

STADT SPREMBERG/GRODK

LANDKREIS SPREE - NEISSE

Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet An der alten Ziegelei“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -



Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung

Stand: Januar 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	Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes	3
2.2.3	Heutiger Zustand des Bebauungsplangebietes	3
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	7
3.1	Ziele der Raumordnung	7
3.1.1	Landesentwicklungsplanung	7
3.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	7
3.3	Abschlussbetriebsplan.....	8
3.4	Gegenwärtiges Baurecht.....	9
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur	10
4.2	Verkehrerschließung	10
4.3	Ver- und Entsorgung	12
4.3.1	Strom- und Gasversorgung, Fernwärme	12
4.3.2	Trink-, Brauch- Löschwasserversorgung, Abwasser- und Regenwasserentsorgung .	14
4.3.3	Telekommunikation/ Internet und Steuerkabel	15
4.4	Umweltbelange.....	15
4.4.1	Allgemeines	15
4.4.5	Emissionen/ Immissionen/ Störfälle.....	17
4.4.6	Denkmalschutz	20
4.4.7	Altlasten	20
4.4.8	Kampfmittel.....	20
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	22
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	22
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	23
5.1.6	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	23
5.1.7	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	24
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	24
5.2.1	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	24
5.2.2	Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB).....	24

5.2.3	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	24
5.3	Sonstige Festsetzung	25
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	25
5.3.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO).....	25
5.3.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	25
5.4	Kennzeichnungen	25
5.4.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....	25
5.5	Nachrichtliche Übernahme	26
5.5.1	Unter Bergaufsicht stehende Fläche (Abschlussbetriebsplan).....	26
5.6	Sonstige Darstellungen	26
5.7	Hinweise	26
5.7.1	Artenschutz.....	26
5.7.2	Pflanzlisten.....	26
6	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG	27
6.1	Bodenordnung	27
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	27
6.3	Planungsrecht	27
7	FLÄCHENBILANZ	28
8	ANLAGEN	29

TABELLENVERZEICHNIS**Seite**

Tab. 1: Verfahrensablauf.....	27
Tab. 2: Flächenbilanz.....	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS**Seite**

Abb. 1: Lage und Liegenschaften des Bebauungsplangebietes.....	2
Abb. 2: Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes.....	3
Abb. 3: Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes 2000.....	3
Abb. 4: Zustand des Bebauungsplangebietes.....	4
Abb. 5: Waldflächendarstellungen und Lage des Regenrückhaltebeckens.....	6
Abb. 6: Flächennutzungsplan Stadt Spremberg/Grodtk (Auszug).....	8
Abb. 7: Gleisanlagen des Zentralen Eisenbahnbetriebes der LEAG AG (LE-B) (Auszug).....	11
Abb. 8: Leitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (Auszug).....	13
Abb. 9: Leitungen der LEAG (Auszug).....	13

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Ziegelei werden seit mehreren Jahren zu Logistik- und Lagerzwecken genutzt. Im Zuge des dafür erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens wurde durch die untere Bauaufsicht empfohlen, für eine über den Bestandschutz hinausgehende bauliche Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen. Da die Nachfrage nach Lagerkapazitäten am Standort des Industrieparks stetig anwächst, sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Darüber hinaus ist es ein Ziel der Planung, die städtebaulich ungeordnete Situation des Eckbereiches Dresdner Chaussee/ Straße An der alten Ziegelei neu zu ordnen. Unter Würdigung der bestehenden Verhältnisse soll sich eine Neubebauung weitestgehend in die Umgebung einfügen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung - BauNVO) und ein Mischgebiet (MI im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO) festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gebietes geschaffen.

Durch die Stabstelle ÖPNV, Beteiligungscontrolling und Strukturentwicklung des Landkreises Spree-Neiße wird im Schreiben vom 25.06.2024 diese Planung unterstützt: *„Mit der Entwicklung des Standortes soll die Attraktivität des Eckgrundstücks und damit einer Weiterentwicklung des Gewerbegebiets gesteigert werden. Dies ermöglicht Erweiterungen bestehender Unternehmen sowie Neuansiedlungen im Plangebiet. (...) Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen und in der Gesamtbetrachtung der Synergien, die sich aus dem Projekt ergeben können, wird das Vorhaben aus der Sicht der Wirtschaftsförderung befürwortet.“*

Hierfür ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Rahmen eines 'normalen' Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB beabsichtigt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

In der parallel zu führenden Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet An der Alten Ziegelei“ berührt:

- in der Gemarkung Terpe/Terpje, Flur 3, die Flurstücke 23/12, 23/13, 23/14, 23/15, 23/18, 23/20, 23/21, 322, 323 tw., 327 tw., 329, 330, 331, 336 tw. und 471 tw.

sowie

- in der Gemarkung Spremberg/Grodtk, Flur 36, die Flurstücke 29/5, 378 tw. und 380 tw..

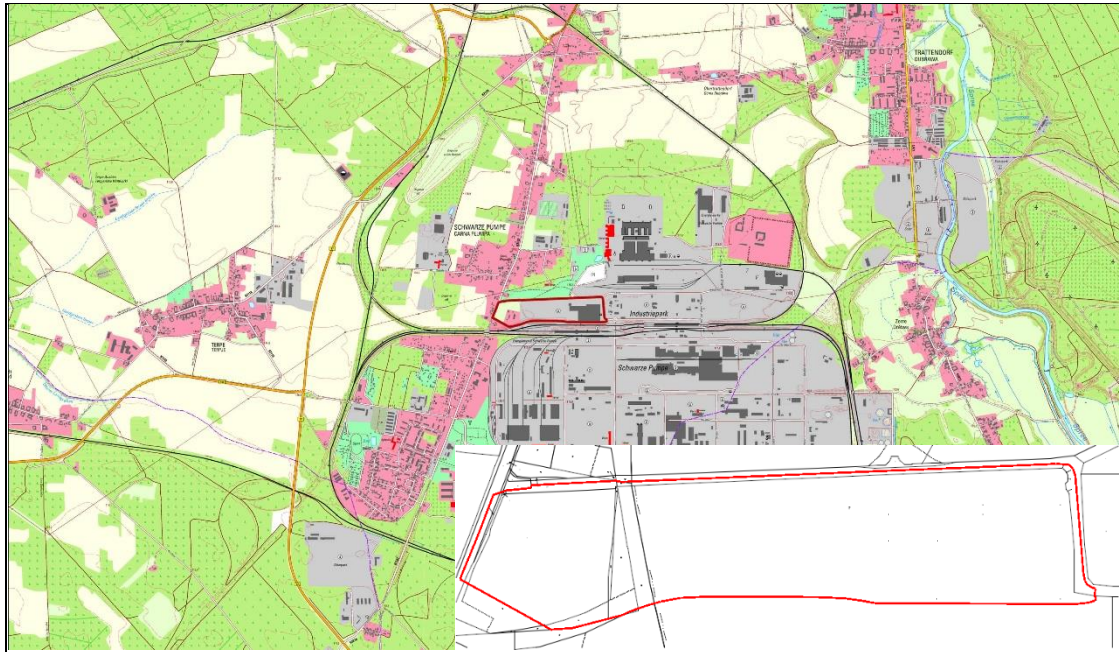
Das Plangebiet verfügt über eine Gesamtgröße von ca. 13,5 ha.

2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden von Spremberg/Grodtk, im Ortsteil Schwarze Pumpe/Carna Plumpa.

Abb. 1: Lage und Liegenschaften des Bebauungsplangebietes



Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

Es grenzt

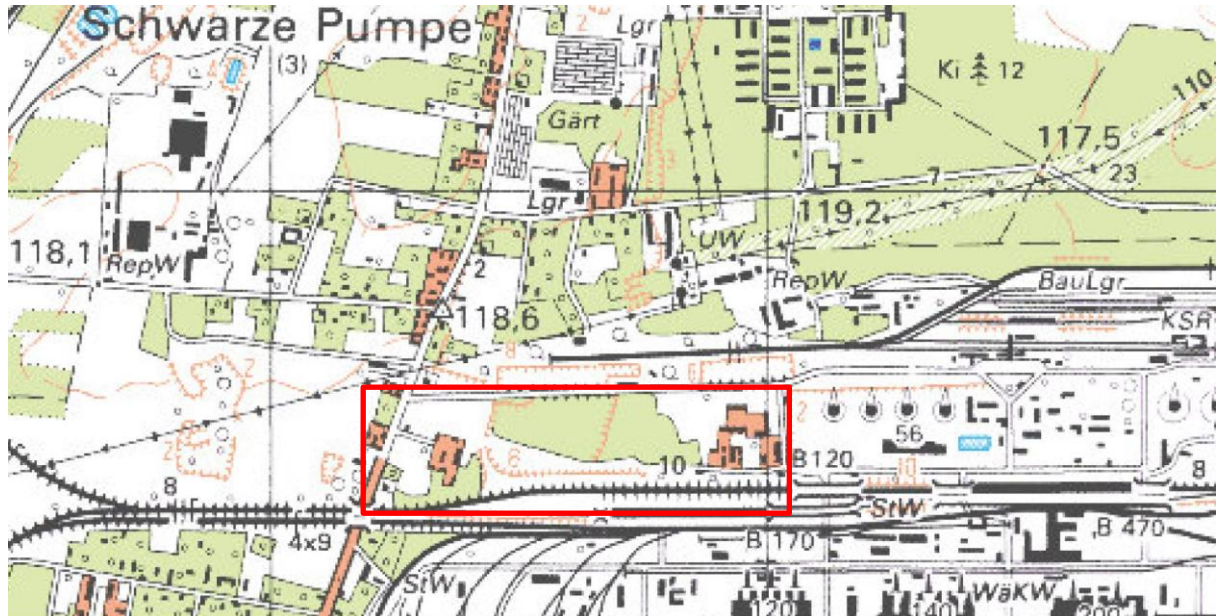
- im Norden an die Straße „An der alten Ziegelei“ mit der daran anschließenden Mischbebauung im Nordwesten und der Gewerbe-/Industriebebauung des Kraftwerkes,
- im Westen an die Dresdener Chaussee mit der daran anschließender Mischbebauung,
- im Süden an die Bahntrasse der LEAG- Werkbahn mit angrenzenden Industriepark Schwarze Pumpe/Carna Plumpa,
- im Osten an Straßen des Industriepark Schwarze Pumpe/Carna Plumpa.

