars interpoliert und auf den wahrscheinlichsten zu erreichenden Zustand fokussiert.

137 Seitens der für den Naturschutz zuständigen Behörde erging im Rahmen der Unterrichtung der Hinweis, dass eine Bestandserfassung geschützter Arten im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen müsse.

Der aktuelle Artenbestand ist abgesehen von Grenzfällen (bspw. Feststellung der Lokalpopulation) v. a. für die Vorhabengenehmigung relevant. Eine freiwillige zusätzliche Bestandserfassung ist mit Blick auf mglw. zeitnahe Genehmigungsverfahren sicher unschädlich. Die Gemeinde kann solch detaillierte Anforderungen aber nicht zur Voraussetzung der Umweltprüfung machen: Der Angebots-B-Plan besitzt quasi unbegrenzte Gültigkeit, weshalb eine auf den aktuellen Bestand fokussierte Betrachtung verengt und nicht sachgerecht wäre. Eine Beschäftigung im Rahmen der Bauleitplanung ist angesichts der Ausführungsoptionen nicht abschließend möglich.

Der Untersuchungsumfang für die Schutzgüter Biotope, Tiere, Pflanzen wurde daher nicht vertieft.

138 3. Ammoniakimmission und Stickstoffdeposition:

Emissionen

- Zur Ermittlung der Immissionen wird eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft unter Verwendung der repräsentativen Winddaten gemäß detaillierter Prüfung der Repräsentativität meteorologischer Daten nach VDI-Richtlinie 3783 Blatt 20 für Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft an einem Anlagenstandort in Wadelsdorf (IFU GmbH, 01/2024) durchgeführt.
- Abweichend zu dem Prüfschema der TA Luft (Anhang 9 TA Luft) erfolgt die Betrachtung innerhalb des Wirkbereiches $> 0,3 \text{ kg N/ha} \cdot \text{a}$.
- Die Stickstoffverträglichkeit der FFH-Lebensraumtypen und der gesetzlich geschützten Biotope ist in diesem Bereich unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu untersuchen und nachzuweisen.
- Der Nachweis soll auf der Basis des Erlasses zur Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützten Biotopen im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (Anlage: Stickstoffempfindliche Biotope / FFH-Lebensraumtypen in Brandenburg), MLUK, 18.09.202 bzw. durch Berechnung standortspezifischer Critical Loads mit dem SMB/BERN-Modell erfolgen (vgl. BASt-Bericht – BMVBS (2013), Stickstoff-Leitfaden Straße der FGSV (2019), Critical Load-Daten für Deutschland – Schlutow et al. 2018)).
- Bei Anwendung der einfachen Massenbilanz-Methode (Simple Mass Balance, SMB) kann der zulässige Stickstoffeintrag ins Ökosystem CLeutN als die Einstellung des Gleichgewichts zwischen Stoffein- und -austrägen beschrieben werden. Zeitweilige Abweichungen vom Gleichgewichtszustand sind nur tolerierbar, solange das System aus sich selbst heraus regenerationsfähig bleibt (quasi-stationärer Zustand).

4. Geruchs-Immissionen:

- Zur Ermittlung der Immissionen wird eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft unter Verwendung der repräsentativen Winddaten gemäß detaillierter Prüfung der Repräsentativität meteorologischer Daten nach VDI-Richtlinie 3783 Blatt 20 für Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft an einem Anlagenstandort in Wadelsdorf (IFU GmbH, 01/2024) durchgeführt.
- Aufgrund des Abstandes zu den nächsten Beurteilungspunkten von $> 700 \text{ m}$ ist eine Berücksichtigung der Abluftreinigungsanlagen (Zweifelsfragen zur Geruchs-immissions-Richtlinie (GIRL), Zusammenstellung des länderübergreifenden GIRL-Expertenremiums, Stand 08/2017) nicht erforderlich.
- Konservativ wird trotz Gewährleistung keines Rohgasgeruchs im Reingas mit einer Restemission von 5 % des Tierbestandes gerechnet, um ggf. notwendige Wartungs- und Reinigungsarbeiten, kurzfristig geöffnete Stalltüren zur Tierverladung zu berücksichtigen.
- Die Berechnung erfolgt bis zum Erreichen der Irrelevanzgrenze gemäß Anhang 7, Nr. 3.3 der TA Luft.

