Bebauungsplan Nr. 11/1/24 "Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow"

Planzeichnung (Teil A) mit integriertem Grünordnungsplan

- VORENTWURF -

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und nach Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vom 04.12.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Nachbarn und Gemeinden, die Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.12.2024 bis 27.01.2025 wurde der Bebauungsplan Nr. 11/1/24 „Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erstellt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/1/24 "Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow" wurde in der Gemeindevertretung am 04.12.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 27.12.2024 im Amtsblatt Jahrgang 34, Nr. 13 bekannt gemacht.

Lübbenau/Spreewald, den _____ Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form der öffentlichen Auslage des ersten Entwurfes von _____ bis _____ im Stadtentwicklung Lübbenau/Spreewald.
Die Bekanntmachungsunterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Lübbenau/Spreewald unter dem Link:
https://www.lubbenau/spreewald.de/leben/8871/aktuelle-mitteilungen-aus-dem-rathaus/ in der Zeit vom _____ bis zum _____ zur Einsicht ausgelegt.

Lübbenau/Spreewald, den _____ Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Benachrichtigung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Nachbarn

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Planungsanzeige erfolgte mit Schreiben vom _____.

Lübbenau/Spreewald, den _____ Bürgermeister

4. Erneuter und/ oder ergänzende Anhörung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/1/24 „Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow" mit Begründung in der Fassung vom _____ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Lübbenau/Spreewald, den _____ Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 11/1/24 „Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow" gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/1/24 „Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow" mit Begründung, gebilligtem Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ im Rathaus der Stadt Lübbenau/Spreewald, Kirchstraße 7, 03222 Lübbenau/Spreewald, im Zimmer B 2.41, nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen schriftlich (per Brief, per Fax oder in persönlicher Weise in geschlossener Form) oder mündlich zur Niederschrift oder über persönliche Briefe eingegeben werden.

Die Anlass gebende Behörde wurde mit Verfügung vom _____ informiert.

Die Anlass gebenden Behörden wurden auf die Bereitstellung der Unterlagen zur Auslegung unter dem Link: https://www.lubbenau/spreewald.de/aktuelle-mitteilungen-aus-dem-rathaus/ hingewiesen.

Lübbenau/Spreewald, den _____ Bürgermeister

6. Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Benachrichtigung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lübbenau/Spreewald, den _____ Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 11/1/24 „Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow" wurde nach Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübbenau/Spreewald am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und seine Begründung gebilligt. Die Abwägungsergebnisse wurden den Absendern mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Lübbenau/Spreewald, den _____ Bürgermeister

8. Überprüfung Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Die vorgenommene Planänderung entspricht dem Inhalt des Liegeschaftsbestandes mit Grund von Flächen und weist die planungsrelevanten Bestände Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vorhandenen nach, die ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile gegenüber dem Entwurf unverändert. Die Überprüfung der Feststellungen in der Gültigkeit ist erneuerbar möglich.

Ort, Datum _____ Unterschrift, Siegel

9. Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 11/1/24 „Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow" wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom _____ AZ: _____ erteilt.

Senftenberg, den _____ Unterschrift Höhere Verwaltungsbehörde

10. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 11/1/24 „Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hiermit ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ übereinstimmen.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lübbenau/Spreewald, den _____ Bürgermeister

11. Inkrafttretung

Der Bebauungsplan Nr. 11/1/24 „Gewerbegebiet am Umspannwerk Ragow" ist durch die Höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom _____ AZ: _____ genehmigt worden. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, ist im Amtsblatt der Stadt Lübbenau/Spreewald am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. In amtlicher Inanspruchnahme des Landes kann die Erteilung der Genehmigung eingesehen werden. Erläuterung ist die Bekanntmachung unter http://www.lubbenau/spreewald.de einsehbar.
Der Bebauungsplan ist mit der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung, Verfahrensvermerken und den Angaben der Stellungnahmen sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Lübbenau/Spreewald, den _____ Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 sowie § 9 BauNVO)

Gewerbegebiet (§9 BauNVO)
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art insbesondere Betriebsvorrichtungen/speicheranlagen, Transformatoren- und Umspannstationen, Übergabe- und Verteilstationen, Wasserwerke, Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen, einschließlich ihrer Nebenanlagen
- Büro-/Verwaltungsgebäude, Lagerplätze, Lagerhäuser und ähnliche Bauten.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für Handel, Dienstleistungen und Betriebsstätten/personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen zur Eismaschine von Sonne und Windenergie
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Innerhalb des Plangebietes gilt laut § 4b in die Tatbitten OE 1 bis OE 4.