Insgesamt handelt es sich um relativ unempfindliche Nutzungsarten, die der vorhandenen bzw. beabsichtigen gemischten und gewerblichen Entwicklung des Bebauungsplangebietes nicht entgegenstehen.

2.2.2 Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes

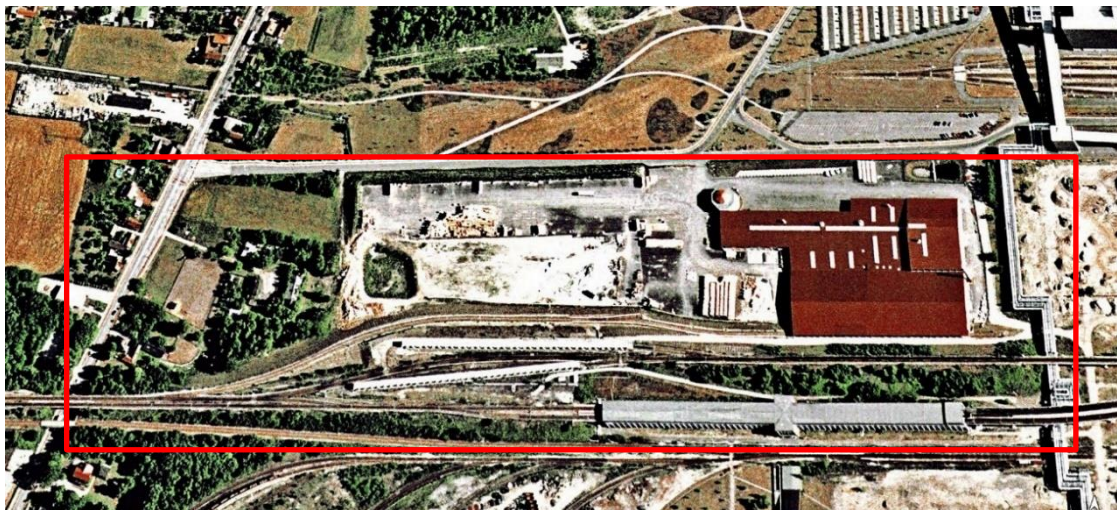
Das Bebauungsplangebiet ist anthropogen geprägt mit einer langen gewerblichen Geschichte durch die alte Ziegelei. Diese befand sich im Westen des Gebietes.

Abb. 2: Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes



Quelle: Sachsenatlas, TK25 DDR Ausgabe Staat und eigene Darstellung

Abb. 3: Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes 2000



Quelle: Google Earth Pro und eigene Darstellung

2.2.3 Heutiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Im Osten des Bebauungsplangebietes befindet sich das große, zusammenhängende Gewerbegrundstück mit Bürogebäude, Lagerhallen sowie Verkehrs- und Lagerflächen. Die Fläche ist durch einen bewachsenen Wall mit vorgelagertem Zaun von der Straße getrennt. Der Bereich unterliegt einer intensiven Nutzung und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Das westliche Bebauungsplangebiet wird hingegen überwiegend als Wiesen- und Weideland für die Tierhaltung genutzt. Dort befinden sich im rückwärtigen Bereich einige nicht mehr genutzte Gebäuderuinen der ehemaligen alten Ziegelei.

Zwischen beiden Bereichen besteht eine kleine Waldfläche.

Abb. 4: Zustand des Bebauungsplangebietes



Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Informationen zum Plangebiet mitgeteilt:

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Schreiben vom 24.06.2024

„Montanhydrologie:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Beeinflussungsbereiches der durch den Braunkohlenbergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten. (...)

Sanierungsbergbau - Grundwasser:

Der Planbereich befindet sich innerhalb des im Zulassungsverfahren befindlichen „Abschlussbetriebsplanes Grundwasser Werksgelände Schwarze Pumpe“ (Übersichtskarte, Anlage).

Im dargestellten Bereich gibt es keine Auswirkungen durch die Grundwasserkontamination am Standort Werksgelände Schwarze Pumpe.“

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Schreiben vom 24.06.2024

„Hydrologie

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der umliegenden Tagebaurestlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der aktuelle Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +103,1 m NHN (Stand: 11/2023).

Bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter sind nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges keine flurnahen Grundwasserstände zu erwarten.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen.

Die Angaben zu den prognostizierten Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand. Die Angaben basieren dabei auf den Ergebnissen von Hydrogeologischen Großraummodellen, denen gemittelte

meteorologische und geohydrologische Parameter zugrunde liegen. Diese Modelle werden entsprechend den Erfordernissen fortlaufend angepasst.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das unternehmerische Risiko der Anwendung bzw. Auslegung von Aussagen zur Grundwasserprognose bei einer Inanspruchnahme der Fläche bereits vor dem Erreichen des stationären Endwasserstandes beim Vorhabenbetreiber liegt.

Bezüglich der Grundwasserqualität sind keine Angaben möglich, da keine repräsentativen Daten vorliegen.“

Lausitzer Energie Bergbau AG, Schreiben vom 23.07.2024

„Von der Maßnahme sind keine Flächen im Grundbesitz der LE-B betroffen.

Es existieren dingliche Sicherungen zu Gunsten der LE-B auf den Flächen. Die Ausübung der Rechte muss jederzeit, uneingeschränkt gewährleistet werden.

Das Vorhaben befindet sich, bezogen auf die regionalgeologische Situation, im Bereich der Zerrer Rinne, einer tiefen quartären Ausräumungszone.

Die Zerrer Rinne ist im Untersuchungsgebiet von der Rasensohle bis in eine Teufe von ca. 50 m gefüllt mit quartären Lockersedimenten der Grundwasserleiter 160 und 170 welche überwiegend aus Fein- bis Grobsanden bestehen und die partiell auch kiesig ausgebildet sind. Vereinzelt sind Einlagerungen von Schluffen bzw. Geschiebemergeln und -lehmen innerhalb dieses Sandkomplexes möglich, die auch oberflächennah auftreten können.

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einem Geländeniveau von ca. +118 m NHN. Die Grundwasserstandentwicklung gliedert sich wie folgt:

- *Ausgangswasserstand: + 113 ... 115 m NHN*
- *derzeitiger Grundwasserstand: 103 m NHN*
- *nachbergbaulicher GW-Stand: + 105 ... 106 m NHN*

Eine weitere, durch den aktiven Bergbau der LEAG bedingte Grundwasserabsenkung ist nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der geologischen Randbedingungen sind daraus resultierende ungleichmäßige Beeinflussungen der Geländeoberfläche, ebenso durch den in ca. 15 m Teufe mit ca. 2 ... 3 m geplanten Grundwasserwiederanstieg, nicht zu erwarten.

