

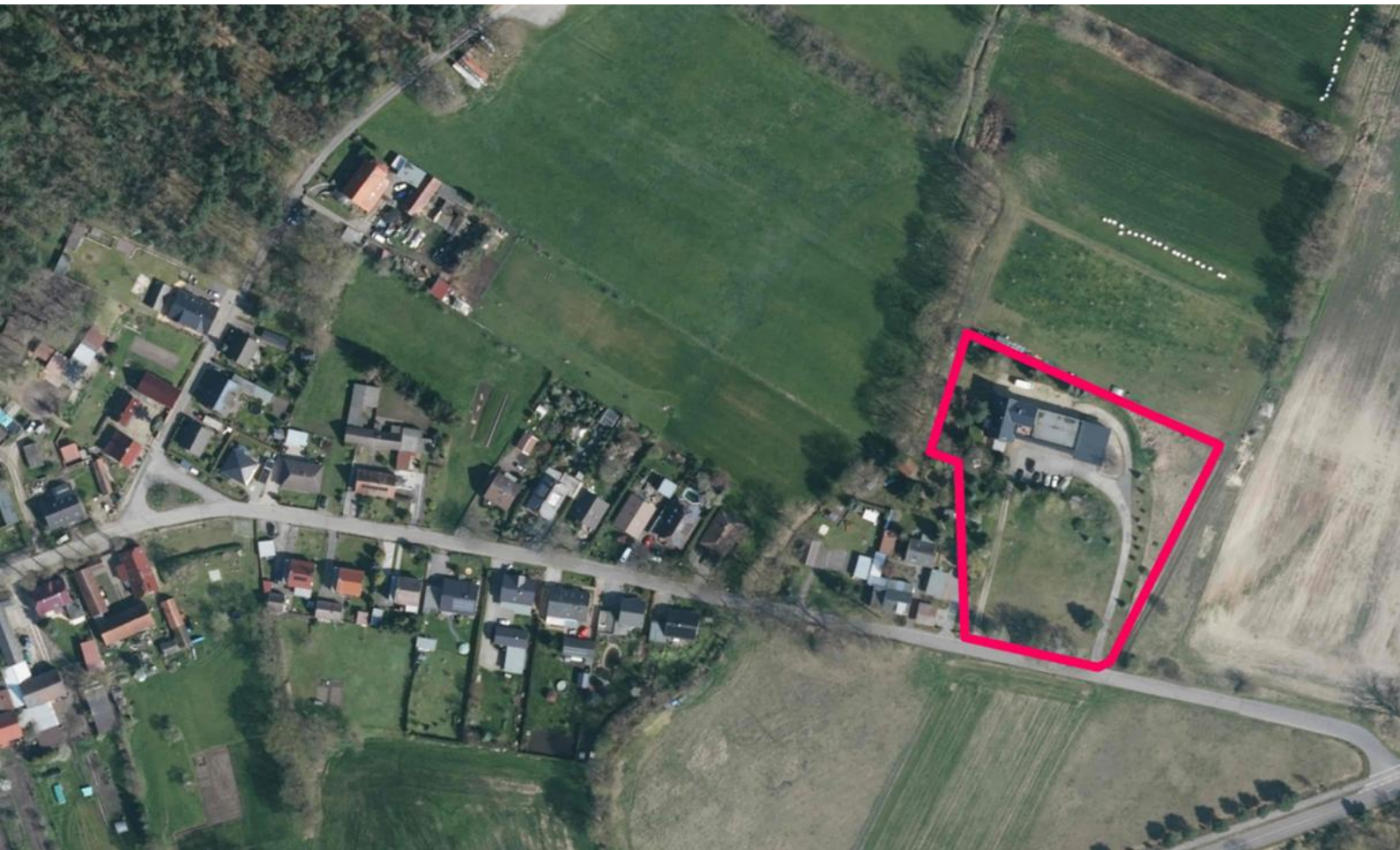
STADT LÜEBBENAU/SPREEWALD

LANDKREIS OBERSPREEWALD - LAUSITZ

Bebauungsplan Nr. 08/1/25 „Eisdorfer Lindenstraße“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Vorentwurf -



Quelle: DOB: GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 12/2025

Stand: September 2026

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....	2
2.2	Beschreibung des Bebauungsplangebietes	2
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen	2
2.2.2	Heutiger Zustand des Bebauungsplangebietes	3
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.1.1	Landesentwicklungsplanung	4
3.2	Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf	5
3.3	Gegenwärtiges Baurecht.....	5
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4.1	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur	6
4.2	Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung	6
4.2.1	Niederschlagswasserentsorgung	6
4.2.2	Löschwasserversorgung	6
4.3	Umweltbelange.....	7
4.3.1	Allgemeines	7
4.3.2	Vermeidung und Minimierung	7
4.3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	8
4.3.4	Artenschutz.....	8
4.3.5	Gehölzschutz	9
4.3.6	Emissionen/ Immissionen	9
4.3.7	Denkmalschutz	13
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
5.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	14
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	14
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	15
5.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
5.2.2	Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	15
5.3	Sonstige Festsetzung	16
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	16
5.4	Hinweise	16
5.4.1	Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz	16
5.4.2	Artenschutz	16
5.4.3	Pflanzenliste	16

6	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG	17
6.1	Bodenordnung	17
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	17
6.3	Flächenbilanz	17
7	ANHANG	18
7.1	Verfahrensablauf.....	18
7.2	Rechtsgrundlagen	18
8	ANLAGEN	20

<u>TABELLENVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Tab. 1: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung	4
Tab. 2: Flächenbilanz	17
Tab. 3: Verfahrensübersicht	18

<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes	2
Abb. 2: Zustand des Bebauungsplangebietes	3
Abb. 3: Lärmimmissionen (Tag- und Nachtwerte) von Eisdorf	11

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Am südwestlichen Ortsrand von Eisdorf, an der Eisdorfer Lindenstraße, bestehen ein großzügig bebautes und gemischt genutztes Grundstück.

