

**STADT LÜBBENAU/SPREEWALD
(OT KITTLITZ)**

LANDKREIS OBERSPREEWALD LAUSITZ

**Bebauungsplan
Nr. 08/3/94
„Hauptwerkstätten Kittlitz“**

- 3. Änderung -

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Entwurf



Quelle: DOP: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

Stand: Dezember 2024

Plangeber:



Stadt Lübbenau/Spreewald

Kirchplatz 1
03222 Lübbenau/Spreewald

Bearbeitung:



mks ARCHITEKTEN – INGENIEURE GmbH

Muskauer Straße 96 f
03130 Spremberg

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	1
2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes	3
2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet, umgebende Nutzungen und derzeitiger Zustand	3
3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	5
3.1 Ziele der Raumordnung	5
3.2 Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf	6
3.3 Gegenwärtiges Baurecht	6
4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur	10
4.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	10
4.2.1 Verkehrserschließung	10
4.2.2 Strom- und Gasversorgung	11
4.2.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	11
4.2.4 Löschwasserversorgung	12
4.2.5 Niederschlagswasserentsorgung	12
4.2.6 Telekommunikation	12
4.3 Umweltbelange	13
4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	13
4.3.2 Allgemeines	13
4.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere	14
4.3.4 Schutzgüter Boden und Wasser	17
4.3.5 Schutzgut Luft und Klima	19
4.3.6 Schutzgut Landschaft und Kulturgüter	19
4.3.7 Auswirkungen auf den Menschen	20
5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	21
5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
5.1.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 BbgBO)	22
5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	22
5.1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	22
5.1.8 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	23
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	23
5.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	23
5.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	23
5.2.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	24

5.3	Sonstige Festsetzungen	24
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	24
5.3.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)	24
5.3.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	24
5.4	Hinweise	24
5.4.1	Pflanzlisten	24
5.4.2	Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz	25
5.4.3	Planinhalte überlagernder Satzungen	25
5.4.4	Artenschutz	25
6	MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG	26
6.1	Bodenordnung	26
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	26
6.3	Flächenbilanz	26
7	ANHANG	27
7.1	Verfahrensablauf	27
7.2	Rechtsgrundlagen	28

TABELLENVERZEICHNIS	Seite
Tabelle 1: Flurstück des Bebauungsplanänderungsbereiches	2
Tabelle 2: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung	5
Tabelle 3: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes (Geltungsbereich 3. Änderung)	7
Tabelle 4: Flächenbilanz des rechtskräftigen B-Planes (Geltungsbereich 3. Änderung)	9
Tabelle 5: Vergleich Versiegelung Basisbebauungsplan und Bebauungsplan, 3. Änderung	17
Tabelle 6: Flächenbilanz im Geltungsbereich der 3. B-Plan-Änderung	26
Tabelle 7: Verfahrensübersicht	27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	Seite
Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes	2
Abbildung 2: Lage der 3. B-Planänderung im Siedlungsgebiet	3
Abbildung 3: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes	6

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Durch zwei private Vorhabenträger (davon auch der Antragsteller auf die 3. Planänderung) wurden in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Hauptwerkstätten Kittlitz“ zwei Lagerhallen errichtet. Weitere bauliche Anlagen für den Betrieb eines Online-Handels (mit Showroom und Abholstation sowie Büro- und Sozialräume) sind beabsichtigt. Die Nähe zur Autobahn (hier die A 13), eine optimale Zufahrt und ein noch weitgehend unbebautes, ausreichend großes Gebiet bieten dafür sehr gute Voraussetzungen.

Das Konzept des Vorhabenträgers lässt sich mit dem bestehenden Baurecht (Basis-B-Plan) zu großen Teilen, aber nicht vollständig realisieren. Insoweit ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Änderung des B-Planes bei der Stadt Lübbenau/Spreewald eingereicht (Schreiben vom 18.09.2019). Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübbenau/Spreewald in ihrer Sitzung am 27.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des B-Planes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.

Wesentliche Gegenstände der 3. Bebauungsplanänderung sind die Anpassung an die vorhandenen Verhältnisse sowie an die beabsichtigten Vorhaben.

Das Änderungsverfahren wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die städtebauliche Ordnung des Basis-B-Planes (rechtskräftiger B-Plan) soll bis auf die Änderungsgegenstände weiterhin erhalten bleiben.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Planänderung sind folgende Grundstücke in der Gemarkung Kittlitz betroffen:

Tabelle 1: Flurstück des Bebauungsplanänderungsbereiches

Flur	Flurstück	Eigentümer	Lage im B-Plan	
			vollständig	anteilig
1	127	Stadt		X
1	140	Privat	X	
1	141	Stadt		X
1	199	Stadt		X
1	202	Privat	X	
1	214	Privat	X	
1	215	Privat	X	
1	216	Privat	X	
5	59	Privat	X	
5	62	Privat	X	
5	68	Privat	X	

Das Bebauungsplanänderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,47 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes



2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet, umgebende Nutzungen und derzeitiger Zustand

Das Bebauungsplangebiet der 3. Änderung liegt nördlich abgesetzt von der Ortslage Kittlitz und östlich der Kreisstraße K 6636 im nordwestlichen Teil des Lausitz-Industrieparkes.

Es grenzt im

- Norden und Westen an die Kreisstraße K 6636,
- Süden an die Vorberger Straße bzw. an weitere Gewerbeflächen des Lausitz-Industrieparkes,
- Osten und Südosten an die Baumallee des (verlängerten) historischen Eisdorfer Weges.

Abbildung 2: Lage der 3. B-Planänderung im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

Der Änderungsbereich gehörte einst zur Teilfläche 4 der Tagesanlagen Kittlitz für den ehemaligen Tagebau Seese-West. Im Zuge der Beendigung und Rekultivierung der Tagebaue und der dazugehörigen Tagesanlagen wurden im dazugehörigen Abschlussbetriebsplan die Wiedernutzbarmachung der Teilfläche für eine industrielle Folgenutzung bestimmt, die Sanierung durchgeführt und aus der Bergaufsicht entlassen.

Das Änderungsgebiet ist mit Ausnahme einer von Nordosten hineinreichenden Böschung topographisch nahezu eben. Bis auf eine Stichstraße und ein umzäuntes Löschwasserbecken ist das Gebiet weitestgehend unbebaut. Im südwestlichen Bereich wurden 2 Lagerhallen mit befestigten Flächen neu errichtet. Neben eine Baumreihe aus überwiegend Laub- und Nadelgehölzen entlang der Böschung sind nur an der Stichstraße 2 Linden vorhanden. Auf den ansonsten überwiegend brachliegenden, unversiegelten Flächen haben sich verschiedene Wiesen- bzw. Ruderalstrukturen ohne Gehölzaufwuchs entwickelt.

Aus der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Informationen zum Plangebiet mitgeteilt:

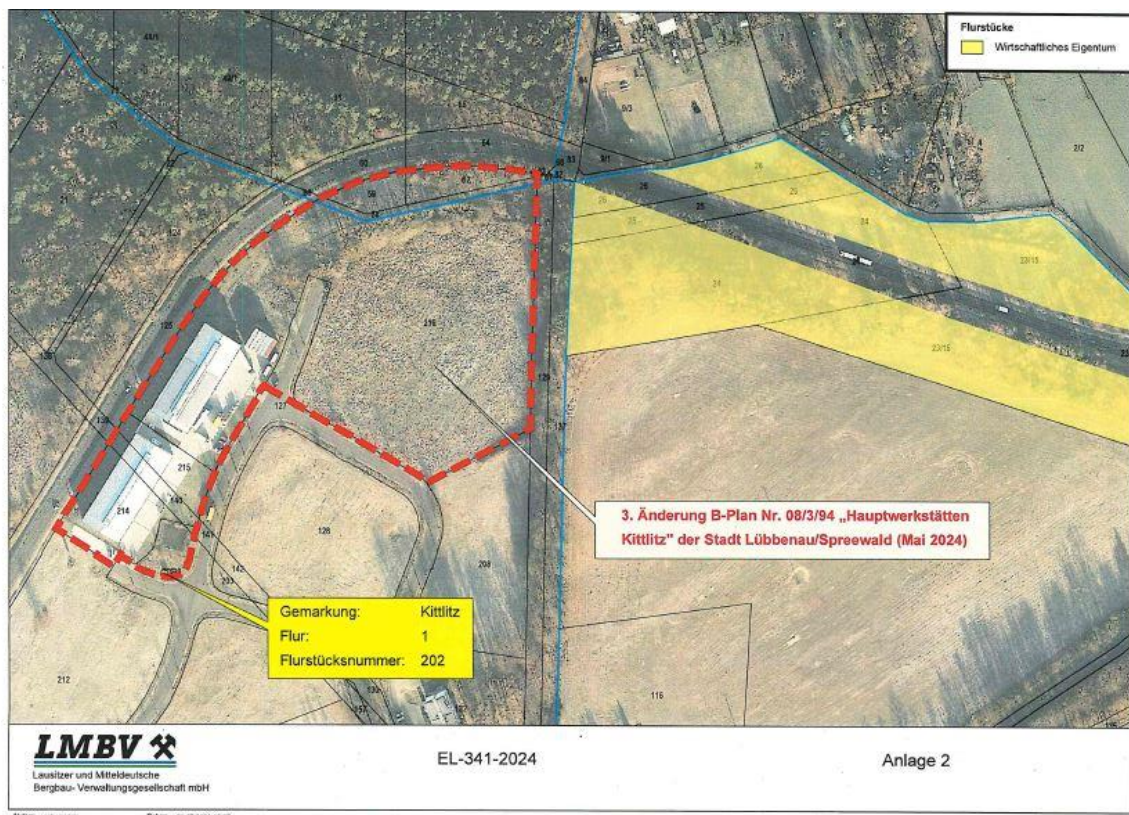
Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) Schreiben vom 02.07.2024

„Grundeigentum

Die LMBV ist teilweise Eigentümerin des Grund und Bodens:

Flurstück 202, Flur 1 in der Gemarkung Kittlitz - gemäß Anlage 2 im gelb markierten Bereich.