zeitweiliges Bandengebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Das zeitweilige Bandengebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" dient der Nutzung erneuerbarer Energien. Es gliedert sich in die Teilflächen SO 1 und SO 2

Innerhalb der Teilflächen des Plangebiets sind folgende Nutzungen zulässig:
- Solarmodule für Photovoltaik mit Aufständerung sowie unterbrochener Bodenversiegelung, Wechselrichter, Transformatoren, Stromsammler, Transformatorenstationen, Kabel- und Verteilleitungen, Wechselrichter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- Umspannwerke sowie zugehörige Nebenanlagen (z. B. Leitungen, Trafostationen, Übergabe- und Verteilstationen, Wechselrichter, Kompensationsanlagen, Blitzschutzanlagen, Leuchtgeräte)
- Gebäude für Transformatoren, Übergabe- & Verteilstation, Wechselrichter, u. a. betonierten und pflasterten Fahrwegen sowie Stellflächen für die Überwachung, der Betrieb, die Wartung sowie den Schutz der Anlage
- Die Zuwegung der Anlagen ist in Form von wasserpurdurchlässigen Schotterwegen zulässig.

zeitweiliges Bandengebiet mit der Zweckbestimmung "Transformatorenstation" (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Das zeitweilige Bandengebiet mit der Zweckbestimmung "Transformatorenstation" dient der Umwandlung elektrischer Energie. Es gliedert sich in die Teilflächen SO 5.

Innerhalb der Teilflächen des Plangebiets sind folgende Nutzungen zulässig:
- Transformatorenstationen, Nebenanlagen (z. B. Batteriespeicherungen, u. a.) und unterbrochene Hofunterlagen sowie Stellplätze für die Überwachung, der Betrieb, die Wartung sowie den Schutz der Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- die Stellen eines Zaunes zur Einfriedung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm

zeitweiliges Bandengebiet mit der Zweckbestimmung "Batteriespeicherspeicher" (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Das zeitweilige Bandengebiet mit der Zweckbestimmung "Batteriespeicherspeicher" dient der Umwandlung und Speicherung elektrischer Energie. Es gliedert sich in die Teilflächen SO 6 bis SO 8.

Innerhalb der Teilflächen des Plangebiets sind folgende Nutzungen zulässig:
- Batteriespeicherungsanlagen sowie Umspannwerke, Leitungen und ähnlicher der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen und Nebenanlagen (z. B. Übergabestation, Wechselrichter, u. a.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- Außenhülle der Photovoltaik und Aufständerung sowie unterbrochener Nutzung dienende Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- Zufahrtsstraße für Photovoltaik und Aufständerung sowie unterbrochener Nutzung dienende Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- Einfriedungen für die Einzäunung, den Betrieb, die Wartung sowie den Schutz der Anlage
- die Stellen eines Zaunes zur Einfriedung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm

1.2 MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlage entsprechend dem Eintragung in die Nutzungsschablone bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der maximal zulässigen Gesamthöhe in der entsprechenden Eintragung in der Nutzungsschablone. Unter Gesamthöhe für die zulässige Gesamthöhe die baulichen Anlagen in in ist die in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet (OE 1, SO 1 bis SO 8) festgesetzte Höhenpunkt. Für die Bestimmung ihrer festgesetzten Höhenpunkt (OE 2 bis OE 4) gilt der Höhenpunkt HP1 als Bezugspunkt.
Die Höhenangabe der festgesetzten Höhenpunkte erfolgt entsprechend dem Höhenbezugspunkt DHHN2016.

Für Ausnahmen innerhalb der zeitweiligen Bandergebiete kann sie folgt von der zulässigen Gesamthöhe ausgenommen werden:
- Umspannwerke, Leitungen sowie ähnlicher die Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter) – max. zulässige Gesamthöhe 15,00 m
- technische Anlagen von Umspannwerken (z.B. Portale, Masten) – max. zulässige Gesamthöhe 26,50 m
- Mission Kameras – max. zulässige Gesamthöhe 8,00 m

insofern das zeitweiligen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" ist der Abstand von mind. 0,80 m zwischen der Modunterkante und dem NHN auszuführen.