Aufgrund ihrer Lage im Außenbereich stießen dort die Bauvorhaben regelmäßig an die Zulassungsgrenzen.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, den weiteren baulichen Fortbestand mit gewissen Entwicklungsmöglichkeiten über den Bestandsschutz hinaus zu sichern. Hierzu zählen insbesondere ein Wohngebäude mit diversen Nebengebäuden, die teilweise gewerblich genutzt wurden. Auch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues genehmigungspflichtige Gebäude und bauliche Anlagen auf dem Grundstück geschaffen werden, die im Zusammenhang mit der o.g. Nutzung stehen. Neben einer Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten, können mit dem Bebauungsplan potenzielle städtebauliche Spannungen begegnet werden.

Die Ortsrandlage des Plangebietes, das dort vorherrschende und weiterhin vorgesehene großen Grundstück sowie die relativ unempfindliche Nachbarschaft bieten dafür und (im begrenzten Umfang) auch für neue Angebote geeignete Voraussetzungen. Im ländlichen Raum werden größere Grundstücke in Stadtnähe nachgefragt, die eine vielfältige Nutzung erlauben und nicht zu Lasten anderer freier (inner)städtischer Baugrundstücke (zumeist zu klein und in weniger geeigneten/ stöempfindlichen Lagen) gehen.

Da die Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen, sind die o.g. Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Dafür ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Durch die Einbeziehung des südlichen, bis zur Eisdorfer Lindenstraße/ zum Ortsausgang reichenden Grundstückteils soll zudem ein klar definierter Ortseingang ausgebildet bzw. gesichert werden.

Zusammenfassend werden folgende Planungsziele/ -erfordernisse mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Verbesserung der städtebaulichen Ordnung (Definition des Ortsrandes),
- Vermeidung/ Lösung von evtl. Spannungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen,
- planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes über den Bestandsschutz hinaus für vorhandene und geplante genehmigungspflichtige Gebäude und bauliche Anlagen unter Berücksichtigung geringer Entwicklungsmöglichkeiten für neue Immobilienangebote.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Kittlitz, Flur 6 und betrifft das Flurstück 56/1. Das Plangebiet verfügt über eine Gesamtgröße von ca. 0,84 ha.

2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

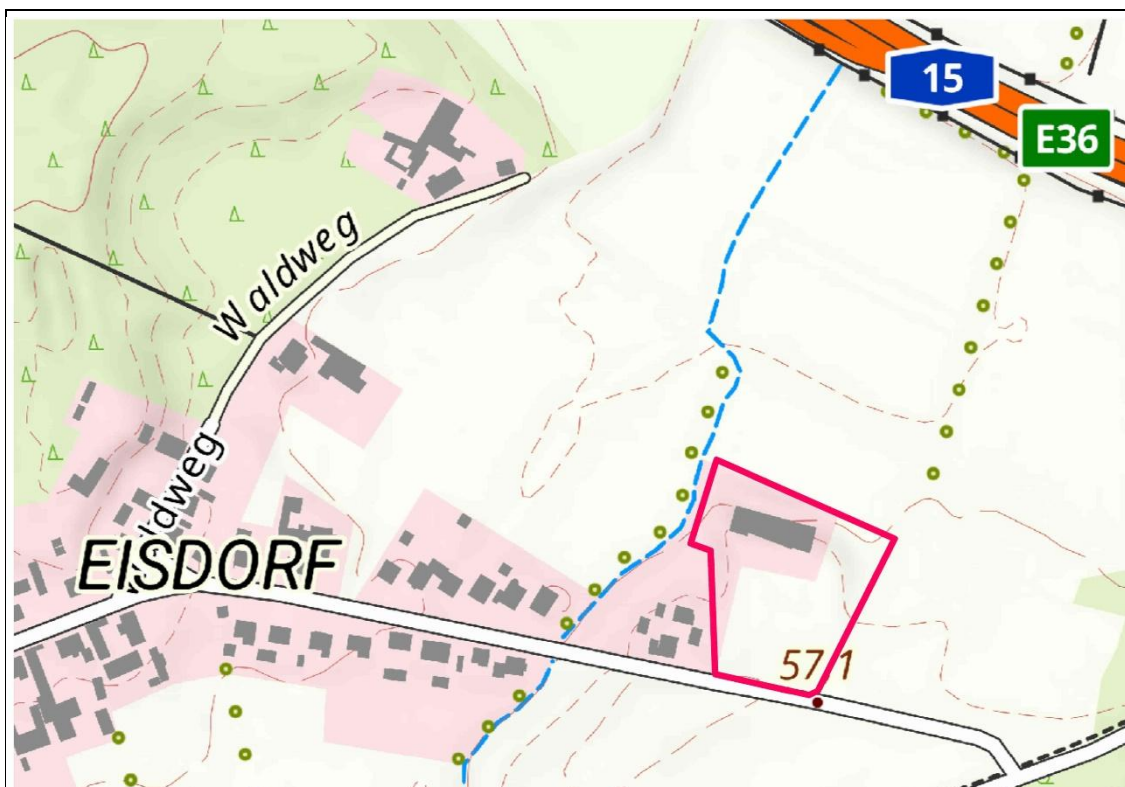
2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am östlichen Rand von Eisdorf.