6.5.2 Besonderer Artenschutz

139 Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.



Entsprechend wird der Artenschutz erst in Genehmigungs- und Zulassungsverfahren relevant.

Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen:

- 140 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung zwangsläufig (!) wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist nicht umsetzbar und damit unzulässig.

Im Rahmen der Planaufstellung muss daher vorausschauend ermittelt werden, ob der Realisierung von Vorhaben unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen.

- 141 Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann. Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.

- 142 Der Prüfungsablauf erfolgt grob wie folgt:
- Vorprüfung: Relevanzprüfung und Bestandserfassung
 - Vertiefende Prüfung auf Verbotstatbestände
 - ggf. Ausnahmeprüfung

- 143 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

6.5.2.1 Relevanzprüfung

- 144 Zunächst muss geprüft werden, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind.

- 145 In der Bestandsaufnahme des Umweltberichts sind die wertgebenden Arten aufgeführt. „Relevante Arten“
Artenschutzrechtlich relevant im vorliegenden Kontext sind davon grundsätzlich
- Brutvögel
 - Fledermäuse
 - Zauneidechsen

- 146 Nachweise von Zauneidechsen und Fledermäusen konnten im Rahmen bereits durchgeführter Begehungen aber nicht erbracht werden.

Diese Arten sind also von der Planung nicht betroffen. Somit beschränkt sich die weitere Prüfung auf die Artengruppe der Brutvögel.

- 147 Unter Beachtung der Wirkfaktoren der zulässigen Vorhaben und der gegebenen örtlichen Randbedingungen sind in einem weiteren Schritt die zu erwartenden Konflikte hinsichtlich der jeweiligen Artenausstattung abzuschätzen.

Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Einzelbetrachtung erforderlich.

6.5.2.2 Betroffenheit

- 148 Für die Brutvögel, die potenziell betroffen sein können, konnte keine Betroffenheit festgestellt werden:

- Bodenbrüter finden im Plangebiet kein geeignetes Habitat.
- Die Habitate von Gebüsch- und Baumbritern werden durch die Planung nicht berührt.
- Gebäudebrüter finden an den vorhandenen Gebäuden keine geeigneten Nistplätze.

- 149 Drohende Verstöße gegen das Tötungs- und Beschädigungsverbot können mit Sicherheit ausgeschlossen bzw. bei der Vorhabenrealisierung (Stichwort: Bauzeitenregelung) abgewendet werden. *Tötungen und Störungen*

- 150 Der Plangeber kann davon ausgehen, dass im Rahmen der Realisierung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch konkrete Maßnahmen ausgeschlossen werden können und dass damit der Vollzug des B-Planes gesichert werden kann.

6.5.2.3 Biotopschutz

- 151 Die Festsetzung des B-Plans bzgl. zulässigem Ammoniak-Ausstoß stellt sicher, dass geschützte Biotope im Nahbereich nicht beeinträchtigt werden. *Biotopschutz*

6.5.3 Eingriffsbewältigung

Nachfolgend werden die für den B-Plan umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen zur planerischen Eingriffsbewältigung herausgearbeitet.

6.5.3.1 Maßnahmen

Eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung sind erst im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. während des Betriebes abschließend zu regeln bzw. umsetzbar. Das betrifft z. B.

- Vegetations- und Bodenschutz während der Vorhabenrealisierung,
- Endgültige Lösung zur Niederschlagsentwässerung,
- Tier-Schutzmaßnahmen während des Betriebs der Anlage,
- u. dgl.

152 Im Umweltbericht sind keine darüber hinaus gehenden Vorschläge für Vermeidungs-, und Minderungsmaßnahmen herausgearbeitet worden. *Maßnahmenvorschläge*

153 Darüber hinaus sind auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten.

154 Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

155 Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Die Maßnahmen selbst und die Standorte sind im Umweltbericht dargestellt. *Ausgleich extern*

Externe Maßnahmen werden ebenfalls nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Auf der Grundlage des § 1a BauGB können Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden, wenn dies mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

156 Der Umweltbericht sieht es als erforderlich an, die festgestellten Eingriffe in die Schutzgüter

- Boden
- Biotope

extern zu erbringen. Dies soll auf gesonderten Flächen erfolgen.