Für technologische Aufbauten (z.B. Lüftungs- und Abgasanlagen, Messanlagen, u. ähnl. einschließlich technologische Anlagen die dem Nutzungszweck des Gebädes dienen, sind auf max. 15 % der Grundrissfläche Fläche der jeweiligen Grundfläche Geschoßhöhe gem. § 20 BauNVO.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Eintrages in der Nutzungsschablone

1.3 BAUWEISE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Für Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, ohne Längenbeschränkung für Gebäude und besondere Anlagen.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist definiert durch die Fläche innerhalb der Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenze in ihrer Tiefe gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Vorsprünge und Perzeptor darf maximal 5 m betragen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Grün- und Gehsteigflächen zu anlegen und zu pflegen, gemäß der Festsetzung der Landschaftsplanung. Es ist die Pflanzung der unter der Gehsteigbeschreibung des Landschaftsplanes festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Gehsteigbeschreibung bedarf der Auseinandersetzung bei der örtlichen Verkehrsbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz sowie der Anlage von Erdaufgrabungen entsprechend der Gehsteigbeschreibung.

1.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)
Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies müssen jedoch mindestens 3 m Abstand zu den gelegenen Grundstücken einhalten. Ausnahmen sind durch die Gemeinde möglich, wenn die Nachbarn einverstanden sind. Die Ausgestaltung der Stellplätze ist Zuständigkeit Grundstücksbesitzer.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN
Im Osten des Plangebietes verläuft eine Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie bestehend Grundstücksgrundstücke 1 (Zweck der Straße ist die Erschließung der Flächen für Ver- und Entsorgung Gewerbe- und Industriegebiete) und die angrenzenden Einzelnutzflächen.
Im Norden des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Einzelfahrgegenverkehr" Einzelfahrgegenverkehr 3) für das SO 4 festgesetzt. Von Nord nach Süd wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Einzelfahrgegenverkehr" festgesetzt. Dies dient der Erschließung der Flächen SO 1 und SO 2 sowie der Flächen SO 5 und SO 6. Die Nutzung der Verkehrsfläche soll besonderer Zweckbestimmung "Einzelfahrgegenverkehr" ist für Wartungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Verkehr zulässig.
Nördlich der Gemeindefläche (GE 1) wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußwegverkehrsfläche" festgesetzt.

1.7 IMMISSIONSSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Abstandsmaßnahmen/Immissionsschutzstreifen A 13
Entlang der Bundesautobahn A 13 dürfen im Abstand von 40 m, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten, baulichen Anlagen oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größer 2 m errichtet werden. Zudem bedürfen Bauvorhaben oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde, wenn baulichen Anlagen Ziege der Zustimmung außerhalb der zur Errichtung der anliegenden Grundstücks bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, erfordert, erhalten gelobnet oder anders genutzt werden sollen. Es gelten die weiterführenden Regelungen des § 9 FStrG und des § 24 BbgStrG.

Bauverbotsbereich Kreisstraße K 6821
Entlang der Kreisstraße K 6821 dürfen im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten, baulichen Anlagen oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größer 2 m errichtet werden. Zudem bedürfen Bauvorhaben oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde, wenn baulichen Anlagen Ziege der Zustimmung außerhalb der zur Errichtung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, erfordert, erhalten gelobnet oder anders genutzt werden sollen. Es gelten die weiterführenden Regelungen des § 9 FStrG und des § 24 BbgStrG.

Immissionsschutzstreifen des Bahnsystems vom Umspannwerk Ragow
Immissionsschutzstreifen des Bahnsystems vom Umspannwerk Ragow (Gradestitz) beginnt 1 m außerhalb der Bahnsystems und beträgt 40 Meter. Innerhalb des Streifens sind 1 m, 50 des Verbot der Errichtung von Wohnungen und ähnlichen Anlagen, sowie die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Anlagen und Gebäuden erforderlich sind. Es gelten die weiterführenden Regelungen des § 38 BImSchG.

1.8 GEHÜTZFLÄCHEN UND LEITUNGSRECHTE IN PLANGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der Parzellen 1145, 1146, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187,