Es grenzt im

- Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. einem dazugehörigen Feldweg,
- Südwesten an ein, mit Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden bebautes Grundstück der Ortslage von Eisdorf,
- Nordwesten an einen Feldweg mit anschließendem Graben,
- Süden an die Eisdorfer Lindenstraße mit anschließenden Äckern.

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 12/2025

2.2.2 Heutiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Die seit den 1990er Jahren errichteten Gebäude wurden neben dem Wohnen auch zu gewerblichen Zwecken genutzt, als Getränkehandel und als Versicherungsbüro.

Aufgrund der Lage in zweiter Reihe und der tw. gewerblichen Nutzung sind seither befestigten Flächen zum und um die Gebäude entstanden.

Die überwiegenden unbefestigten Flächen liegen eher brach und weisen keine (klein)gärtnerische Prägung auf. Darauf weist auch der Baumbestand hin. Neben wenigen älteren Laubbäumen (2 Eichen), überwiegen Pionierbaumarten (Robinien, Birken) sowie Nadelbäume.

Das insgesamt ebene Gelände fällt nur an Böschungen der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen um ca. 1 m ab.

Abb. 2: Zustand des Bebauungsplangebietes



Quelle: DOB: GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 12/2025

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsplanung

Es sind die landesplanerischen Ziele des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugrunde zu legen.

Für die Planung relevante Ziele der Landesplanung (Z) des LEP HR sind:

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR Lübbenau ist Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum
- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR-Anschluss neuer Siedlungsflächen
- Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR-Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bestehende Siedlungsfläche. Einer Planung mit bestandsordnender Wirkung und ohne wesentliche Ausdehnung in den umgebenden Freiraum steht dem Ziel 5.2 LEP HR nicht entgegen. Die Stadt Lübbenau/Spreewald gehört als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 Abs. 2 LEP HR). Gemäß Z 5.6 Abs. 3 LEP HR ist in diesen Schwerpunkten eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich. Somit sind der Planung keine entgegenstehenden Ziele der Landesplanung erkennbar.

Für das Bebauungsplangebiet sind nach Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Folgende für den B-Plan relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten:

Tab. 1: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung

Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)	Bebauungsplangebiet
<u>G 3.2 Grundversorgung</u> Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.	Als Mittelzentrum muss Lübbenau/Spreewald ausreichend Infrastruktur und Wohnbauflächen bereitstellen, um der wachsenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum und nach Bauland gerecht zu werden. Eine stabile und wachsende Einwohnerentwicklung bildet wiederum die Voraussetzung sowohl für den Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule) als auch für neue Perspektiven aufgegebenen bzw. mindergenutzter Einrichtungen (z.B. Läden/ Geschäfte). Damit kann die Grundversorgung des mittelzentralen Versorgungsbereiches gesichert werden. Diesem Grundsatz folgt der B-Plan mit seinen Festsetzungen (insb. als Allgemeines Wohngebiet).
<u>G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung</u> (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.	Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um eine bestehende und weitgehend bebaute Fläche am Siedlungsrand handelt, wird dem Grundsatz Rechnung getragen.
(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.	Das Allgemeine Wohngebiet bietet die Möglichkeit, unterschiedliche verträgliche Nutzungen zu integrieren. Die Ortsrandlage bietet gute Bedingungen für die vorhandenen und geplanten Bau- und Nutzungsstrukturen. Aufgrund der wesentlichen Bestandsorientierung des Bebauungsplanes scheidet eine (unverhältnismäßige)

Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)	Bebauungsplangebiet
	Standortumverlegung unter Inanspruchnahme von innerörtlichen Potenzialen aus.

3.2 Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf

In der Stadt Lübbenau/Spreewald bzw. im ehemaligen Amt Lübbenau/Spreewald existiert(e) noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

Das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes für das ehemalige Amt Lübbenau/Spreewald wurde auf Grund der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg am 26. Oktober 2003 nicht weitergeführt. Eine Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Lübbenau/Spreewald ist noch nicht beschlossen worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Darstellungen im späteren Flächennutzungsplan der Stadt Lübbenau/Spreewald an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Insoweit wird der B-Plan der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

3.3 Gegenwärtiges Baurecht

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche rechtskräftige Bauleitplanung vor.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bebautes Gebiet, dass durch seine Lage dem Außenbereich zuzuordnen ist. Die vorhandenen und geplanten Vorhaben stoßen regelmäßig an die planungsrechtlichen Zulassungsgrenzen gem. § 35 BauGB.

Damit und aufgrund der Entwicklungsabsichten ist die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Lübbenau/Spreewald gegeben.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Das wesentliche städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine über den Bestandsschutz hinausgehende bauliche Nutzung zu schaffen. Nachdem eine ehemals gewerbliche Nutzung aufgrund der Außenbereichslage nicht wieder zugelassen wurde, soll nunmehr ein das Wohnen verträgliches Gewerbe wieder ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen rückwärtigen Wohnbebauung wird im strabennahen Bereich der Eisdorfer Lindenstraße eine neue Gebäudeanordnung (Haupt- und Nebengebäude) vorgesehen. Unter Würdigung der ländlich geprägten standörtlichen Verhältnisse soll die vorhandene und geplante bauliche Entwicklung den vorgeschriebenen zulässigen Rahmen der BauNVO berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird hierfür ein Allgemeines Wohngebiet mit den dort allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Einrichtungen beabsichtigt:

Insgesamt wird eine, dem Ortsrand angepasste, aufgelockerte und durchgrünte Bau- und Freiflächenstruktur angestrebt. Die im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen (Einzelbäume) sollen im Wesentlichen erhalten bleiben und durch Neuanpflanzungen von Sträuchern und Bäumen ergänzt werden.