Im Bedarfsfall ist für die Versorgungsstation auf Flurstück 202 ein Kaufantrag an die LMBV, Abteilung Flächenmanagement (KF2) zu stellen, welcher gesondert geprüft wird.“



Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Schreiben vom 10.07.2024

„Die Planung befindet sich im FBV Seese-West, VNr.:600301. (...) Inzwischen wird das FBV Seese-West wieder bearbeitet und befindet sich derzeit in der Erstellung der Zuteilung, d.h. der Neubestand wird bearbeitet.“

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg kommt in ihrer Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages (Schreiben vom 15.01.2020) zu folgender Beurteilung:

„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.“

Erläuterungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“ setzt im Bereich der 3. Änderung weitgehend Gewerbegebiet fest. Der Beibehaltung der gewerblichen Nutzung für Lagerhallen eines Großhändlers stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Auch die weiteren Planintentionen (Wegfall von Leitungsrechten, Entwidmung von Straßenverkehrsflächen, u.a.) widersprechen den Zielen der Raumordnung nicht.“

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

Tabelle 2: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung

Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)	B-Planänderung
G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.	Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um eine bestehende Siedlungsfläche mit (noch) nicht vollends ausgeschöpften Baurechten handelt, wird dem Grundsatz Rechnung getragen.
(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.	Das Gewerbegebiet als Teil der Funktion „Arbeiten“ liegt in räumlicher Nähe zur Ortslage und dessen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, so dass der örtlichen Nutzungsmischung entsprochen wird.
G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen (1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.	Die gewerbliche Nachnutzung einer bergbaulichen Konversionsfläche entspricht dem Grundsatz.

In Ihrer Stellungnahme vom 20.06.2024 kommt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg zu folgender Beurteilung: *„Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.“*

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (Schreiben vom 08.07.2024) hat gegenüber der Planänderung keine Einwendungen und informiert darüber *„Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald liegt als Entwurf vor. (...) . Südlich des B-Planes Nr. 08/3/94 befindet sich das Vorranggebiet für Windenergie VR-WEN-19 Kittlitz (Entwurf).“*

3.2 Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf

In der Stadt Lübbenau/Spreewald bzw. in der ehemaligen Gemeinde Kittlitz existiert(e) noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Für die ehemalige Gemeinde Kittlitz liegt der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Stand Januar 2003) vor. Dieses Verfahren konnte auf Grund der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg vom 26. Oktober 2003 nicht weitergeführt werden und eine Neuaufrstellung eines FNP/LP für die Stadt Lübbenau/Spreewald ist noch nicht beschlossen worden.

Die Planung entspricht einem vorzeitigen B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Sie wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (aufzustellender neuer FNP/LP) nicht entgegenstehen.

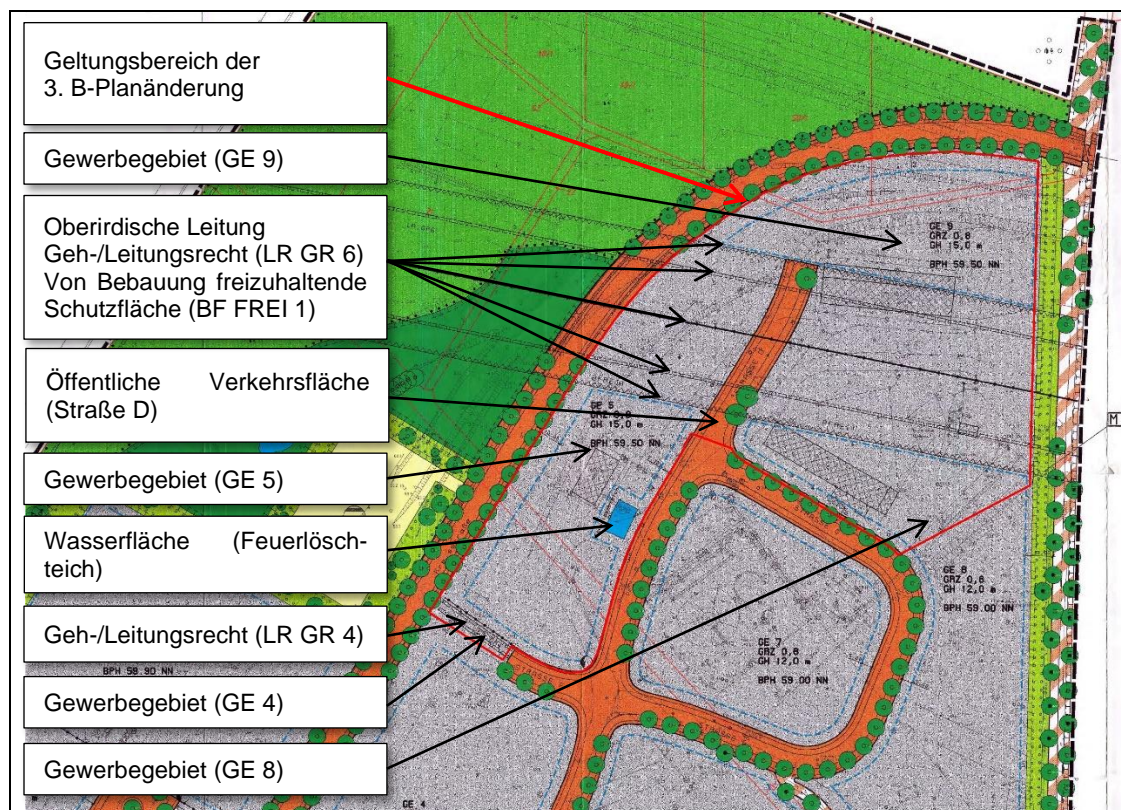
3.3 Gegenwärtiges Baurecht

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

Für das Bebauungsplangebiet der 3. Änderung besteht seit dem 30.06.2000 der rechtskräftige Basis-B-Plan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes der 3. Änderung gelten folgende wesentlichen Festsetzungen:

Abbildung 3: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes



Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, B-Plan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“. (Stand Mai 2000) und eigene Darstellung

Tabelle 3: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes (Geltungsbereich 3. Änderung)

Festsetzungen		Geltungsbereich 3. Änderung			
PLANZEICHNUNG, TEIL A					
Art der baulichen Nutzung		Gewerbegebiete: GE 4 GE 5, GE 8 und GE 9			
Maß der baulichen Nutzung		GE 4	GE 5	GE 8	GE 9
Grundflächenzahl (GRZ):		0,8	0,8	0,8	0,8
Gebäudehöhe (GH):		15,0 m	15,0 m	12,0 m	15,0 m
Bezugspunkthöhe (BPH):		59,40 NN	59,50 NN	59,00 NN	59,50 NN
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, TEIL B					
I. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text					
1. Art der baulichen Nutzung					
1.2.2 Gewerbegebiete GE 2, GE 6 und <u>GE 8</u>		In den gemäß § 1 (4) BauNVO als GE 2, GE 6 und <u>GE 8</u> gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich VI der Abstandsliste (Textteil IV, Abstandsliste). Gemäß § 31 (1) BauGB können in denen als GE 2, GE 6 und <u>GE 8</u> gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesen Teilbaugebieten zulässig sind. Bei den zulässigen Betriebsarten darf der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel den Wert von 45 dB in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.			
1.2.3 Gewerbegebiete GE 1, GE 3, <u>GE 4</u> und GE 7		In den gemäß § 1 (4) BauNVO als GE 1, GE 3, <u>GE 4</u> und GE 7 gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich V der Abstandsliste (Textteil IV, Abstandsliste). Gemäß § 31 (1) BauGB können in denen als GE 1, GE 3, <u>GE 4</u> und GE 7 gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlage in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesen Teilbaugebieten zulässig sind.			
1.2.4 Gewerbegebiet <u>GE 5 und GE 9</u>		In den gemäß § 1 (4) BauNVO als <u>GE 5 und GE 9</u> gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig, Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich IV der Abstandsliste (Textteil IV, Abstandsliste). Gemäß § 31 (1) BauGB können in denen als <u>GE 5 und GE 9</u> gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesen Teilbaugebieten zulässig sind			
1.3 Ausschluss bestimmter Nutzungen in den Baugebieten					
1.3.2 Vergnügungsstätten		Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO in den als Mischgebiet MI 1, MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 gegliederten Baugebieten und die Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in den als Gewerbegebiet GE 2, GE 6 und <u>GE 8</u> gegliederten Baugebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.			
1.3.3 Anlagen für kirchliche kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke		Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass „Anlagen für sportliche Zwecke“ in den als Gewerbegebiet GE 2, GE 6 und <u>GE 8</u> gegliederten Baugebieten nicht zulässig sind. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen nach § 8 (3) Nr.2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ in den als <u>GE 1 bis GE 9</u> gegliederten Baugebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.			
2. Maß der baulichen Nutzung					
2.4 Höhe der baulichen Anlagen		Die Höhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung als Höchstgrenzen gemäß § 16 (4) BauNVO festgesetzt. Als untere Bezugspunkthöhen werden für die einzelnen Baugebiete festgesetzt Gewerbegebiete: GE 4 59.40 NN GE 5 59.50 NN GE 8 59.00 NN GE 9 59.50 NN			
2.5 Maß der baulichen		Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen von baulichen Anlagen ist in			