Infolge der im Baugrund anstehenden bindigen Sedimente ist mit niederschlagsabhängigem, schwebendem Grundwasser zu rechnen. Des Weiteren können oberflächennah anstehende bindige Schichten in Abhängigkeit ihrer Konsistenz einen mäßigen bis ungünstigen Baugrund darstellen und sind bei den geplanten Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Organogene Ablagerungen sind für Bautätigkeiten grundsätzlich als ungeeignet einzustufen.“

Bezüglich der genannten und zu berücksichtigenden dinglichen Sicherungen wurde per E-Mail vom 20.01.2026 auf folgende Dienstbarkeiten hingewiesen:

*„**Gemarkung Terpe, Flur 3, Flurstück 23/12**, Grundbuchblatt 1195, lfd. Nr. 5 in Abt. II, Leitungsrecht (Fernwärme) am 02.09.2014 über Anlagenrechtsbescheinigung eingetragen*

***Gemarkung Terpe, Flur 3, Flurstück 23/15**, Grundbuchblatt 1195, lfd. Nr. 5 in Abt. II, Leitungsrecht (Fernwärme) am 02.09.2014 über Anlagenrechtsbescheinigung eingetragen*

Gemarkung Terpe, Flur 3, Flurstück 23/21, Grundbuchblatt 1232. lfd. Nr.1 in Abt. II, Leitungsrecht (Fernwärme) am 02.09.2014 über Anlagenrechtsbescheinigung eingetragen“

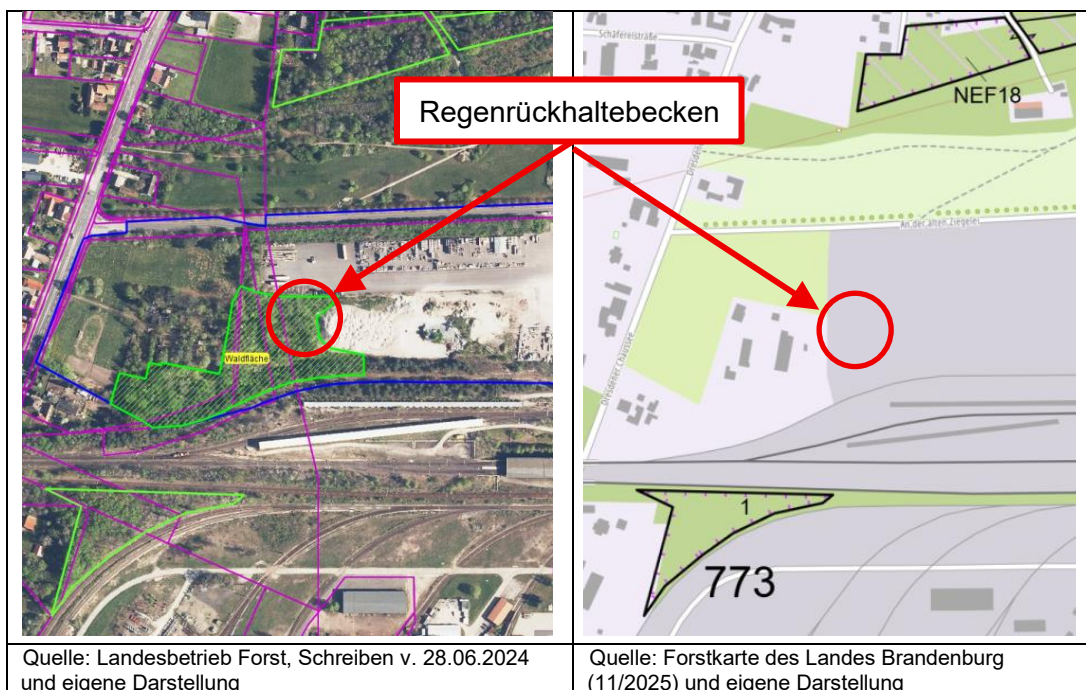
Hierbei handelt es sich um unterirdische Leitungsabschnitte des Primär-Heizkreises 6 des Fernwärmesystems zur Versorgung der nördlichen Teile von Schwarze Pumpe bestehend aus jeweils 2 Leitungen, dem Vor- und Rücklauf (s. Kap. 4.3.1, 5.1.6, 5.3.3).

Landesbetrieb Forst Brandenburg, Schreiben vom 28.06.2024

„Im Plangebiet ist auf den Flurstücken 23/12, 23/14, 23/15, 23/20 und 29/5 der Flur 3, Gemarkung Terpe eine Fläche von 1,43 ha mit Wald bestockt. Auf der im Plangebiet liegenden Waldfläche, liegt zurzeit keine kartierte Waldfunktion. Eine Überarbeitung der Waldfunktionen wird nächster Zeit erfolgen.“

Der Wald ist nicht in der Forstkarte des Landes Brandenburg abgebildet. Auch ist dort ein Regenrückhaltebecken vorhanden, das als eine baulich/technische Anlage weiterhin genutzt werden muss.

Abb. 5: Waldflächendarstellungen und Lage des Regenrückhaltebeckens



3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung beurteilt in ihrem Schreiben vom 21.06.2024 das Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

„Nachfolgendes Ziel der Raumordnung ist im Rahmen der Planung zu beachten:

Ziel 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Siedlungsflächen im Sinne des LEP HR sind hochbaulich geprägte Flächen. Siedlungsgebiete sind hochbaulich geprägte, zusammenhängend bebaute Ortslagen, die von Menschen zum nicht nur vorübergehenden Wohnen oder zum Arbeiten genutzt werden. Siedlungsgebiete weisen dafür auch eine entsprechende Infrastruktur auf, d. h. sie sind durch eine entsprechende Erschließung und Versorgungssituation gekennzeichnet.

Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Entsprechende Begründungen sind erforderlich.

Die städtebauliche Entwicklung bzw. die Siedlungsentwicklung soll dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Rechnung tragen (Flächensparziel).

Bewertung der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet BP hat Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete (hier: Industriepark „Schwarze Pumpe“) und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Der sensible Umgang mit Bestandsgrünflächen im Rahmen der Planungen wird begrüßt und entspricht den Grundsätzen der Raumordnung.“

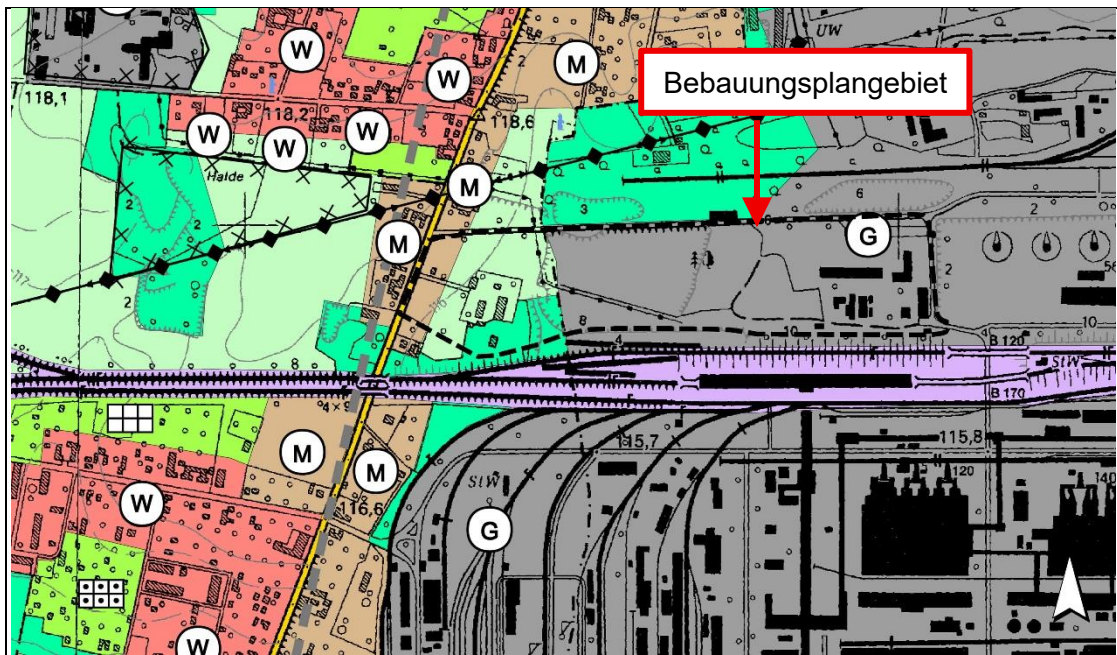
3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Für die Stadt Spremberg/Grodtk liegen ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan sowie jeweils eine rechtskräftige 1. bis 9., 11., 15. und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Die 10. FNP- Änderung wurde im Verfahren nach Vorliegen des Vorentwurfes aufgehoben. Die 8., 12., 13., 14., 16. bis 18., 20. bis 22. FNP-Änderungen wurden eingeleitet.

Im Flächennutzungsplan werden für das Bebauungsplangebiet folgende Ausweisungen getroffen:

- Gewerbliche Bauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge
- Grünfläche/Landwirtschaftliche Fläche
- Waldfläche

Abb. 6: Flächennutzungsplan Stadt Spremberg/Grodk (Auszug)



Quelle: Stadt Spremberg/Grodk, Flächennutzungsplan (Basis-FNP,08/2005, 11. FNP-Änderung, 02/2019) und eigene Darstellung

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. deren Änderungen nicht vereinbar. Dies liegt an der beabsichtigte Misch- und Gewerbenutzung des Bebauungsplangebietes, die im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist. Damit der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, ist auch ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erforderlich (paralleler B-Plan nach § 8 Abs. 3 BauGB).

3.3 Abschlussbetriebsplan

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) informiert im Schreiben vom 24.06.2024) darüber:

„Bergrecht/Sanierung

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des im Rahmen der Änderung/Ergänzung (Gz. 5 96-1.4-1-7 vom 23.02.2024) zum „Abschlussbetriebsplan (ABP) Grundwasser Werksgelände Schwarze Pumpe, Teil Brandenburg“ erweiterten sachlichen Geltungsbereiches.

