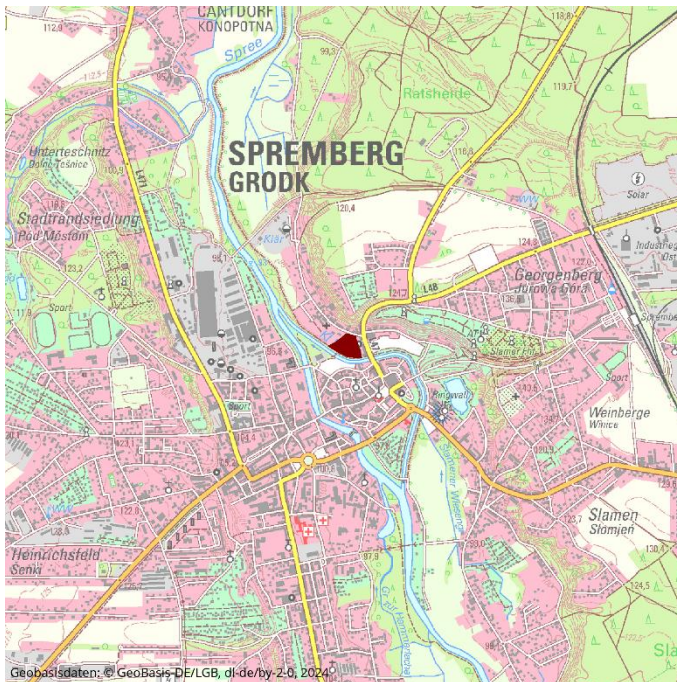


Stadt

# Spremberg/Grodk

## Bebauungsplan Nr. 104 „Wohnen an der Bergstraße“



Entwurf Stand September 2025

Begründung

# Inhalt

<b>1 Planvorhaben</b>	<b>3</b>
1.1 Verfahren	3
1.2 Plangebiet	3
1.3 Planungsgegenstand	4
1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck	4
1.3.2 Aufgabe	4
<b>2 Planerische Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1 Bindende Vorgaben	4
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	4
2.1.2 Sonstige Bindungen	5
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	5
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	5
2.2.2 Formelle Planungen	6
2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	6
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	7
<b>3 Planungskonzept</b>	<b>9</b>
<b>4 Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
4.1 Geltungsbereich	10
4.2 Verkehrsflächen	11
4.3 Art der baulichen Nutzung	11
4.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	11
4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen	12
4.4 Maß der Nutzung	13
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	13
4.4.2 Höhenmaße	13
4.4.3 Berücksichtigung Orientierungswerte	14
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
4.6.1 Grünfläche	14
4.6.2 Grünordnerische Festsetzungen	15
4.6.3 Hochwasserschutz	18
<b>5 Sonstige Planinhalte</b>	<b>19</b>
<b>6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen</b>	<b>21</b>
6.1 Entwicklung aus dem FNP	21
6.2 Verfahrenswahl	21
6.3 Beachtung bindene Vorgaben	21
6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung	21
6.3.2 Sonstige Bindungen	21
6.4 Auswirkungen	22
6.4.1 Planungsleitsätze	22
6.4.2 Grundsätze der Raumordnung	22
6.4.3 Umwelt	22
6.4.4 Weitere Belange	23
<b>7 Anhang</b>	<b>25</b>
7.1 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen	25
7.2 Bilanz Flächennutzung	25
7.3 Pflanzlisten	26

# 1 Planvorhaben

## 1.1 Verfahren

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die Erstaufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Bergstraße“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Stadt Spremberg/Grodtk.

*Planvorhaben*

Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

*Rechtsgrundlage  
BauGB*

Ein Aufstellungsverfahren wird, gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.

Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in welches insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Der vorliegende B-Plan wird im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor (dazu siehe Punkt 6 der Begründung).

*Vereinfachtes Verfahren*

Eine Umweltprüfung wird bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht durchgeführt. Unabhängig davon wird wegen der sensiblen Lage im LSG "Staubeckenlandschaft Bräsinchen - Spremberg" sowie im Überschwemmungsgebiet "Mittlere Spree" in Abstimmung mit der uNB ein „Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange“ erstellt.

Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat bereits am 04.07.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet.

*Aufstellungsbeschluss*

Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 20.07.2018 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Stadt festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Entwurf.

*Verfahrensstand*

## 1.2 Plangebiet



*Übersicht  
Lage des Plangebietes*  
© GeoBasis-DE / LGB

Der Geltungsbereich liegt nördlich des historischen Stadtzentrums in der Flur 18 der Gemarkung Spremberg.

*Lage*

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,26 ha.

*Flächengröße*

Das Plangebiet ist, soweit der B-Plan noch nicht verbindlich ist, teilweise bauplanungsrechtlich der Kategorie „Außenbereich (gem. § 35 BauGB) im Innenbereich“ zuzuordnen. Der Bereich unmittelbar an der Bergstraße ist dagegen als Innenbereich (gem. § 34 BauGB) einzustufen.

*planungsrechtliche  
Beurteilung*

## 1.3 Planungsgegenstand

### 1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

Ein Unternehmen will die Flächen im o. a. Plangebiet als Wohnstandort entwickeln und hat bei der Verwaltung einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) gestellt.

*Anlass*

Ein entsprechendes Entwicklungskonzept als Grundlage für die Planung liegt vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden, welches die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern schaffen soll.

*Ziel und Zweck*

Das vorgetragene Plananliegen deckt sich mit Entwicklungszielen der Stadt. Sie will ihren Anteil dazu beitragen, dass das Wohnungsangebot im Bereich des Stadtzentrums verbessert wird.

Die Realisierung des Planvorhabens kann einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung einer stabilen Einwohnerzahl in der Stadt leisten.

Die Planungsziele entsprechen den Interessen der Stadt hinsichtlich einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Eine Industriebrache kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Noch bestehende Altlasten/Altablagerungen werden im Zuge der Realisierung beseitigt.

### 1.3.2 Aufgabe

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

*Aufgabe*

Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nur in Teilen genehmigt werden, weil die bauplanungsrechtlichen Anforderungen für das Erteilen von Baugenehmigungen im rückwärtigen Bereich nicht vorliegen.

Der Bedarf an Wohnungen soll zeitnah gedeckt werden. Es besteht aktuell Handlungsbedarf.

Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird für das gesamte Grundstück ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

*Neuaufstellung B-Plan*

Beplant wird die ehemals gewerblich genutzte Fläche, die einheitliche Randbedingungen für die Realisierung aufweist.

Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern und um dabei künftigen nicht absehbaren Entwicklungen zu entsprechen, unter Beachtung der vorliegenden Konzeption des Vorhabenträgers so flexibel wie möglich gehalten.

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Bindende Vorgaben

#### 2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Für Berlin und Brandenburg definiert der Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

*Grundlagen*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021.

Darüber hinaus können sich aus



– dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014 zukünftig Vorgaben ergeben.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

*Bindung an Ziele der Raumordnung*

Die zuständigen Planungsstellen wurden beteiligt. Es liegen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vor (Ergebnis siehe Punkt 6).

*Zielmitteilung*

## 2.1.2 Sonstige Bindungen

Im Rahmen einer Bauleitplanung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

*Sonstige fachgesetzliche Vorgaben*

Das trifft auch auf vorliegende verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder auf privilegierte Fachplanungen zu.

Im umweltfachlichen Kontext sind folgende Bindungen zu beachten

*Bindungen nach dem Umweltrecht*

- Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Mittlere Spree“ (HQ 100 und HQ 200),
- Lage im Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Staubeckenlandschaft Bräsinchen – Spremberg“.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Natura-2000 Gebieten. Auswirkungen auf Vogelschutz-Gebiete (SPA-Gebiete) bzw. FFH-Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden.

*Natura-2000 Gebiete*

Die gem. B-Plan zulässigen konkreten Vorhaben können bei der Realisierung mit großer Sicherheit Arten betreffen, die unter den besonderen Schutz des § 44 BNatSchG fallen.

*Besonderer Artenschutz Fazit*

Aussagen hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzgebieten bzw. zum Bestand der relevanten Arten können dem entsprechenden „Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange“ (Schutzgebiete: Punkt 4.2 und relevante Arten: Punkt 4.4) entnommen werden.

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Umgebung folgender Baudenkmale:

*Baudenkmale*

- Spremberg, Bergstraße 32, Katholische Kirche, ID-Nummer: 09125343
- Spremberg, Georgenstraße 35, Tuchfabrik Levy mit Schornstein und Wohnhaus, ID-Nummer: 09125499.