Festsetzungen	Geltungsbereich 3. Änderung
Nutzung. Ausnahmen	den als Industrie- und Gewerbegebiet gegliederten Baugebieten bei Baukörpern mit einer Grundfläche von unter 1.000 qm bis zu einem Zehntel der Grundfläche des Baukörpers als Ausnahme zulässig. Bei Baukörpern mit einer Grundfläche von über 1.000 qm ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe bis zu 100 qm Grundfläche des Baukörpers als Höchstmaß zulässig. Das Höchstmaß der zulässigen Bauhöhe wird im Ausnahmefall mit 20 m über dem Bezugspunkt des jeweiligen Baugebietes festgesetzt.
3. Überbaubare Grundstücksfläche	
3.2 Zulässigkeit baulicher Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen	a) In den als Gewerbegebiet und Industriegebiet gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das Gleiche gilt für Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 (1) BauNVO.
3.3 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen	In der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche BFREI 1 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Immissionsschutzrechts nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig <ul style="list-style-type: none"> – Stellplätze und Garagen nach § 12 (1) BauNVO – Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
4.1 Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Flächen	Das Niederschlagswasser der privaten Bau- und Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern.
4.2 Versickerung von Niederschlagswasser der öffentl. Flächen	Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu fassen und oberflächlich zu versickern.
5. Verkehrsflächen	Grundstückseinfahrten sind höchstens 5 m breit zwischen den anzupflanzenden Bäumen der Erschließungsstraßen anzulegen. Ab 5000 qm Grundstücksfläche werden zwei Einfahrten gestattet, kleinere Grundstücke erhalten nur eine. Im Bedarfsfall ist zur Herstellung der Grundstückszu- bzw. -einfahrten maximal ein an der Erschließungsstraße angepflanzter Baum zu entnehmen und auf dem betreffenden Grundstück zu verpflanzen (Frühjahr- oder Herbstpflanzung).
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch Text	
2. Einfriedungen	
2.2 Einfriedungen in den gewerblichen Flächen	a) In den als Industrie- und Gewerbegebiet gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind entlang der Erschließungsstraßen und der anbaufreien Straße Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 2 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße. Zäune sind als Gittermatten- oder Maschendrahtzäune zulässig. Ausnahmen bis zu einer Überschreitung der zulässigen Höhe um 0,50 m können zugelassen werden. b) Zwischen Nachbargrundstücken und zur Bundesautobahn sind Einfriedungen als Gittermatten oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
3. Werbeanlagen	Die zulässige Höhe für Anlagen nach Satz 1 (Anmerkung Plangeber: mastartige Werbeanlagen) beträgt in den als Gewerbegebiet gegliederten Baugebieten 15 m über den festgesetzten unteren Bezugspunkt des jeweiligen Teilbaugebietes gemäß textlicher Festsetzung Pkt. 2.4.
III. Grünordnerische Festsetzungen	
1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
1.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken	
1.1.1 Pflanzgebot 1	Große fensterlose Fassaden ab 15 qm sind zu begrünen. Arten aus folgender Liste sind zu verwenden. (...)
1.1.2 Pflanzgebot 2	Baugrundstücke in den als Industriegebiet GI und Gewerbegebiet GE gegliederten Baugebieten und Teilbaugebieten sind mit einem 2 m breiten Gehölzstreifen einzugrünen. Das gilt nicht für die Seiten der Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Nicht bebaubare Grundstücksflächen sind als private Grünflächen zu gestalten. Für min. 80 % der Pflanzung sind die Arten folgender Liste zu verwenden: (...) Für max. 20 % der Pflanzung sind die Arten der Pflanzen frei wählbar. Koniferen sind nicht zulässig.
1.1.3 Pflanzgebot 3	Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum, H, 3xv, StU 14-16 cm, aus folgender Liste zu pflanzen
1.1.4 Pflanzgebot 4	Je 5 PKW - Stellflächen oder 3 - LKW Stellflächen ist ein heimischer Laubbaum, H, 3xv, StU 14-16 cm, aus der Liste des Pflanzgebot 3 zu pflanzen.

In der Planzeichnung wurden nur die Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 durch eine sogenannte „Knötchenlinie“ (Nr. 15.14 der Anlage der PlanZV) eindeutig voneinander abgegrenzt. Die Grenzen zwischen den Gewerbegebieten GE 5 und GE 9 sowie GE 8 und GE 9 wurden hingegen nicht zweifelsfrei durch o.g. Planzeichen definiert. Daher wird zur Bestimmung der Baugebiete die Mitte zwischen deren Baugrenzen festgelegt (entspricht der Leitungsfestsetzung).

Tabelle 4: Flächenbilanz des rechtskräftigen B-Planes (Geltungsbereich 3. Änderung)

Festsetzung	Fläche	GRZ	Grundfläche
Gewerbegebiete	33.199 m²		26.559 m²
GE 4	309 m ²	0,8	247 m ²
GE 5	10.529 m ²	0,8	8.423 m ²
GE 8	8.859 m ²	0,8	7.087 m ²
GE 9	13.502 m ²	0,8	10.802 m ²
Verkehrsfläche	1.405 m²		
Wasserfläche	152 m²		
Gesamt	34.756 m²		

Folgende wesentliche im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzungen widersprechen den heutigen Verhältnissen und dem beabsichtigten Vorhaben:

- 4 Gewerbegebiete (GE 4, 5, 8 und 9) mit tw. unterbrochenen Baugrenzen und unterschiedlichen Festsetzungsinhalten,
- eine nicht mehr vorhandene oberirdische Stromleitung einschl. Geh- und Leitungsrecht (LR, GR 6) und Umgrenzung einer von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (BF FREI 1),
- ein nicht mehr benötigtes Geh- und Leitungsrecht (LR, GR 4) aufgrund eines nicht vorhandenen Fußweges an der Kreisstraße (K 6636) und nicht mehr geplantem Klärwerk (Beide außerhalb des Änderungsbereiches),
- eine realisierte öffentliche Verkehrsfläche (Straße D), die nicht mehr für eine öffentliche Erschließung erforderlich ist,
- eine Wasserfläche eines Feuerlöschteiches,
- ein Elektrizitätssymbol im Gewerbegebiet.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes an der Bau- und Freiflächenstruktur nichts Grundlegendes ändern. Obwohl sich aus dem wesentlichen Änderungsgegenstand (Vereinigungen der einzelnen Gewerbegebiete mit deren Baugrenzen) der Spielraum für die (Haupt)Gebäudeanordnung erhöht, wird sich die Versiegelung insgesamt etwas verringern.

4.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig von der Vorberger Straße verkehrs- und medientechnisch erschlossen und stellt sich wie folgt dar:

4.2.1 Verkehrserschließung

Über die angrenzende Vorberger Straße ist der Änderungsbereich an die Kreisstraße K 6636 angebunden. Es ist beabsichtigt, die vorhandene öffentliche Stichstraße am Ende der Vorberger Straße für eine private innere Erschließung zu nutzen. Der Erschließungsstich hat damit jede öffentliche Verkehrsbedeutung verloren, so dass die zuständige Straßenbaubehörde gem. § 8 (2) BbgStrG über die (Teil)Einziehung des Straßenabschnittes verfügen kann.

Das betrifft auch die dort vorhandenen Medien. Hier sind im nachgeordneten Verfahren entsprechende Abstimmungen und Vorkehrungen mit den Medienträgern vorzunehmen.

Die Autobahn GmbH des Bundes teilt im Schreiben vom 19.07.2024 mit:

„Laut festgesetzter Baugrenze mit einem der Planzeichnung entnommenen Abstand von minimal etwa 210 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der A 13 werden sich künftig keine planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben innerhalb der Anbaubeschränkungszone befinden. Demnach ist gemäß § 9 eine straßenrechtliche Zustimmung für neue bauliche Anlagen entbehrlich.

