

# STADT LÜBBENAU/SPREEWALD

## LANDKREIS OBERSPREEWALD LAUSITZ

### Bebauungsplan

Nr. 01/2/21

### „Wohngebiet Max-Plessner-Straße – Dammstraße“

(Bebauungsplan gem. § 13a BauGB)

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Quelle: Google Earth 03/2022 und eigene Darstellung

2. Entwurf

Stand: Januar 2025



**INHALTSVERZEICHNIS****Seite**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES..</b>	<b>2</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....	2
2.2	Beschreibung des Bebauungsplangebietes .....	3
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzungen .....	3
2.2.2	Früherer und heutiger Zustand des Bebauungsplangebietes .....	4
<b>3</b>	<b>VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
3.1	Ziele der Raumordnung .....	5
3.2	Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf .....	6
3.3	Innenentwicklungskonzept Bauland der Stadt Lübbenau/Spreewald.....	6
3.4	Gegenwärtiges Baurecht.....	7
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>9</b>
4.1	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur .....	9
4.2	Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung .....	9
4.2.1	Verkehrerschließung .....	9
4.2.2	Strom- und Gasversorgung .....	10
4.2.3	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung .....	10
4.2.4	Löschwasserversorgung .....	11
4.2.5	Niederschlagswasserentsorgung .....	11
4.2.6	Telekommunikation.....	12
4.3	Umweltbelange.....	12
4.3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	12
4.3.2	Von der Planung berührte Umweltbelange.....	12
4.3.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz.....	13
4.3.4	Schutzgüter Boden und Wasser.....	16
4.3.5	Schutzgut Luft und Klima .....	16
4.3.6	Schutzgut Landschaft und Kulturgüter .....	16
4.3.7	Auswirkungen auf den Menschen .....	21
4.3.8	Wirkungsgefüge.....	22
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>23</b>
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	23
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	23
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	23
5.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	23
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	23
5.1.6	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO) .....	24
5.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	24
5.2.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	24
5.2.2	Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	24
5.2.3	Anpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)....	25
5.2.4	Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	25

5.2.5	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	26
<b>5.3</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>26</b>
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	26
<b>5.4</b>	<b>Sonstige Darstellungen .....</b>	<b>26</b>
<b>5.5</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>26</b>
5.5.1	Landschaftsschutzgebiet.....	26
5.5.2	Bodendenkmalbereich .....	26
<b>5.6</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>26</b>
5.6.1	Planinhalte überlagerter Satzungen .....	26
5.6.2	Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz .....	27
5.6.3	Artenschutz.....	27
5.6.4	Pflanzenliste .....	27
5.6.5	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	27
<b>6</b>	<b>MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>28</b>
6.1	Bodenordnung .....	28
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand .....	28
6.3	Flächenbilanz .....	28
<b>7</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>29</b>
7.1	Verfahrensablauf.....	29
<b>8</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>30</b>

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
Tab. 1: Flurstücke des Bebauungsplangeltungsbereiches.....	2
Tab. 2: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung .....	5
Tab. 3: Flächenbilanz .....	28
Tab. 4: Verfahrensübersicht .....	29

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes mit Eigentumsverhältnissen .....	2
Abb. 2: Lage im Siedlungsgebiet .....	3
Abb. 3: Zustand des Plangebietes vor und nach der Beräumung .....	4
Abb. 4: Innenentwicklungskonzept, Nachverdichtung Altstadt, (7. M.-Plessner-Str.) .....	6
Abb. 5: Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübbenau .....	7
Abb. 6: Bau- und Freiflächenkonzept.....	9

## 1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung von Lübbenau/Spreewald widmet sich der Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und neue Entwicklungsimpulse zu initiieren. Neben der Untersuchung im Stadtumbau- und im Brachflächenkonzept wurden im Innenentwicklungskonzept Bauland (IEK-Bauland, 2017/18) unterschiedliche Innenverdichtungspotentiale auf ihre städtebauliche Machbarkeit untersucht und erste Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Eine hohe Priorität haben dabei die seit mehreren Jahren brachliegenden Gewerbegrundstücke in der Altstadt von Lübbenau/Spreewald. Hierzu zählt auch der Bereich eines ehemaligen Konservenbetriebes und eines ehemaligen Altstoffhandels in der Max-Plessner-Str. – Dammstr.

Nachdem die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH den Standort einer einstigen Gurkeneinlegerei (Karl-Marx-Straße) zu Wohnzwecken aktuell umbaut, steht nun das nächste Aufwertungsquartier in der Lübbenauer Altstadt auf der städtebaulichen Agenda.

Mit der Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes und einer Wiederbelebung dieses Innenstadtquartiers werden Synergien von gesamtstädtischer Bedeutung (u.a. Tourismus, Ortsbild, Altstadtbelebung, Infrastrukturauslastung) erwartet.

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist im städtischen Eigentum, so dass einer Umsetzung der Planung zeitnah erfolgen kann. Auf der ca. 0,86 ha großen Fläche soll ein neues Wohngebiet mit Eigenheimen oder vergleichbare Gebäudestrukturen für jüngere Familien geschaffen werden.

Städtebauliche Zielsetzungen sind im Wesentlichen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche,
- Altstadt- und landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes in sein Umfeld.

Hierfür ist die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beabsichtigt.

Eine Umweltprüfung ist dafür nicht vorgesehen.

## 2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist ca. 0,86 ha groß.

Von der Planung sind folgende Grundstücke in der Gemarkung Lübbenau, Flur 22 und Flur 23 betroffen:

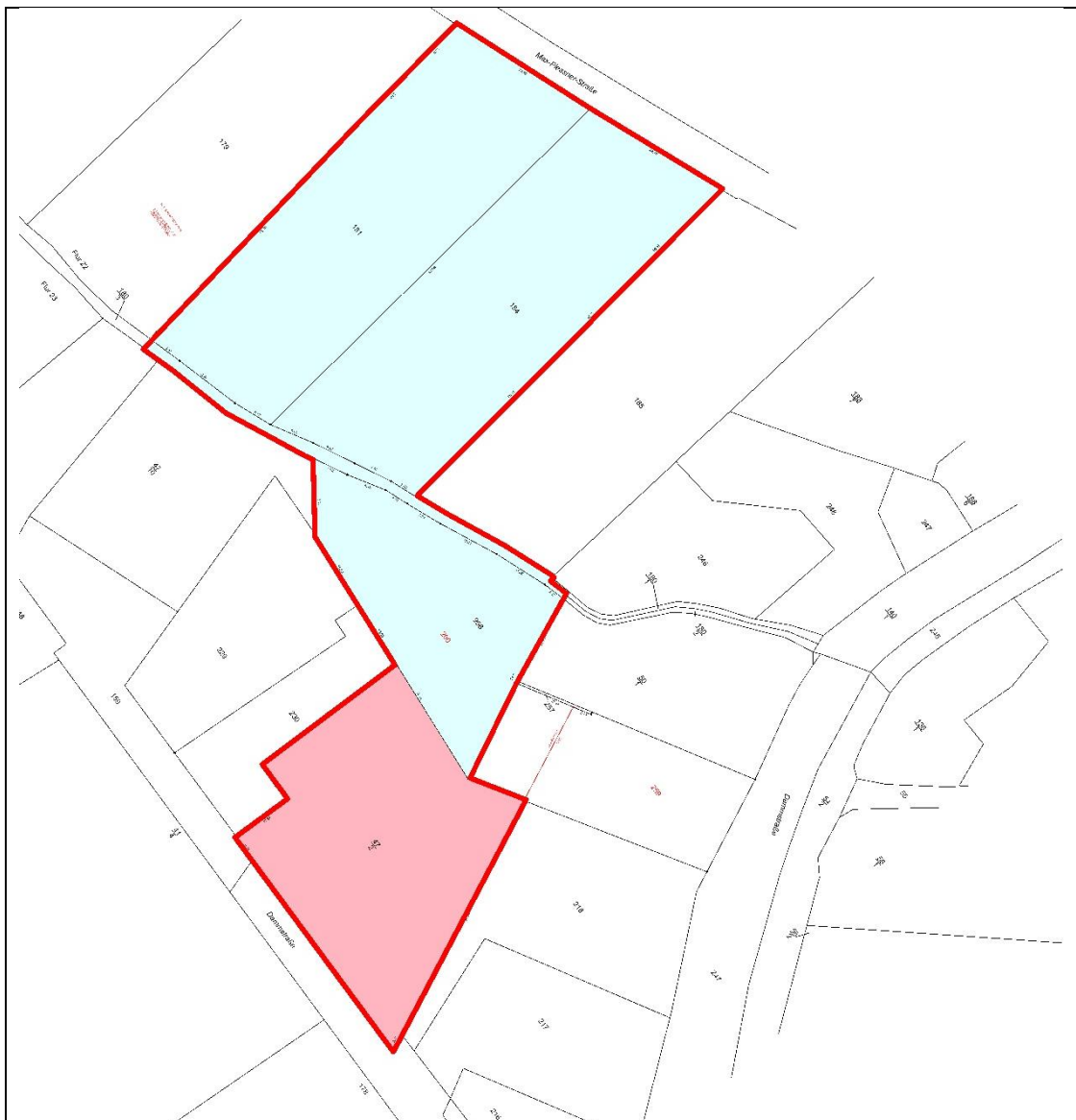
**Tab. 1: Flurstücke des Bebauungsplangeltungsbereiches**

Flur	Flurstück	Eigentümer	Lage im B-Plan	
			vollständig	anteilig
22	180/3	Stadt		X
22	181	Stadt	X	
22	184	Stadt		X
23	47/2	privat	X	
23	48 (260 neu)	Stadt		X

Zu den Hintergrundfarben: siehe Abb. 1.