Ende des Jahres 2024 ist der Abbruch des Fabrikgebäudes in der Georgenstraße 35 erfolgt. Das zur Tuchfabrik gehörende Wohngebäude und der Schornstein werden erhalten bleiben.

Sonstige für das Planverfahren verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind nicht bekannt.

*Sonstige Bindungen*

## 2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und fachliche Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

### 2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

*Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung*

Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung entsprechen den oben im Begründungstext angeführten Plangrundlagen im Punkt „Ziele der Raumordnung“.

*Plangrundlagen*

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

*Grundsätze*

- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung  
(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

*Grundsatz G 5.1*

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

- G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen *Grundsatz G 5.10*
  - (1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.
  - (2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.
- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel *Grundsatz G 8.3*

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.
- G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete *Grundsatz G 8.4*

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

Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt 6 im weiteren Text dieser Begründung.

Neben den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung (wie Ergebnisse von Raumordnungsverfahren, sonstiger förmlicher landesplanerischer Verfahren u. dgl.) aktuell nicht bekannt. *sonstige Erfordernisse der Raumordnung*

## 2.2.2 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

Für die Gemeinde besteht ein Flächennutzungsplan. Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen FNP in der Fassung der 7. Änderung war der Bereich des Geltungsbereiches als „(M)“ dargestellt. *FNP vorhanden*

Die Darstellung als Wohnbaufläche (W) erfolgte bereits mit der 8. Änderung des FNP. Dieser wurde mit Bekanntmachung am 24.01.2025 wirksam.

Im Umfeld finden sich folgende Darstellungen

- Gemischte Baufläche (M) südlich (Stadtzentrum),
- Gewässer (hier die „Spree“),
- Grünflächen (gewässerbegleitend).

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und keine sonstigen städtebaulichen Satzungen oder formelle Planungen. *B-Pläne  
sonstige städtebauliche  
Satzungen oder formelle  
Planungen*

Weitere formelle Planungen, die das Planvorhaben betreffen, sind nicht vorhanden. *weitere Planungen*

## 2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

Im Zusammenhang mit dem FNP wurde auch ein Landschaftsplan (LP) erarbeitet. *Landschaftsplan*

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen  
Nachbargemeinden*

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Bewilligung „Spremberg-Graustein B (22-1555)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze (Actinium und die Actiniden, Antimon, Arsen, Blei, Cäsium, Chrom, Eisen, Gallium, Germanium, Gold, Indium, Kadmium, Kobalt, Kupfer, Lanthan und die Lanthaniden, Lithium, Molybdän, Nickel, Niob, Osmium, Palladium, Platin, Quecksilber, Rhenium, Rubidium, Schwefel, Selen, Silber, Strontium, Tantal, Tellur, Vanadium, Wismut, Wolfram, Yttrium, Zink und Zinn) berechtigt.

*Bergrecht*

Die Bewilligung wurde am 28.05.2010 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 28.05.2050 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BBergG gegeben.

Eine Bewilligung wird durch Artikel 14 Grundgesetz (GG) als eigentumsrechtliche Position geschützt. Auf das Recht aus der Bewilligung sind die für Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBG) entsprechend anzuwenden. Die bergbaulichen Interessen sind somit bei behördlichen Entscheidungen und dem Erlass von Regelungen, die die bergbaulichen Tätigkeiten ausschließen oder einschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Bewilligung allein gestattet dem Inhaber noch keine bergbaulichen Tätigkeiten, wie z. B. Erkundungs- und Gewinnungsarbeiten. Die Durchführung entsprechender Arbeiten ist erst nach gesonderter Zulassung bergrechtlicher Betriebspläne durch die Bergverwaltung zulässig. Erst im Betriebsplanverfahren wird damit auch entschieden, in welchem Umfang die vom Bergbauunternehmen geplanten Arbeiten ausgeübt werden können.

Aus Bergrechtsamtssicht stehen gem. der Stellungnahme der zuständigen Bergverwaltung dem Planvorhaben keine Belange entgegen.

Weitere einschlägige zu berücksichtigende Vorgaben sind nicht bekannt.

*Weitere Vorgaben*

## 2.3 Städtebauliche Randbedingungen



Standort / Luftbild  
© GeoBasis-DE / LGB

Das Luftbild zeigt die Verhältnisse nach dem Abbruch der Gewerbegebäude vor der Realisierung der neuen Wohngebäude an der Bergstraße.

Nachfolgend ist die ursprüngliche Grundstücksnutzung ausgewiesen.



Luftbild  
ehemaliger  
Gewerbestandort  
(Zuarbeit Stadtverwaltung)

Das Geländere relief im Plangebiet ist relativ eben. Das Gelände fällt leicht von Nordosten nach Südwesten von rund 99 m auf rund 97 m ab. Es finden sich einige Haufwerke im Gebiet.

Natürliche  
Geländeeigenschaften

Der Ist-Zustand von Natur und Landschaft ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich „auf der einen Seite“ um ein aufgelassenes und weitgehend beräumtes Gewerbegrundstück inmitten der Stadt handelt, welches auf der „anderen Seite“ an die Spreeaue anschließt.

Umweltbedingungen

Einzelheiten zur Ausgangslage einschließlich der Vorbelastungen hinsichtlich der Umwelt können dem beigefügten „Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange“ (Punkt 4) entnommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Fläche, welche gemäß § 29 Abs. 6 BbgAbfBodG vom 06.06.1997 im Altlasten- und Bodenschutzkataster (ALBOKAT) des Landkreises Spree-Neiße als altlastverdächtig eingetragen ist.

Altlasten

Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände der Textilwerke Spremberg – Werk II (ehem. Tuchfabrik Levy).

Die Eintragung erfolgte gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG vom 17.03.1998 als Altlastverdachtsfläche-Altstandort, vermerkt und unter der ALBOKAT-Registernummer 014471 1197 geführt.

Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung.

Erschließung

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die öffentlich gewidmete Straße „Bergstraße“.

Verkehr

Der Geltungsbereich ist über diese Verbindung an das regionale bzw. überregionale öffentliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet kann als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger aus dem Umfeld relativ gut erreichbar.

Nicht-motorisierter  
Verkehr

Eine spezielle Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr ist im Plangebiet selbst nicht, aber unmittelbar angrenzend entlang der Spree vorhanden.

Eine Anbindung des Bereiches an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Buslinien im Ort gegeben.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden. Die Versorgung mit den notwendigen Medien der Stadttechnik ist möglich. *Stadttechnik*

Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen. *Bestehende Nutzungen*

Die nähere Umgebung des Grundstücks entlang der Bergstraße ist bereits durch eine straßenrandnahe Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt.

Auf dem Flurstück 320 befindet sich eine Industriebrache und das Flurstück 47 ist mit aufgegebenen Gärten bestückt.

Im Plangebiet selbst besteht bereits auf einer Teilfläche im Norden eine bauliche Nutzung in Form von neu errichteten mehrgeschossigen Wohngebäuden. Der Großteil der Fläche ist (noch) unbebaut und wird nicht genutzt. *Plangebiet*

Die bereits baulich genutzten Flächen im Geltungsbereich sind demnach als Wohngebiet einzuordnen.

Die bekannten städtebaulichen Randbedingungen stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Verwirklichung der Planungsziele im Geltungsbereich nicht grundsätzlich entgegen. Das betrifft auch die Altlastenproblematik. *Fazit*

### 3 Planungskonzept

Nachfolgend wird die Konzeption, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst.

Das Plangebiet wird zukünftig teilweise baulich genutzt werden. Zusätzlich zu den beiden Gebäuden, die bereits im Nahbereich der Bergstraße bestehen, werden „in der zweiten Reihe“ drei weitere Fünfgeschosser errichtet. *Struktur*

Zur Spree wird ein angemessener Bebauungsabstand eingehalten. Der Bereich wird als Grünfläche genutzt.

Die innere verkehrliche Erschließung wird vollständig über neu zu bildende private Straßen bzw. Wege gewährleistet, die zweifach an die Bergstraße angebunden sind. *Verkehrerschließung*

Das Plangebiet kann nach vorliegendem Kenntnisstand aus den vorhandenen lokalen Systemen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik, wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom vollständig versorgt werden. Ein Gasnetz besteht nicht. *Stadttechnische Erschließung*

Im Innern sind die stadttechnischen Systeme neu zu errichten.

Die 2024 errichteten Wohngebäude Bergstraße 35 und 36 sind aus Richtung Bergstraße an das Fernwärmenetz angeschlossen worden.