Dagegen ist bei der Planung von Anlagen der Außenwerbung neben der straßenrechtlichen Beurteilung auch eine Prüfung durch die Verkehrsbehörde der Autobahn nach § 33 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung relevant und gegebenenfalls eine straßenverkehrsrechtliche Genehmigung erforderlich. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 13 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Verkehrssicherheit. Daher unterliegt die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung in jedem Einzelfall der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt, Referat S1 -Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig. Dieser Hinweis ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.“

Da mit der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen baulichen Veränderungen (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung) verbunden sind, resultiert kein neuer Konflikt, der zu bewältigen ist. Bei einer festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 15 m (im Ausnahmefall bis 20 m) ist von keiner Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der über 200 m entfernten Autobahn auszugehen. Diese werden durch einen Gehölzriegel entlang der Autobahn und durch dazwischenliegenden Wald bzw. Baumgruppen mit vergleichbaren Höhen verdeckt und auch im Basisbebauungsplan entsprechend festgesetzt. Außerdem werden dort weitere Baugebiete festgesetzt, die bei Planvollzug eine weitere Sichtbarriere zur Autobahn schaffen.

4.2.2 Strom- und Gasversorgung

Die Elektroenergie und Gasversorgung kann über den vorhandenen Leitungsbestand der Stadt- und Überlandwerke Lübbenau – Luckau erfolgen.

Die Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau haben im Schreiben vom 18.06.2024 ihren Leitungsbestand mitgeteilt. Danach befindet sich bis auf ein Mittelspannungskabel der vorhandene Stromleitungsbestand außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung. Innerhalb des Basisbebauungsplan liegen die Leitungen in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, so dass keine separate Festsetzung erforderlich ist. Das auf der Baugrundstücksfläche liegende Mittelspannungskabel wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt (s. Kap. 5.1.7 und 5.3.3).

Der Gasleistungsbestand befindet außerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Lediglich der Hausanschluss zur Lagerhalle I durchläuft das Plangebiet. Sollten zukünftig Baumaßnahmen geplant werden, die diese Leitung betreffen, ist das im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Im Schreiben vom 02.07.2024 teilt die LMBV mit:

„Im B-Planbereich sind außer Betrieb befindliche 0,4 kV-Erdkabel der ehemaligen Tagesanlagen in Kittlitz vorhanden. Die elektrotechnischen Anlagen sind nicht mehr betriebsnotwendig. Die 0,4 kV-Kabel verbleiben im Erdreich und werden nicht zurück gebaut.“

4.2.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Beseitigung von Schmutzwasser ist über die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und das Schmutzwassersystem des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) möglich.

Im Schreiben vom 02.07.2024 hat der WAC seinen Leitungsbestand mitgeteilt. Bis auf die in der Vorberger Straße (Str. D) und die in der Stellungnahme beschriebenen Anlagen befindet sich der vorhandene Leitungsbestand außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung. Innerhalb des Basisbebauungsplan liegen die Leitungen in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, so dass keine separate Festsetzung erforderlich ist. Weiter heißt in der Stellungnahme:

„Trinkwasser

Da es sich bei der vorhandenen Stichstraße (Straße D) nicht mehr um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt und diese somit nicht mehr für eine öffentliche Erschließung benötigt wird, ist die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD 90 x 8,2 im Eigentum des WAC (gemäß Detailpläne I und II) in Höhe des vorhandenen Wasserzählerschachtes auf Kosten des Grundstückseigentümers stillzulegen!

Damit entfällt zukünftig auch der vorhandene Hydrant Nr. 12 (siehe auch Detailplan 1)!

Daneben sind nicht mehr benötigte vorhandene Trinkwasserhausanschlüsse nach dem Verursacherprinzip durch den Grundstückseigentümer „kostenpflichtig“ zurückzubauen!

Schmutzwasser

Da es sich bei der vorhandenen Stichstraße (Straße D) nicht mehr um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt und diese somit nicht mehr für eine öffentliche Erschließung benötigt wird, verlieren sowohl der vorhandene Schmutzwasserkanal DN 150

Stz als auch die 4 vorhandenen Schmutzwassergrundstücksanschlüsse den öffentlichen Charakter (gemäß Detailpläne I und II)!

So können diese vorhandenen Leitungssysteme entweder als „kundeneigene Grundstücksentwässerungsanlagen“ genutzt werden oder aber diese sind ebenso zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers zurückzubauen!

Ob Restbuchwerte durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an den WAC zurückgezahlt werden müssen, bedarf einer weiteren Prüfung durch den WAC!“

Im Schreiben vom 02.07.2024 teilt die LMBV mit:

„Laut Risswerk verlaufen zudem noch alte unterirdisch verlegte Abwasser- und Trinkwasserleitungen innerhalb der angefragten Fläche, welche ebenfalls nicht mehr betriebsnotwendig sind und im Boden verbleiben.“

4.2.4 Löschwasserversorgung

Die angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in der Verantwortung der Stadt Lübbenau/Spreewald sicherzustellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits für einen gewerblich-industrielle Nutzung erschlossenes Gebiet, bei dem sich der Löschwasserbedarf (Grundschutz) nicht erstmalig ergibt. Es wird davon ausgegangen, dass durch den im Änderungsgebiet vorhandenen Feuerlöschteich eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

Der Fachbereich 1 - Ordnungs-, Sozial- und Schulverwaltung der Stadt Lübbenau/Spreewald trifft im Schreiben vom 12.08.2024 folgende Beurteilung:

„für das Planverfahren Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“ kann ich dir mitteilen, dass die Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 ist für den Grundschutz bei einem Gewerbegebiet mit bis zu 3 Vollgeschossen eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h im Umkreis von 300 m über den Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

So entsteht ein Anspruch einer Löschwasserbevorratung von mindestens 192 m³. Diese wird durch einen Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen von 150 m³ zuzüglich dem Hydranten Nr. 10 mit einem Volumenstrom von 86 m³/h erfüllt.“

4.2.5 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).

Da sich die Versiegelung gegenüber den Basis-B-Plan nicht vergrößert, wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Dafür bietet auch die Bodenart geeignete Voraussetzungen. Bei der vorhandenen Bänder sand-Rosterde liegt der Sandanteil bei über 80 % und gilt als vernässungsfrei. Allgemein handelt es sich um mittel- bis feinsandigen Boden, der auf eine allgemein gute Sickerfähigkeit hinweist.

4.2.6 Telekommunikation

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen. Im Schreiben vom 17.06.2024 (PE 29.08.2024) weist die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hin:

*„Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Bau-
maßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen
rechtlichen Verfahren, erforderlich. (...)“*

*Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gebietes durch die Telekom nicht
gesichert!“*

Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung.

Der zuletzt Genannte ist mit breitbandiger Datenaustauschmöglichkeit verfügbar.

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der gesamte Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebau-
ungsplan.

4.3.2 Allgemeines

Auf Grund dieser Rechtslage in Verbindung mit dem Planungskonzept der 3. Ände-
rung ist Folgendes zu prüfen:

Mit der nunmehr durchgeführten 3. Bebauungsplanänderung werden die vorhande-
nen Baurechte des rechtskräftigen Bebauungsplans tw. überarbeitet / geändert.

*„Bei der Abwägung über die Änderung eines Bebauungsplans ist nicht von dem Ist-
Zustand des überplanten Gebiets auszugehen; vielmehr sind die Festsetzungen des
geltenden Planes den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenüberzustellen. Die
Abwägungsentscheidungen hinsichtlich von Eingriffen in Natur und Landschaft bezie-
hen sich dabei auf zusätzliche Eingriffe vorgesehener Flächen. (...) Vgl. weiterhin
BVerwG (Beschluss vom 20.05.2003 – 4 BN 57.02 -, a.a.O., vor Rn.1), wonach § 1a
Abs. 3 Satz 5 BauGB nach dem eindeutigen Wortlaut auch im Hinblick auf solche al-
ten Bebauungspläne zur Anwendung kommt, bei deren Aufstellung die naturschutz-
rechtliche Eingriffsregelung nicht berücksichtigt worden ist.“¹ „§ 1a Abs. 3 Satz 5
BauGB erlaubt eine Verrechnung, bei der sowohl eine Abnahme als auch eine Zu-
nahme der Eingriffstiefe im Verhältnis zum neuen Bebauungsplan berücksichtigt wer-
den darf. Das gilt unabhängig davon, ob bei Aufstellung des ursprünglichen Bebau-
ungsplans die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen war. § 1a
Abs. 3 Satz 5 BauGB unterscheidet nicht danach, wann und unter welcher Rechtsla-
ge bestehende Baurechte entstanden sind. (Leitsatz der Redaktion)“²*

Die Umweltprüfung / Eingriffsregelung widmet sich somit der Frage, inwieweit aus
den Festsetzungen der hier gegenständlichen 3. Bebauungsplanänderung erhebliche
Umweltauswirkungen in Folge zusätzlicher Eingriffe resultieren können.