Für das Flurstück 47/2 ist eine Teilung und teilweiser Erwerb durch die Stadt geplant.

**Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes mit Eigentumsverhältnissen**



Quelle: Amtlicher Lageplan ÖbVI Catherine Ebert, 20.10.2022 und eigene Darstellungen



## 2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

### 2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzungen

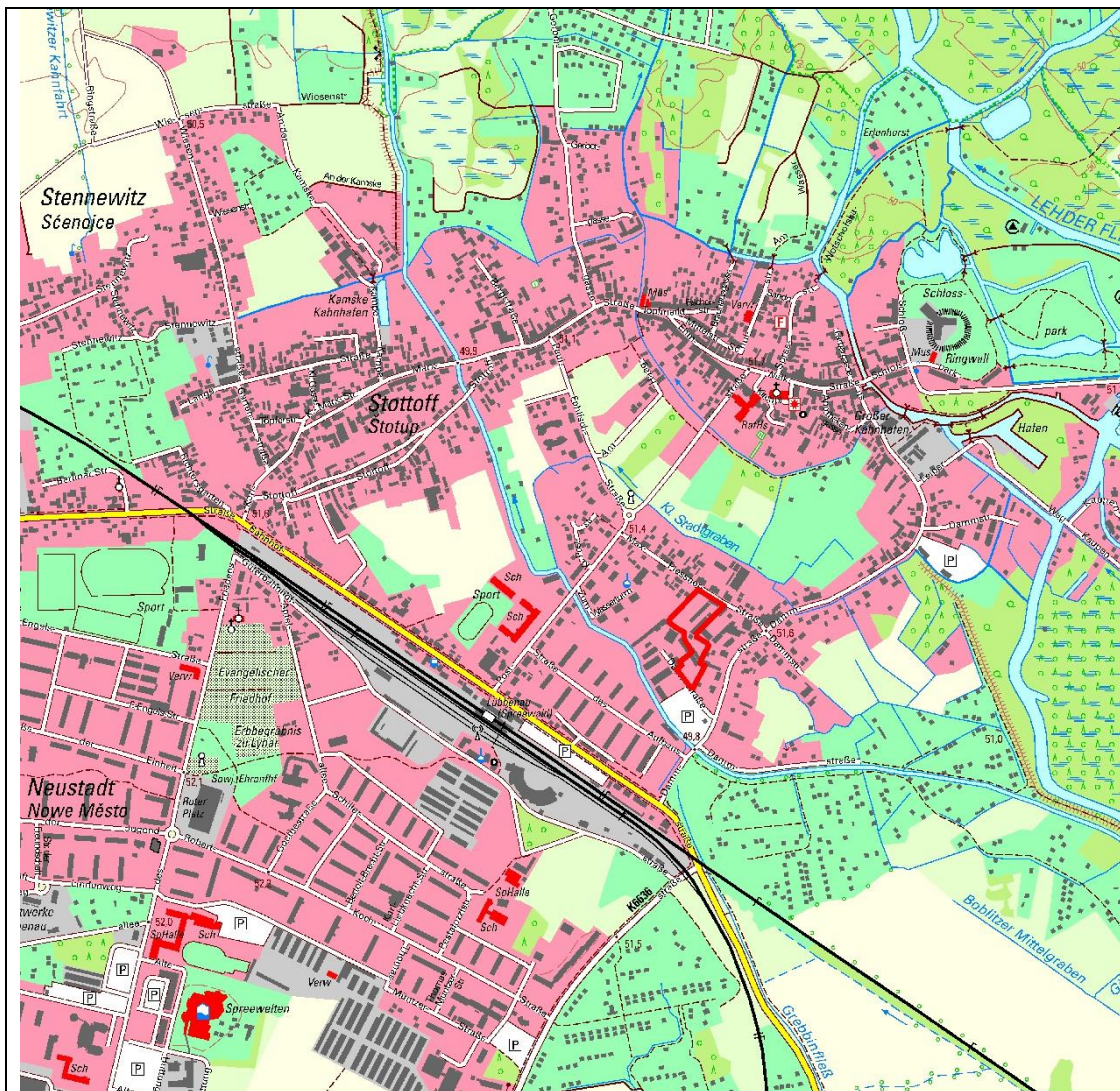
Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Altstadt Lübbenau, im Bereich zwischen der Max-Plessner-Straße und der Dammstraße.

Es ist zentral gelegen, mit guter Anbindung an die Altstadt, die Neustadt sowie die regionalen und überregionalen Verkehrssysteme (L49, Bahnhof). Alle wesentlichen und wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Es grenzt im

- Norden, Westen und Osten an die überwiegende Wohnbebauung Max-Plessner-Straße und der Dammstraße,
- Südwesten an das Altenpflegeheim „Spreemöwe“ touristische Beherbergungseinrichtungen (Pension „An der Kamske“ bzw. Ferienzimmer „Carmen“) sowie diverse ehem. gewerblich genutzte Nebengebäude,
- Süden an einen Parkplatz.

**Abb. 2: Lage im Siedlungsgebiet**

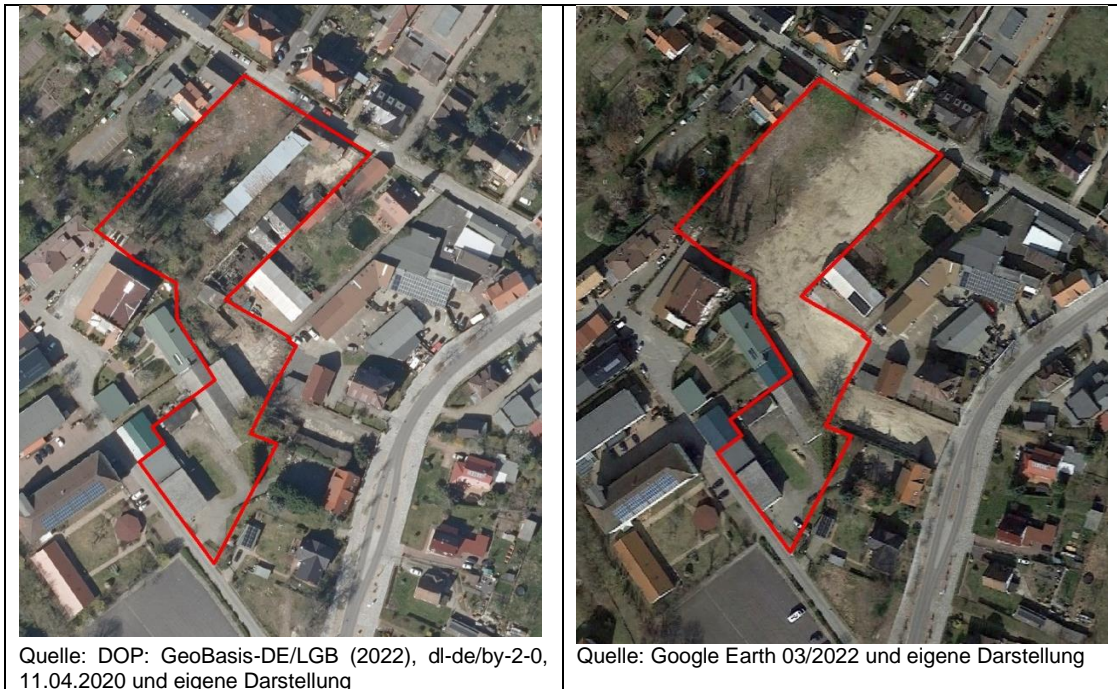


Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

## 2.2.2 Früherer und heutiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein seit Anfang 2022 weitgehend geräumtes ehemaliges Gewerbegrundstück mit nur noch vereinzelt Nebengebäuden und Gehölzen. Bis auf eine Senke im Bereich des verfüllten und bis in den 1960er Jahren vorhandenen „Große Reklingraben“ ist das Plangebiet nahezu eben. Von den einst großflächigen Versiegelungen (ca. 56%, siehe Abb. 3 und Flächenbilanz in Kap. 6.3) sind seit den Rückbaumaßnahmen, nur noch im Bereich der vorhandenen Nebengebäude Befestigungen vorhanden.

**Abb. 3: Zustand des Plangebietes vor und nach der Beräumung**



Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligungen folgende Informationen zum Plangebiet mitgeteilt:

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Schreiben vom 01.09.2023

*„Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der aktuelle Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +49,5 m bis +50,0 m NHN (umliegende Grundwassermessstellen, Stand Juni 2023). Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen.*

*Es stehen, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, flurnahe Grundwasserstände an.“*



### 3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bezogen auf die Planungsabsicht gibt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 02.02.2022) folgende Hinweise:

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

(...)