4.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine grundlegend neuen Auswirkungen auf die bisherige Verkehrs- und Medienschließung. Diese erfolgt weitestgehend von der Eisdorfer Lindenstraße.

4.2.1 Niederschlagswasserentsorgung

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird grundsätzlich von der Beachtung des Brandenburgischen Wassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet zu versickern ist, „soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“ (§ 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG).

Danach soll das Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickern.

4.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung liegt nach geltendem Brandschutzgesetz im Zuständigkeitsbereich der Kommune bzw. des Investors.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 ist als Grundschutz insbesondere für das zugrunde liegende Gesamtgebiet (Allgem. Wohngebiet (WA)/ Mischgebiet (MI)) mit einer Zahl der Vollgeschosse < 3 ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h erforderlich. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zu führen. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein weitgehend bebautes und genutztes Gebiet, bei dem sich der Löschwasserbedarf (Grundschutz) nicht erstmalig ergibt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die vorhandenen Hydranten eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

Sofern das Trinkwassernetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht zur Verfügung steht, sind unerschöpfliche Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) zu

nutzen oder alternative Deckungsmöglichkeiten durch Löschwasserteiche oder -brunnen, Löschwasserbehälter, Zierteiche oder Schwimmbecken, Wasserversorgungsanlagen (z.B. Brauchwasser) oder Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge durch die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und den Objekteigentümer (Objektschutz) vorzusehen.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der gesamte Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes bzw. versiegeltes Gebiet, d.h. es haben schon in früherer Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft stattgefunden. Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht (wiederum) einen Eingriff dar; jedoch führt dieser Eingriff im Vergleich zu den früheren Eingriffen zu keinen wesentlichen Verschlechterungen.

Darüber hinaus ist der aktuelle Eingriff zur Aufwertung der derzeit aus städtebaulicher Sicht 'untergenutzten' Fläche durch eine umstrukturierende Neubebauung unvermeidbar, da:

- die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden werden kann,
- es sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche handelt,
- nur durch eine Nutzung der Fläche die genannte Aufwertung erfolgen kann.

Da mit der Städtebaumaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist. Es sind auch keine nach BNatSchG besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten inkl. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt worden, so dass keine Anhaltspunkte für Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorliegen.

4.3.2 Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial (Alle Schutzgüter),
- Erhalt von nach GehölzSchVO LK OSL geschützte Einzelgehölzen durch Festsetzung und Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) in Verbindung mit einem begrenzten Versiegelungsumfang (GRZ)- dadurch bietet sich ausreichend Spielraum, die Vorhaben, ohne bzw. mit geringem Eingriff zu realisieren (Schutzgut Flora/ Fauna),

- größtmögliche Beschränkung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in Bereichen mit vorbelasteten bzw. veränderten Bodenverhältnissen und geringem Konfliktpotenzial (Schutzgut Boden),
- Erhalt von Grünstrukturen und Offenlandbereichen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Schutzgut Wasser) und zur lokalklimatischen Regulierung (Schutzgut Klima/Luft/Lärm),
- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft/Lärm),
- entscheidende Festsetzungen, die den Charakter der Bestandssituation beeinflussen oder verändern könnten, werden in ihrer Art und Zielsetzung in bestandsverträgliche bzw. angepasst dem umgebenden Wirkungsbereich formuliert (Schutzgut Landschaftsbild-/Ortsbild und Erholung).

4.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundsätzlich sollen die Kompensationen für Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Ort des Eingriffs) umgesetzt werden können.

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe (Insbesondere durch Versiegelung) kann durch Gehölzanpflanzung auf den künftigen Baugrundstücken kompensiert werden.

Parallel zum Bebauungsplan werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.3.4 Artenschutz

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein Bebauungsplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wird in einem Artenschutzfachbeitrag geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Im Artenschutzfachbeitrag werden nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, mit denen planerisch auf das Vorkommen der Arten reagiert werden soll:

- Bauzeitenregelung, wonach Rodungs- und Abrissmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchzuführen, um erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäuse zu vermeiden,
- Naturschutzfachliche Baubegleitung bei Abriss- und Rodungsmaßnahmen durch einen Fachmann zur Überprüfung, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen sind,
- Insektenfreundliche Beleuchtung nach Maßgabe der Licht-Leitlinie zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln,

- Regelungen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos bei großflächigen Verglasungen.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen können aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie stehen im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung (Ermittlung der am besten geeigneten Standorte).

Es ist beabsichtigt, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) mit dem Vorhabensträger auch bzgl. der Vermeidungs-/ Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Damit wird gewährleistet, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden sind.

4.3.5 Gehölzschutz

Die vorhandenen Bäume unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL).

In § 5 Abs. 1 der GehölzschVO heißt es unter "Zulässige Handlungen": *„Die Verbote des § 4 gelten nicht für nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Maßnahmen des Gehölzschutzes oder die Regelungen des § 7 berücksichtigt worden sind.“*

Im Rahmen der Umweltprüfung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei den Maßnahmen des Gehölzschutzes berücksichtigt werden. Insofern werden alle durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes potenziell vorbereiteten Eingriffe in Gehölze betrachtet. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes. Weitere Anpflanzungen auf dem Baugebiet resultieren im Wesentlichen aus der Mehrversiegelung.