Für den Ausgleich in das Schutzgut Boden stehen Flächen auf dem Flurstück 333 der Flur 5 in der Gemarkung Sellessen zur Verfügung: *– Schutzgut Boden*



Dort soll der bestehende Intensiv-Acker dauerhaft extensiviert werden.

Die Beeinträchtigung der um den Geltungsbereich gelegenen Waldbestände soll auf den Flurstücken *– Schutzgut Biotope*

- 401 und 172 der Flur 1
- 63, 67, 78, 216 der Flur 2

in der Gemarkung Birkwalde erbracht werden:



Vorgesehen ist hier der Umbau der bestehenden Nadelforste hin zu Mischwald.

- 157 Diese Maßnahmen können in einem anderen Bebauungsplan, in einem Grünordnungsplan, auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB gesichert werden.

Die Flächen, die genutzt werden sollen, werden rechtzeitig rechtlich gesichert.

Spätestens vor dem Satzungsbeschluss bzw. vor einer vorzeitigen Baugenehmigung werden die erforderlichen städtebaulichen Verträge abgeschlossen. Dort werden die Einzelheiten zur langfristigen Sicherung der Maßnahmen geregelt.

Nur bei zeitgleicher Realisierung der aufgezeigten grünordnerischen Maßnahmen mit der Realisierung des Vorhabens kann von einem Ausgleich des Eingriffs ausgegangen werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der der Realisierung der entsprechenden Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen muss in der den Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode erfolgen und ist zur Kontrolle der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

6.5.4 Sonstige Umweltbelange

Waldinanspruchnahme

- 158 Die Waldinanspruchnahme ist zur Erreichung der gemeindlichen Ziele erforderlich und die Waldumwandlung damit gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 Hs 1 LWaldG Zulässigkeit

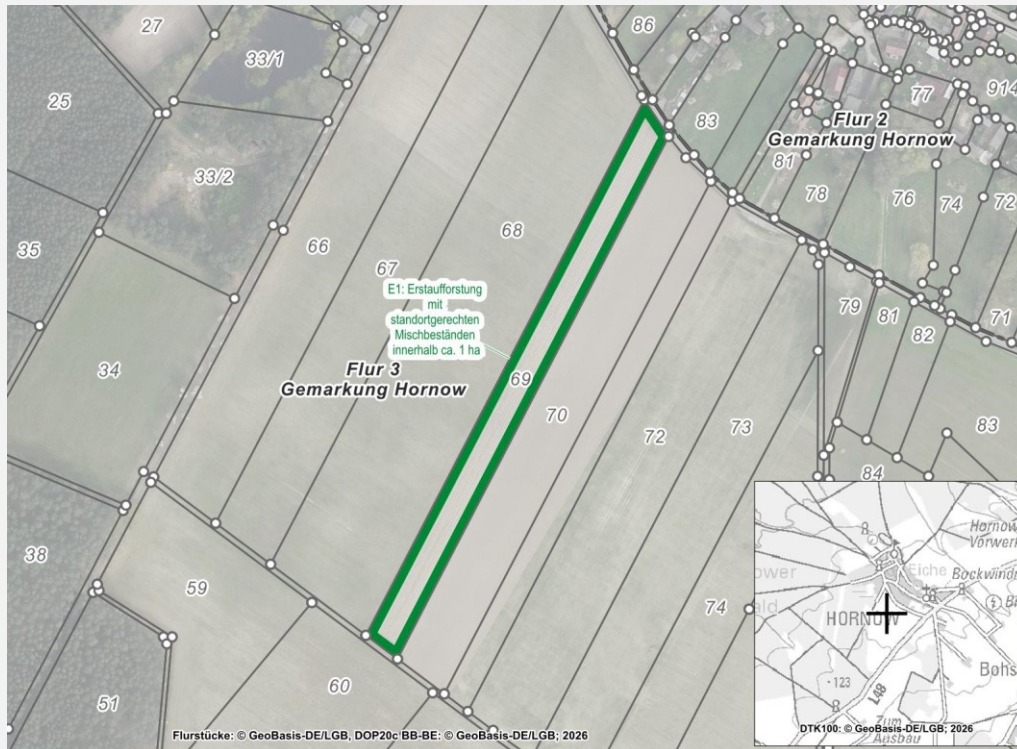
» Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, [...]