Die zusätzlich geplante Wohnbebauung soll ebenfalls an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die Anbindung erfolgt aus westlicher Richtung über das Nachbargrundstück.

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. *Löschwasserversorgung*

Das Niederschlagswasser soll vor Ort versickert oder genutzt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird alternativ (für den Fall, dass ein schadloses Versickern nicht gesichert werden kann) bei der zuständigen Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Kleine Spree beantragt werden. *Niederschlagswasser*

Für das Projekt werden ungenutzte Flächen in Anspruch genommen, die ursprünglich gewerblich genutzt und bis an die Spree heran bebaut waren. *Umweltkonzept*

Die neue Bebauung hält zur Spree einen Abstand von 50 m ein. Diese Abstandsfläche wird als Grünfläche entwickelt.

Im Gebiet sind einige Altbäume zu berücksichtigen. Im Interesse der Umwelt werden diese erhalten.

Zusätzlich werden neue Bäume gepflanzt. Ein Teil der Pflanzungen ist als Baumreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Ziel ist es, hierdurch in Ergänzung zum südlich gelegenen Altbaubestand (außerhalb des Geltungsbereichs) eine Alleestruktur zu schaffen. Die übrigen Baumpflanzungen erfolgen verteilt innerhalb der Freianlagen des Wohnquartiers.

Diese Gehölzstrukturen werden durch Heckenpflanzungen ergänzt.

Die Gestaltung der Grundstücke und Gebäude wird sich am maßgeblichen Umfeld orientieren.

*Sonstige Ziele*

## 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

*Plan- und Kartengrundlagen*

Der Lageplan wurde am 03.05.2022 übergeben. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 28.04.2022. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 06.04.2022.

*Aktualität*

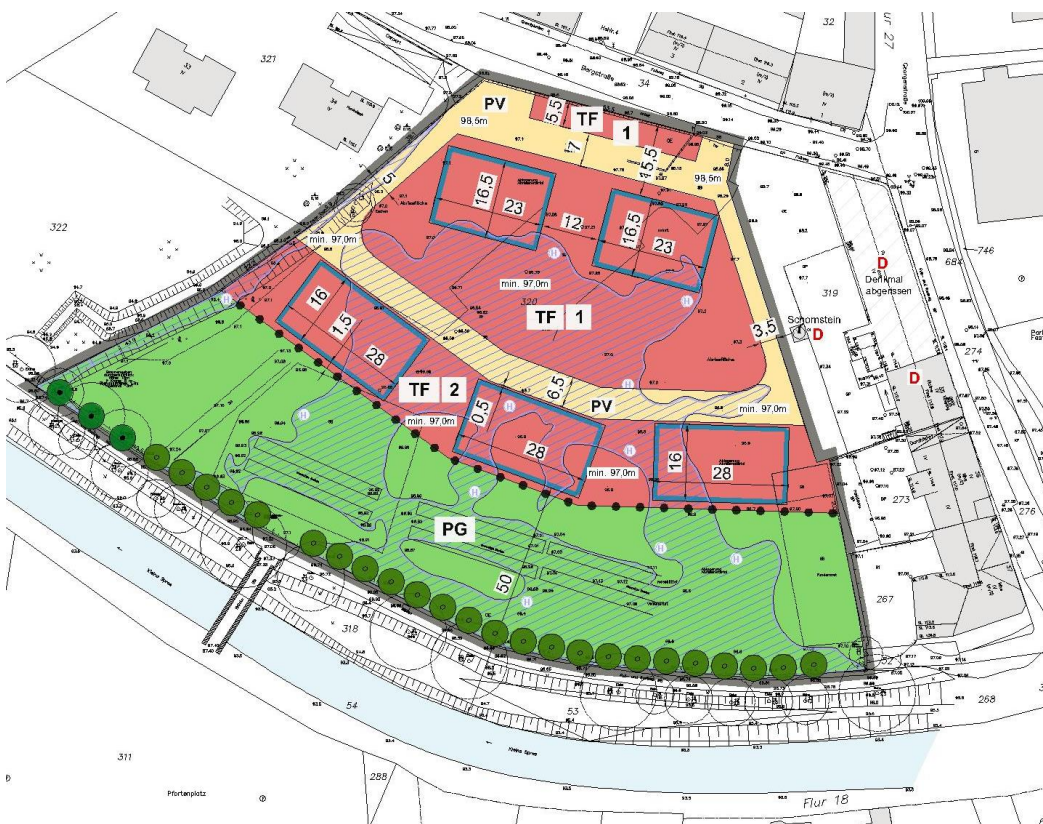
Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

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*

Es wird zusätzlich auf topographische Karten und andere Quellen aus dem Web-Dienst ([www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

*Zusätzliche Quellen*



*Planzeichnung*

Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörige Abwägungsentscheidung erläutert.

### 4.1 Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für die geplante Nutzung neu vorgesehenen Flächen. Darüber hinaus werden keine weiteren einbezogen.

*Wahl Geltungsbereich*

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

*Abgrenzung*

- Im Norden durch die Bergstraße,
- im Osten durch die bebauten Grundstücke entlang der Georgenstraße (Flurstücke 319, 273, 267 und 52),
- im Süden durch den Rad- Fußweg nördlich der Spree (Flurstück 318),
- im Westen durch Wohngrundstücke bzw. Gärten (Flurstücke 321 und 322)

jeweils in der Flur 18 der Gemarkung Spremberg.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.

## 4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Eine Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

*Rechtsgrundlage*

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehende unmittelbar angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche gewährleistet. Diese liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes.

*Öffentliche  
Straßenverkehrsfläche*

Die einzelnen Gebäude im Plangebiet werden über neu zu bildende **private Straßenverkehrsflächen (PV)** erschlossen, die unmittelbar an die Bergstraße angebunden sind.

*Private  
Straßenverkehrsfläche*

Im B-Plan wird nur das Grundstück für die Verkehrsflächen festgesetzt. Detaillierte Regelungen zur Aufteilung des privaten Straßengrundstückes sind nicht erforderlich.

Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst jeweils den gesamten Straßenraum, einschließlich Verkehrsanlagen (wie Fahrbahn oder Gehbahn), Straßenbegleitgrün, Trassen für die Stadttechnik, Versickerungsmulde, Böschungen, u. dgl. Die Grenze der privaten Verkehrsfläche ist also nicht mit der Grenze der Fahrbahn identisch.

Die Breite der neu zu bildenden Verkehrsfläche wird, dem vorliegenden Plan der Verkehrsflächen entsprechend, mit unterschiedlichen Breiten (hier **3,5 m**, **5 m**, **6,5 m** und **7,0 m**) festgesetzt.

*Dimensionen*

Das Maß von 3,5 m kommt zustande, weil der Geltungsbereich im Osten mittig in der geplanten Straße verläuft. Die Verkehrsfläche ist in diesem Bereich also ausreichend breit.

Die Dimensionen sind ausreichend, um eine Mischverkehrsfläche sowie die Trassen der erforderlichen stadtechnischen Medien, einschließlich der Versickerungsanlagen, aufzunehmen.

## 4.3 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 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die BaunVO mit den §§ 1 bis 11 zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

*Rechtsgrundlagen*

Die §§ 2 bis 9 BaunVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

Ziel der Planung ist es, im gesamten Plangebiet dem Wohnen den Vorrang vor anderen Nutzungen zu geben. Der gesamte Geltungsbereich wird hinsichtlich der Art der Nutzung einheitlich behandelt.

*Verwirklichung der  
Planungsziele*

### 4.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die BaunVO kennt unterschiedliche Arten von Wohngebieten, die sich hinsichtlich der Zweckbestimmung unterscheiden. Die Planungsziele können unter Beachtung des Aufstellungsbeschlusses nur mit der Festsetzung eines **„Allgemeinen Wohngebietes“** gem. § 4 BaunVO erfüllt werden.

*Gebietscharakter*

Die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA-Gebiet), neben dem dominierenden Wohnen, auch zulässigen sonstigen Nutzungen, dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Wohnen muss im WA-Gebiet allerdings dominieren. Andererseits können bei einem WA-Gebiet nicht alle Nicht-Wohnnutzungen aus dem Baugebiet verbannt werden.

Nachfolgend wird geprüft, ob der Nutzungskatalog zu modifizieren ist. Grundlage hierfür sind § 1 Abs. 5 und 6 sowie Abs. 8 BaunVO. Es ist auch zu entscheiden, ob Teilflächen dabei unterschiedlich behandelt werden.