4.3.6 Emissionen/ Immissionen

Vom (Neubau)Vorhaben ausgehende Immissionen

Gegenüber den bestehenden Verhältnissen kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der baulichen Nutzungen. Das trifft auch für das westlich des Bebauungsplangebietes angrenzende Baugrundstück zu. Für die dort zulässige tw. gleichartige Nutzung wird es keine Verschlechterung geben.

Darüber hinaus

- sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und
- werden Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen, die potenziellen Störungen (Verkehr) hervorrufen können.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte resultieren aus dem B-Plan keine neuen Konflikte, die zu bewältigen sind.

Auf das (Neubau)Vorhaben einwirkende Immissionen

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, resultieren im Wesentlichen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft und von der entfernter liegenden Autobahn A15.

Dieser theoretische „Nutzungskonflikt“ zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der Landwirtschaft ist nicht neu und besteht bereits seit vielen Jahren. Aufgrund des langjährigen Bestandes beider unterschiedlichen Nutzungen hat sich eine Situation

entwickelt, bei der nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verfahren wird. Hiernach sind die für Landwirtschaft und Wohnen sonst üblichen Maximalforderungen zurückstellen, die man in erster Linie bei Neuplanungen sowie Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen heranzieht.

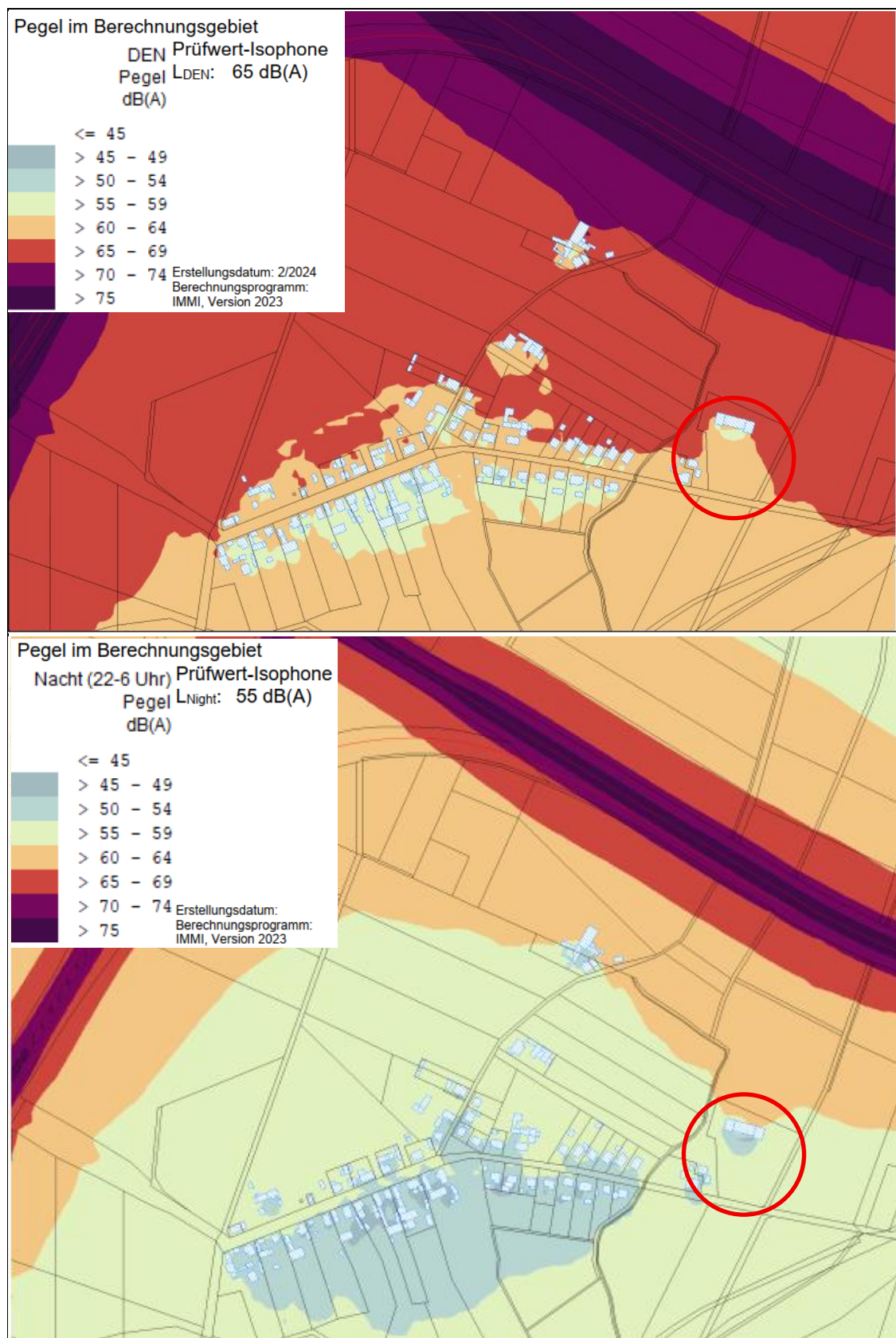
Die zumindest subjektiv eher spürbare/ größere Lärmquelle an dem Standort stellt die ca. 235 m entfernte Autobahn A15 dar. Hinsichtlich der bestehenden Verkehrslärmbelastung kann auf die Angaben des Lärmaktionsplans 2023/2024 der Stadt Lübbenau/Spreewald (Stufe 4, Juli 2024) zurückgegriffen werden.

Dort wurde dargestellt, dass der bebaute rückwärtige Bereich im Wesentlichen innerhalb des Isophonen-Bandes von unter 64 dB(A) am Tag (L_{DEN}) und des Isophonen-Bandes von unter 59 dB(A) in der Nacht (L_{Night}) liegt.