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung aus dem LEP HR:

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR Lübbenau ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum;
- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR-Anschluss neuer Siedlungsflächen;

*Die neue Siedlungsfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes Lübbenau.*

- Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR-Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung;

*Die Stadt Lübbenau gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich.“*

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

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

**Tab. 2: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung**

Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)	B-Planänderung
G 3.2 Grundversorgung Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.	Als Mittelzentrum muss Lübbenau/Spreewald ausreichend Infrastruktur und Wohnbauflächen bereitstellen, um der wachsenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum und nach Bauland gerecht zu werden. Eine stabile und wachsende Einwohnerentwicklung bildet wiederum die Voraussetzung sowohl für den Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule) als auch für neue Perspektiven aufgegebener bzw. mindergenutzter Einrichtungen (z.B. Läden/ Geschäfte). Damit kann die Grundversorgung des mittelzentralen Versorgungsbereiches gesichert werden. Diesem Grundsatz folgt der B-Plan mit seinen neuen Festsetzungen (insb. Wohngebiet).
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 innerörtliche und bebaute Siedlungsfläche handelt, wird dem Grundsatz Rechnung getragen. Die für die Erschließung notwendige Stichstraße incl. Wendehammer schließt an die bestehende Infrastruktur an und wird in einer klimagerechten Bauweise ausgeführt.
(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.	Das Wohngebiet bietet die Möglichkeit, unterschiedliche verträgliche Nutzungen zu integrieren. Auch liegt es im Ortskern und dessen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, so dass der innerörtlichen Nutzungsmischung entsprochen wird.

Im Schreiben vom 21.08.2023 trifft die Gemeinsame Landesplanungsabteilung folgende Beurteilung *„Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.“*

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz – Spreewald hat im Schreiben vom 26.01.2022 keine Einwendungen gegen die Planungsabsicht geäußert.

### 3.2 Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf

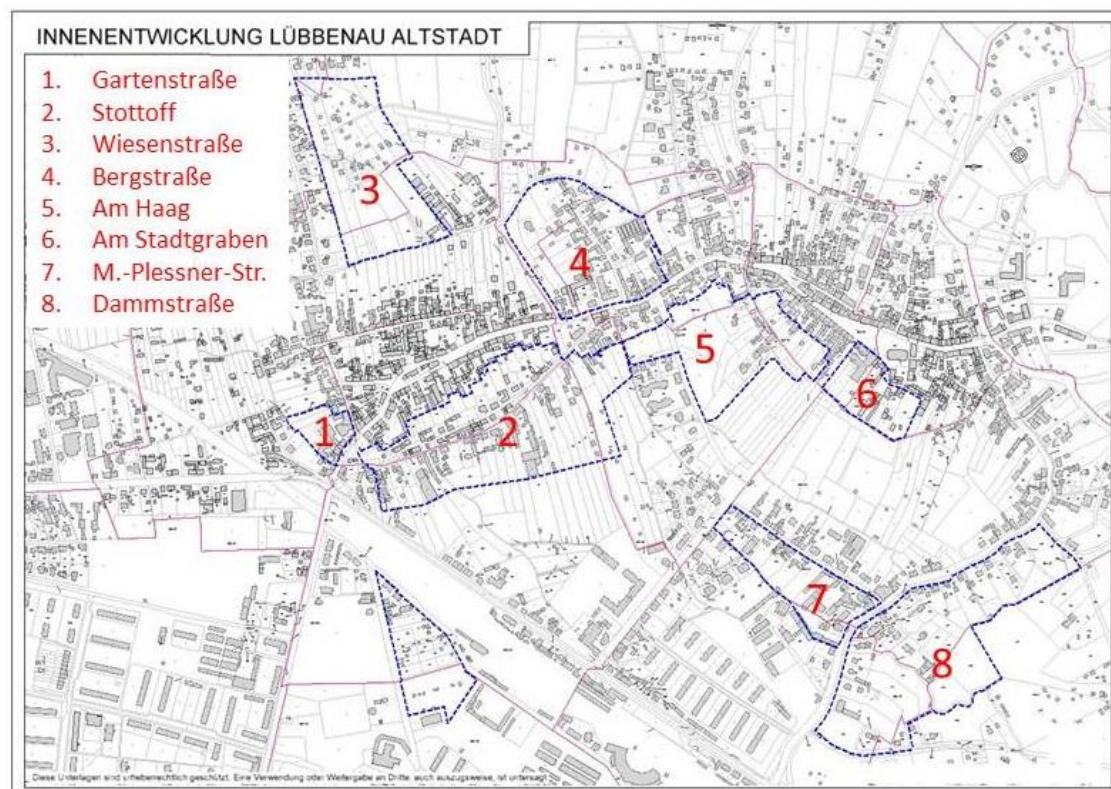
In der Stadt Lübbenau/Spreewald bzw. im ehemaligen Amt Lübbenau/Spreewald existiert(e) noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

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

### 3.3 Innenentwicklungskonzept Bauland der Stadt Lübbenau/Spreewald

Die Stadt Lübbenau beabsichtigt, die Nachfrage von Wohnungsbaustandorten, insbesondere von Eigenheimstandorten, auf innerstädtischen brachliegenden Flächen zu entwickeln. Im Rahmen des **Innenentwicklungskonzeptes Bauland (IEK-Bauland, 2017/18)** wurden Innenverdichtungspotentiale auf ihre städtebauliche Machbarkeit untersucht und erste Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten aufgezeigt.

**Abb. 4: Innenentwicklungskonzept, Nachverdichtung Altstadt, (7. M.-Plessner-Str.)**



Auf dieser Grundlage wurden Prioritäten und weitere Schritte festgelegt, um eine aktive und zukunftsweisende Ansiedlungspolitik neuer Bewohner der Stadt zu fördern und zu unterstützen. Die größten Chancen eine hohe Nachfrage nach Bauland zu generieren, haben dabei die Flächen in der Altstadt. Zum einen ist es dringend erforderlich, die Wohnfunktionen innerhalb der Altstadt zu stärken (zum Erhalt der Alltagsinfrastruktur

in der Altstadt), zum anderen stehen Flächenreserven zur Verfügung, die durch Nutzungsaufgabe oder Nutzungsveränderungen entstanden sind.

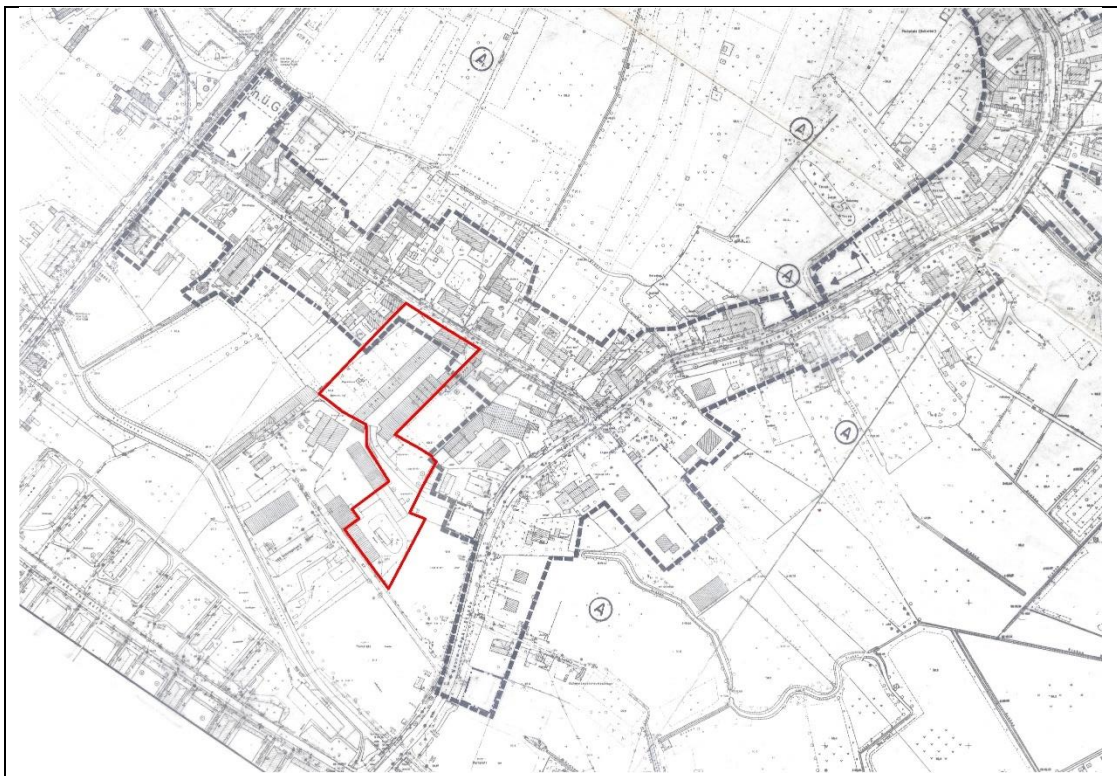
Das Bebauungsplangebiet ist ein Teil der Fläche 7- Max-Plessner-Straße und zählt zu den favorisierten Gebieten, die unmittelbar für die Umsetzung geeignet sind.

### 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.

Für die Teilbereiche Altstadt/ Maxim-Gorki-Straße (Dammstraße)/ Max-Plessner-Straße besteht die rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübbenau aus dem Jahr 1994.

**Abb. 5: Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübbenau**



Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegt nur eine schmale Zone von ca. 10 m entlang der Max-Plessner-Straße im klargestellten Bereich. Somit ist der davon nicht berührte Teil faktisch dem Außenbereich nach § 35 BauGB (sog. Außenbereich im Innenbereich) zuzuordnen.

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung wird, soweit deren Geltungsbereich mit dem B-Plan auf Grund der veränderten städtebaulichen Zielsetzung überplant wird, vollständig ersetzt. Sie bleibt für die außerhalb des B-Planes liegenden Teile unverändert gültig. Aufgrund dieser veränderten Rechtslage wird auf dem B-Plan 01/2/21 und auf der Klarstellungs- und Abrundungssatzung jeweils ein Vermerk aufgebracht, der die Rechtsänderung verdeutlicht.