Die bergrechtliche Verantwortlichkeit der LMBV bezieht sich hierbei ausschließlich auf den Grundwasserkörper. Die Grundwassersanierung für den gesamten Industriestandort ist noch nicht abgeschlossen. Die während des Betriebes des Industriestandortes Schwarze Pumpe in den vergangenen Jahrzehnten in den Untergrund gelangten Schadstoffe konzentrierten sich insbesondere im Südosten des Industrieparks Schwarze Pumpe im Bereich der ehem. Entphenolung. Dort haben sie sich mit dem Grundwasserabstrom verbreitet.

Die ursprünglich westliche Abstromrichtung hat sich mit Flutung der umliegenden Tagebaurestgewässer nach Ost-Nordost umgekehrt, so dass sich seit ca. 2015 die Fließrichtung des Grundwassers und somit die Abstromfahne in Richtung Nordosten, in Richtung OT Zerre und Spree ausgerichtet hat.

Im Bereich des B-Plangebietes wurden seitens der LMBV keine bergbauursächlichen Kontaminationen aus Kohle- und Gasveredlung festgestellt. Mit dem Richtungswechsel der Abstromfahne wurde das Grundwassermonitoring in diesem Bereich des Werkgeändes eingestellt und die im Südwesten des B-Plangebietes befindliche Grundwassermessstelle GWM 00580 (70N) RW: 5454336,8 HW: 5710832,3 (Lagesystem RD83) zurückgebaut und verwahrt. Wir weisen darauf hin, dass bei verwahrten Grundwassermessstellen ab einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante das Ausbaurohr noch vorhanden sein kann. Dieser Sachverhalt ist bei geplanten Bauausführungen zu beachten. (...)

Bewertung nach Vz 110 bis 113 BBergG

Da sich das Plangebiet innerhalb der noch aktuellen Grundwasserbeeinflussung befindet, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich.

Wie empfehlen für baurechtlich genehmigungspflichtige Bauvorhaben folgende Maßnahmen:

- *Die Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht.*
- *Das Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BBergG) bei der LMBV, Abt. KF1 Bergschadensmanagement/Sperrbereiche. Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt.“*

Die Lage des Bebauungsplangebietes im o.g. Abschlussbetriebsplan wird nachrichtlich übernommen. Auch erfolgt eine informative Darstellung der Grundwassermessstelle.

3.4 Gegenwärtiges Baurecht

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

Im vorliegenden Fall handelt sich es um ein weitestgehend bebautes Gebiet, das durch seine Lage dem (unbeplanten) Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und einem Gewerbe-/ Industriegebiet (§§ 8 u. 9 BauNVO).

Aufgrund der Entwicklungsabsichten ist die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Spremberg/Grodok gegeben.

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche rechtskräftige Bauleitplanung vor.

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 Gewerbe- bzw. Mischgebietenutzung zu schaffen.

Dabei wird sich weitestgehend an dem Bestand im Gebiet und dessen Umgebung orientiert. Neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen den vorgeschriebenen zulässigen Rahmen der BauNVO unter Würdigung der standörtlichen Verhältnisse.

Die für das Gebiet prägenden Grünstrukturen (Wald und begrünter Wall) bleiben erhalten und werden durch Neuanpflanzungen von Sträuchern und Bäumen ergänzt.

4.2 Verkehrserschließung

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet erfolgt die öffentliche äußere Erschließung über die angrenzende Straße Dresdener Chaussee. Die weitere Erschließung des gewerblichen Teils des Gebietes erfolgt über die Straße An der Alten Ziegelei des Zweckverbandes Industriepark Schwarze Pumpe. Eine innergebietliche öffentliche Erschließung wird aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht vorgesehen.

Die untere Straßenbaubehörde des LK SPN äußert im Schreiben vom 25.06.2024 *„Bedenken wegen der Erschließung des Gewerbegebietes von einer vorhandenen Zufahrt an der K 7162 im Abschnitt 30, Station 0,857 km- rechts in Stationierungsrichtung. Wegen der räumlichen Nähe zur Kreuzung K 7162/ An der Alten Ziegelei kann wegen einer Sperrfläche diese Zufahrt nur in einer Fahrtrichtung zur Ein- und Ausfahrt genutzt werden. Die Erschließung soll ausschließlich über die Gemeindestraße „An der Alten Ziegelei“ erfolgen.“*

Die Straßenbaubehörde hat im betreffenden Bereich keine Ausbauabsichten, es liegen für diese Bereiche keine Planungen für einen Straßenausbau der K 7162 vor.“

An der bestehenden Zufahrt von der Dresdener Chaussee wird festgehalten und im nachfolgenden Verfahren eine Klärung/Lösung mit der Straßenbehörde vorgesehen (z.B. rechts rein/ rechts raus, 2. Zufahrt). Aufgrund des dort (Mischgebiet) vorhandenen und prognostizierten relativ geringen Verkehrsaufkommens besteht für eine planungsrechtliche Festsetzung (gem. §§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB) kein städtebauliches Erfordernis.

Außerdem ist das Gebiet mit den Haltestellen „Spremberg OT Schwarze Pumpe Nord“, „Schwarze Pumpe, Neues Kraftwerk“ und „Schwarze Pumpe, Gasthaus“ mit den Linien 800 und 886 an den ÖPNV u.a. nach Spremberg, Cottbus und Hoyerswerda angebunden. Im Schreiben vom 25.06.2024 zur parallelen FNP-Änderung kommt die Stabstelle ÖPNV, Beteiligungscontrolling und Strukturentwicklung des LK SPN zu der Einschätzung, dass Auswirkungen auf den ÖPNV sind nicht zu erwarten sind.

Bzgl. der vorhandenen südlichen Gleisanbindung informiert das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe im Schreiben vom 24.06.2024 darüber:

„Bergaufsicht - Gleisanlagen des Zentralen Eisenbahnbetriebes:

Südlich und nordöstlich des Planbereiches befinden sich die Gleisanlagen des Zentralen Eisenbahnbetriebes der Lausitz Energie Bergbau AG (LE-B) (Übersichtskarte, Anlage).

Hierbei handelt es sich bei den Bahnanlagen um Betriebsanlagen und Betriebseinrichtungen, die überwiegend der Beförderung von bergfreien Bodenschätzen dienen oder

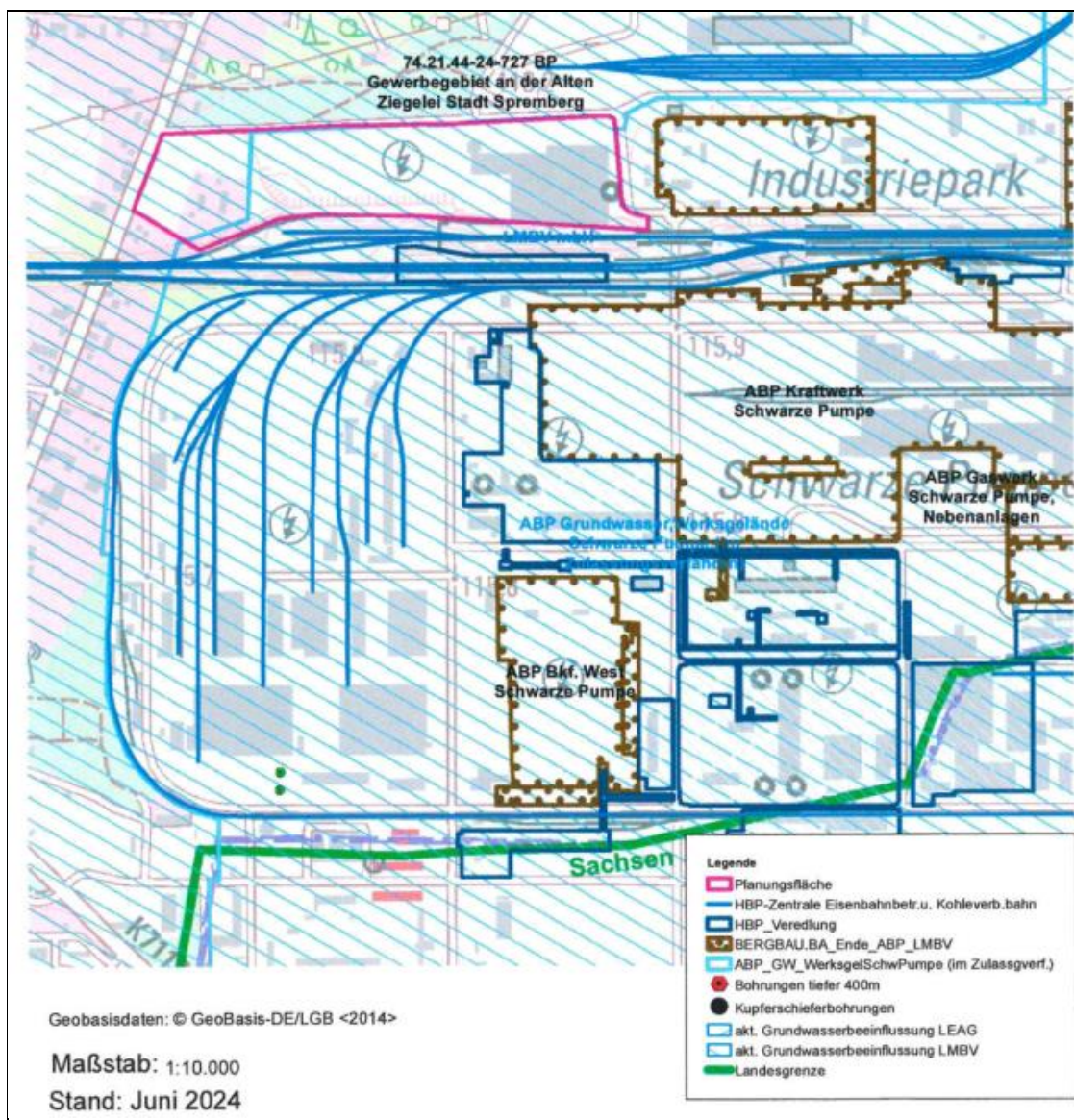
zu dienen bestimmt sind/ waren und deren Errichtung und Betrieb bergrechtlich zugelassen sind.