Das entspricht auch der Einschätzung für den Gesamtort aus der Lärmaktionsplans Stufe 4:

„Eine Betroffenheit über den Prüfwert von 65 dB Tag liegt nur in einem geringen Maße vor. Die Überschreitung des Prüfwertes Nacht liegt bei 36%, diese ist als signifikant zu werten. Auffällig dagegen ist die hohe Überschreitung des Pegelbereiches von 45 dB nachts, die mit möglichen Schlafstörungen verbunden ist. Aus dem Grund erfolgt eine Maßnahmenempfehlung.“

Die vorhandene Bebauung schirmt wiederum den unbebauten Bereich zur Eisdorfer Lindenstraße ab, so dass dort die Isophonen um ca. 5 dB(A) niedriger liegen.

Abb. 3: Lärmimmissionen (Tag- und Nachtwerte) von Eisdorf

Quelle: Lärmaktionsplanung Lübbenau/Spreewald 2023/ 2024 Anlage 6: Betrachtungsbereich 5- GT Eisdorf und eigene Darstellung

Für die vorhandene Bebauung werden die dafür zugrunde zu legenden Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete am Tag mit 59 dB(A) um ca. 5 dB(A) und in der Nacht mit 49 dB(A) um ca. 9 dB (A) überschritten.

Aus dem Grund wurde im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stadt Lübbenau/Spreewald für den Autobahnabschnitt im „*Betrachtungsbereich 5 – Eisdorf*“ der Einsatz eines lärmreduzierenden Straßenbelages (OPA) und eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 80 km/h empfohlen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Lärmvorsorge ein „*baulicher Schallschutz 1- Lärmschutzwand*“ vorgeschlagen. Deren Umsetzung obliegt jedoch dem Straßenbaulastträger (Autobahn GmbH) im Zuge von baulichen Maßnahmen, die einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes darstellen.

Da die ermittelten Außenlärmpegel unter den Schwellenwerten (> 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht) liegen, liegt kein städtebaulicher Missstand vor. Damit bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt.

Der für eine Neubebauung vorgesehene Bereich überschreitet am Tag um ca. 4 dB(A) und in der Nacht um ca. 8 dB(A) die dafür geltenden Orientierungswerte der DIN 18005-1. Die Orientierungswerte sollten nach Möglichkeit eingehalten werden, können im Einzelfall aber auch überschritten werden, wie das Bundesverwaltungsgericht bezogen auf den Schutz vor Straßenverkehrslärm in seinem Urteil vom 22. März 2007 – 4 CN 2.06 – Rn. 15, juris mit folgenden Worten formuliert hat: *„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" können - wie das Oberverwaltungsgericht zutreffend dargelegt hat (Urteilsabdruck S. 22) - zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden (Beschluss vom 18. Dezember 1990 - BVerwG 4 N 6.88 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 50 = BRS 50 Nr. 25). Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete in einem bislang praktisch unbebauten Bereich die Grenzen gerechter Abwägung in der Regel überschritten sind, wenn Wohnnutzung auch am Rand des Gebiets zugelassen wird, obwohl dort die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr überschritten werden, folgt daraus nicht. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen. Zu Recht verweist die Antragsgegnerin darauf, dass eine derartige planerische Konzeption in der DIN 18005 selbst als Möglichkeit näher dargestellt wird (vgl. Nr. 5.5 und 5.6) und daher als Teil guter fachlicher Praxis angesehen werden kann. Dies zeigt zugleich, dass ein derartiges Planungsergebnis nicht von vornherein unter Hinweis auf die eine planende Gemeinde ohnehin rechtlich nicht bindende DIN 18005 (vgl. Beschlüsse vom 18. Dezember 1990 - BVerwG 4 N 6.88 - a.a.O. und vom 26. Mai 2004 - BVerwG 4 BN 24.04 - BRS 67 Nr. 29) als rechtlich unzulässig eingestuft werden kann. Vielmehr können für eine derartige Lösung im Einzelfall gewichtige städtebauliche Belange sprechen.“*

Bei der Bauleitplanung und der Ausweisung von Wohngebieten ist vor dem Hintergrund des erforderlichen Schallimmissionsschutzes zunächst nach dem Trennungsgrundsatz

gemäß § 50 S. 1 BImSchG zu prüfen, ob zumutbarer Lärmimmissionen bereits durch hinreichende Abstände zu den maßgeblichen Emissionsquellen gewährleistet sind. Bei einem zu erwartenden Überschreiten der Orientierungswert ist sodann zu prüfen, ob und inwieweit durch Maßnahmen aktiven Lärmschutzes und/oder Vorgaben zur Stellung der Gebäude oder Grundrissgestaltung die Orientierungswerte als Außenpegel eingehalten werden können. Letztlich ist abzuwägen, mit welchen Maßnahmen passiven Schallschutzes, wie bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume jedenfalls hinreichende Innenpegel gewahrt werden, die stets sicherzustellen sind. Möchte die planende Gemeinde Teile des Plangebiets unter Berufung auf das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe – diese müssten hier auch ausgeführt werden –, die für eine solche Lösung sprechen, eine Überschreitung der Orientierungswerte zumuten, setzt dies voraus, dass sie sich im Rahmen der Abwägung mit den nach Lage der Dinge in Betracht kommenden baulichen und technischen Möglichkeiten befasst, eine Überschreitung auf das im Interesse einer Erreichung des Planungsziels hinzunehmende Maß zu beschränken (vgl. Bishopink, Külpmann, Wahlhäuser in: Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl. 2021, Rn. 908 m. w. N.).