zulässig. Die mit der Waldinanspruchnahme verbundenen städtebaulichen Belange gehen dem Schutz der betroffenen Waldflächen vor.

- 159 Für die Waldumwandlung besteht sowohl die Möglichkeit der Lösung im Bauleitplanverfahren als auch im Baugenehmigungsverfahren.

- 160 Im vorliegenden Fall kann der Waldausgleich im Rahmen des B-Plans über eine Erstaufforstung auf Teilen des Flurstücks 69 der Flur 3 in der Gemarkung Hornow erbracht werden:

Waldumwandlung im
Bebauungsplan



Der Bereich ist ausreichend dimensioniert, die in diesem Plan anfallende Inanspruchnahme von Wald zu kompensieren.

6.6 Weitere Städtebauliche Belange

6.6.1 Bevölkerung

- 161 Auf die Belange
- Allgemeine Anforderungen an die Sicherheit (auch die Vermeidung von Hochwasserschäden)
 - Wohnbedürfnisse
 - Sozial stabile Bewohnerstrukturen
 - Eigentumsbildung
 - Anforderungen kostensparenden Bauens
 - Bevölkerungsentwicklung
 - Soziale und kulturelle Bedürfnisse
 - Bildungswesen
 - Sport, Freizeit und Erholung
 - Religion, Gottesdienst und Seelsorge
 - Versorgung mit Grün- und Freiflächen
 - Flüchtlinge / Asylbegehrende und ihrer Unterbringung
- nimmt die Planung keinen nennenswerten Einfluss.
- 162 Die Belange
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind beachtet worden.
- 163 Für die Bauleitplanung sind mit Blick auf den vorbeugenden Immissionsschutz insbesondere die Grundsätze des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB von Bedeutung. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes liegt ein besonderer Fokus auf einer in diesem Sinn harmonischen Gebietsabstufung. Für gewachsene Gemengelage gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Trennungsgrundsatz

Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o. g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.

- 164 Die Festsetzungen des B-Plans erlauben keine Emissionen, die es erwarten lassen, dass Wohnnutzungen im Umfeld beeinträchtigt werden.
Mit der Deckelung des Ammoniak-Ausstoßes ist in Zusammenhang mit der festgesetzten Nutzung die maßgebliche Emissionsart begrenzt. Staub und Gerüche fallen in dieser Konstellation somit ‚automatisch‘ nicht in der Höhe an, die sich auf die Besiedlung auswirken könnte.

6.6.2 Wirtschaft

- 165 Die Belange, die die Wirtschaft im weitesten Sinne betreffen, wie *Wirtschaft*
- Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
 - Land- und Forstwirtschaft
 - Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
 - Sicherung von Rohstoffvorkommen
- sind nicht betroffen.
- 166 Die Planung soll auf die Belange
- Verbrauchernahe Versorgung
 - Mittelständische Struktur
 - Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- begünstigend wirken, da die Grundlage zur Wieder-Inbetriebnahme eines zeitweise stillgelegten Betriebs geschaffen wird.
- Damit einhergehend sind Erwartungen auf einen positiven Beitrag auf regionaler Wirtschaftskreisläufe verbunden: Die Tierhaltung schafft die Grundlagen für eine regionale Nahrungsmittelproduktion, verringert die Abhängigkeit von überregionalen Lieferketten; trägt somit zur Versorgungssicherheit bei und stärkt vor- und nachgelagerte Wirtschaftszweige.
- Die Sicherung der Arbeitsplätze ist für die ländlich geprägte Region von besonderer Bedeutung.