Im vorliegenden Fall sind Einschränkungen erforderlich. Das WA-Gebiet wird in zwei **Teilflächen (WA 1 und WA 2)** mit unterschiedlichen Bestimmungen unterschieden.

*Modifizierung  
Teilflächen*

Die Teilflächen sind untereinander durch die private Verkehrsfläche (PV) abgegrenzt.

So sollen im Plangebiet generell keine Nutzungen, die für die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt von Belang sind, angesiedelt werden. Auch sollen Störungen, die z. B. durch zusätzlichen Verkehr hervorgerufen werden könnten, reduziert werden.

*Ziele*

Der Nutzungskatalog der BauNVO für die Teilfläche WA 1 des Baugebietes wird deshalb wie folgt modifiziert.

*Anpassung  
Nutzungskatalog*

- 1. Innerhalb der Teilfläche WA 1 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Innerhalb dieser Teilfläche sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind in dieser Teilfläche der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Den Gebäuden im WA 2 wird ein im Verhältnis relativ höherer Ruheanspruch zugesprochen, als denen unmittelbar an der Bergstraße.

- 2. Innerhalb der Teilfläche WA 2 sind Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind in dieser Teilfläche der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Es ist trotz der spezifischen Regelungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines WA-Gebietes erhalten bleibt.

*Zweckbestimmung  
gewährleistet*

In der Textfestsetzung sind nur die Nutzungen benannt, die vom Katalog der BauNVO für das Baugebiet abweichen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach der BauNVO.

*Gesamtübersicht  
im Anhang*

Im Anhang ist eine vollständige tabellarische Übersicht über die speziellen Regelungen für das Baugebiet zu finden.

### 4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO neben den Baugebieten separat behandelt werden.

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebietsarten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO zulässig. Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich Stellplätze sind.

*Stellplätze und Garagen*

Die erforderlichen Stellplätze sollen im Baugebiet untergebracht werden. Im B-Plan wird deshalb für das WA-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

*Kein Regelungsbedarf*

Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler), sind gem. § 13 BauNVO in den Baugebieten nach den § 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig. Gebäude für diese Nutzungsart sind dagegen nur in den Baugebieten gem. § 4a bis 9 BauNVO zulässig.

*Gebäude und Räume für  
Freie Berufe*

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

*Kein Regelungsbedarf*

In § 13a BauNVO finden sich auch klarstellende Aussagen zum Charakter von „Ferienwohnungen“ in verschiedenen Arten von Baugebieten.

*Ferienhäuser und -  
wohnungen*

In WA-Gebieten gehören sie demnach in die Kategorie „nicht störender Gewerbebetrieb“. Entsprechende Räume können auch der Kategorie „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ zugeordnet werden.

Ein Regelungsbedarf für diese Nutzungen ist nicht erkennbar.

*Kein Regelungsbedarf*

Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

*sonstige Nebenanlagen*

Bestimmte Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung können nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, ohne dass es einer speziellen Festsetzung im B-Plan hierfür bedarf.

Die Stadt sieht kein Erfordernis, detailliertere Festsetzungen zu den von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO erfassten Nutzungen zu treffen. *Kein Regelungsbedarf*

## 4.4 Maß der Nutzung

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

Festsetzungen zu der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche und zu deren Höhe sind als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO stets erforderlich.

### 4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden. *Vorbemerkungen*

Über die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche werden die natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst.

Die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im vorliegenden B-Plan durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Das Festsetzen ausschließlich der Grundfläche (GR) als absolute Größe ist unter den gegebenen Umständen nicht zielführend, da die Resultate von der zukünftigen Parzellierung abhängen, die mit dem B-Plan nicht bestimmt wird.

Im vorliegenden Fall wird angestrebt, dass die Bebauungsdichte des weiteren Umfeldes auch im neuen Baugebiet erreicht werden kann. Das bedeutet, dass die Teilfläche an der Bergstraße dichter bebaut werden kann, als die Flächen im Innern. *Festsetzung GRZ*

Die maximal zulässige GRZ für die Teilfläche WA 1 wird mit 0,4 (**GRZ 0,4**) zeichnerisch festgesetzt. Die GRZ für die Teilfläche WA 2 liegt bei 0,3 (**GRZ 0,3**).

Zu beachten ist, dass der Teil des Plangebietes, der zwischen dem Spreeufer und dem festgesetzten WA 2 liegt, zwar als Grünfläche ausgewiesen ist, aber dem WA 2 als „wohnbezogene“ Freifläche dient. Die Grünfläche ist faktisch Teil des jeweiligen Wohngrundstücks.

Es muss also ermöglicht werden, dass die private Grünfläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im WA 2 als Teil des maßgeblichen Grundstücks angerechnet werden kann. Ohne diese Option müsste die GRZ im WA 2 bei 0,8 liegen.

- 3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist den Baugrundstücken in der Teilfläche WA 2 der im jeweiligen Grundstück liegende Anteil der festgesetzten private Grünfläche (PG) der maßgeblichen Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen. (§19 Abs. 3 BauNVO)** *Textfestsetzung*

Sofern der B-Plan keine abweichenden Regelungen bereithält, dürfen ohne besondere Anforderungen als gesetzliche Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen die im B-Plan festgesetzte zulässige Grundfläche bis zu den entsprechend definierten Obergrenzen überschreiten. *gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten*

### 4.4.2 Höhenmaße

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein immer auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich. *Rechtsgrundlagen*

Die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

Die Höhenmaße können in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wahlweise als Zahl der Vollgeschosse oder als Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

In Wohngebieten ist das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse, da bei Wohngebäuden extreme Geschosshöhen nicht zu erwarten sind, zur Regelung der Bauhöhen ausreichend, um die Auswirkungen auf die städtebauliche Dichte und die Gestaltung zu steuern. Gleichzeitig bietet diese Option eine für die Bauleitplanung angemessene Flexibilität. *Festsetzung Zahl der Vollgeschosse*

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Der § 20 Abs. 1 BauNVO verweist dazu auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Im Interesse der Flexibilität mit Blick auf das Ortsbild wird die **Zahl der Vollgeschosse** mit einem Spielraum bestimmt.

Die Höhe der geplanten Bebauung soll nicht wesentlich von der im Umfeld abweichen. Weder „Hochhäuser“ noch eingeschossige „Eigenheime“ entsprechen den Zielvorstellungen für den Standort.

Deshalb werden im gesamten Baugebiet einheitlich nur Gebäude mit **drei bis maximal fünf Vollgeschossen (III bis V)** zugelassen.

### 4.4.3 Berücksichtigung Orientierungswerte

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

*Orientierungswerte für Obergrenzen*

Für WA-Gebiete liegt der Wert für die GRZ bei 0,4. Die festgesetzte GRZ unterschreitet in der Summe diesen Wert.

Für die Geschossflächenzahl (GFZ gem. § 20 BauNVO) gilt in WA-Gebieten eine GFZ von 1,2 als Orientierungswert. Dieser könnte bei der festgesetzten GRZ von 0,4 bei Gebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen überschritten werden.

*Geschossflächenzahl*

Deshalb wird die GFZ zur Vermeidung einer zu hohen städtebaulichen Dichte wie folgt gedeckelt: **GFZ 1,2**.

*Festsetzung GFZ*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung.

*Nutzungsschablone*

## 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Damit wird bestimmt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist.

*Rechtsgrundlagen*

Auf diesem Weg wird nicht das Maß der Nutzung festgesetzt, sondern die räumliche Abgrenzung und Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück geregelt.

Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Das städtebauliche Konzept, welches mit dem B-Plan umgesetzt werden soll, sieht im Geltungsbereich insgesamt fünf Gebäude und eine offene Bebauungsstruktur vor. Zum Spreerraum soll ein Bebauungsabstand von **50 m** eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall werden, um dieses Ziel umzusetzen, für die geplanten Standorte **Baugrenzen** festgesetzt und **vermaßt**.

*Baugrenze*

Die durch die geschlossenen Baugrenzen gebildeten so genannten „Baufenster“ für die bestehende Bebauung an der Bergstraße werden mit **23 m** auf **16,5 m** vermaßt.

*Maße*

Für die neu geplanten die Gebäude in der „2. Reihe“ im WA 2 sind mit **28 m** auf **16 m** Baufenster festgesetzt, die einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung gewährleisten.

## 4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 4.6.1 Grünfläche

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden. Die Kategorie „Grünfläche“ umfasst (zunächst) eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. In Nr. 15 sind einige Arten von Grünflächen beispielhaft aufgeführt. Die Liste ist nicht abschließend.