Bzgl. der Überschreitungshöhe heißt es im o.g. Urteil vom 18. Dezember 1990: *„Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB (A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. (...) Je nach den Umständen des Einzelfalls kann deshalb die Planung eines Gebiets, die den Randbereich eines angrenzenden Wohngebiets Lärmauswirkungen aussetzt, welche um 5 dB (A) über den Richtwerten für Wohngebiete liegen zulässig sein.“*

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, Grundrissorientierung, Vorbauten) an den Gebäuden können die gebotenen Anforderungen an zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude mit einem Innenpegel von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht gewahrt werden. Bereits einfache Fenster mit einem durchschnittlichen Schalldämmmaß von 27 dB (Schallschutzklasse 1) bieten einen ausreichenden passiven Schallschutz. Auch bei einer Erhöhung durch ein zum Zwecke der Lüftung spaltbreit geöffnetes Fenster um 2 dB(A), liegen die Innengeräuschpegel innerhalb des schlafgünstigen Bereichs zwischen 30 und 35 dB(A) eines durchschnittlich Lärmempfindlichen (siehe dazu: Fickert/Fieseler, Der Umweltschutz im Städtebau, C. III. 1.d., Rn. 196, 199).

Aus diesen Gründen und weil auch hier die Außenlärmpegel unterhalb der o.g. Schwellenwerte liegen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und kein städtebaulicher Missstand erwartet, die ein städtebauliches Festsetzungserfordernis rechtfertigen würden.

Über die erhöhten Lärmimmissionen sollte sich aber der (zukünftige) Bauherr bewusst sein. Um die Lärmbelastigungen zu verringern, lassen sich im Zuge des Planvollzuges durch o.g. passive Lärmschutzmaßnahmen spürbare Verbesserungen erzielen.

4.3.7 Denkmalschutz

Gem. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2024) sind im Plangebiet keine Bodendenkmale oder Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, eine möglichst hohe und verträgliche Nutzungsvielfalt für die baulichen Anlagen zuzulassen, erfolgt für das Baugebiet eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen. Das hängt mit den einhergehenden Störungen und Beeinträchtigungen für die Umgebung durch den erhöhten nutzungsspezifischen Quell- und Zielverkehr zusammen. Angesichts der geplanten Vorhaben und der örtlichen Gegebenheiten wäre diese Nutzung auch eher theoretischer Natur.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Im WA-Gebiet wird mit einer GRZ von 0,4 die Obergrenze der von baulichen Anlagen überdeckten Baugrundstücksfläche gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Es besteht kein städtebaulicher Grund für einen Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der beabsichtigten und der Umgebungsbebauung werden 2 Vollgeschosse (II VG) zugelassen.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden zwei durch Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) umsäumte Baufenster festgesetzt.

Für die vorhandene rückwärtige Bebauung erfolgt eine weitestgehend bestandsorientierte Anordnung der Baugrenzen unter Würdigung von Entwicklungsspielräumen.

Zur Einordnung der straßennahen Neubebauung wurden die jeweils vorhandene vordere und hintere Bauflucht der Nachbarbebauung zugrunde gelegt. Auch wurden innergebietliche Wege zur weiteren Erschließung der rückwärtigen Bebauung sowie ein nach Gehölzschutzverordnung (GehölzSchVO LK OSL) geschützter Baum (Eiche) berücksichtigt. Mit einer Baufenstergröße von ca. 1.200 m² verbleibt ein ausreichende Gestaltungsspielraum, was dem Gebietscharakter entspricht.

5.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um sicher zu stellen, dass durch eine aufgelockerte Bebauung ein zur Landschaft angepasster Ortsrand ausgebildet wird.

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Im vorliegenden Fall fallen im Süden die Begrenzungen der Straßenverkehrsflächen (hier: Eisdorfer Lindenstraße) und die Grenze des Geltungsbereiches zusammen. Zur Planklarheit wurde dort jeweils eine textliche Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie

erforderlich, die sich auf die davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte bezieht.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen auf der Baugrundstücksfläche

Der Trend in der Gartengestaltung zu großflächigen losen Schüttungen aus Steinen, Kies, Schotter oder vergleichbaren Materialien mit äußerst spärlichem Pflanzenbewuchs (sog. „Schottergärten“) soll durch eine geeignete Festsetzung ausgeschlossen werden. Derartige Flächen schaden nicht nur der Artenvielfalt, sondern wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus. Da sie häufig mit einem undurchlässigen Vlies oder einer wasserdurchlässigen Folie versehen werden, tragen sie auch zur Mehrversiegelung (Finden keine Berücksichtigung bei der GRZ) bei.

Damit gewünschte Steingärten (gleicher Anteil von Pflanzen und Steine) weiterhin zulässig sind, wird der Umfang der o.g. Schüttungen auf 5 % des Baugrundstücksteils begrenzt, der nicht von der zulässigen Versiegelung (überdeckter Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als Umschreibung der Grundflächenzahl) erfasst wird.

Beispiel:

1	Baugrundstücksgröße:	1.200 m ²
2	bebaubar (Nr. 1 x GRZ 0,4 mit Überschreitung 0,2):	720 m ²
3	nicht bebaubar (Nr. 1 - Nr. 2):	480 m ²
4	<u>Steingartengröße (5% von Nr. 3):</u>	<u>24 m²</u>

5.2.2 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe (v.a. Versiegelungen) sollen innerhalb der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Anteile der Grundstücksfläche durch eine Aufwertung (empfohlene Strauch- oder Baumanpflanzungen gem. Pflanzliste) kompensiert werden. In der Festsetzung wurde für die Bezugsgröße die Definition für die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO („von baulichen Anlagen überdeckten Anteile“) verwendet, so dass ein planungsrechtlicher Bezug besteht. Damit wird ein direkter Bezug zur tatsächlichen Versiegelung hergestellt (je höher die Versiegelung, desto umfangreicher die Anpflanzung), der auch ein Beitrag zur Eingriffsvermeidung/-verminderung darstellt (eine vorgezogene Maximalkompensation zieht häufig auch einen Maximizeingriff nach sich). Der Erhalt von Gehölzen wird angerechnet, um den Eingriff möglichst zu minimieren.