Parallel zur Umweltprüfung und nicht der Abwägung unterliegend wird auch unter-
sucht, inwieweit durch das städtebauliche Vorhaben artenschutzrechtliche Verbots-
tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Die Prüfung erfolgt an Hand
des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1a Rn. 103, S. 110

² BauR 2012, 1067 - 1069 (Heft 7), BVerwG, Beschluss vom 20. März 2012 – 4 BN 31.11/4 BN 3.12 – (Niedersächsi-
sches OVG)

Das Bebauungsplanänderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets des Naturschutzrechts, so dass – unter diesem Gesichtspunkt - kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden auf folgende Schutzgüter untersucht.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Boden und Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft und Kulturgüter
- Auswirkungen auf den Menschen

4.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Es werden nahezu alle wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen des Basis-Bebauungsplanes und des damaligen Kompensationskonzeptes in die 3. B-Planänderung übernommen. Das betrifft insbesondere die Pflanzgebote 3 (Anzahl je Grundstücksfläche) und 4 (Stellplatzbepflanzungen). Im Pflanzgebot 2 (Eingrünung der Baugrundstücksgrenzen) wird eine Ausnahme von dem Verbot einer Anpflanzung entlang der Grundstücksgrenze, die an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, getroffen. Die Ausnahme tritt dann ein, wenn seitliche Grundstücksgrenzen für gemeinsame Erschließungen der daran angrenzenden Baugrundstücke verwendet werden.

Die bisher in der Verkehrsfläche (Straße D) festgesetzte Anpflanzung von 3 Laubbäumen, werden weiterhin gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (entsprechend dem Umsetzungsstand) festgesetzt.

Das Pflanzgebot 1 (Fassadenbegrünung) des Basisbebauungsplanes lässt sich für eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht quantifizieren (Angebotsbebauungsplan, bei dem keine Fassaden zugrunde lagen!), so dass die Festsetzung nach gestalterischen bzw. allgemein ökologischen Kriterien getroffen wurde. Wie im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für die Errichtung einer Lagerhalle im Plangebiet ersichtlich (s. Antrag vom 02.05.2020 und Genehmigung vom 25.09.2020), konnte diese Festsetzung (zum Schutz der Fassade) nicht vollzogen werden. Da kein städtebauliches Erfordernis für diese unverhältnismäßige Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks besteht, wird nunmehr darauf verzichtet.

Artenschutz

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im B-Plan-Änderungsverfahren 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.

Zur 3. Bebauungsplanänderung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (HiBU Plan GmbH, Stand 08. Februar 2024) erstellt. Anhand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurden an mehreren Erfassungsterminen die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechsen und Waldameisen genauer untersucht. Die Erfassungstermine fanden einmal in der Zeit von Mai 2020 bis August 2020 und dann erneut von Mai 2023 bis Juli 2023 statt. Grund für die längere Pause war eine zwischenzeitliche Unterbrechung des Planverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Avifauna:

„Im Untersuchungsraum wurden 28 Vogelarten (...) nachgewiesen. (...) Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die nachgewiesenen Arten für die Struktur des Untersuchungsraumes charakteristisch und repräsentativ bzw. im Landschaftsraum bzw. in Brandenburg allgemein verbreitet sind. Die im Untersuchungsraum vorkommenden Arten sind bis nicht bestandsbedroht.“

Fledermäuse:

„Mit drei Fledermausarten im Messtischblattquadranten kommt dem Gebiet nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Fledermausvorkommens zu. Potenzielle Habitate sind Höhlungen in Bäumen. Auch als Nahrungshabitat kommt das Gebiet in Frage.“

Zauneidechsen

„Bei den Untersuchungen wurden insgesamt 7 Individuen nachgewiesen.“

Waldameisen

„Während der Begehungen wurden insgesamt 2 Ameisenhögel der hügelbauenden Waldameise erfasst, diese waren jedoch am Ende des Erfassungszeitraumes nicht mehr da und müssen Prädatoren zum Opfer gefallen sein. Eine generelle Nutzung von hügelbauenden Ameisen ist jedoch nicht ausgeschlossen.“

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht zusammenfassend vor:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- „ASB1 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungs-, und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze oder der Abriss in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.*
- ASB2 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen auszuschließen ist vor den Rodungen von einem Experten zu überprüfen, ob sich geschützte Quartiere in den Bäumen befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.*
- ASB3 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Zauneidechsen zu vermeiden, sind vor Baubeginn die Baufelder jeweils mit einem Reptilienschutzzaun mit Fluchteimern zu umgeben. Die Zaunlänge entspricht dem Flächenumfang der Baufelder. Die Fluchteimer sollen ca. alle 25 m installiert werden. Um die Zauneidechsen zu vergrämen, soll im Spätwinter die Vegetation durch Schnitt entfernt werden. Im Frühjahr sollen dann an zwei Terminen Kontrollen durchgeführt werden, ob sich noch Zauneidechsen im Gebiet befinden. Bei Bestätigung einer erfolgreichen Vergrämung kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Dazu wird der Zaun vorerst an nur einer Stelle geöffnet, sodass Baufahrzeuge auf das Gelände gelangen können, durch die geringfügige Öffnung des Zaunes kann eine Rückwanderung der Zauneidechse ausgeschlossen werden. Nach Vollendung der Baumaßnahmen kann der Zaun zurück gebaut werden.*
- ASB4 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit hügelbauenden Waldameisen zu vermeiden, ist vor Baubeginn eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Ameisenhögeln im Baufeld durchzuführen. Ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen und durch eine fachkundige Person umzusetzen.“*

Gemäß den Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 11.07.2024) wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen ergänzt:

- ASB5 Vermeidung von Vogelschlag durch fachlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Glasverzicht, halbtransparente Materialien und flächige Markierungen).
- ASB5 Insektenfreundliche Beleuchtung gem. Vorgaben der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

„ACEF1 Als Ausgleich für verloren gehende potenzielle Bruthabitate sollen pro Höhlung in einem zu rodenden Baum im Verhältnis 1:2 Ersatzlebensstätten in geeigneten Strukturen im räumlichen Zusammenhang installiert werden. Dabei soll jeweils die Hälfte für Brutvögel bzw. Fledermäuse geeignet sein. Die genaue Anzahl ergibt sich aus der Anzahl der Höhlungen in den zu rodenden Bäumen. Daher müssen die Bäume vor der Rodung auf ein Vorkommen von Höhlungen überprüft werden.

ACEF2 Zur Unterstützung der Zauneidechsenpopulation sollen auf den Grünflächen Strukturelemente eingebracht werden, wie z.B. Lesesteinhaufen und Totholz.“

Die entsprechenden Maßnahmen und Nachweise sind in Abstimmung mit der uNB im engen zeitlichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben zu planen und zu realisieren.

„Für die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG und Kompensationsmaßnahmen nach § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG auf der Ebene der Bebauungsplanung kommen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder Nr. 25 BauGB in Betracht: (...) Dabei ist zu beachten, dass auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur solche Festsetzungen zulässig sind, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind. (...) Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.“³ Im vorliegenden Fall können mit Ausnahme der ACEF2- Maßnahme die anderen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem stehen sie im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung (Ermittlung der am besten geeigneten Standorte).

Gehölzschutz

Die im Basisbebauungsplan innerhalb der Verkehrsflächen (Straße D) zur Anpflanzung festgesetzten drei Einzelbäume, werden in der 3. Bebauungsplanänderung weiterhin entsprechend dem Umsetzungsstand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt oder zur Anpflanzung berücksichtigt.

Im Basisbebauungsplan wurden für den Änderungsbereich ansonsten keine Festsetzungen mit Bindungen und zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen. Der mit dem Basisbebauungsplan vorbereitete planerische Eingriff in die damals vorhandenen Gehölze/ Gehölzgruppen (sind tw. heute noch vorhanden) wurde in diesem Verfahren kompensiert. Für die 3. Bebauungsplanänderung resultiert daraus kein neues Ausgleichser-

³ Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung Stand: 13.01.2009, S. 54-55

fordernis. Sofern seither neue Gehölze gewachsen sind, unterliegen diese Gehölze dem Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL). Die untere Naturschutzbehörde informiert in Ihrer Stellungnahme vom 11.07.2024 darüber: „Um die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen der GehölzSchVO LK OSL herzustellen, wird die Erteilung einer Ausnahme zur Durchführung von Eingriffen in geschützte Gehölze für den Fall eines Einzelantrages im Rahmen des behördlichen Zulassungsverfahrens zur Errichtung baulicher Anlagen auf den überbaubaren Flächen zugesichert. (...) Sofern im Zuge konkreter Bauvorhaben die Beseitigung von Bewuchs erforderlich ist, sind die dafür möglichen Schutzzeiträume gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG (Fällung nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig) einzuhalten. Bei Unvermeidbarkeit ist eine Befreiung vom Beseitigungsverbot bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu beantragen.“

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat im Schreiben vom 03.07.2024 mitgeteilt „das Wald im Sinne des Gesetzes gemäß § 2 LWaldG nicht direkt betroffen ist.“

4.3.4 Schutzgüter Boden und Wasser

Die für die Beeinträchtigungen des Bodens durch Überbauung getroffenen wesentlichen Festsetzungen werden aus dem Basisbebauungsplan übernommen (GRZ 0,8), reduziert (öffentliche Verkehrsfläche) sowie an die vorhandenen Verhältnisse (Feuerlöschteich, Trafostation) angepasst. Damit geht insgesamt eine Reduzierung des Versiegelungsumfanges (um ca. 230 m²) einher.