6.6.3 Infrastruktur

- 167 Die Belange des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt. *Infrastruktur*
- 168 Neben den „öffentlichen Belangen“ ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung Voraussetzung für eine Baugenehmigung. *Sicherung der Erschließung*
- Der planungsrechtliche Begriff der „Erschließung“ beschreibt den Anschluss des Grundstücks an die Infrastruktur.
- Dabei geht es um
- die wegemäßige Anbindung
 - die Versorgung mit Strom und Wasser, einschließlich Löschwasser
 - die Abwasserbeseitigung
- soweit sich nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen konkreten Vorhabens entsprechende Anforderungen ergeben.
- 169 Im vorliegenden Fall ist für das Plangebiet auf Grund der Verbindung zu einer öffentlichen Straße die verkehrliche Erschließung gesichert.
- Das betrifft auch die stadttechnischen Medien, die ja bereits in der notwendigen Qualität vorhanden sind.

6.6.4 Stadtplanerische Auswirkungen

- 170 Auswirkungen auf die stadtplanerischen Belange
- Ortsentwicklung
 - Baukultur
 - Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
 - informelle Konzepte und sonstige Planungen
- sind nicht erkennbar.

6.6.5 Sonstige Belange

- 171 Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.
- 172 Öffentliche Belange gem. § 6a Abs. 1 BJagdG, die mit der Jagdausübung verbunden sind, werden nicht erheblich beeinträchtigt.
- 173 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

6.7 Auswirkungen auf Private

- 174 Durch das Überführen in den Geltungsbereich eines B-Plans wird die Außenbereichs-Eigenschaft aufgehoben. Die durch § 35 BauGB erfolgten Privilegierungen für bestimmte bauliche Anlagen entfallen.
Dies ist hier nicht relevant.
- 175 Da bisher für den Bereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beansprucht, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.
Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.
- 176 Verfassungsrechtlich geschützte Rechtspositionen, wie
– das Grundeigentum und grundstücksgleiche Rechte,
– dingliche Rechte und schuldrechtliche Rechte zur Bodennutzung,
– Bestandsschutz, Vertrauensschutz,
– Beibehaltung des bestehenden Zustandes,
– Erweiterungswünsche,
– Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb,
wie auch verfassungsrechtlich nicht geschützte Interessen, Chancen, Möglichkeiten, Gewinnerwartungen sowie Wertverluste werden durch die Planung nicht verletzt.
- 177 Mieter und Pächter sind von der Planung nicht betroffen.
- 178 Betroffene Nachbarn sind nicht auszumachen.
Die Planung sichert den bislang gültigen Status Quo ab. Daraus erwachsen keine neuen Beeinträchtigungen.

Private Belange

*Mieter, Pächter
Nachbarn*

6.8 Hinweise zur Planumsetzung

- 179 Finanzielle Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde sind nicht zu erwarten, wenn sie rechtzeitig mit den Vorhabenträger die Kostenübernahme vertraglich regelt. Das trifft sinngemäß auch auf die Durchführung zu. Es ist rechtzeitig zu prüfen, ob der Abschluss von Kostenübernahmeverträgen für die Realisierung notwendig wird.
- 180 Auf laufende Verträge, Genehmigungsverfahren, Durchführungsarbeiten o. ä. hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.
- 181 Da die Planung und Realisierung durch Vorhabenträger bzw. Eigentümer durchgeführt wird, ist die Anwendung von besonderen Planungssicherungsinstrumenten durch die Gemeinde nicht notwendig.
Die Wieder-Inbetriebnahme der Anlage bedarf einer Neugenehmigung nach dem BImSchG.
- 182 Die Übernahme der Erschließungsflächen oder anderer Flächen durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde ist die Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Gemeinde oder Enteignungen nicht notwendig.
Die Gemeinde muss mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abschließen, um die Vorbereitung der Maßnahme und die Ausarbeitung der notwendigen Planungen rechtlich abzusichern.
Es ist zu prüfen ob, weitere vertragliche Vereinbarungen zur Sicherung der Realisierung (z. B. Durchführungs- oder Erschließungsvertrag) notwendig werden.
- 183 Aus der Planung resultieren noch weitere, durch den B-Plan nicht abschließend regelbare Gegenstände, die einer weiteren vertraglichen Konkretisierung bedürfen:
– Herstellung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen



Inhaltlich umfasst dies u. a. die Regelung von Verantwortlichkeiten, technischen Standards, Zeithorizonten, dinglichen Sicherungen, Ersatz- oder Entschädigungsregelungen u. dgl.