Ungeachtet dieser Rechtslage handelt es sich um ein (ehemals) bebautes Gebiet, das durch seine Lage und der heutigen Umgebungsbebauung eine hinreichende Innenbereichsprägung gem. § 34 BauGB aufweist.

Aufgrund der Entwicklungsabsichten ist die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben.

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche rechtskräftige Bauleitplanung vor.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Er entspricht den Kriterien nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Eine Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht überschritten (s. Kap. 6.3). Gemäß dem heutigen Planungs- und Kenntnisstand werden keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Auch sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (nicht vorhanden) ableitbar.



## 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Im Ergebnis einer weiteren Vertiefung des Innenentwicklungskonzeptes Bauland (IEK-Bauland) wird für das Bebauungsplangebiet ein kleines aufgelockertes Wohngebiet mit einer Eigenheimbebauung, Hausgärten und einer schmalen Erschließungsstraße geplant.

**Abb. 6: Bau- und Freiflächenkonzept**



### 4.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist von der Max-Plessner-Straße und der Dammstraße verkehrs- und medientechnisch erschlossen und stellt sich wie folgt dar:

#### 4.2.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der Max-Plessner-Straße aus über eine neue innergebietliche ca. 10 m breite „Planstraße“ erschlossen. Sie wird als Mischverkehrsfläche, niveaufrei und somit ohne gesondert ausgewiesene oder kenntlich gemachte Geh-, Rad- und Fahrbahnabgrenzungen geplant. Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer vorgesehen, dem ein 3-achsiges Müllfahrzeug als

Bemessungsfahrzeug zugrunde liegt. Von dort aus ist bis zur Dammstraße ein ca. 4,50 m schmaler Wohnweg beabsichtigt, der im Wesentlichen der Erschließung der daran angrenzenden Baugrundstücke dient. Eine Benutzung für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen, so dass die Anlieger auf dem neuen Flurstück 260 ihre Müllbehälter selbst zum Wendehammer und die Anlieger des noch zu teilenden Flurstückes 47/2 zur Dammstraße bringen müssen. Aufgrund der geringen Breite und einer verkehrsberuhigten Gestaltung als Mischverkehrsfläche soll er für einen störenden Durchgangsverkehr/Schleichverkehr unattraktiv sein.

#### 4.2.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über den Leitungsbestand der Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübbenau – Luckau (SÜLL) und wird zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke im neuen Straßenraum weitergeführt.

Gemäß dem beiliegenden Leitungsplan des Schreibens vom 12.09.2023 der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau befinden sich die Elektro- und Gasleitungen innerhalb des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes (Dammstraße und M.-Plessner-Straße) und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Sie informiert darüber:

**„Strom (...)**

*Für die Erschließung des Wohngebietes wird ein Niederspannungskabel (NAYY-J 4x240) mit vorgestreckten Hausanschlüssen verlegt, welches von der Trafostation Dammstraße über die Max-Plessner-Straße bis zum Busplatz verlaufen wird.*

*Eine gemeinsame Abstimmung mit allen Medienträgern wäre wünschenswert, wonach dann eine konkrete Planung erstellt werden kann.*

**Gas (...)**

*Weitere Verlegungen von Gasleitungen sind derzeit nicht geplant.“*

#### 4.2.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung wird über den Leitungsbestand des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) gewährleistet und zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke im neuen Straßenraum erweitert.

Im Schreiben vom 15.09.2023 trifft der WAC folgende Einschätzung:

**„Trinkwasserversorgung**

*(...) Die Versorgung mit Trinkwasser über eine öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage des WAC ist möglich.*

*An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass der WAC plant, seine in der „Max-Plessner-Straße“ vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung (gemäß Bestandsplan - Blatt 1) im Zuge des von Seiten der Stadt Lübbenau/Spreewald geplanten Straßenausbaus zu erneuern! Eine innere Erschließung des geplanten Wohngebietes ist notwendig. erfolgt jedoch nicht durch den WAC! Die gesamten Erschließungskosten werden nicht vom WAC getragen! Die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist mit dem WAC abzustimmen! Der WAC ist rechtzeitig in die weitere Planung mit einzubeziehen, detaillierte Angaben (technische Anschlussdaten) zum versorgenden Wohngebiet sind unbedingt notwendig! Entsprechende Vereinbarungen zur Übernahme des Trinkwasserleitungsbestandes sind mit dem WAC abzuschließen!*

### **Schmutzwasserentsorgung**

*(...) Die Beseitigung von Schmutzwasser über eine Abwasserbeseitigungsanlage (ABA) des WAC einschließlich der zentralen Ableitung zur ABA ist möglich.*

*Eine innere Erschließung des geplanten Wohngebietes ist notwendig, erfolgt jedoch nicht durch den WAC! Die gesamten Erschließungskosten werden nicht vom WAC getragen! Die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist mit dem WAC abzustimmen! Der WAC ist rechtzeitig in die weitere Planung mit einzubeziehen, detaillierte Angaben (technische Anschlussdaten) zum entsorgenden Wohngebiet sind unbedingt notwendig! Entsprechende Vereinbarungen zur Übernahme des Schmutzwasserleitungsbestandes sind mit dem WAC abzuschließen!*

### **Forderungen zur Ver- und Entsorgung**

*(...) Es ist zwischen der Stadt Lübbenau/Spreewald als Erschließungsträger und dem WAC zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung sowie schadlosen Schmutzwasserableitung und -behandlung eine Vertragliche Vereinbarung zur Übernahme der Leitungssysteme zu schließen.“*

#### **4.2.4 Löschwasserversorgung**

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ehemals (intensiv) bebautes und genutztes Gebiet, bei dem sich der Löschwasserbedarf (Grundschutz) nicht erstmalig ergibt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die vorhandenen und geplanten Hydranten eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann, zumal sich aus der neuen Nutzungsart (vorher Gewerbe) ein geringerer Löschwasserbedarf ergibt.

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.

#### **4.2.5 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).

Im vorliegenden Fall ist für die Dach- und Straßenentwässerung ein neuer Regenwasserkanal vorgesehen der im Bereich des Wohnweges als offenes Gerinne fortgeführt wird. Vom Anbindepunkt an den geplanten RW-Kanal in der Max-Plessner-Straße wird das Niederschlagswasser über die Dammstraße bis zur Einleitstelle in die Kamske geführt. Das Niederschlagswasserkonzept „Max-Plessner-Straße einschließlich B-Plan-Gebiet“ (vom Dez. 2020, erarbeitet durch infraprojekt Ingenieur GmbH) wertet zur

Prüfung der Vorbehandlung des Regenwassers aus, dass keine Regenwasserbehandlung vor Einleitung in die Kamske und den Kleinen Stadtgraben erforderlich ist.

In den Hydraulischen Berechnungen im Zuge der Straßenbauplanung (Ingenieurbüro Prokon; Stand: Dez. 2023) heißt es: *"Die Niederschlagsmengen sind künftig vollständig in die Kamske einzuleiten."* Bezüglich der Kamske wird erläutert: *"Grundsätzlich ist das Profil der Kamske (...) ausreichend dimensioniert, um die (...) Bemessungsabflüsse abführen zu können."*

Bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter stehen flurnahe Grundwasserstände (ca. 1-2 m bis zur Geländeoberfläche) an. Zusammen mit den vorhandenen anthropogenen Bodenverhältnissen lassen diese eine Versickerung der verbleibenden Flächen grundsätzlich zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der unteren Wasserbehörde Anzeigepflicht im Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und bei der Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung besteht.

#### **4.2.6 Telekommunikation**

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen und wird zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke im neuen Straßenraum weitergeführt.

Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung.

Der zuletzt Genannte ist mit breitbandiger Datenaustauschmöglichkeit verfügbar.

Gemäß dem beiliegenden Leitungsplan des Schreibens vom 22.08.2023 der Deutsche Telekom Technik GmbH befinden sich die Telekommunikationslinien innerhalb des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes (Dammstraße und M.-Plessner-Straße) und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Sie informiert darüber:

*„Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen 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! Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebaulastträgers/ Erschließungsträgers gemäß §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) hin.“*

### **4.3 Umweltbelange**

#### **4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich. Auch besteht für den Bebauungsplan als Städtebauprojekte nach Nr. 18 der Anlage 1 UVPg keine Vorprüfungspflicht, da die dafür erforderliche Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird.

#### **4.3.2 Von der Planung berührte Umweltbelange**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanz ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.



### Schutzgutbetrachtungen

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden folgende Schutzgüter untersucht:

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

#### 4.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Gemäß der Biotopkartierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (DUBROW GmbH Naturschutzmanagement, Stand Dezember 2022) handelt es sich im Wesentlichen um ein Anfang 2022 beräumtes Gewerbegrundstück, dass zu einem Großteil aus offenen Rohbodenflächen (Vegetationsfreie und -arme Sandböden) besteht. An den Rändern sind ruderale Grünstrukturen (südöstlicher Teil) sowie eine Linde und Gehölzbestände (südwestlicher Teil) vorhanden.

Demgegenüber weist der Bereich an der Dammstraße typische Strukturen, eine Gewerbebrache mit Betriebsgebäuden und versiegelten Flächen auf.