Tabelle 5: Vergleich Versiegelung Basisbebauungsplan und Bebauungsplan, 3. Änderung

Basisbebauungsplan			
Festsetzung	Fläche	Versiegelungsanteil	Versiegelung
Gewerbegebiete	33.199 m ²	80%	26.559 m ²
Verkehrsfläche	1.405 m ²	100%	1.405 m ²
Wasserfläche (Feuerlöschteich)	152 m ²	100%	152 m ²
Gesamt	34.756 m²		28.116 m²
Bebauungsplan, 3. Änderung			
Festsetzung	Fläche	Versiegelungsanteil	Versiegelung
Gewerbegebiete	34.345 m ²	80%	27.476 m ²
Versorgungsflächen	411 m ²	100%	411 m ²
Gesamt	34.756 m²		27.887 m²

Aus der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Informationen zu den Schutzgütern mitgeteilt:

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR), Schreiben vom 27.06.2024

„Sanierungsbergbau/Bergaufsicht:

Innerhalb des angezeigten Planungsbereiches ist die Bergaufsicht bereits ordnungsgemäß beendet worden. Die Sanierungsarbeiten in diesem Bereich sind abgeschlossen. Demnach besteht für diesen Teil der Flächen keine ordnungsrechtliche Zuständigkeit des LBGR nach § 47 Abs. 4 OBG. Die ordnungsrechtliche Zuständigkeit ergibt sich erst wieder bei Vorliegen einer konkreten oder gegenwärtigen Gefahr aus der stillgelegten bergbaulichen Anlage. Ordnungspflichtiger ist dann die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV).

Lediglich für angrenzende Linienobjekte (nördlich und südöstlich) des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Seese-West besteht noch Bergaufsicht (Übersichtskarte, Anlage). (...)

Montanhydrologie:

Der Planungsbereich liegt vollständig im früheren Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung (Übersichtskarte, Anlage). Im Planbereich ist inzwischen der vorbergbauliche Grundwasserstand wieder erreicht. Es ist aber weiterhin mit möglichen Beeinflussungen zu rechnen, die durch eine Überlagerung von wasserwirtschaftlichen, meteorologischen und anderen Einflussfaktoren in der Endphase des Grundwasserwiederanstiegs entstehen.

Die flurnahen Grundwasserverhältnisse sind bei den Planungen zu beachten. Ggf. sind entsprechende Baugrundgutachten zu veranlassen.“

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Schreiben vom 02.07.2024

„Bergaufsicht

Der angefragte Bereich liegt außerhalb der Grenzen eines von der Bergbehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplanes. Die Sanierung ist abgeschlossen und die Beendigung der Bergaufsicht bereits erfolgt.

Fundamentreste und lokale Bodenbelastungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen wegen der eventuell notwendigen Abfallentsorgung führen können, sind nicht auszuschließen.

Da sich das Plangebiet innerhalb des nachtragungspflichtigen Risswerkbereichs gemäß Markscheider-Bergverordnung (MarkschBergV) befindet, ist die Einmessung der Gesamtmaßnahme nach erfolgter Realisierung an die Markscheiderei der LMBV (markscheiderei.sfb@lmbv.de) im Lagesystem RD 83; Höhensystem DHHN 92 sowie als 3D-dgn-Datei zwecks Nachtragung des Bergmännischen Risswerkes zu übergeben.

Hydrologie

Die Planfläche liegt außerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der aktuelle Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter beträgt ca. +54,0 m NHN (Stand 3/2024). Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen.

Weiterhin ist mit erhöht sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Es liegen, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, keine flurnahen Grundwasserstände vor.

Über oberflächennahen bindigen Horizonten (Lehm-Sand-Gemisch) sind insbesondere in feuchten Witterungsperioden Schichtenwasserbildungen und Staunässe möglich.

Die aktive Grundwassermessstelle (GWM) 40055/63K in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes (Anlage 1) ist nicht zu beschädigen, zu überbauen oder zu beseitigen. Sollte es dennoch dazu kommen, dann ist die LMBV, Knappenstraße 1, 01968 Senftenberg, Abteilung Geotechnik, schriftlich zu benachrichtigen. Die Kosten zur Wiederherstellung trägt der Verursacher.

Die Zugänglichkeit für die LMBV bzw. beauftragter Dritter für Messungen, Probenahmen und Wartungsarbeiten muss jederzeit, auch mit entsprechender Technik, gewährleistet sein. Für einen späteren Rückbau ist eine Baufreiheit von mindestens 10 m im Umfeld zu gewährleisten.

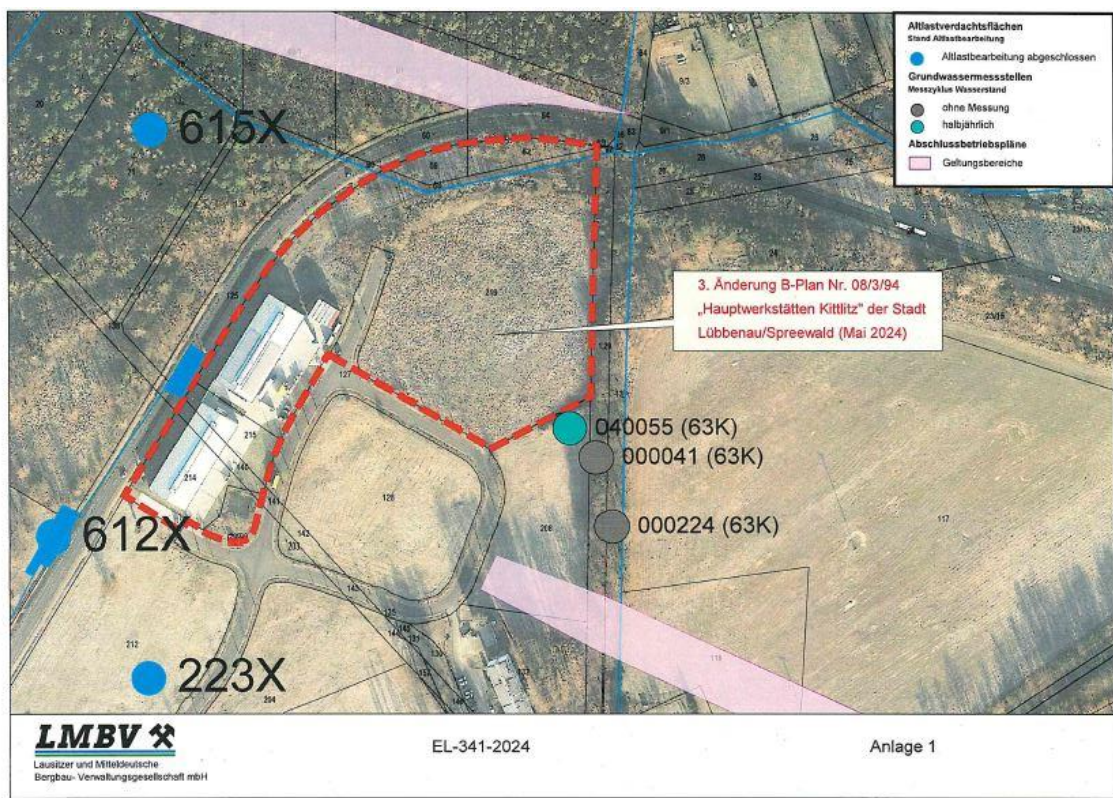
Altlastverdachtsflächen

In der Altlastendatenbank der LMBV sind folgende Altlastenverdachtsflächen (ALVF) erfasst:

- ALVF 612X: Schrott- und Schwellenlagerplatz mit Schrottwäsche sowie Gleis 2/2a

Diese ALVF grenzt unmittelbar nordwestlich an die B-Planfläche an (Anlage 1). Die Altlastenbearbeitung ist abgeschlossen, es ist kein altlastenbezogenes Grundwassermonitoring notwendig.

Im Bereich der Lagerplätze und Gleise sind Bodenkontaminationen festgestellt worden. Es fand eine Bodensanierung (Bodenaustausch) statt, die Kontrollbeprobungen zeigten geringe Restkontaminationen. Bei Aushubarbeiten kann daher mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Boden gerechnet werden, die dazu führen, dass der Aushub nicht uneingeschränkt verwertbar ist.“



4.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Die aus den Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung einhergehenden Emissionen könnten auch durch die Festsetzungen des Basisbebauungsplanes entstehen. Sie wären auch im vorherigen Gewerbegebiet zulässig, so dass keine neuen und zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

4.3.6 Schutzgut Landschaft und Kulturgüter

Die für das Landschaftsbild wesentlichen Festsetzungen (Höhe baulicher Anlagen, Baugrenzen, Pflanzgebote) werden aus dem Basisbebauungsplan übernommen, so dass daraus keine neuen Auswirkungen resultieren.