*Grünflächen*

Der konkret vorgesehene Zweck der Grünfläche ist im B-Plan in der Regel näher zu bestimmen.

Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt. Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet werden sollen. Private Grünflächen stehen dagegen nur einem begrenzten Personenkreis zur Verfügung.

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche, die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen ohne eine spezielle Regelung im B-Plan zulässig.

Ein Areal bleibt so lange eine „Grünfläche“ im Sinne des BauGB, wie das „Grün“ auf dieser Fläche dominiert.

Im vorliegenden Fall sollen die Flächen zwischen dem Spreeufer und den Wohngebäude des WA 2 als Grünfläche ausgewiesen werden, die den entsprechenden Wohngebäuden funktional zugeordnet sind.

Die Grünflächen im Geltungsbereich werden entsprechend als **Private wohnungsbezogene Grünflächen (PG)** ausgewiesen.

Die Grünflächen sollen die Funktionen aufnehmen, die für den nicht durch Wohngebäude beanspruchten Teil eines typischen Wohngrundstücks üblich sind.

Dazu gehören neben Grün- und Gartenflächen natürlich auch befestigte Flächen für Wege, für Spielmöglichkeiten bis hin zu Stellplätzen.

Die in der Grünfläche zulässigen Nebenanlagen sollen nicht in Form von Gebäuden realisiert werden, um den Charakter als Puffer zwischen dem Spreeraum und der Bebauung zu sichern.

Es werden also Garagen und so genannte „Carports“ sowie Nebengebäude ausgeschlossen.

#### **4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind innerhalb der „Privaten Grünfläche“ (PG) unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Den Rahmen für die zulässige Überbauung in der Grünfläche setzt die zulässige GRZ im WA 2, da die wohnungsbezogene Grünfläche Teil des maßgeblichen Grundstücks ist.

Alternativ wäre auch das Festsetzen dieser Fläche als Teil des WA 2 möglich. Um allerdings klarzustellen, dass in der Abstandsfläche zur Spree das Grün dominieren soll, ist dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen.

## **4.6.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind Maßnahmen vorgesehen, die unter der Überschrift „Grünordnerische Festsetzungen“ zusammengefasst werden.

*Grünordnerische Festsetzungen*

Unter dieser Überschrift werden die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten abgehandelt.

Zur Sicherung der durch Bäume und Gehölze bestehenden städtebaulichen Prägung des Gebietes sowie zur Gestaltung des Ortsbildes werden Pflanzgebote festgesetzt.

*Pflanzgebote*

Grundlage für Pflanzgebote ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Im beigefügten Fachbeitrag ist der erforderliche Umfang für den Ersatz von Bäumen, die beseitigt werden müssen festgelegt. Insgesamt müssen im Plangebiet 46 Bäume neu gepflanzt werden. Ein Teil der Baumpflanzungen ist als Baumreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Zu verwenden sind hier nur bestimmte Arten.

Der „Rest“ kann ohne Standortbindung im Gebiet eingeordnet werden. Der Fachbeitrag gibt eine „Pflanzliste“ vor.

Im vorliegenden Fall sollen entlang der Südgrenze des Plangebietes nahe des Spreeraumes Bäume neu gepflanzt werden. Die Festsetzung erfolgt standörtlich durch das Planzeichen **Anpflanzen von Bäumen**. Entsprechend sind insgesamt 24 Bäume ausgewiesen.

*Baumpflanzung*

Im Interesse der Flexibilität sind in gewissen Grenzen Regelungen zum Abweichen von den festgesetzten Standorten notwendig.

Es wird eine „lockere“ Baumreihe unter Verwendung unterschiedlicher Arten angestrebt, die spreebegleitend eine Linie bilden sollen.

**5. Von den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann innerhalb der Linie, die die Baumreihe bildet, jeweils um bis zu 2 Meter abgewichen werden. (§ 31 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Ziel der Pflanzung ist es, eine Baumreihe parallel zum Fahrradweg entlang der Spree zu schaffen.

Zusätzlich ist auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet, die größer als 500 m<sup>2</sup> sind, je angefangene weitere 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum ohne Standortbindung zu pflanzen. In der Summe sind das rund 22 weitere Bäume, die zusätzlich zur Baumreihe zu pflanzen sind.

Insgesamt kann sichergestellt werden, dass die erforderliche Neupflanzung von 46 Bäumen realisiert wird. Dazu kann ggfls. auch die Grünfläche herangezogen werden.

**6. Innerhalb des Baugebietes ist auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro angefangener zusätzlicher Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Textfestsetzung*

Zu beachten ist, dass die festgesetzte Grünfläche Teil des jeweils maßgeblichen Grundstücks ist. Der Großteil der Baumpflanzungen wird also innerhalb der Grünfläche erfolgen.

Mit den Baumpflanzungen sind die Hinweise aus dem Fachbeitrag zu den Baumpflanzungen als Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen erfüllt.

Grundlage für Pflanzbindungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

*Pflanzbindungen*

Für die vorgeschriebenen Baumpflanzungen wird eine Auswahl an heimischen Gehölzen vorgegeben, die zu verwenden sind.

*Pflanzliste*

Für die Baumreihe sind das folgende: Traubeneiche (*Quercus petraea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*).

Für die übrigen Bäume sind Arten der **Pflanzliste** (siehe Anhang) zu verwenden. Alle festgesetzten Baumplantungen im Plangebiet sind in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm auszuführen.

Die Festsetzung erfolgt durch Text.

**7. Für das Anpflanzen der standörtlich festgesetzten Bäume sind folgende Arten in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm zu verwenden: Traubeneiche (*Quercus petraea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*). Für die übrigen nicht standörtlich festgesetzten Bäume sind Arten der Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

*Textfestsetzung*

Die Baumpflanzungen erfolgen auf der Grundlage der „Satzung der Stadt Spremberg/Grodtk zum Schutz von Bäumen – Baumschutzsatzung“ (18.07.2022). Diese fordert Mindestpflanzqualitäten für Ersatzpflanzungen. Entsprechend wird, auch mit Rücksicht auf die Lage im LSG, die Pflanzqualität wie folgt festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm.

*Pflanzqualität*

Im vorliegenden B-Plan sollen die nahe der Spree vorhandenen wertvollen Bäume erhalten werden.

*Erhaltung von Bäumen*

Diese sind durch das Planzeichen **Erhaltung von Bäumen** festgesetzt.

Der Umweltfachbeitrag hat als weitere Minderungsmaßnahme das Anpflanzen von Sträuchern (Heckenpflanzung) ausgewiesen.

*Heckenpflanzung*

Diese Pflanzung dient insbesondere der Bewältigung der potenziellen Konflikte des besonderen Artenschutzes.

Der Fachbeitrag stellt als Ziel dazu folgendes heraus.

*Um das Insektenvorkommen im Wohnquartier zu fördern und somit die mittel- bis langfristige Anreicherung des Nahrungsangebots für Brutvögel und Fledermäuse zu gewährleisten, sind in den Außenanlagen des Wohnquartiers blütenreiche Hecken anzupflanzen. Zusätzlich tragen die Pflanzungen zur Regulierung des Mikroklimas bei und verbessern kleinräumig die Luftqualität (unter Beachtung des Frischluftkorridors der Kleinen Spree).*

Zu pflanzen sind im Interesse der Vielfalt möglichst unterschiedliche (größtenteils heimische) blütenreiche Gehölzarten gem. **Pflanzliste** (siehe Anhang) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm. Der Reihenabstand der Hecke beträgt, wie auch der Abstand der Pflanzen innerhalb einer Reihe 1,5 m.

*Pflanzliste*

Im Interesse der Flexibilität der Planung erfolgt im B-Plan keine Vorgabe des konkreten Standortes für die Hecke(n). Die Pflanzung kann an jedem Standort innerhalb der privaten Grünfläche ihre Aufgabe erfüllen.

- 8. Innerhalb der festgesetzten „Privaten Grünfläche“ sind auf insgesamt 90 m<sup>2</sup> ein- bis zweireihige Hecken jeweils mit einer Mindestlänge von jeweils 10 m anzulegen. Zu pflanzen sind Gehölzarten gem. Pflanzliste in der Pflanzqualität: 4-6 Triebe, verpflanzt, Höhe zwischen 60 bis 100 cm. Der Anteil heimischer Arten an der Pflanzung muss mindestens 60% betragen. Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Textfestsetzung*

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 dienen der Vermeidung bzw. Minderung von bebauungsplanbedingten Eingriffen.