Mit der baulichen Wiedernutzung dieses anthropogen vorbelasteten Gebiets zugunsten einer aufgelockerten Wohnbebauung erfolgt eine städtebauliche Neuordnung. Die damit einhergehende Neuanlage von Gärten wird zu einer Erhöhung der kleinräumigen Biodiversität und somit zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung führen.

#### Artenschutz

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

Der zum Bebauungsplan erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (HiBU Plan GmbH, Stand Dezember 2022) kommt zu folgendem Ergebnis: *„Die Betroffenheitsanalyse ergab unter Einbeziehung der standortbezogenen Aspekte des B-Plans eine Untersuchungsrelevanz für Fledermäuse, Vögel, Ameisenhögel und Zauneidechsen. (...)*

*Im Plangebiet konnten in den Gehölzen Brutreviere von 3 häufigen Arten der Siedlungsbereiche nachgewiesen werden. (...)*

*Die visuelle und akustische Untersuchung des Plangebietes ergab einen Nachweis für das Vorkommen verschiedener Fledermausarten. Hauptsächlich handelt es sich dabei um Zwergfledermäuse (Pipistrellus spec), aber auch Myotis- und Plecotus-Arten konnten durch die akustische Untersuchung nachgewiesen werden. (...)*

*Es wurden während der Begehungen nur Individuen von Teichfröschen akustisch und durch Totfunde nachgewiesen. Hinweise auf ein Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie existieren nicht.*

*Obwohl es im Untersuchungsgebiet stellenweise Areale gibt, die Zauneidechsen einen Lebensraum bieten, wurden im Rahmen der Begehungen keine Individuen erfasst. (...)*

Für die Fauna ergeben sich bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (ASB1 – ASB2) und der Ausgleichsmaßnahme (VASB1) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht.“

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht zusammenfassend vor

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

*„ASB 1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungs- und Abrissmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze oder der Abriss in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch Fachkundige zu überprüfen.“*

*ASB 2: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen auszuschließen, ist vor den Abrissarbeiten an den noch vorhandenen Gebäuden von Fachkundigen zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.“*

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

*„VASB1: Gehen durch Rodungsmaßnahmen Bruthabitate in den noch bestehenden Gehölzen verloren, sollen diese durch Nistkästen im Verhältnis 1:2 ersetzt werden.*

*Einer Erfolgskontrolle erfolgt im 1. Jahr an 3 Terminen.“*

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

Die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können 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).

Die untere Naturschutzbehörde weist im Schreiben vom 14.09.2023 darauf hin:

*„(...) Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu beantragen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte kann die Befreiung verbunden werden mit der Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung.*

*Gemäß § 41a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild, lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Entsprechende fachlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind planerisch zu berücksichtigen. Hierzu wird auf die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) verwiesen.“*

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG entstehen mit dem Vorhaben nicht (vgl. Artenschutz Seite 11).

## Gehölzschutz

Die vorhandenen Bäume unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL). Ein darüber hinausgehender Schutz / Erhalt im Bebauungsplan bedarf eines städtebaulichen Erfordernisses.

*„Das Vorhandensein von geschützten Bäumen ist für die Bebauungsplanung insofern ein Abwägungstatbestand; enge Baukörperausweisungen oder andere Festsetzungen (z.B. von Straßenverkehrsflächen), die nur unter Beseitigung von geschützten Bäumen realisiert werden können, bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde bzw. der Inaussichtstellung einer entsprechenden Genehmigung.“<sup>1</sup>*

Im Schreiben vom 14.09.2023 hat die untere Naturschutzbehörde gefordert: *„Darüber hinaus sollte die randlich im Südosten des Plangebietes (Flurstück 260) befindliche prägende Baumgruppe (2 Ahorn mit Stammumfängen von 1,85 m und 2,15 m sowie Kronendurchmessern von 17 m bzw. 20 m) unbedingt erhalten bleiben und mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert werden.“* Entsprechend wurden für beide Ahorn-Bäume im 2. Bebauungsplanentwurf zum Erhalt festgesetzt (s. Kap. 5.2.4).

Im straßenabgewandten Bereich des Flurstücks 181, innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche befinden sich Gehölze, welche für den Fall des Planvollzugs einen Eingriff (Rodung) erforderlich machen. Aufgrund der Parzellierung der Baugrundstücke würde der Eingriff (Rodung) jedoch in vollem Umfang auf einem Eigentümer lasten. Um dieser ungleichen Verteilung des im Planvollzug notwendigen Ausgleichs entgegenzuwirken, hat sich die Stadt Lübbenau/Spreewald dazu entschlossen, für die Ausgleichsmaßnahmen selbstständig aufzukommen, um die Belastung eines Einzelnen Betroffenen zu vermeiden. So wurde bereits vor Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ein Fäll-Antrag gem. o.g. GehölzSchVO/LK OSL erarbeitet und dieser am 27.03.2023 bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) eingereicht.

Von der erforderlichen Rodung waren 21 Bäume betroffen, wobei nur 12 Bäume unter die GehölzSchVO/LK OSL fallen. Hierbei handelte es sich um folgende Gehölze (Stammumfang/Kronendurchmesser in m):

- 1 x 1 Linde (1,88/13)
- 1 x 4 Eichen (1,88/15, 2,00/16, 2,30/18, 1,80/15)
- 1 x 7 Eschen (1,35/10, 1,50/11, 1,40/10, 1,20/17, 1,30/17, 1,17/15, 1,24/11)

Außerdem waren folgende Bäume zur Rodung vorgesehen, die nicht unter § 2 Gehölz-SchVO fallen.

- 1 x 5 Eschen (0,68/6, 0,38/6, 0,60/6, 0,78/15, 0,84/15)
- 1 x 2 Robinien (0,81/7, 0,60/5)
- 1 x 1 Säulenpappel (3,50/9)
- 1 x 1 Weißdorn (0,43/4)

Es ist beabsichtigt, die erforderliche Ersatzanpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche, sowie auf einer Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes vorzunehmen. In diesem Sinne werden innerhalb der Verkehrsfläche 9 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Der weitere notwendige Ausgleich von 8 Bäumen soll auf den Flurstücken 441 und 442 in der Flur 2 der Gemarkung Ragow außerhalb des Plangebietes erbracht werden (s. Kap. 5.6.5).

---

<sup>1</sup> MIR Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2009, Kap. D 7, S. 4/8

In den Bescheiden vom 24.04.2023 und vom 15.05.2023 (Gesch.-Z.: 60.6.14-70.34-0102/22GS) wurde durch die untere Naturschutzbehörde die Fällgenehmigung bzw. Nebenbestimmungen erteilt.

#### **4.3.4 Schutzgüter Boden und Wasser**

Der anthropogene geprägte und ehemals gewerblich intensiv genutzte Standort verfügte bereits über einen hohen Versiegelungsgrad (zahlreiche Gebäude und sonstige Versiegelungen). Gegenüber der früheren Gewerbenutzung kann insgesamt von einer Entsiegelung und somit zu einer Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung, dass für eine zulässige Neubebauung nach § 34 BauGB auch eine GRZ von 0,4 zulässig wäre, ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes (GRZ 0,4) keine Mehrversiegelung.

##### **Wasserschutzgebiet**

Die untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2022 auf folgende Sachverhalte hin:

*„Der Geltungsbereich des aufzustellenden BPL befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Landkreis OSL.“*

Bzgl. des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wird auf Kap. 4.2.5 verwiesen.

##### **Altlasten / Bergbau**

Durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 18.02.2022) wurde mitgeteilt: *„Im ausgewiesenen Bearbeitungsgebiet sind nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. (...)*

*Eine Beeinträchtigung bergbaulicher Belange ist nicht ersichtlich.“*

#### **4.3.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die ehemals vorhandene Bebauung und Versiegelung der Gewerbebrache war durch ein typisches städtisches Klima (Aufheizung, Immissionsbelastungen, geringe Windgeschwindigkeiten aber stärkere Böenneigung) geprägt. Die geplante aufgelockerte Wohnbebauung mit Gärten und Straßenbaumbepflanzungen wird zu keiner wesentlichen Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse führen. Unter Berücksichtigung dessen, sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

#### **4.3.6 Schutzgut Landschaft und Kulturgüter**

Die einstige Gewerbebrache mit einer Vielzahl an Gebäuderuinen hatte bis zur Beräumung auf das Orts- und Landschaftsbild von Lübbenau und das Biosphärenreservat eine äußerst negative Wirkung. Die nunmehr beabsichtigte neue Wohnbebauung soll sich in die umgebende Bebauungsstruktur harmonisch einfügen. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die wesentlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angepasste Einbettung der Bau- und Freiflächenstruktur in das Biosphärenreservat zu schaffen, so dass keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft und Kulturgüter zu erwarten sind.

##### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates Spreewald (BR-VO). Die Schutzzone III ist als



Landschaftsschutzgebiet (LSG) gemäß § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) festgesetzt.

Die untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 18.02.2022) weist darauf hin:

*„Gemäß „Landschaftsschutzgebiete; Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit“ des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22. September 2017 besteht zwischen einem Bauleitplan als kommunaler Satzung und der LSG-Verordnung regelmäßig ein Normenkonflikt.*

*Die Voraussetzungen für ein Befreiungsverfahren auf der Grundlage des § 67 BNatSchG liegen nicht vor (Planen in die Befreiungslage), gemäß Erlass liegt die Zuständigkeit für den vorliegenden Bebauungsplan beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), (...)*“

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Plangeber (Schreiben vom 18.05.202) eine Voranfrage auf Zustimmung beim zuständigen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK) gestellt.