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2022) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden. Das wurde durch das Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abt. Bodendenkmale im Schreiben vom 12.06.2024 und die untere

Denkmalschutzbehörde (Baudenkmalpflege) im Schreiben vom 11.07.2024 bestätigt. Das von der uDB (Bodendenkmalpflege) mitgeteilte Bodendenkmal „Kittlitz, Bronzezeitliche und slawische Siedlung, Fpl. 4“ - Bodendenkmal-Nr. 80472, im Bereich Kittlitz, Flur 1, Flurstück 199 befindet sich ca. 275 m südlich vom Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplanes entfernt und bleibt somit unberührt. Weiter informiert die uDB darüber: *„Da die gesamte Bebauung der Hauptwerkstätten Kittlitz ohne archäologische Betreuung erfolgte, sind aufgrund der topographischen Situation weitere bisher unbekannte Bodendenkmale zu vermuten. Schachtungen müssen daher kontrolliert werden. (...) Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der Maßnahme durchzuführen (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG) erforderlich.“*

4.3.7 Auswirkungen auf den Menschen

Die im Basis-B-Plan festgesetzte Gliederung von Baugebieten und Teilbaugebieten unter Immissionsschutzgesichtspunkten gemäß der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg i. V. m. § 1 BauNVO bleibt im Wesentlichen erhalten. Durch die Vereinigung der Gewerbegebiete werden die identischen Festsetzungen der beiden größten Gewerbegebiete (GE 5 und GE 9) übernommen. Die Veränderungen sind auf Grund der Vorbelastungen und Standortverhältnisse sowie des Abstands zur Ortslage Kittlitz (ca. 200 m) vertretbar.

Mit der Bebauungsplanänderung ist auch keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, da sich an der Nutzungsart und den Erschließungsverhältnissen nichts Wesentliches ändert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans schafft somit keine neuen Konflikte, die zu bewältigen wären.

Das Landesamt für Umwelt hat im Schreiben vom 28.06.2024 mitgeteilt: *„Die Planunterlagen zur 3. Änderung Stand Vorentwurf Mai 2024 wurden hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach sind gegen die beschriebenen und begründeten Planänderungen keine grundsätzlichen Bedenken erkennbar.“*

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhalten weiterhin die Gliederung der GE-Baufläche (GE5) hinsichtlich der Zulassung von Betriebsarten nach der Abstandsliste Brandenburg. Demnach sind Nutzungsarten der Abstandsklassen I bis IV ausgeschlossen. Eine Zulassung für Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes ist nach Einzelfallnachweis möglich. Insofern resultieren aus den geplanten Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf immissionsschutzfachliche Belange.“

Der Brandschutz wurde bereits im Basisbebauungsplan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“ betrachtet und die dafür notwendigen Maßnahmen vorgesehen. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich somit eine Betrachtung auf der Ebene des Objektbrandschutzes.

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet

Die im Basis-Bebauungsplans innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzten 4 Gewerbegebiets(teil)flächen GE 4 (tw.), GE 5, GE 8 (tw.) und GE 9 werden nunmehr zu einem Gewerbegebiet vereinigt. Da die flächengrößten Gewerbegebiete GE 5 und GE 9 identische Festsetzungen enthalten, prägen sie die Flächennutzung des Änderungsgebietes. Das nunmehr zusammenhängende Gewerbegebiet wird dem GE 5 zugeordnet, mit allen dafür geltenden wesentlichen Festsetzungen (u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung). Damit entfällt das Gewerbegebiet GE 9 und die untergeordneten Gewerbegebietsteilflächen GE 4 und GE 8 werden darin einbezogen bzw. entfallen ebenso. Eine damit verbundene Verringerung bzw. Erweiterung des Nutzungsspektrums auf den ehemaligen Teilfläche GE 4 und 8 ist aufgrund deren geringen Flächenanteile und der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung (ca. 200 m) städtebaulich vertretbar.

Die für GE 5 geltende Gliederung nach bestimmten Betriebsarten der Abstandsliste bleibt weiterhin bestehen und ist somit kein Gegenstand der 3. Bebauungsplanänderung.

Da es keinen städtebaulichen Grund für den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gibt, wird von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Gebrauch mehr gemacht.

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

Grundflächenzahl

Die im Basisbebauungsplan für alle Gewerbegebiets(teil)flächen jeweils festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird für das nunmehr vereinigte Baugebiet GE 5 übernommen und zählt somit nicht zu den Gegenständen der 3. Bebauungsplanänderung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen (15 m) und zur ausnahmsweisen Überschreitung (in Abhängigkeit von der Grundfläche) werden für das Gewerbegebiet GE 5 aus dem Basisbebauungsplan unverändert übernommen. Die damit verbundene Erhöhung um 3 m auf der ehemaligen Teilfläche GE 8 ist aufgrund des relativ geringen Flächenanteils und der innergebietslichen Lage städtebaulich vertretbar.

Es erfolgt nur eine redaktionelle Anpassung des unteren Bezugspunktes an das aktuell geltende Höhenbezugssystem DHHN2016 (d.h. von NN in NHN).

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (ÜG) an die neue (vereinigte) Gewerbegebietsfläche, d.h.:

- Beibehaltung des Abstandes von 10 m zur Kreisstraße K 6636,
- Beibehaltung des Abstandes von 5 m zur angrenzenden Erschließungsstraße (Vorberger Straße),
- Beibehaltung (s. Nordosten) des Abstandes von 3 m zu den Nachbargrundstücken gem. BbgBO,

- Anpassung an das Leitungs- und Gehrecht LR, GR 4 (s. Südwesten).

Im südöstlichen Teil enden die Baugrenzen an der Geltungsbereichsgrenze der 3. Bebauungsplanänderung. Dort binden sie nahtlos an die Baugrenzen des Basisbebauungsplanes (d.h. außerhalb B-Planänderungsgebietes) an.

Die textlichen Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (keine baulichen Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen im nÜG) werden aus dem Basisbebauungsplan unverändert übernommen (keine Einschränkungen) und zählen nicht zu den Gegenständen der 3. Bebauungsplanänderung.

Demgegenüber wird die im Basisbebauungsplan getroffene Festsetzung „Von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche- BFREI 1“ einschließlich der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO gelöscht. Weil die ehemalige oberirdische Stromleitung mittlerweile zurückgebaut wurde, besteht dafür kein städtebauliches Erfordernis mehr.

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Die im Basisbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Straße D) festgesetzte Stichstraße wird zukünftig nicht mehr für eine öffentliche Erschließung benötigt. Im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung wird sie dem Baugebiet GE 5 zugeordnet und entfällt als separate Festsetzung.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie wird innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung an die neue (vereinigte) Gewerbegebietsfläche angepasst.

Da die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (hier: Vorberger Straße) mit der Grenze des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung zusammenfällt, wurde zur Planklarheit eine textliche Festsetzung erforderlich, die sich auf die davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte bezieht.

5.1.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

Die bisherigen gestalterischen Festsetzungen zu den Einfriedungen und zu den Werbeanlagen werden aus dem Basisbebauungsplan unverändert übernommen und zählen nicht zu den Gegenständen der 3. Bebauungsplanänderung.

5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung vorhandenen Versorgungsanlagen (Trafostation und Feuerlöschteich) werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung und heutiger Lage/ Abmaße festgesetzt. Da sie im Basisbebauungsplan anderweitig festgesetzt wurden (Trafostation nur als Symbol, Feuerlöschteich als Wasserfläche) handelt es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung. Da der Feuerlöschteich weiter südlich als im Basisbebauungsplan umgesetzt wurde, wird die Lage (grafisch) an den heutigen Standort des Feuerlöschteichs angepasst und in der Planzeichnung fortan korrekt dargestellt.

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

Oberirdischen Versorgungsleitungen

Eine im Basisbebauungsplangebiet festgesetzte oberirdische Stromleitung existiert nicht mehr und wurde mittlerweile zurückgebaut. Mit dem Wegfall der Festsetzung im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung erfolgt somit eine Anpassung an die vorhandenen Verhältnisse.

Unterirdischen Versorgungsleitungen

Das im Schreiben vom 18.06.2024 mitgeteilte und auf der Baugrundstücksfläche liegende Mittelspannungskabel der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau Mittelspannungskabel wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 13 i.V.m. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt (s. Kap. 4.2.2 und 5.3.3).

5.1.8 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Basisbebauungsplangebiet festgesetzte Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerlöschteich“ wird nunmehr als Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB neu festgesetzt, da es sich hierbei um eine baulich-technische Infrastruktureinrichtung handelt.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die im Basisbebauungsplan unter dieser Kategorie getroffenen textlichen Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Flächen entfallen im Rahmen der 3. Änderung ersatzlos. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Brandenburgischen Wassergesetz ausreichend geregelt.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die artenschutzfachliche, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ACEF 2 textlich und standörtlich neu festgesetzt. Danach sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße K 6636 Strukturelemente für Zauneidechsen, wie z.B. Lesesteinhaufen und Totholz in einer bestimmten Mindestgröße und einem Maximalabstand untereinander eingebracht werden. Das entspricht annähernd einem Verhältnis von 1: 2 zu den im Artenschutzfachbeitrag (AFB) nachgewiesenen Individuen (5). Die Strukturelemente befinden sich somit in den Randbereichen (gem. Beobachtungen im AFB), verfügen über linienhafte Strukturen und werden auch von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen (s. Kap. 5.1.3) freigehalten.