*Flächen und Maßnahmen Nr. 20*

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang mit möglichen Eingriffen sind vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

*CEF-Maßnahmen*

Im vorliegenden Fall sind Ersatznistkästen außerhalb des Geltungsbereiches anzubringen.

*Nistkästen*

Im Fachbeitrag sind die Maßnahmen wie folgt beschrieben.

*Im Zuge des Rückbaus vom Textilfabrikgebäude an der Georgenstraße wurde u. a. die Kompensation einer Hausrotschwanzniststätte erforderlich. Die drei Nistkästen (...) sind Anfang November 2024 fachgerecht innerhalb der westlichen Baumgruppe (Biotop Nr. 18) montiert worden. Durch die geplante Überprägung müssen diese jedoch fristgerecht umgehängt werden. Selbiges gilt für die drei Meisennistkästen aus Holz. Aus hygienischen Gründen und unter Beachtung des jeweiligen Kastenzustands sind diese vollständig auszutauschen. Der 1:1 Austausch hat durch das waschbärsichere Modell „... (oder vergleichbar) zu erfolgen.*

*Zudem konnte im Zuge der faunistischen Erfassungen ein Reviermittelpunkt der Art „Feldsperling“ (Passer montanus) kartiert werden (vgl. Anlage 2). Die Niststätte wird, durch Sichtung fütternder Alttiere, in einem nördlich der Baumreihe befindlichen Spitzahorn angenommen. Durch die Fällung gehen diese Niststätte und geeignete Ersatzstrukturen (weitere dicht mit Efeu bewachsene Bäume) vollständig verloren. Als adäquate Kompensation wird die Montage von drei weiteren waschbärsicheren Ersatzkästen vorgeschlagen (analoge Modellprämissen, wie bei dem Austausch der Holzkästen).*

*Als Ausweichgehölze soll der Baumbestand auf dem städtischen Flurstück 318 (Flur 018, Gemarkung Spremberg) dienen. Die Kästen müssen vor der Fällung im 4. Quartal 2025 umgehängt bzw. neu montiert werden. Demnach sind die Strukturen die Brutsaison 2025 noch vollständig nutzbar.*

*Die Kästen sind durch die Vorhabenträgerin für die kommenden 25 Jahre zu erhalten und die entsprechenden Verkehrssicherungspflichten zu übernehmen.*

Festsetzungen zu dieser außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführenden Maßnahme sind im B-Plan nicht möglich. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Wenn die notwendigen CEF-Maßnahmen erst nach dem Wirksamwerden des B-Planes umgesetzt werden, ist die Zulässigkeit von Vorhaben, die den Artenschutz betreffen, erst gegeben, wenn die CEF-Maßnahmen realisiert sind und deren Wirksamkeit nachgewiesen ist.

Das erfordert entsprechend im B-Plan folgende „bedingte Festsetzung“ nach § 9 Abs. 2 BauGB.

- 9. Die Errichtung der zulässigen Anlagen ist erst nach dem Anbringen von Nistkästen als CEF-Maßnahme zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Als Minderungsmaßnahme werden Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades von den Stellplatz- und Zufahrtsflächen innerhalb der Fläche des Baugebietes als auch innerhalb der Grünfläche gefordert.

*Bodenschutz*

**10. Innerhalb des Plangebietes ist eine Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen nur in wasserdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Ausgeschlossen sind damit eine vollständige Asphaltierung oder Betonierung als auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie ein Fugenverguss bzw. Oberflächenbefestigungen mit Betonunterbau.

Die Nutzung der entsprechenden Anlagen wird durch diese Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt.

Darüber hinaus soll gesichert werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht aus dem Plangebiet abgeführt wird, sondern vor Ort versickert oder genutzt wird.

*Versickerungspflicht*

**11. Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, schadlos zu versickern. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Rechtsgrundlage ist § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Maßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Stadt. Sie dient auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf das Schutzgut Wasser, die Landschaft und das Klima.

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

Das Versickern vor Ort führt neben den positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zur Anreicherung des Grundwassers, zu einer klimatischen Entlastung für die Siedlung, zu einer besseren Wasserversorgung der Pflanzen, ... und damit auf die Umwelt als Ganzes. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden dient der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bzw. Wasser.

Alternativ wäre auch das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kleine Spree eine Option, wenn z. B. das schadhlose Versickern nicht gesichert werden kann.

Im Fachbeitrag ist herausgearbeitet, dass insbesondere die Beleuchtung der Außenanlagen im Nahbereich der „Kleinen Spree“ direkten Einfluss auf die vorkommende Fauna (u. a. Fledermäuse und nachtaktive Insekten) hat.

*Angepasste Beleuchtung der Außenanlagen*

*Bei der Wahl des falschen Beleuchtungsmittels oder einer unsachgemäßen Flächenausleuchtung, ist eine Störung dieser Transferbereiche als wahrscheinlich anzusehen. Um übergeordnet eine Einschlägigkeit des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, gilt es folgende Beleuchtungskriterien innerhalb der festgesetzten „Privaten Grünfläche zwingend einzuhalten:*

*Bei den eingesetzten Beleuchtungsmitteln ist darauf zu achten, dass diese eine Wellenlänge > 540 nm aufweisen. Somit werden die „störenden“ Spektralbereiche (violett bis türkis bis blaugrün; 380 nm bis 520/530 nm) sicher ausgeschlossen. Damit einhergehend ist die „Farbtemperatur“ der eingesetzten Beleuchtungsanlagen so zu wählen, dass diese 3.000 K nicht überschreiten. Somit werden lediglich die warmen bis neutralen Farbtemperaturen abgebildet. Weiterhin ist zwingend darauf zu achten, dass die Beleuchtungsanlagen in die Wohnanlage auszurichten und ihr Licht nach unten fällt sind. Eine Ausstrahlung in die angrenzenden Flächen (Richard-Buder-Promenade und Kleine Spree) ist zu vermeiden.*

Die Vorgabe, die dem Artenschutz dient und den Geltungsbereich betrifft, wird durch Text in den B-Plan übernommen.

**12. Innerhalb der festgesetzten „Privaten Grünfläche“ sind Beleuchtungsmittel nur zulässig, wenn deren Farbtemperatur den Wert von 3.000 K (Kelvin) nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Einzelheiten zu den Beleuchtungsmitteln können im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

### 4.6.3 Hochwasserschutz

Im Plangebiet war ursprünglich eine Fläche für Abgrabungen vorgesehen, um den Verlust von Raum für den Hochwasserrückhalt auszugleichen.

*Rückhaltekapazität Hochwasser*

Die entsprechende Mulde sollte im Falle eines Hochwasserereignisses (HQ 100 bzw. HQ 200) das Rückhaltevermögen des Gebietes erhalten. Die bisherige Rückhaltekapazität geht durch das teilweise Anheben des Geländes über die Höhenmarke eines HQ100-Hochwassers verloren.

Das erforderliche Volumen ist in einer entsprechenden Studie ermittelt worden. Für ein HQ 100 geht demnach ein Volumen in der Größenordnung von 160m<sup>3</sup> verloren. Für ein HQ 200 wurde mit 494m<sup>3</sup> gerechnet.

Auf diese konkrete Lösung wird nunmehr im Interesse der Flexibilität der Planung verzichtet. Es gibt ja letztlich verschiedene Lösungsmöglichkeiten.

Es geht in der Gesamtsicht darum, das Rückhaltevolumen, welches im Bereich des WA-Gebietes verloren ist, innerhalb der Grünfläche zu ersetzen.

Das ist weiterhin in Form einer Abgrabung auf einem Teil der Fläche, aber auch durch das Absenken der gesamten Grünfläche möglich.

Maßgeblich ist die Höhenmarke von 96,95 m für ein HQ100.

**13. Innerhalb der festgesetzten „privaten Grünfläche“ ist für den Fall eines Hochwasserereignisses HQ 100 unterhalb der Höhenmarke von 96,95 m ein Rückhaltevolumen von mindestens 160 m<sup>3</sup> zu sichern. (§ 78 Abs. 3 WHG)**

*Textfestsetzung*

Bei der verfügbaren Grünfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> könnte das Absenken der Gesamtfläche um nur 0,1 m unter die Höhenmarke von 96,95 m einen Ausgleich in der Größenordnung von 500 m<sup>3</sup> schaffen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB kann in einem B-Plan für die nach § 9 Abs. 1 BauGB möglichen Festsetzungen auch die „Höhenlage“ festgesetzt werden.

*Höhenlage*

Das kann auch für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen und gesondert auch unterhalb der Geländeoberfläche erfolgen.