Das MLUK trifft im Rahmen des LSG-Zustimmungsverfahrens (Schreiben vom 14.06.2022) folgende Beurteilung:

*„Für die beabsichtigten Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet sowie als öffentliche und private Verkehrsfläche ist eine Zustimmung gemäß § 6 Abs. 1a BR-VO „Spreewald“ nicht offensichtlich ausgeschlossen.*

*Die geplanten Festsetzungen stehen im Widerspruch zum Schutzzweck der BR-VO. (...) Es besteht das Gebot, die gebietstypische Siedlungsstruktur zu erhalten, die harmonische Einbindung der Siedlungen in die Landschaft, die Ortsbildpflege und die spreewaldtypische Bauweise im Interesse der kulturellen Identität des Gebietes zu sichern und kommunale Freiflächen sowie Gärten möglichst naturnah oder entsprechend den spreewaldtypischen Traditionen zu gestalten (§ 5 Abs. 4 Nr. 2 BR-VO).*

*(...) Einer Zustimmung des Ordnungsgebers zu den beabsichtigten, dem Schutzzweck widersprechenden Festsetzungen stehen aufgrund der innerörtlichen Lage nach vorläufiger Prüfung jedoch keine offensichtlichen Gründe entgegen. Für eine abschließende Beurteilung der Zustimmungsfähigkeit bedarf es jedoch einer umfassenden Prüfung im Rahmen des Hauptverfahrens.“*

In der E-Mail vom 19.06.2023 informiert das Landesamt für Umwelt darüber: *„nach Durchsicht der Unterlagen kann dem Antrag auf Zustimmung weitgehend gefolgt werden. Nach Rücksprache mit dem MLUK teile ich Ihnen mit, dass jedoch hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen noch Klärungsbedarf besteht. (...)*

*Folgende Festsetzungen sollten mindestens getroffen werden:*

- *Festsetzung der beiden zu erhaltenden Ahornbäume und der zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum in der Planzeichnung. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass sie die zu erhaltenden Gehölze nicht einbeziehen.*
- *Aufgrund der geringen Grundstücksflächen (ca. 520 m<sup>2</sup>) soll keine Festsetzung von privaten Grünflächen erfolgen. Sofern keine privaten Grünflächen mit entsprechenden Festsetzungen getroffen werden, wäre zumindest je Grundstück die textliche Festsetzung zur Pflanzung eines Baumes 2. Ordnung oder eines hochstämmigen Obstbaumes denkbar, was auch unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Abstandsregelungen vertretbar erscheint.“*

Die durch das MLUK bzw. LfU für die Erarbeitung des B-Plans gegebenen Hinweise werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

MLUK-Hinweise	Berücksichtigung im B-Plan
– Festsetzung von Grünflächen mit Ausschluss einer baulichen Nutzung / Versiegelung zur Förderung des innerörtlichen Biotopverbunds	Es erfolgt eine Durchgrünung des Gebietes durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün), von anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen sowie der Begrünung der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Anteile des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die geringe Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand von 700 m <sup>2</sup> (s. Tab. 3) wird durch div. Anpflanzungen (Baugrundstücken und Straßenraum) kompensiert. Die Festsetzung von privaten Grünflächen würde die Bebaubarkeit der geplanten relativ kleinen Baugrundstücke/ Parzellen (im Durchschnitt ca. 520 m <sup>2</sup> ) unverhältnismäßig einschränken, so dass davon kein Gebrauch gemacht werden kann.
– Festsetzung zur Erhaltung und Pflanzung ortsbildprägender Gehölze zur Einbindung der Baukörper	Der Erhalt der 2 vorhandenen Ahorn-Bäume wird festgesetzt. Die durch die Verkehrsflächenfestsetzung und Parzellierung des Gebietes nicht zu erhaltenden Bäume, werden durch Anpflanzung von 9 Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche und der Rest außerhalb des Bebauungsplangebietes, auf einer mit der uNB abgestimmten Fläche ersetzt. Zusätzlich werden Gehölzanpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Für alle Anpflanzungen sind Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des MLUK zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl. 2020 Nr. 9, S. 203) zu verwenden. Darüber hinaus werden Koniferen ausgeschlossen.
– Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf den aktuellen Bestand, so dass die Schutzzweckbetreffenheit gering ist und ein Überwiegen der gemeindlichen Interessen gegenüber den Interessen des Landschaftsschutzes wahrscheinlich wird	Da im Plangebiet keine Bebauung mehr vorhanden ist und die vorherige Gewerbebebauung (Brache) für das Planungsziel nicht maßstabgebend ist, wird sich bei der Art und Maß der baulichen Nutzung weitestgehend an der Umgebungsbebauung orientiert. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur spreewaldtypischen Gestaltung (Bebauung, Begrünung) getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich das Gebiet relativ harmonisch einfügt.

Bezüglich der Lage im Biosphärenreservat Spreewald und der damit verbundenen baugestalterischen Vorgaben heißt es in den Stellungnahmen der uNB (Schreiben vom 18.02.2022 und vom 14.09.2023): „Grundmerkmale der spreewaldtypischen Bauweise sind u.a. längsgestreckte rechteckige Grundrisse und symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 45° bis 55° sowie stehende rechteckige Fensterformate.“

*Die harmonische Einbindung der Siedlung in das Umfeld sollte durch die Festsetzung grundstücksbezogener Pflanzmaßnahmen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen erfolgen. Um dem Gebot der naturnahen Gestaltung von Gärten Rechnung zu tragen, sollte weiterhin die Einrichtung von sog. „Schottergärten“ und die Anpflanzung von Koniferen aufgrund deren Gebietsuntypik explizit ausgeschlossen werden.“*

„Die Festsetzung ist wie folgt zu konkretisieren:

*Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Hauptgebäude zulässig:*

- *längsgestreckte rechteckige Grundrisse,*

- *symmetrische Satteldächer in Vollgiebelausführung (kein Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 45 bis 55 Grad;*
- *stehende rechteckige Fensterformate,*
- *Gauben als stehende Gaube oder Schleppgaube mit senkrecht geputzten Seitenbegrenzungen.“*

In diesem Sinne werden gestalterische Festsetzungen zur spreewaldtypischen Bauweise, sowie landschaftsgerechten Einbindung getroffen.

Entsprechend dem Schreiben des MLUK vom 14.06.2023 stimmt das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR (Schreiben vom 13.09.2023) dem Vorhaben zu. Die ebenso angeregte Integration bestehender Gehölze in die Planung und spreewaldtypische Gestaltung (Dachform und Außenansicht der Gebäude) wird der Bebauungsplan durch o.g. geeignete Festsetzungen berücksichtigt.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2020) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

Jedoch weist die untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 18.02.2022) darauf hin:

*„Folgendes Denkmal befindet sich im Bereich des B-Planes oder befinden sich gemäß § 2 Absatz 3 BbgDSchG im Umgebungsschutz:*

- *Amalien-Stift, Max-Plessener-Straße 4*

*Dieses Objekt ist Bestandteil der Denkmalliste des Landes Brandenburg gem. (...)*

*Das Denkmal ist nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.*

*Da im Rahmen der Aufstellung des BPL noch keine Ausführungsplanung zur Beurteilung vorliegt, kann eine abschließende Stellungnahme noch nicht abgegeben werden. Die frühzeitige direkte Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist vor Weiterführung der Planung unbedingt erforderlich. In einem gesonderten Termin, vorzugsweise Vor-Ort kann das Vorhaben vorgestellt werden und Zwangspunkte direkt besprochen werden.*

*Um den Schutz der Denkmale zu gewährleisten, sind Abstimmungen zwischen den Denkmalbehörden und dem Planungsträger zu den Standorten, Gestaltungen und der Höhe der Baukörper und Anlagen sowie deren Materialität/ Farblichkeiten dringend erforderlich. Es ist bei der weiteren Planung darauf zu achten, dass keine Konkurrenz bzw. Beeinträchtigung zu dem benachbarten Denkmal entsteht. Daraus sich ergebende Festsetzungen sind dann in den BPL zu übernehmen, um eine Zulässigkeit zu erreichen.*

*Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der 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.“*

Da das Baudenkmal Amalien-Stift außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegt kann es nicht nachrichtlich übernommen werden. Hierzu fanden Abstimmungen mit der uDB (im Rathaus am 25.01.2024 und telefonisch am 19.02.2024) statt. Aufgrund der Umgebungscharakteristik der Denkmale, insbesondere des Denkmals Amalie-Schmieder-Haus (heterogenes Baugebiet, mit höheren Bauten als der Bebauungsplan sie festsetzt, sowie der verschiedenen Gebäudestellungen entlang der Max-

Plessner-Straße) sind zusätzliche denkmalschützende Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Jedoch werden im vorliegenden Bebauungsplan einzelne planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass mit einer Neubebauung keine Konkurrenz bzw. Beeinträchtigung zu dem benachbarten Denkmal entsteht.