5.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die textlichen Festsetzungen zu den Anpflanzungen auf den Baugrundstücken werden im Sinne einer besseren Zuordnung mit dem Basisbebauungsplan abgeglichen und wie folgt geändert und aufgebaut:

Pflanzgebot 1 (Fassadenbegrünung) entfällt für die 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Pflanzgebot 2 (Anpflanzung von Gehölzstreifen an der seitlichen Grundstücksgrenze) erhält eine Ausnahmeregelung, wenn die Baugrundstücksgrenze für eine gemeinsame Erschließung der daran angrenzenden Baugrundstücke verwendet wird. Für den Fall darf die Anpflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Pflanzgebot 3 -Grundstücksbepflanzung und Pflanzgebot 4 -Stellplatzbepflanzung werden aus dem Basisbebauungsplan unverändert übernommen. Sie zählen nicht zu den Gegenständen der 3. Bebauungsplanänderung.

Von den im Basisbebauungsplan in der öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße D) festgesetzten 3 anzupflanzenden Laubbäumen wurden bisher 2 Anpflanzungen realisiert. Für diese wird nunmehr eine Erhaltungsfestsetzung getroffen (s. Kap. 5.2.3). Für den nicht gepflanzte Baum bleibt hingegen die Festsetzung bestehen und dem Pflanzgebot 5 neu zugeordnet. Um den Planvollzug / die Grundstücksnutzung nicht

unverhältnismäßig einzuschränken, wird textlich festgesetzt, dass der Pflanzstandort innerhalb des Baugrundstückes geändert werden kann.

Die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Flächen (Pflanzgebote 5 und 6) des Basisbebauungsplan berühren nicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes.

5.2.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die 2 in der öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße D) bisher zur Anpflanzung bestimmten Laubbäumen wurden mittlerweile realisiert, so dass sie nunmehr zum Erhalt festgesetzt werden. Für eine höhere Flexibilität der Grundstücksnutzung wird textlich festgesetzt, dass bei Abgang ein gleichartiger Ersatz auch an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstückes zulässig ist.

5.3 Sonstige Festsetzungen

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

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans sind die Flurstücksgrenzen (lt. Aufstellungsbeschluss) zugrunde gelegt.

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

Mit den sogenannten „Knötchenlinie“ wird eine Abgrenzung zwischen den Baugebieten (GE 5 zu GE 4 und GE 8) vorgenommen. Sie überlagern sich mit den dortigen Abschnitten des Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung und dienen der Planklarheit.

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

Das im Schreiben vom 18.06.2024 mitgeteilte und auf der Baugrundstücksfläche liegende Mittelspannungskabel der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau Mittelspannungskabel wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 13 i.V.m. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt (s. Kap. 4.2.2 und 5.1.7). Das Geh- und Leitungsrecht LR, GR 4 des Basisbebauungsplanes wird damit aktualisiert, aufgrund des Leitungsverlaufes und des Begünstigten (SÜLL und deren Rechtsnachfolger).

Für das im Basisbebauungsplan festgesetzte Geh- und Leitungsrechte LR/GR 6 besteht kein städtebauliches Erfordernis mehr, weil die ehemalige oberirdische Stromleitung (LR/GR 6) nicht mehr existiert.

5.4 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten auf der Planzeichnung vermerkt:

5.4.1 Pflanzlisten

Die im Basis-B-Plan innerhalb der übernommenen Pflanzgebote aufgeführten Pflanzlisten werden nunmehr den Hinweisen zugeordnet (s. o.). Die Pflanzenarten werden dabei übernommen. Es entfallen jedoch die Pflanzqualitäten der Pflanzgebote, da sich diese auf die privaten Grundstücksflächen beziehen und hierfür keine städtebaulichen Erfordernisse erkennbar sind.

Baumschulqualitäten sind nicht festsetzbar, da der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Die untere Naturschutzbehörde weist in der Stellungnahme vom 11.07.2024 darauf hin: „Für Gehölzpflanzungen ist der Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu beachten, wonach u.a. bei allen Gehölzpflanzungen, die im Rahmen von Ersatzpflanzungen und von Ausgleichs- und Ersatzmaß-

nahmen nach § 15 BNatSchG (Eingriffskompensation) vorgenommen werden, grundsätzlich Pflanzgut gebietsheimischer Gehölze zu verwenden ist.“

5.4.2 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz

Es erfolgt ein Hinweis, dass bei Bäumen und Hecken die Vorschriften der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu beachten sind.

5.4.3 Planinhalte überlagernder Satzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, 3. Änderung überlagert sich in Teilen mit dem Geltungsbereich des Basis-Bebauungsplans „Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“. Die Grenze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt (zur eindeutigen räumlichen Abgrenzung der überlagerten Bereiche).

Verfahrensrechtlich erlangen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans mit Inkrafttreten Rechtskraft. Nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes gelten der Ursprungsbebauungsplan zusammen; das bedeutet, der Ursprungsbebauungsplan findet noch so weit Anwendung, wie die Festsetzungen durch die 3. Änderung nicht abgeändert worden sind.

Die Teile/ Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die von der 3. Änderung unberührt bleiben (d.h. außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung liegen), gelten unverändert fort.

5.4.4 Artenschutz

Die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleiteten artspezifischen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (s. Kap.4.3.3 und 5.2.1) werden als Hinweise aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten nicht beeinträchtigt werden.

6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Die für die Folgenutzungen vorgesehenen Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme der Verkehrsflächen (Erschließungssstich) ausschließlich in privatem Eigentum.

Die Übertragung/ Entwidmung der Straßenverkehrsfläche zu einer privaten Grundstücksfläche erfolgt durch einen Vertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt. Der Stadt sollen in diesem Zusammenhang keine Kosten entstehen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die Erschließung des Bebauungsplanänderungsgebietes ist abgeschlossen, so dass damit keine neuen Kosten verbunden sind. Die im Rahmen des privaten Bauvorhabens geplante Änderung an der Zufahrt geht zu Lasten des Bauherrn. Die mit dem Betrieb und der Unterhaltung stehenden Kosten für die öffentlichen Straßen hat der jeweilige Baulastträger zu tragen. Abgabengesetze bleiben unberührt

Die mit den weiteren Bauvorhaben verbundenen Planungs- und investiven Kosten werden durch den privaten Bauherrn in vollem Umfang getragen. Für die Stadt entstehen diesbezüglich keine Kosten.

6.3 Flächenbilanz

Tabelle 6: Flächenbilanz im Geltungsbereich der 3. B-Plan-Änderung

Festsetzung	Fläche	GRZ	Grundfläche
Gewerbegebiete	34.345 m²		27.476 m²
<i>GE 5</i>	<i>34.345 m²</i>	<i>0,8</i>	<i>27.476 m²</i>
Versorgungsflächen	411 m²		
<i>Feuerlöschteich</i>	<i>398 m²</i>	<i>0,8</i>	
<i>Elektrizität</i>	<i>13 m²</i>	<i>0,8</i>	
Gesamt	34.756 m²		

7 ANHANG

7.1 Verfahrensablauf

Tabelle 7: Verfahrensübersicht

	Verfahrensschritt		Datum
1.	Beschluss-Nr. 037/2019- Aufstellungsbeschluss	vom	27.11.2019
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	18.12.2019
3.	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	vom	17.12.2019
	Übergabe der Planungsanzeige und Bitte um Stellungnahme an die Regionale Planungsgemeinschaft	vom	17.12.2019
	Übergabe der Planungsanzeige und Bitte um Stellungnahme an den Landkreis OSL	vom	17.12.2019
4.	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	vom	15.01.2020
	Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft	vom	21.01.2020
	Stellungnahme des Landkreises Oberspreewald - Lausitz	vom	30.01.2020
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit E-Mail	vom	12.06.2024
6.	Eingegangene Stellungnahmen zu 5.	bis	12.07.2024
7.	Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	03.07.2024
	Frühzeitige Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes	vom bis	08.07.2024 09.08.2024
8.	Beschluss-Nr. - Billigungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes	am	
	Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	
	Öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie umweltrelevanter Stellungnahmen	vom bis	
9.	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom	
10.	Eingegangene Stellungnahmen zu 9.	bis	
11.	Beschluss-Nr. – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
12.	Mitteilung über das Abwägungsergebnis an die Einsender mit Schreiben	vom	
13.	Beschluss-Nr. Satzungsbeschluss	am	

7.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)

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. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geä. d. G. v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 5 G. v. 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungs-gesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. 1/2013, Nr. 3), zul. geä. Art. 19 G v. 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geä. Art. 13 G v. 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151),

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. IS 62), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 18.12.2018 (GVBl. I/18, Nr. 37)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. Art. 7 d. G. v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) v. 24.05.2004, zul. geä. d. G. v. 28.06.2023 (GVBl. I, S. 215)

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. 11 Abs. 1 G. v. 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),

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)

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 12.09.2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013, S. 12), geä. d. VO. V. 06.12.2018 (ABl. LK OSL Nr. 21/2018, S. 35)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02.12.2019 (ABl. 2020 Nr. 9, S. 203)