Im B-Plan muss aus Sicherheitsgründen gewährleistet werden, dass innerhalb des WA-Gebietes keine Räume unterhalb der Hochwassermarke HQ100 errichtet werden können.

*Festsetzung Untergrenze der Bebauung*

Das wird im B-Plan dadurch gesichert, dass die Höhenlage der Baugrenzen nach unten begrenzt wird. Betroffen ist davon nur die Teilfläche WA 2.

**14. Innerhalb der Teilfläche WA 2 darf die Höhenlage der festgesetzten Baugrenzen 97,0 m nicht unterschreiten. Als Ausnahme können Fundamente und andere untergeordnete bauliche Anlagen diese Höhenlage um bis zu 2 m unterschreiten. (§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 31 BauGB BauGB)**

*Textfestsetzung*

Keller- oder Vollgeschosse, die im Hochwasserfall zu einer Gefahr werden könnten, können demnach nicht errichtet werden, wenn sie bei einem HQ 100 überflutet werden könnten.

Allerdings sollen natürlich z. B. Fundamente und andere untergeordneter baulicher Anlagen tiefer in den Boden reichen können.

Im vorliegenden Fall wird unter Beachtung der Hochwassermarke, die bei einem HQ 100 mit einer Wasserhöhe von 96,95 m zu erwarten ist, die **Höhenlage** der erforderlichen Verkehrsflächen sowie der Freiräume zwischen den Gebäuden, also der **Grundstücksfläche** mit **mindestens 97,0 m** festgesetzt.

Im Nahbereich der Bergstraße wird die **Höhenlage der Straße** mit **98,5 m** festgesetzt, um die Anbindung an die öffentliche Erschließung abzusichern.

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Damit ist gesichert, dass im Überschwemmungsfall HQ 100 die Mindestanforderungen an das Funktionieren des Wohngebietes gewährleistet sind.

Das **Höhenbezugssystem** für die festgesetzte Höhenlage ist **DHHN 92**.

*Höhenbezugssystem*

## 5 Sonstige Planinhalte

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 aufgenommen,

*nachrichtliche Übernahmen*

- die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden und
- die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Im vorliegenden Fall wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) durch Text hingewiesen.

**Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Staubckenlandschaft Bräsinchen – Spremberg“ (Nr. 4352-601). (§ 9 Abs. 6 BauGB)** *Nachrichtlich Lage im LSG*

Daneben wird auf die Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG hingewiesen. Die Flächen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, sind zeichnerisch mit dem **Planzeichen 10.2 der PlanZV Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses** abgegrenzt (**Umgrenzung Überschwemmungsgebiet**). *Nachrichtlich Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet*

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

**Das gesamte ursprüngliche Betriebsgelände ist im behördlichen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige Tuchfabrik Levy-Textilfabrik Spremberg Werk II“ ausgewiesen (ALKAT-Nr.: 0144711197).** *Altlast*

Auf die Altlastensituation wird hingewiesen. Der Verdacht kann mit hinreichender Genauigkeit im Rahmen der Vorhabenplanung ausgeräumt werden. Einzelheiten siehe auch Punkt 6. der Begründung.

Weitere Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf weitere wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich. Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä.) auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB. *Zugriffsverbote BNatSchG*

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.

**Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.** *Hinweis Artenschutz*

Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen. *Bauzeitenregelung*

Zusätzlich kann über die gesamte Realisierungszeit eines Vorhabens eine so genannte „ökologische Baubegleitung“ sinnvoll oder erforderlich sein. Diese umfasst u. U. auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. *Ökologische Baubegleitung*

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung und der dann gegebenen Situation sind nach derzeitigem Kenntnisstand so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten durchzuführen. *CEF-Maßnahmen*

Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.

## 6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

### 6.1 Entwicklung aus dem FNP

Der hier gegenständliche Bebauungsplan (B-Plan) kann aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt mit Stand der 8. Änderung des FNP gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden. Die Darstellungen des FNP (Wohnbaufläche) stehen inhaltlich nicht im Konflikt mit den Festsetzungen des B-Planes (WA-Gebiet).

*Entwicklung aus dem FNP*

### 6.2 Verfahrenswahl

Neben dem Regelverfahren zur Aufstellung eines B-Planes gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung.

*Verfahrenswahl*

Nach § 13a kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die gegebenen Voraussetzungen hierfür sind im vorliegenden Fall erfüllt:

*Verfahren nach §13a BauGB*

- die zulässige Grundfläche ist insgesamt geringer als 20.000 m<sup>2</sup>,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich eindeutig um eine „Wiedernutzbarmachung“ einer Fläche, die einer (baulichen) Vornutzung gedient hatte. Schon diese Tatsache alleine rechtfertigt das Verfahren.

Im Hinblick auf den Schutzzweck der Plan-UP-RL, der bei der EG-rechtskonformen Auslegung des Begriffs Innenentwicklung zugrunde zu legen ist, kommt es darauf an, ob die durch die frühere Bebauung bewirkte Beeinträchtigung von Umweltbelangen auch nach Beseitigung der baulichen Anlagen noch nachwirkt und deshalb eine erneute Überplanung nach § 13a BauGB hingenommen werden kann (...). Von einer solchen fortdauernd prägenden Nachwirkung kann ausgegangen werden, wenn nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederbebauung bzw. Wiedernutzung zu rechnen ist (...). Eine solche "nachwirkende Prägung" würde jedenfalls den Bereich umfassen, auf den sich der alte Baubestand befunden hatte (...). (vgl. Brügelmann, Kommentar zum BauGB § 13a Rn. 44)

In der Begründung (siehe Punkt 2.3) zeigt eine Luftbildaufnahme die frühere Bebauung.

Hier ist deutlich erkennbar, dass die ursprüngliche Bebauung deutlich kompakter (90%ige Versiegelung des Grundstücks) und näher an der Spree gelegen war.

### 6.3 Beachtung bindene Vorgaben

#### 6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

*Ziele der Raumordnung*

Aussagen zu den zu beachtenden Zielen finden sich unter der Überschrift „Bindende Vorgaben“ oben in der Begründung.

Gem. der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom 28.03.2025 zum Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2025 stehen Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

*Zielmitteilung*

#### 6.3.2 Sonstige Bindungen

Die bindenden Vorgaben, die die Umwelt betreffen, sind beachtet (siehe nachfolgend unter dem Punkt Umweltprüfung).

*Umweltrecht*

Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

*Sonstige Bindungen*

## 6.4 Auswirkungen

### 6.4.1 Planungsleitsätze

In § 1 Abs. 5 BauGB sind die allgemeinen Aufgaben und Ziele für die Bauleitplanung bzw. Belange zusammengefasst. Den entsprechenden Belangen wird im Rahmen der Abwägung allerdings kein Vorrang gegenüber anderen eingeräumt. Sie sind im Rahmen der Abwägung durch die plangebende Gemeinde zu berücksichtigen.

Die nachfolgend aufgeführten Belange sind von der Planung betroffen:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- sozial gerechte dem Allgemeinwohl dienende Bodennutzung,
- menschenwürdige Umwelt,
- Baukultur / Orts- und Landschaftsbild,
- Vorrang Innenentwicklung.

*Allgemeine  
Planungsleitsätze*

Das Planvorhaben wird diesen Grundsätzen gerecht, da eine bisher gewerblich genutzte Fläche innerhalb der Siedlungsstruktur der Stadt nachgenutzt und aufgewertet wird (Konversion).

### 6.4.2 Grundsätze der Raumordnung

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den geltenden Rechtsgrundlagen von der plangebenden Gemeinde eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

*Grundsätze der  
Raumordnung*

Für den gegenständlichen B-Plan sind die relevanten Grundsätze im Punkt 2.2.1 der Begründung aufgeführt.

Mit dem Vorhaben werden die Vorgaben des Grundsatzes G 5.1 im Wesentlichen erfüllt. Die Planung nutzt Nachverdichtungspotenziale innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebietes. Vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden.

*Grundsatz G 5.1*

Eine vorbelastete Fläche wird nachgenutzt und aufgewertet.

*G 5.10 LEP HR*

Die Auswirkungen des Klimawandels sind berücksichtigt. Insbesondere auf Hochwasserereignisse ist die Planung eingestellt. Den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung wird ein besonderes Gewicht beigemessen.