Die Rechtskraft dieses bzw. dieser Verträge muss vor der Vorhabenrealisierung; idealerweise aber zum Satzungsbeschluss gegeben sein.

- 184 Die technische Umsetzung aller Maßnahmen (innere und äußere Erschließung, Bebauung, Grünordnungsmaßnahmen...) erfolgt in Regie des Vorhabenträgers. Dieser schaltet die zuständigen Versorgungsbetriebe ein. Die entsprechenden Erschließungskonzepte und die Realisierungsplanung werden mit der Gemeinde abgestimmt. Eigene Maßnahmen der Gemeinde oder Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit Auswirkungen auf die Gemeinde werden nicht erforderlich.

7 Anhang

7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen. Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

- 185 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind.
*Kommunale Satzungen
Satzungen nach
Landesrecht*
- Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.
- 186 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.
*Auffinden von
Bodendenkmalen*
- 187 Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
Kampfmittel
- 188 Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
Bodenschutz allgemein
- Alle Maßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, müssen unter Ausschluss von Bodenverunreinigungen oder schädlichen Bodenveränderungen ausgeführt werden. (Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflicht gemäß § 4 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).
- 189 Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
Mutterbodenschutz
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.
- 190 Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.
Abfallbehandlung

- 191 Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Das betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten.
- 192 Soweit in den Festsetzungen auf DIN-Vorschriften, Erlasse, ... Bezug genommen wird, sind diese mit der Satzung und Begründung später zur Einsichtnahme bereitzuhalten.

Wald

DIN / EN-Normen und Vorschriften

7.2 Flächenbilanz

193

	Bestand		Planung		Bilanz	
	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)	Anteil* (%)	(ha)	
Sonderbaufläche	3,9	57	4,8	70		+ 0,9
Verkehrsfläche			0,6	9		+ 0,6
Grünfläche	0,7	10	0	0		- 0,7
Wald	2,3	33	1,5	22		- 0,8
Summe	6,9					

Hinweis:

* Anteil an Fläche Geltungsbereich

7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

194

	Bestand		Planung		Bilanz	
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	
Sonderbaufläche	< 2,5	55	2,5	56		+ 0,15
Verkehrsfläche	< 0,3	50	0,3	50		± 0
Wald	< 0,1	2				
						+ 0,15

Hinweis

** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

7.4 Abkürzungsverzeichnis

ABP	Abschlussbetriebsplan (Bergbau)
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ASB	Artenschutzbeitrag
B-Plan	Bebauungsplan
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz (Höhenbezugssystem)
DTK	Digitale Topografische Karte
FNP	Flächennutzungsplan
GOP	Grünordnungsplan
GOK	Geländeoberkante
LP	Landschaftsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
NN	Normalnull (Nullniveau; veraltet)
NHN	Höhe über Normalhöhen-Null (Nullniveau im DHHN)
OK	Oberkante
OT	Ortsteil; i. S. d. Kommunalrechts administrative Einheit einer Gemeinde
RP	Regionalplan
SAP	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
SBP	Sonderbetriebsplan (Bergbau)
UB	Umweltbericht

(s)UP (Strategische) Umweltprüfung
(weitere siehe Punkt Rechtsgrundlagen)

7.5 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

Kürzel	Zitat	<i>zuletzt geändert durch</i>
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. Bekanntmachung v. 3.11.2017 I 3634	<i>Art. 3 G. v. 20.12.2023 I Nr. 394</i>
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 21.11.2017 I 3786	<i>Art. 2 G. v. 3.7.2023 I 2023 Nr. 176</i>
PlanZV	Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 1991 I 58	<i>Art. 3 G. v. 14.6.2021 I 1802 Nr. 33</i>
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg v. 5.3.2024 I/24 Nr. 10 S. , ber. [Nr. 38]	<i>G v. 2.4.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])</i>