Diese werden im Geltungsbereich des vom LBGR zugelassenen Hauptbetriebsplans „Zentraler Eisenbahnbetrieb der Lausitz Energie Bergbau AG (HBP ZEB)“ betrieben.

Es handelt sich hierbei um eine Werkbahn des ZEB der LE-B und somit nicht um Eisenbahnanlagen im Sinne des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG).

Das bedeutet, dass die „Widmung zu Bahnbetriebszwecken“ hier nicht zur Anwendung kommt. Somit ist das Eisenbahn Bundesamt (EBA) für diese Anlagen nicht die zuständige Aufsichtsbehörde, sondern das LBGR.“

Abb. 7: Gleisanlagen des Zentralen Eisenbahnbetriebes der LEAG AG (LE-B) (Auszug)



Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Schreiben vom 24.06.2024, Übersichtskarte, Anlage (Ausschnitt)

Das Eisenbahn Bundesamt Landeseisenbahnaufsicht des Landes Brandenburg trifft im Schreiben vom 21.06.2024 wiederum folgende Aussage:

„Nach Auskunft des Zentralen Eisenbahnbetriebes (ZE-B) der LEAG sowie der Nebenanschlussbahn der Papierfabrik Hamburger Spremberg GmbH & Co. KG (Die Papierfabrik ist Eigentümer. Betreiber der Nebenanschlussbahn ist die Transport- und

Speditionsgesellschaft Schwarze Pumpe mbH (TSS)) sind die genannten Parteien im Streit darüber, wer Besitzer der vorhandenen Gleisinfrastrukturen im südlichen Teil des Bebauungsplan Nr. 108 ist (Gleis Nr. 300 entsprechend des Hauptbetriebsplanes 2024 - 2030 des ZE-B).

Dies ist insofern relevant, als das die Aufsicht über private Anschlussbahnen, etc. der LEA obliegt. Die Aufsicht über die geschlossene Werkbahn der LEAG und deren Betriebsanlagen obliegt jedoch dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR).

Ich weise Sie darauf hin, dass der Bau und die Änderungen von Bahnanlagen nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz dem Fachplanungsvorbehalt unterliegt. Die Zuständigkeit für nichtbundeseigene Eisenbahnen liegt beim Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV).

Sollten die Bahnanlagen im Eigentum der Papierfabrik sein so gelten die Anforderungen der "Anordnung über den Bau und den Betrieb von Anschlussbahnen" - Bau und Betriebsordnung für Anschlussbahnen (BOA) vom 13 Mai 1982. Gemäß § 5 BOA ist für die Erweiterung und Änderung (auch Rückbau) von Bahnanlagen die Zustimmung der LEA einzuholen. Weiter gilt gemäß § 6 BOA, dass auch für die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen bis zu einem Abstand von 30 m ab der Gleismitte die Zustimmung der LEA einzuholen ist (für Kreuzung von Leitungen aller Art gilt ein Abstand bis 10 m.). Allen Anträgen ist nach § 10 Abs. 1 die Stellungnahme des Anschlussbahnleiters (oder alternativ der Geschäftsführung, wenn kein Anschlussbahnleiter benannt ist) beizufügen.“

Der Hinweis zum Fachplanungsvorbehalt widerspricht den Angaben des zuständigen LBGR, wonach es sich nicht um Eisenbahnanlagen im Sinne des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) handelt und somit sie nicht dem Fachplanungsvorbehalt für Eisenbahnverkehr gem. § 38 BauGB unterliegen. Damit stehen sie dem allgemeinen Bauplanungsrecht bzw. der kommunalen Planungshoheit zur Verfügung, müssen nicht nachrichtlich übernommen werden und können der allgemeinen Gebietserschließung (vergleichbar mit Grundstückszufahrten) dienen, ohne extra festgesetzt zu werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Strom- und Gasversorgung, Fernwärme

Die Städtischen Werke Spremberg (Lausitz) GmbH informiert im Schreiben vom 07.06.2024 darüber:

„Stromversorgung

Quer durch das B-Plan-Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Grenze der Gemarkungen Spremberg und Terpe. In der östlichen Gemarkung Spremberg ist die Städtische Werke Spremberg (Lausitz) GmbH der Stromnetzbetreiber. Dieses Areal (in etwa die grau dargestellte Gewerbefläche) wird über einen Mittelspannungsanschluss stromseitig von uns versorgt. Die niederspannungsseitige Weiterverteilung im Objekt erfolgt in Verantwortung des Eigentümers über ein Werksnetz. In der anliegenden Erschließungsstraße „An der alten Ziegelei“ befinden sich keine Stromverteilungsanlagen unseres Unternehmens.

Im westlichen Teil (Gemarkung Terpe) ist die Mitnetz Strom GmbH der zuständige Stromnetzbetreiber.

Gasversorgung:

Im B-Plan-Gebiet endet die frühere Gasversorgungsleitung der Ziegelei. Es handelt sich um eine Hochdruckleitung vom Typ HDPE d160. Über diese wird aktuell die Wärmeversorgung der baulichen Anlagen gewährleistet. Eine weitere Nutzung dieser Leitung zur Wärmeversorgung ist möglich.

Fernwärmeversorgung:

Im B-Plan-Gebiet befinden sich keine Fernwärmeanlagen unseres Unternehmens. Betreiber des Fernwärmenetzes in Schwarze Pumpe ist die LEAG.“

Im beiliegenden Leitungsplan der Städtischen Werke Spremberg werden keine im Bebauungsplan zu berücksichtigenden Leitungen abgebildet.

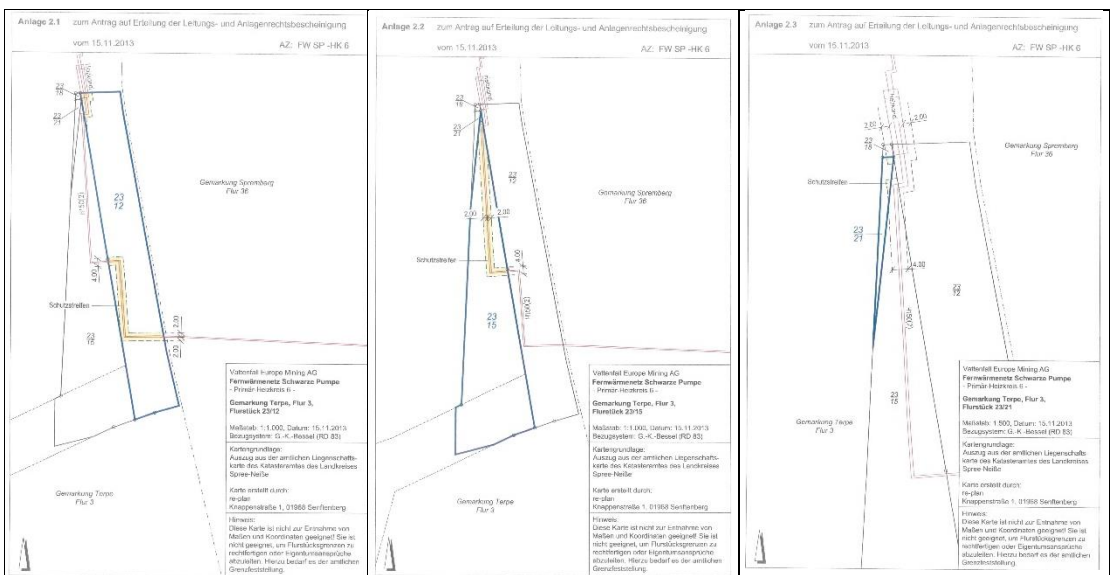
Demgegenüber informiert die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH im Schreiben vom 29.05.2024 über einen, das B-Plangebiet querenden Leitungsbestand (unterirdische Kabel) und weist darauf hin: „Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich.“

Abb. 8: Leitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (Auszug)



Quelle: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Schreiben vom 29.05.2024, Übersichtskarte, Anlage (Ausschnitt)
Auch informiert die LEAG über eine unterirdische Fernwärmeleitung und damit verbundene Grunddienstbarkeiten (s. Kap. 2.2.3).