*G 8.3 / G8.4 LEP HR*

### 6.4.3 Umwelt

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP). Im vorliegenden Verfahren ist solche Prüfung auf Grund des § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

*Umweltprüfung*

Wenn keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich sind, hat die plangebende Gemeinde dennoch zu prüfen, ob ohne Beeinträchtigung der Planungsziele Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die entsprechende Prüfung ist im vorliegenden Fall erfolgt. Es wurde ein Fachbeitrag in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse sind, soweit sie für die Planungsebene „Bebauungsplan“ relevant sind, als Festsetzungen in den Plan übernommen worden.

Die Prüftiefe hängt von der Planungsebene und dem Detaillierungsgrad der Regelungen des Planes ab.

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.

Trotz des Rückbaus des Bestandsgebäudes an der Georgenstraße ist längerfristig mit keinen Belastungen der geplanten Wohnnutzung durch den Verkehr zu rechnen. Es ist ein Ersatzbau geplant, der die Abschirmung des Verkehrslärms sichert. Die Umsetzung wird vertraglich abgesichert.

*Immissionsschutz*

Auch der südliche Teil des Plangebietes wird durch die bestehende mehrgeschossige Bebauung entlang der Georgenstraße vom Verkehrslärm weitestgehend abgeschirmt.

Die vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück sind so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind (Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflichten gemäß §§ 4 (1); 7 Bundes- Bodenschutzgesetz).

*Altlasten*

Es wurde bereits geprüft, ob auf der Basis der im Rahmen der Realisierung des ersten Bauabschnittes bereits vorliegenden Erkenntnisse, der Altlastenverdacht für den „Rest“ der Planfläche hinreichend ausgeräumt werden kann.

Im vorliegenden Fall kann (als Einzelfallentscheidung) auf eine vorgezogene „orientierende Bodenuntersuchung“ verzichtet werden.

Die ingenieurtechnische Begleitung in der späteren Realisierungsphase (das Büro ist bereits gebunden) ersetzt diese Art von Grundlagenermittlung im Kontext des Schutzguts „Boden“ i. V. m. mit den Schutzgütern „Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit“ sowie „Wasser“.

Noch bestehende Altlasten werden also mit Sicherheit im Zuge der Realisierung beseitigt.

Einzelheiten werden vertraglich geregelt. Es besteht eine Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers dahingehend, dass etwaige Verdachtsmomente (organoleptische Auffälligkeiten) im Zuge der Flächenerschließung dokumentiert, bewertet und fachgerecht „dekontaminiert“ werden.

Diese Vorgehensweise ist zwischenzeitlich sowohl mit dem LK SPN als auch mit der Stadt Spremberg/Grodtk abgestimmt.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes hat der Plangeber vorausschauend auch zu prüfen, ob die Regelungen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können.

*Besonderer Artenschutz*

Ein B-Plan, der

- mit den europäischen Schutzgebieten in Konflikt steht oder
- der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann,

ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auf Dauer nicht vollziehbar. Der B-Plan wäre damit bauleitplanerisch nicht „erforderlich“ und damit unzulässig.

Die Prüfung ist Bestandteil des Fachbeitrages.

Im Ergebnis ist klar erkennbar, dass der B-Plan grundsätzlich umsetzbar ist, wenn die vorgegebenen CEF-Maßnahmen realisiert werden.

Die Planung betrifft ein Landschaftsschutzgebiet (LSG). Auf die Lage im LSG ist in den Planunterlagen hingewiesen (nachrichtliche Übernahme) worden.

*Lage im  
Landschaftsschutzgebiet*

Unter Beachtung der Tatsache, dass es sich beim Plangebiet um eine Umnutzung eines ehemals bereits bebauten Gebietes in eine andere Baugebietskategorie handelt, geht der B-Plan davon aus, dass der Gebietscharakter bzw. der Schutzzweck des Gebietes nicht beeinträchtigt werden. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des LSG war der Bereich bereits bebaut.

Die Änderung der Nutzung führt nicht zu erheblichen Veränderungen des Erscheinungsbildes. Gemessen am Urzustand werden Verbesserungen für die Umwelt erreicht.

Die Änderung baulicher Anlagen erfolgt, gemessen am bisherigen Zustand des Grundstücks, mit 50 m in einem deutlich größeren Bebauungsabstand zur Spree, als ursprünglich.

Die erste Stufe des geforderten „Zustimmungsverfahrens“ wurde durchgeführt (Es ist beim MLEUV unter dem Geschäftszeichen 4-4612/824 registriert).

#### **6.4.4 Weitere Belange**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind berücksichtigt.

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden nicht beeinträchtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgewertet. Benachbarte Denkmale werden nicht beeinträchtigt.

Der Schutz des Denkmals „Schornstein“ der ehem. Tuchfabrik Levy (ID-Nummer: 09125499) ist gewährleistet.

Zentrale Versorgungsbereiche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist auf Grund der Nähe zum Stadtzentrum gewährleistet.

Da bisher für den Geltungsbereich 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.

Es ist nicht erkennbar, dass die rechtlichen Interessen der benachbarten Grundstücke betroffen sind.

Die Belange des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt worden.

Die Interessen der Verteidigung sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.

Nachbargemeinden sind nicht betroffen.

Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, um die Vorbereitung der Erschließungs- und naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Ausarbeitung der notwendigen Fachplanungen rechtlich abzusichern.

Die technische Umsetzung aller Maßnahmen (innere und äußere Erschließung, Bebauung, Grünordnungsmaßnahmen, ...) erfolgt in Regie des Vorhabenträgers.

Er schaltet die zuständigen Versorgungsbetriebe ein. Die entsprechenden Erschließungskonzepte und die Realisierungsplanung werden mit der Stadt abgestimmt.

Eigene Maßnahmen der Stadt oder Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit Auswirkungen auf die Kommune werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Umweltmaßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der naturschutzrechtliche Teil dieses Vertrages wird vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Einzelheiten zur Ausstattung und Gestaltung der Grünflächen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Weitere wesentliche Belange, die der Nutzung als Wohngebiet entgegenstehen, sind gegenwärtig nicht erkennbar. *Weitere*

# 7 Anhang

## 7.1 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen

Nachfolgend sind alle im Geltungsbereich allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen jeweils dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO für WA-Gebiete gegenübergestellt.

Art der Nutzung	§ 4 BauNVO		WA 1			WA 2		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	X		X			X		
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden	X				X			X
die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften	X			X				X
die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe	X		X			X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	X			X				X
Anlagen für kulturelle Zwecke	X				X			X
Anlagen für soziale Zwecke	X			X			X	
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	X			X				X
Anlagen für sportliche Zwecke	X		X				X	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X				X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X	X				X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X			X
Gartenbaubetriebe		X			X			X
Tankstellen		X			X			X

Nicht aufgeführt sind die Kategorien Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO), Gebäude und Räume für freie Berufe (§13 BauNVO) und Nebenanlagen (§14 BauNVO)

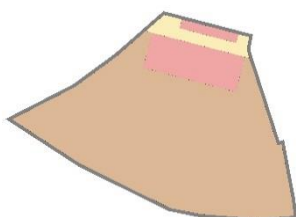
## 7.2 Bilanz Flächennutzung

Nachfolgend zeigt sich für die aktuelle Planungskonzeption folgende Flächenbilanz.

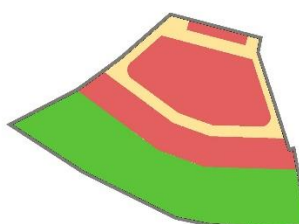
Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
<b>Baubrache</b>	<b>1,06</b>	<b>84%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>-1,06</b>
<b>Wohngebiet</b>	<b>0,15</b>	<b>12%</b>	<b>0,55</b>	<b>43%</b>	<b>0,40</b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,55</b>	<b>44%</b>	<b>0,55</b>
<b>Private Verkehrsfläche</b>	<b>0,05</b>	<b>4%</b>	<b>0,16</b>	<b>13%</b>	<b>0,11</b>
<b>Summe</b>	<b>1,26</b>	<b>100%</b>	<b>1,26</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

Hinweis: \* Anteil an Fläche Geltungsbereich

Übersicht Bestand



Übersicht Planung



## 7.3 Pflanzlisten

### Bäume

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sand-Birke	<i>Betula Pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)	

### Sträucher (gebietsheimisch)

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wildrosen	<i>Rosa carolina, R. canina, R. corymbifera, R. tomentosa, R. multiflora, R. rugosa</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rumrum</i>

### Sträucher (Zierarten)

Fingerstrauch	<i>Potentille spec.</i>
Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Scharlachdorn	<i>Crataegus coccinea</i>
Schmetterlingsflieder	<i>Buddleja davidii</i>
Spiere	<i>Spirea argute, S. bumalda, S. japonica, S. vanhouttei</i>