Bzgl. der Bodendenkmalpflege trifft die uDB im o.g. Schreiben folgende Einschätzung:

*„Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen gegen das o. g. Vorhaben bodendenkmalpflegerisch keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Grundsätzlich können jedoch im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall sind nachfolgende Festlegungen im BbgDSchG zu beachten:*

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der uDB beim Landkreis Oberspreewald Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).*
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*
- Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).*
- Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.“*

Im Schreiben vom 14.09.2023 gibt die uDB folgende Hinweis: *„Die geplanten Abbruchobjekte müssen vor Abbruch und Entkernung auf etwaigen Denkmalwert durch die Denkmalbehörden überprüft werden. (...) Für eine schnellstmögliche Überprüfung der Abbruchobjekte ist Kontakt mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (...) aufzunehmen.“*

Im vorliegenden Fall erfolgte der Abbruch der Baulichkeiten innerhalb des Bebauungsplanbereiches im Jahr 2021 und wurde zu diesem Zeitpunkt durch eine Abrissanzeige von der Stadt beim Landkreis angezeigt (Aktenzeichen des Landkreises zum Vorgang: 60.3-00151/21). Für den Durchbruch der Baulichkeiten (Teilabriss) im Bereich des Straßenverlaufs liegt dem Landkreis ein Antrag auf Abbruch aus dem Jahr 2023 zur Prüfung vor.

Wie die uDB im v.g. Schreiben informiert das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege im Schreiben vom 22.08.2023 darüber: *„Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 80388 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Recklin, Lübbenau Fpl. 15“ (Eintragungsverfahren noch nicht abgeschlossen). Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. (...)*

*Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren*

*Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.“*

Der Bodendenkmalbereich wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (s. Kap. 5.5.2).

#### **4.3.7 Auswirkungen auf den Menschen**

Da das Gebiet als umzäunte Gewerbebrache keine Bedeutung für den Menschen hat (z.B. für die Naherholung) wird sich mit der neuen Nutzung eine spürbare Verbesserung einstellen.

##### **Immissionsschutz**

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am gewünschten Standort sind die Immissionen, die vom Plangebiet ausgehen und auf das Plangebiet einwirken, zu berücksichtigen.

Da das geplante Wohngebiet vom Schutzstatus her der umgebenden Bebauung entspricht, sind keine Nutzungs-/ Immissionskonflikte zu erwarten. Im Vergleich zur früheren gewerblichen Nutzung des Gebietes wird sich eine Verbesserung einstellen.

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, resultieren im Wesentlichen aus den Verkehrsimmissionen (Straße, Bahn).

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung liegen die Angaben/Lärmkartierungen aus der Lärmaktionsplanung 2017/2018 der Stadt Lübbenau/Spreewald und des Eisenbahnbundesamtes vor.

Bzgl. des Straßenlärms (von der L49/ Bahnhofstraße) befindet sich der überwiegend bewohnte Bereich innerhalb des Isophonen-Bandes von unter 50 dB(A) am Tag (LDEN) und innerhalb des Isophonen-Bandes von 45 dB(A) in der Nacht (LNight). Mit der geplanten Umverlegung der L 49n auf die heutige Güterbahnhofstraße im Zuge des niveaufreien Verkehrskonzeptes wird sich eine spürbare Verbesserung (Reduzierung um ca. 5 dB(A)) einstellen, insbesondere in der Nacht.

Bzgl. des Bahnlarms liegt das Bebauungsplangebiet weit entfernt von den (Mindest)Isophonen-Bändern ab 55 dB(A) am Tag (LDEN) und ab 45 dB(A) in der Nacht (LNight). Somit liegen die Werte deutlich niedriger. Im aktuellen Lärmaktionsplan des Eisenbahn-Bundesamtes (am 18. Juni 2018 veröffentlicht) wurde für den betreffenden Streckenabschnitt (Streckennummer: 6142, Sanierungsabschnitt: 164, Sanierungsbereich: von km 84,06 bis km 85,61 Prioritätszahl: 1,989) eine Lärmsanierung bestimmt, die zu einer Verbesserung führen wird.

Für das Neubauvorhaben werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 in Allgemeinen Wohngebieten (Tag mit 55 dB(A) und Nacht mit 45 dB(A)) durch den Straßen- und Eisenbahnverkehr eingehalten und kein städtebaulicher Missstand erwartet.

Bei den Verkehrsimmissionen, die durch die Neuansiedlungen entstehen, ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein eigenständiges Wohngebiet handelt. Danach ist nur der gebietsinterne Quellverkehr zu betrachten (kein Ziel- und Durchgangsverkehr). Die bisherige Planung sieht für das Wohngebiet rund 11 Wohneinheiten vor. Daraus resultiert ein relativ geringes Fahrzeugaufkommen von ca. 22 Pkw (bei max. 2 Pkw/WE), ohne LKW-Anteil (Wohngebiet!). Sofern die Pkw diese Straße 2x täglich (DTV) benutzen, ergibt sich ein stündliches Fahrzeugaufkommen am Tag ( $DTV \times 0,06$ ) von ca. 3 Fahrzeugen sowie in der Nacht ( $DTV \times 0,011$ ) von ca. 1 Fahrzeug und kann nahezu vernachlässigt werden. Zusammen mit den geringen Straßenraumbreiten und einer beabsichtigten verkehrsberuhigten Ausgestaltung (Mischverkehrsfläche) sind keine



Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und keine erhebliche Immissionsbelastung zu erwarten.

Landesamt für Umwelt, Belang: Immissionsschutz kommt im Schreiben vom 08.09.2023 zu folgender Einschätzung: *„Zu den in der Planbegründung unter Kapitel 4.3.5 und Kapitel 4.3.7 enthaltenen Beschreibungen der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima sowie den Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine weiteren Hinweise oder Ergänzungsanforderungen.“*

*Gegen die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne formale Umweltprüfung bestehen keine Bedenken.“*

### **Kampfmittel**

Das SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung (Schreiben vom 18.02.2022) weist darauf hin:

*„Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 8. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei vom Januar 2018 wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt.“*

*Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstellen gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“*

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist im Schreiben vom 30.08.2023 darauf hin: *„zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“*

### **4.3.8 Wirkungsgefüge**

Die vorhandene Bebauung auf dem Baugrundstück wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt.

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Weiter- und Wiedernutzung soll sich weitestgehend innerhalb des baulich geprägten Bereiches vollziehen. Der Neubau von Wohngebäuden erfolgt weitestgehend unter Ausnutzung oder zu Lasten des ehemaligen Bestandes der Gewerbebrache (Abriss und Neubau).

Die Wiedernutzung eines bereits anthropogen geprägten ehemaligen Gewerbestandes zugunsten eines aufgelockerten Wohngebietes mit Gärten ist ein Beitrag für eine nachhaltige Bodennutzung. Durch damit einhergehende Rückbaumaßnahmen und Neuanlage von Gärten erfolgt eine naturschutzfachliche und landschaftliche Aufwertung des Siedlungsbereiches. Gleichsam werden wertvolle höherwertige Landschaftsteile und Ressourcen geschont und unnötige Eingriffe vermieden. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren somit keine neuen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berührten Umweltbelange.

## **5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **Allgemeines Wohngebiet**

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen. Das hängt mit den einhergehenden Störungen und Beeinträchtigungen für die Umgebung durch den erhöhten nutzungsspezifischen Quell- und Zielverkehr zusammen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die für solche Nutzung üblichen Funktionsgebäude eher das Gesamtbild des Wohngebietes stören und zu einem Imageverlust führen können. Angesichts der geplanten Vorhaben und der örtlichen Gegebenheiten wäre diese Nutzung auch eher theoretischer Natur.

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

##### **Grundflächenzahl**

Im WA-Gebiet wird mit einer GRZ von 0,4 die Obergrenze der von baulichen Anlagen überdeckten Baugrundstücksfläche gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Es besteht kein städtebaulicher Grund für einen Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Außerdem würde die bauliche Nutzbarkeit der relativ kleinen Grundstücke (im Durchschnitt ca. 520 m<sup>2</sup>) unverhältnismäßig eingeschränkt werden.

##### **Zahl der Vollgeschosse**

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

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

Die Festsetzung der Baugrundstücke orientiert sich an dem vorhandenen und geplanten Straßenverlauf. Außerdem erfolgt eine Freihaltung innerhalb der Kronentraufbereiche der beiden zum Erhalt festgesetzten Ahornbäume (s. Kap. 5.2.4).

Die Anordnung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) berücksichtigt jeweils 3 m zur angrenzenden Planstraße und zu den Nachbargrundstücken gem. Mindestabstand BbgBO. Hinsichtlich der langgestreckten, angrenzenden Bestandsgebäude auf den Flurstücken 179, 185, 229, 230 wurde hingegen jeweils ein bauordnungsrechtlicher Brandabstand von 5 m berücksichtigt.

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

Für das Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um sicher zu stellen, dass ein relativ aufgelockertes Wohnquartier entsteht.

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

Die geplante Erschließungsstraße (Planstraße) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie verfügt über eine Verkehrsflächenbreite von 10 m, die folgende Anordnung erlaubt:

- ca. 4,35 m breite Fahrbahn,

- ca. 2 m breite beidseitige Streifen für die wechselseitige Anordnung von Stellplätzen, Pflanzflächen und Zufahrten,
- ca. 0,82 m bzw. 0,83 m breite beidseitige Bankette.

Die Erschließungsstraße endet an einem Wendehammer und wird von dort bis zur Dammstraße als Wohnweg weitergeführt. Der 4,50 m breite Wohnweg verfügt über eine 3 m breite Fahrbahn und beidseitig angeordnete ca. 0,75 m breite Bankette.

Im südlichen Abschnitt des Wohnweges wird ein ca. 1,50 m breites offenes Gerinne zur Regenwasserableitung vorgesehen.

Um dem Charakter des Wohngebietes zu entsprechen, sollte der Straßenraum als Mischverkehrsfläche gestaltet werden.