Abb. 9: Leitungen der LEAG (Auszug)



Quelle: Lausitzer Energie Bergbau AG, E-Mail vom 20.01.2026, hier Anlage 2.1 -2.3 zum Antrag auf Erteilung der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung
Diese Leitungen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

4.3.2 Trink-, Brauch- Löschwasserversorgung, Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Der Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverband (SWAZ) informiert im Schreiben vom 26.06.2025 darüber:

„Standort

Das B-Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Das ausgewiesene B-Plangebiet wird durch keine Ver- bzw. Entsorgungsleitungen in unserem Eigentum unterquert.

Der westliche Bereich des B-Plangebietes (= 17.Änderungsbereich des FNP der Stadt Spremberg) befindet sich in unserem Versorgungsbereich, der östlichere Teil liegt im Industriepark Schwarze Pumpe (IPSP). Hier ist der „Zweckverband IPSP“ zuständig.

Trinkwasser/Schmutzwasser/Regenwasser

Sowohl die vorhandene TWL 300 Guss (An der alten Ziegelei = hinterer Bereich) als auch die TW-Leitungen 315 PE-HD und 125 Guss (Dresdener Chaussee) können, in Abhängigkeit der Bedarfsanforderungen, für die Versorgung genutzt werden. Dies sollte in den weiteren Fachplanungen abgestimmt werden.

Südlich des B-Plan-Bereichs, an der Dresdener Chaussee (Entfernung ca. 200m), besteht ein SW-Sammler in DN 200. Auf Grund des baulichen Zustandes steht dieser für die SW-Entsorgung nicht zur Verfügung. Es müssen dezentrale Anlagen eingeplant werden.

Anfallendes Regenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück abzuleiten, auf dem es anfällt. D.h. die Möglichkeiten der Versickerung oder der weiteren Verwendung (wie Nutzung zur Außenanlagenbewässerung) sind, nach Prüfung der Bodenverhältnisse und der daraus resultierenden und festzulegenden Versickerungsvarianten, voll auszuschöpfen.

Die regenwasserseitige Ableitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht gegeben.“

Im beiliegenden Leitungsplan des SWAZ sind keine im Bebauungsplan zu berücksichtigenden Leitungen abgebildet.

Im Umgang mit dem Regenwasser 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).

Hierfür sind auf den gewerblich genutzten Grundstücken insbesondere zwei Sickerbecken vorhanden. Ob ein naturnaher Ausbau der Becken gemäß der Anregung der unteren Naturschutzbehörde möglich ist, sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die untere Wasserbehörde informiert im Schreiben vom 25.06.2024 darüber:

„Das Versickern von gesammelten Niederschlagswasser ist im Planbereich gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG möglich, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist gemäß § 3 Nr. 1 BbgVersFreiV eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. Für das Mischgebiet ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich, soweit eine maßgebliche Staubbelastung zu erwarten ist.

Alle bisher erteilten wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Niederschlagswasserbeseitigung des ehemaligen Ziegeleigeländes sind abgelaufen. Eine neue wasserrechtliche Erlaubnis ist zeitnah mit den erforderlichen Nachweisen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa zu beantragen.“

Löschwasserversorgung

Der Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverband informiert in seiner Stellungnahme vom 26.06.2025 darüber:

„Die Löschwasserbereitstellung liegt nach geltendem Brandschutzgesetz nicht im Zuständigkeitsbereich der Wasserversorgungsunternehmen, sondern befindet sich im Hoheitsgebiet der Kommune bzw. des Investors.

In der "Arbeitsgemeinschaft Löschwasser", bestehend aus Vertretern der Stadt/Gemeinde/Brandschutz und dem SWAZ, werden die Möglichkeiten und Notwendigkeiten für die LW-Absicherung erörtert und festgelegt.“

Gemäß Arbeitsblatt W 405, Tab. 1 ist für den Grundschutz bei einem Gewerbegebiet mit bis zu 3 Vollgeschossen eine Löschwasserversorgung von $96 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$ (entspricht $1.600 \text{ l} \times \text{min}^{-1}$) bereitzustellen. Das Löschwasser ist für mindestens 2 Stunden innerhalb des Löschbereiches (300 m) vorzuhalten.

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.

4.3.3 Telekommunikation/ Internet und Steuerkabel

Die Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom befinden sich gemäß der in den Lageplänen des Schreibens vom 02.07.2024 eingetragenen Leitungen innerhalb Verkehrsanlagen.

4.4 Umweltbelange

4.4.1 Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das erfolgt gemäß § 50 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Der gesamte Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Da mit der Städtebaumaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich. Die komplette Eingriffsregelung wird im Umweltbericht abgehandelt.

4.4.2 Vermeidung und Minimierung

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

- Umsetzung und Planung auf einer bereits versiegelten, anthropogen geprägten Fläche mit geringem Konfliktpotenzial (alle Schutzgüter),
- Schutz, Sicherung und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen, v.a. Erhalt der Wald- und begrünten Wallfläche (Schutzgut Flora/ Fauna),
- Bauflächen in Bereichen mit vorbelasteten bzw. gestörten Bodenverhältnissen (Schutzgut Boden),
- Minimierung der Erschließung auf das nötige Maß unter Nutzung bestehender Strukturen, z.B. Wege, Straßen (Schutzgut Boden/ Wasser),
- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft/Lärm)

4.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe 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.

4.4.4 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 Verböten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Im Artenschutzfachbeitrag werden nachfolgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, mit denen planerisch auf das Vorkommen der Arten reagiert werden soll:

„Vermeidungsmaßnahmen:

VM1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungs- und Abrissmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar des Folgejahres) durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen.

VM2: Vor Rodungen und Abrissen ist von einem Fachmann zu prüfen, ob geschützte Quartiere von Fledermäusen betroffen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen sind.

VM3: Während der gesamten Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist unter anderem durchzuführen, um geschützte Quartiere von Fledermäusen festzustellen, Vogelniststätten zu identifizieren und wenn nötig, Schutzmaßnahmen einzuleiten.

Ausgleichsmaßnahmen:

ASB1: Falls durch Rodungen Höhlenbäume verloren gehen, müssen diese im Verhältnis 1:2 durch Nistkästen ausgeglichen werden. Die Kästen müssen an geeigneten Orten innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans angebracht werden.

Die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen 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 sowie der CEF-Maßnahmen zu treffen. Damit wird gewährleistet, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden sind.

Das entspricht dem Hinweis der unteren Naturschutzbehörde im Schreiben vom 25.06.2024 „*Alle naturschutzrechtlich relevanten Belange ohne bodenrechtlichen Bezug und/ oder außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.*“

4.4.5 Emissionen/ Immissionen/ Störfälle

Das Landesamt für Umwelt (LfU), Belang Immissionsschutz, kommt im Schreiben vom 26.06.2024 zu folgender Beurteilung: „*Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des komplexen Industriestandortes „Industriepark Schwarze Pumpe“ (ISP), für den eine länderübergreifende Entwicklungskonzeption (Machbarkeitsstudie) einschließlich Ermittlungen zum Vorbelastungsstand hinsichtlich bereits vorhandener Luft- und Schadstoffimmissionen sowie Lärmimmissionen erarbeitet wurde. Es ist daher zu prüfen, inwieweit der geplante Gewerbestandort bereits bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie berücksichtigt wurde und welche Auslastungsmöglichkeiten für die geplante Gewerbenutzung bestehen. Hierzu sollten Fachgutachten bzw. gutachterliche Bewertungen beauftragt werden.*“

Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) informiert im Schreiben vom 11.06.2024 darüber: „*Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.*“

In diesem Sinne wurden die vom LfU und LBV mitgeteilten Hinweise/ Emittenten zu den Luftschadstoffen und zum Geruch sowie dem Lärm gutachterlich untersucht.

Lärm

Das durch die SSB Schallschutzberatung Jackisch erstellte „Schalltechnische Gutachten“ (Stand: 12.08.2025) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„2.Wirkungen auf die Planfläche - Straßenverkehrslärm-“

Die prognostisch zu erwartende Straßenverkehrslärmsituation im Teilbereich Mischgebiet des Plangebietes überschreitet nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/. Das gewählte Schutzziel ist eingehalten. Die genauen Ergebnisse sind dem Punkt 7.1.3 bzw. der Anlage 2 zu entnehmen. Abwägungshandlungen und Festsetzungen zum Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

3. Wirkungen aus der Planfläche - Emissionskontingentierung

Zur Beschreibung des zulässigen Emissionsverhaltens von Betrieben und zur vorsorglichen Sicherung umweltrelevanter Belange im schutzbedürftigen Drittbereichen wird eine Emissionskontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691 vorgenommen.

Die genauen Ergebnisse sind dem Punkt 9. bzw. der Anlage 3 zu entnehmen.