Eine konkrete Standortfestsetzung und Pflanzqualitäten für die mit der Festsetzung verbundenen Strauch- oder Baumanpflanzungen erfolgt nicht, da dafür kein städtebaulicher Grund besteht.

Erhaltung von Einzelbäumen

Städtebaulich prägende und per GehölzSchVO geschützte Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt (s. Kap. 4.3.5). Davon ausgenommen ist eine Eiche für die aktuell ein Fällantrag gestellt wurde und ein Ersatz von drei hochstämmigen Obstbäumen gepflanzt werden soll.

Überdies erfolgt eine textliche Festsetzung, dass bei Abgang der Bäume die Ersatzanpflanzungen an anderer Stelle zulässig ist. *„Zu den sich aus Erhaltungsfestsetzungen ergebenden Pflichten können im Fall des Verlustes des geschützten Grüns auch Ersatzpflanzungen gehören, BVerwG Urt. v. 8.10.2014 — 4 C 30.13, aaO vor Rn. 1. Dies entspricht nach dem BVerwG (aaO) dem Zweck des § 9 Abs. 25 Buchst. b, der auf die städtebauliche Funktion des zu erhaltenden Grüns ausgerichtet ist. Im Regelfall diene die Festsetzung nicht dem Schutz individueller Pflanzen, sondern dem Erhalt des „Funktionsgrüns“, d.h. der Sicherung der städtebaulichen, Individuen unabhängigen Funktion und schließe daher auch Ersatzpflanzungen ein.“¹*

5.3 Sonstige Festsetzung

5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das unter Kap. 2.1 genannten Flurstück (lt. Aufstellungsbeschluss) zugrunde gelegt.

5.4 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

5.4.1 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bäumen und Hecken die Vorschriften der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) zu beachten sind.

5.4.2 Artenschutz

Die aus dem Artenschutzrechtliche Fachbeitrag abgeleiteten artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (s. Kap.4.3.4) werden als Hinweise aufgenommen. Als Gegenstände des Städtebaulichen Vertrages wird sichergestellt, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten nicht beeinträchtigt werden.

5.4.3 Pflanzenliste

Im Sinne einer besseren landschaftsgerechten Ausgestaltung der Anpflanzungsfestsetzungen (s. Kap.5.2.2) sind die im Umweltbericht bestimmten und auf der Planzeichnung übernommenen Arten zu verwenden.

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, §9, 1. Kapitel. 1. Teil. Bauleitplanung, Rn. 222, S. 250 und Rn 225, S. 253

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Das von der Planung berührte Grundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Daher wird von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

Sofern sich bodenordnende Maßnahmen mit nachfolgenden Teilungen bzw. sonstigen grundstücksrelevanten Veränderungen ergeben, obliegt das den konkreten Grundstücksverhandlungen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und für die Erschließung und Begrünung stehenden Planungs- und investiven Kosten werden durch den Vorhabenträger in vollem Umfang getragen. Für die Stadt entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Eine äußere Verkehrserschließung des Gebietes im Süden ist durch die Eisdorfer Lindenstraße gegeben.

Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn.

6.3 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz

Festsetzung	Fläche	<i>GRZ Hauptnutzung</i>	<i>GRZ Überschreitung Nebennutzung</i>	<i>GRZ Gesamt Grundfläche</i>
		0,4	0,2	0,6
Allgemeines Wohngebiet	8.424 m²	3.370 m ²	1.685 m ²	5.054 m ²
Gesamt	8.424 m²			

7 ANHANG

7.1 Verfahrensablauf

Tab. 3: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	16.07.2025
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	06.08.2025
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung	vom bis	
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben	vom	
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung	vom bis	
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf mit Schreiben	vom	
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung	am	

7.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 8 Abs. 2 d. G. v. 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zul. geä. Art. 6 d. G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 48 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geä. Art. 4 G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geä. Art. 2 G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG-) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geä. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306),

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 29.06.2026 (GVBl. I/26 Nr. 20, S. 22),

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geä. Art. 2 G v. 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]),

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVP) v. 10.07.2002 (GVBl. IS 62), zul. geä. Art. 4 d. G. v. 09.02.2024 (GVBl. I/24, Nr. 6),

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 24.07.2025 (GVBl. I/25, Nr. 17),

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) v. 24.05.2004, zul. geä. Art. 11 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9),

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) v. 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137) zul. geä. Art. 2 d. G. v. 20.06.2024 (GVBl. I/24 Nr. 24),

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) i. d. F. Bek. v. 28.07.2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358) zul. geä. Art. 5 Abs. 6 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S.79),

Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013, S. 12), geä. d. VO. V. 06.12.2018 (ABl. LK OSL Nr. 21/2018, S. 35)

8 ANLAGEN

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Umweltbericht zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 08/1/25 „Eisdorfer Lindenstraße“, HiBU Plan GmbH, Mai 2026
- Artenschutzfachbeitrag zum Vorentwurf Bebauungsplan 08/1/25 „Eisdorfer Lindenstraße“, HiBU Plan GmbH, Mai 2026