Dieses Emissionskontingent beträgt:

Tabelle 8 Emissionskontingent

Teilfläche TF	TF [m ²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m ²] Tag / Nacht
GE 1	61715	64 / 51
GE 2	25012	63 / 46

Der Empfehlung diese Emissionskontingente als Festsetzung zum Gewerbelärm zu übernehmen, wird im Bebauungsplan gefolgt.

Luftschadstoffe und Geruch

Die Auswirkungen durch Luftschadstoffe und Geruch wurden im „Fachgutachten Luftschadstoffe und Geruch“ (März 2025) durch die Lohmeyer GmbH untersucht. Es kommt zu folgender zusammenfassenden Bewertung: „Aus den abgeschätzten Luftschadstoffkonzentrationen für Staub, NO₂, SO₂ und Stickstoff im Untersuchungsgebiet lässt sich dennoch keine Notwendigkeit für eine Emissionskontingentierung für das B-Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Mensch ableiten.“

Die Ergebnisse der Geruchsimmissionen im Umkreis des B-Plans zeigen, dass die Immissionswerte durch die bestehenden Anlagen bereits einen hohen Anteil am Immissionswert liefern. Somit wird für neue Anlagen, die sich im B-Planbereich ansiedeln möchten, sehr wahrscheinlich der Nachweis der Irrelevanz der Gesamtzusatzbelastung für Geruch erforderlich.

Wegen der Vielzahl der konkret zulassungsfähigen Vorhaben im hier geplanten Angebots-Bebauungsplan kann grundsätzlich keine belastbare Aussage zu den Auswirkungen von späteren möglichen Einzelvorhaben getroffen werden. Art und Höhe der Emissionen der anzusiedelnden Betriebe lassen sich nicht haltbar abschätzen. (...)

Aus diesen Gründen wird auf den Immissionsschutz im Rahmen der anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren im B-Plangebiet auf Basis des BImSchG (2013) bzw. des Bauordnungsrechts verwiesen. Die vorgelegte Ermittlung des Istzustandes kann dabei als Grundlage dienen. Hier ist zu beachten, dass die Vorbelastung zeitlich variabel ist, da es sich um einen großen Industriepark mit dynamischer Anlagenentwicklung handelt. Ein Fokus bei den anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren im B-Plangebiet sollte auf den Geruchsemission und -immissionen, den Säureeinträgen (NO_x, NH₃, SO₂) und vor dem Hintergrund der Verschärfung der Grenzwerte auf Feinstaub (besonders PM_{2.5}) liegen.

Die abschließende Bewertung der vorliegenden Ergebnisse obliegt der genehmigenden Behörde.“

Störfälle

Das Landesamt für Umwelt regt im o.g. Schreiben auch an: *„Der Umweltbericht enthält bisher keine Aussagen zur Störfallbetrachtung. Es wird daher darauf hingewiesen, dass aufgrund der teilweisen Nähe zu Wohnbebauungen zu prüfen ist, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen (§ 3 Abs. 5a BImSchG) hervorgerufene Auswirkungen entstehen können.*

Zur Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben soll zwischen Betriebsbereichen und den in der Richtlinie definierten Schutzobjekten langfristig ein angemessener Abstand gewährt bleiben. In Deutschland werden die Anforderungen im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 BImSchG und durch Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB umgesetzt. Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden. Die planungsrechtliche Auseinandersetzung mit den Abstandsempfehlungen ist im Umweltbericht zu dokumentieren.“

In § 50 Satz 1 BImSchG heißt es:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden“.

Im vorliegenden Fall handelt es sich im Wesentlichen um eine vorhandene Gemengelage, die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich geordnet wird. *„Betriebsbereiche befinden sich üblicherweise wegen ihres erheblichen Gefahrenpotentials in einem Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO.“*¹

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, das kein erhebliches Gefahrenpotential beinhaltet. Auch das angrenzende Mischgebiet zählt nicht zu einem ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie einem sonstigen schutzbedürftigen Gebiet. Die im Schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegte nächste Wohnbebauung ist etwa 245 m (Luftlinie) vom Gewerbegebiet entfernt, so dass ein angemessener Abstand vorliegt.

Gegenüber den bestehenden Verhältnissen kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der baulichen Nutzungen. Die abgestufte Gliederung von der Wohnbebauung (außerhalb des Bebauungsplangebietes), der Mischbebauung des Bebauungsplangebietes und entlang der Dresdener Chaussee über die Gewerbebebauung der ehem. Ziegelei bis zum Industriepark Schwarze Pumpe (auch außerhalb des Bebauungsplangebietes), bleibt weiterhin bestehen. Damit wird dem Trennungsgrundsatz der Nutzungsarten nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen und

¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18), Leitfaden, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, November 2010, S. 9

die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

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

4.4.6 Denkmalschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmalpflege teilt im Schreiben vom 03.06.2024 mit, dass keine Bodendenkmale von der Planung betroffen sind. Gem. der aktuellen Denkmalliste sind auch keine Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

4.4.7 Altlasten

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße (Schreiben vom 25.06.2024) weist darauf hin: *„Die Maßnahme verläuft in unmittelbarer Nähe einer Altlastverdächtigen Fläche/Altstandort, welche gemäß § 29 (3) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße unter der Registriernummer: 0144711254 vermerkt ist.*

Es handelt sich bei Registriernummer 0144711254 um die Flächen der „alte Ziegelei“, die eine Altlastverdächtige Fläche/Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz darstellt. Rechtswert (ETRS 89): 454866 Hochwert (ETRS 89): 5709057.

Es befindet sich auf den Flurstücken 23/15, 13/12, Flur 3, Gemarkung Terpe sowie auf dem Flurstück 29/5, Flur 36, Gemarkung Spremberg eine Ablagerung bzw. Auffüllung unbekanntes Ausmaßes. Nach dem Umweltbericht (April 2024, Abb. 9) handelt es sich u.a. um das Entwässerungsbecken B. Nach einer ersten Sichtung bestehen die Ablagerungen vorwiegend aus Bauschutt, Ziegelei- und Grünschnittabfällen.

Ebenfalls sind auf den Lagerflächen 2 und 3 (Umweltbericht, April 2024, Abb. 5) Ablagerungen vorhanden, denen zwei verwaltungsrechtliche Verfahren anhänglich sind. Eine Beräumung und Nutzung der Flächen ist nur in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde möglich. Zur Einstufung von mineralischen Abfällen zur Entsorgung gelten im Land Brandenburg grundsätzlich die Anforderungen der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 18. November 2022. Dabei richtet sich der Untersuchungsumfang nach Anlage V, Tab. 1 i. V. m. Anlage IV, Tab. 4. der Vollzugshinweise.“

Die innerhalb des B-Plangebietes liegende im Altlastenkataster registrierte altlastverdächtige Fläche/Altstandort wurde im Bebauungsplanentwurf gem.§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Bei den anderen Hinweisen kann keine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen für ein Kennzeichnung im Bebauungsplan gem.§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB abgeleitet werden. Eine Beräumung unterliegt dem nachfolgenden Verfahren.

4.4.8 Kampfmittel

Der Zentraldienst der Polizei Brandenburg informiert im Schreiben vom 04.06.2024 darüber, dass *„zur Beplanung des o. g. Gebietes [...] keine grundsätzlichen Einwände.“* bestehen.

„Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (...) Für die Verlegung von Medienträgern

*und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampf-
mittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprü-
fung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: Link:
<https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>*

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Misch- und Gewerbegebiete

Entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen werden ein Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) und zwei Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2, gem. § 8 BauNVO) festgesetzt.

Die Gewerbegebiete unterscheiden sich ausschließlich in den Festsetzungen zur Lärmemissionskontingentierung. Alle anderen Festsetzungen sind identisch.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von §§ 6 und 8 BauNVO folgende bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Vergnügungsstätten

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Spremberg 2016, mit Stand 11.08.2016, da das Bebauungsplanangebot außerhalb der dort bestimmten zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungslagen“ liegt.

Das hängt im Wesentlichen mit den Störungen und Beeinträchtigungen für die Umgebung durch den damit verbundenen erhöhten Quell- und Zielverkehr zusammen.

Vergnügungsstätten können darüber hinaus zu einem damit zu befürchtenden „Trading-Down-Effekt“ führen. Bei einer räumlichen Bündelung dieser Nutzungen, können andere (gewollte) Nutzungen verdrängt werden, den Charakter des Gebietes nachhaltig verändern sowie das Boden- und Mietpreisgefüge verzerren. Daraus resultierende Konsequenzen dieser Entwicklung sind des Öfteren Störungen des Ortsbildes, Imageverlust und Lärm (gegenüber Nachbarnutzung vor allem in den Nachtstunden).

Angesichts der örtlichen Gegebenheiten sind diese Nutzungen auch eher unwahrscheinlich.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Versiegelung wird im Gewerbegebiet die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,6 wird für das Mischgebiet festgesetzt, um die bauliche Entwicklungsmöglichkeit nicht zu beschränken.

Zahl der Vollgeschosse

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

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet orientiert sich an den üblichen Gewerbegebäudehöhen unter Berücksichtigung von begrenzten baulichen Erweiterungen (z.B. Photovoltaikanlage auf dem Dach). Sie wird mit 20 m über den unteren Bezugspunkt (117,90 m ü. DHHN 2016) festgesetzt. Da das Baugebiet nahezu eben ist, reicht ein unterer Bezugspunkt aus, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Für bauliche Nebenanlagen, die diese Höhe übersteigen (z.B. für Werbeanlagen oder für haus- und versorgungstechnische Anlagen), erfolgt eine Ausnahmefestsetzung mit einer maximalen Überschreitung von 10 m.

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

Die Anordnung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) entspricht weitestgehend den Außengrenzen der Baugebiete. Damit wird ein hoher Gestaltungsspielraum gelassen, was dem Gebietscharakter entspricht. Es werden allgemein 5 Meter Abstand zu Verkehrsflächen und 3 Meter Abstand zu Nachbargrundstücken eingehalten.

Aus Immissionsschutzgründen hält die östliche Baugrenze des Mischgebietes einen größeren Abstand (>50 m) zur Baugrenze des benachbarten Gewerbegebietes. Ein weiteres Heranrücken würde ansonsten zulasten des dortigen Emissionskontingentes gehen. Die damit in den nicht überbaubaren Grundstücksbereich liegende östliche Gebäuderuine soll nicht wieder als Hauptgebäude reaktiviert werden.

Im südlichen Teil des Gewerbegebietes ist die Baugrenze direkt an der Grundstücksgrenze, da ein bestehendes Gebäude dort bis zur Grenze gebaut ist und um neue schienenaffine Nutzungen zu ermöglichen.

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

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, weil damit eine für Industrie- und Gewerbebetriebe übliche

- Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m und
- Grenzbebauung (ohne seitlichen Abstandsfläche)

zulässig sind.

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, weil diese der relativ aufgelockerten Bebauung an der Dresdner Chaussee entspricht.

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Als öffentliche Straßenverkehrsfläche werden die innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegenden Teile der öffentlich gewidmeten Dresdener Chaussee entsprechend dem vorhandenen Ausbauzustand festgesetzt.

Die Verkehrsflächenfestsetzungen beinhalten, neben der Fahrbahn auch Fuß- und Radwege, Bankette und Straßenbegleitgrün.

Private Straßenverkehrsflächen

Als private Straßenverkehrsfläche werden die innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegenden Teile der Straße An der Alten Ziegelei in Besitz des Zweckverbandes Industriepark Schwarze Pumpe entsprechend dem vorhandenen Ausbauzustand festgesetzt.

Straßenbegrenzungslinie

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

5.1.6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Bebauungsplan werden die Leitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (Schreiben vom 29.05.2024) und der LEAG (E-Mail vom 20.01.2026)

entsprechend ihrer Zweckbestimmung gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB (Siehe dazu auch Kap.5.3.3) festgesetzt. Aufgrund der Vielzahl der Leitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH handelt es sich hierbei um einen Medienkorridor.

5.1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der Anforderungen an den Immissionsschutz in den umliegenden Gebieten unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen der Gewerbebetriebe wurden die im Schalltechnischen Gutachten (s. Kap.4.4.5) empfohlenen Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen.

Es werden Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 festgesetzt, mit deren Einhaltung sowohl den Anforderungen der Betriebe und deren Entwicklungsabsichten Rechnung getragen als auch die Einhaltung der Schallschutzansprüche der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet wird. Die Kontingente bewirken eine Gliederung der Baugebiete GE 1 und GE 2 nach der (akustischen) Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Die Lärmemissionskontingente LEK werden mit eindeutigen Bezug zur Flächengröße festgesetzt.

Um eine baugebietsinterne Übertragung von Emissionskontingenten zu ermöglichen, wird eine Festsetzung getroffen, bei der durch Grunddienstbarkeit abgesichert wird, dass das Kontingent vom abgebenden Grundstück ersatzlos auf das „nehmende“ Grundstück übertragen wird. D.h. das abgegebene Kontingent darf vom Gebenden nicht mehr genutzt werden.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der mit einer Bepflanzungsumgrenzung festgesetzten Fläche sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Bis zu 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils max. 20 m und Anlagen der Ver- und Entsorgung sind auf dieser Fläche zulässig.

5.2.2 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Der durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg im Schreiben vom 28.06.2024 mitgeteilte Wald wird im Bebauungsplan weitestgehend festgesetzt. Davon ausgenommen wurde nur der Bereich eines vorhandenen befestigten Regenrückhaltebeckens, weil es sich hierbei um eine baulich/technische Anlage ohne Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG handelt.

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

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 Maximaleingriff nach sich).

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

5.3 Sonstige Festsetzung

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die unter Kap. 2.1 genannten (Teil)Flurstücke (lt. Aufstellungsbeschluss) zugrunde gelegt.

5.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit der sog. „Knötchenlinie“ werden die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 voneinander abgegrenzt. Die Gebiete unterscheiden sich ausschließlich durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente.

Alle anderen Festsetzungen der Baugebiete sind identisch.

5.3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die über die Baugrundstücke verlaufenden und im Kap. 4.3.1 genannten Hauptversorgungsleitungen wurden

- ein Leitungsrecht LR 1 zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH und
- ein Leitungsrecht LR 2 zugunsten der LEAG

und deren Rechtsnachfolger festgesetzt: (s. Kap.5.1.6).

5.4 Kennzeichnungen

5.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die von der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße (Schreiben vom 25.06.2024) mitgeteilte atlastverdächtige Fläche/Altstandort (s. Kap. 4.4.7) wird im Bebauungsplanentwurf gem. § 9 abs. 5 BauGB gekennzeichnet. *„Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird. (...) Bestätigt sich der Verdacht (bzw. liegen schon zu Beginn des Planungsverfahrens gesicherte Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor), muss die Gemeinde sich die notwendigen Informationen verschaffen, um beurteilen zu können, ob die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar sind, bzw. welcher Aufwand erforderlich ist, um die geplante Nutzung realisieren zu können.“²*

² Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Dezember 2022, C2, S. 1-2/6

5.5 Nachrichtliche Übernahme

5.5.1 Unter Bergaufsicht stehende Fläche (Abschlussbetriebsplan)

Gemäß der Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (Schreiben vom 24.06.2024) wird die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Grundwasser Werksge-
lände Schwarze Pumpe, Teil Brandenburg“ nachrichtlich übernommen (s. dazu Kap.3.3).

5.6 Sonstige Darstellungen

Die im Kap. 3.3 von der LMBV mitgeteilten Grundwassermessstelle (GWM) wurde entsprechend dargestellt.

5.7 Hinweise

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

5.7.1 Artenschutz

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Umweltbericht festgelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben werden als Hinweise aufgenommen.

5.7.2 Pflanzlisten

Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Pflanzempfehlung mit den dort empfohlenen Pflanzvorschlägen aufgeführt.

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG**6.1 Bodenordnung**

Die von der Planung berührten Grundstücke sind im Eigentum der Vorhabenträger. Bodenordnende Maßnahmen mit nachfolgenden Teilungen bzw. sonstigen grundstücksrelevanten Veränderungen ergeben sich aus konkreten Grundstücksverhandlungen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und für die Erschließung und Begründung 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 Westen ist durch die Dresdener Chaussee gegeben. Das Gebiet im Osten wird durch die Straße An der Alten Ziegelei erschlossen werden, was mit dem Zweckverband Industriepark Schwarze Pumpe abgeklärt werden muss.

Die mit dem Betrieb und der Unterhaltung in Zusammenhang stehenden Kosten für die öffentlichen Straßen haben die Baulastträger (Stadt) zu tragen. Abgabengesetze bleiben unberührt.

6.3 Planungsrecht**Tab. 1: Verfahrensablauf**

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	01.06.2022
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Stadt Spremberg/Grodtk	am	17.06.2022
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	27.05.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung	vom bis	27.05.2024 28.06.2024
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Spremberg/Grodtk	am	24.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben	vom	27.05.2024
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 FLÄCHENBILANZ

Tab. 2: Flächenbilanz

Festsetzung	Flächen- größe ca.
	in ha
Gewerbegebiet, gesamt	9,46
<i>Gewerbegebiet GE 1</i>	6,54
<i>Gewerbegebiet GE 2</i>	2,92
Mischgebiet	2,02
Waldflächen	1,24
Verkehrsflächen, gesamt	0,81
<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	0,16
<i>Private Verkehrsfläche</i>	0,65
Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*	0,36
Gesamtgeltungsbereich	13,53

*keine Berücksichtigung in der Summenbildung

8 ANLAGEN

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Umweltbericht zur 17. FNP-Änderung Spremberg und zum Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet An der alten Ziegelei“ in Spremberg, HiBU Plan GmbH, Dezember 2025
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet An der alten Ziegelei“ in Spremberg, HiBU Plan GmbH, Dezember 2025
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet an der Alten Ziegelei“ Fassung zum Bebauungsplanentwurf, SSB Schallschutzberatung Jackisch, 12.08.2025
- Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet an der Alten Ziegelei“ Fachgutachten Luftschadstoffe und Geruch, Lohmeyer GmbH, März 2025