### **Straßenbegrenzungslinie**

Die Straßenbegrenzungslinie dient ausschließlich der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

In den Bereichen der nördlichen und der südlichen WA- Gebietsgrenzen fällt die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (hier: M.-Plessner-Straße und Dammstraße) mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammen. Zur Planklarheit ist dort eine textliche Festsetzung erforderlich, die sich auf die davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte bezieht.

#### **5.1.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**

Um dem Schutzzweck der in der BR-VO geforderten Ortsbildpflege und die spreewaldtypische Bauweise und Grundstücksgestaltung angemessen zu berücksichtigen, werden Festsetzung zur Gestaltung der Hauptgebäude (Grundriss, Dachgestaltung, Fensterformate) und der Baugrundstücksfläche (Ausschluss von „Schottergärten“ und Koniferen) getroffen (s. Kap. 4.3.6).

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

#### Beispiel:

1	Baugrundstücksgröße:	550 m <sup>2</sup>
2	bebaubar (Nr. 1 x GRZ 0,4 mit Überschreitung 0,2):	330 m <sup>2</sup>
3	nicht bebaubar (Nr. 1 - Nr. 2):	220 m <sup>2</sup>
4	<u>Steingartengröße (5% von Nr. 3):</u>	<u>11 m<sup>2</sup></u>

#### **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

##### **5.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün**

Zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes wird an der Planstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

##### **5.2.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Als ein Bestandteil einer spreewaldtypische bzw. naturnahe Gestaltung erfolgt entsprechend der Empfehlung des MLUK/LfU (E-Mail vom 19.06.2023, s. Kap. 4.3.6) eine

Festsetzung zur Pflanzung eines Baumes 2. Ordnung oder eines hochstämmigen Obstbaumes je Baugrundstück.

### 5.2.3 Anpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

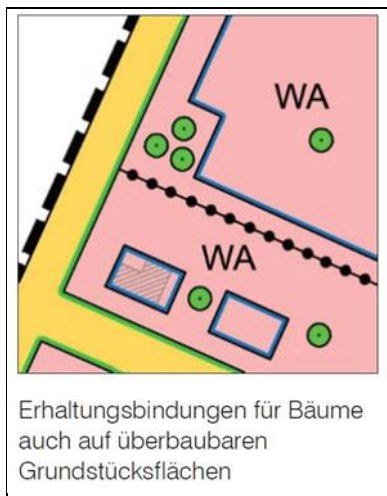
Als Ersatz für die mit der Verkehrsflächenfestsetzung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand, zur Gestaltung des Straßenraumes sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation ist vorgesehen, innerhalb der Planstraße 9 Bäume zu pflanzen. Das erfolgt durch eine zeichnerische Festsetzung. Um den Planvollzug/ Erschließungsplanung nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird textlich festgesetzt, dass der Pflanzstandort für Erschließungsmaßnahmen (Grundstückszufahrten, Medien) noch geändert werden kann. Entscheidend dabei ist, dass ein Mindestabstand zwischen den Bäumen einer Reihe von 10 m nicht unterschritten wird.

Eine konkrete Anzahl und Standortfestsetzung für die Anpflanzungen der Gehölze außerhalb des Plangebietes erfolgt in Form einer Zuordnungsfestsetzung. Damit wird dem Bestimmtheitsgebot ausreichend Rechnung getragen.

*„Um den Ausgleich zu gewährleisten, ist die genaue Zahl der zu pflanzenden Bäume festzusetzen. Die bloße Festsetzung straßenbegleitender Baumreihen, auch wenn sie maximale Baumabstände vorgibt, wäre daher in diesem Fall ungeeignet (sie wäre außerdem weniger flexibel im Hinblick auf örtliche Besonderheiten wie Einfahrtsbereiche, die oft Abweichungen von einem regelmäßigen Baumabstand notwendig machen).“<sup>2</sup>*

### 5.2.4 Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Eine prägende Baumgruppe, bestehend aus 2 Ahornbäumen, wird in Anlehnung der nachfolgenden Darstellung aus der Arbeitshilfe Bebauungsplanung



Quelle: MIR Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Dezember 2022, Kap. B25, S. 2/7.

zum Erhalt festgesetzt und die Baugrenzen daran angepasst,

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

<sup>2</sup> Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, November 2014, B25,6/7

*unabhängigen Funktion und schließe daher auch Ersatzpflanzungen ein.*<sup>3</sup> Die Baumgrenzen wurden an die Kronentraufbereiche beider Bäume angepasst (s. Kap. 5.1.3).

## **5.2.5 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Ausgleichs-/ Pflanzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes werden den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

## **5.3 Sonstige Festsetzungen**

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

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

## **5.4 Sonstige Darstellungen**

Gemäß dem Schreiben des MLUK vom 14.06.2022 ist für den Antrag auf LSG-Zustimmung in die Planzeichnung die zustimmungsbedürftige Fläche gem. der *„Hinweise zur digitalen Abgrenzung und kartografischen Darstellung der zustimmungsbedürftigen Flächen bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Landschaftsschutzgebieten (LSG)“* des MLUK eingetragen.

## **5.5 Nachrichtliche Übernahme**

### **5.5.1 Landschaftsschutzgebiet**

Die Lage des Plangebietes in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates Spreewald (BR-VO) und dass die Schutzzone III als Landschaftsschutzgebiet (LSG) gemäß § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) festgesetzt ist, werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### **5.5.2 Bodendenkmalbereich**

Die Lage eines Teils des Plangebietes im Bereich des in Bearbeitung befindlichen Bodendenkmals „Lübbenau, Altortskern Reclin, Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Fpl. 15/1 (15) — Bodendenkmal-Nr. 80388 wird nachrichtlich übernommen.

## **5.6 Hinweise**

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

### **5.6.1 Planinhalte überlagerter Satzungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert sich in Teilen mit dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübbenau/Spreewald, Teilbereich Altstadt/ Maxim-Gorki-Straße (Dammstraße) / Max-Plessner-Straße.

Die Grenze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt (zur eindeutigen räumlichen Abgrenzung des überlagerten Bereiches).

Verfahrensrechtlich erlangen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans mit Inkrafttreten Rechtskraft. Mit Eintreten der Rechtskraft sollen die bisherigen Festsetzungen durch die neuen ersetzt werden. Dies entspricht einer vollständigen Aufhebung der bisherigen Festsetzungen. Hierzu enthält die Planzeichnung einen Hinweis. Ein

---

<sup>3</sup> Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, §9, 1. Kapitel. 1. Teil. Bauleitplanung, Rn. 222, S. 250 und Rn 225, S. 253



Wiederaufleben im Falle der Ungültigkeit des B-Planes Nr. 01/2/21 ist damit ausgeschlossen.

Die Teile der Satzung, die von diesem Aufstellungsverfahren unberührt bleiben, gelten unverändert fort. Die vorgenommenen Abgrenzungen (Schnittlinien) gewährleisten eindeutige verbleibende Festsetzungen.

#### **5.6.2 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz**

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

#### **5.6.3 Artenschutz**

Die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 14.09.2023) abgeleiteten artspezifischen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (s. Kap.4.3.3) werden als Hinweise aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten nicht beeinträchtigt werden.

#### **5.6.4 Pflanzenliste**

Im Sinne einer besseren landschaftsgerechten Ausgestaltung der Anpflanzungsfestsetzungen (s. Kap. 5.2) wird empfohlen, ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl. 2020 Nr. 9, S. 203) zu verwenden. Damit wird dem aufgeführten Muster/Beispiel der Arbeitshilfe Bebauungsplanung Brandenburg des MIR, Dezember 2022, Kap. B25, S. 3/7 entsprochen. Darin heißt es: *„Die Festsetzung enthält Vorgaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und empfiehlt die Verwendung ortstypischer Arten, die in einer Gehölzliste zusammengestellt sind. (...) Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen. (...) Die obige Pflanzbindung nimmt Bezug auf eine Liste heimischer Baumarten, die von der zuständigen Fachabteilung erarbeitet worden ist. Im Fallbeispiel wird eine Empfehlung zur Pflanzenverwendung für ausreichend erachtet. (...) Während ein allgemeiner Verweis auf die Verwendung heimischer Arten zu unbestimmt wäre, kann auf die im ministeriellen Gehölzerlass veröffentlichte Liste heimischer Arten Bezug genommen werden. (...) Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. ... sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 2. September 2019 (ABl. I/20, [Nr. 8], S. 203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden.“* Die Pflanzenliste ist als Anlage der Begründung eingefügt.

Darüber hinaus wird die Anpflanzung von Koniferen ausgeschlossen.

#### **5.6.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die im Kap. 5.2.5 außerhalb des Bebauungsplangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmen werden standörtlich beschrieben.

Dabei handelt es sich um eine Grabenpflanzung durch 8 Gehölze auf den Flurstücken 441 und 442 in der Flur 2 der Gemarkung Ragow.

## 6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG

### 6.1 Bodenordnung

Nahezu alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich befinden sich im städtischen Eigentum.

Für die Herstellung der dort geplanten Verkehrsfläche und der privaten Baugrundstücke sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese ergeben sich jedoch aus konkreten Grundstücksverhandlungen mit nachfolgenden Teilungen bzw. sonstigen grundstücksrelevanten Veränderungen.

### 6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Planungs-, Investitions-, Betriebs- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie tw. für die Medienererschließung werden durch die Stadt finanziert.

Nach Fertigstellung und Abnahme des neuen öffentlichen Versorgungsnetzes werden diese in die Trägerschaft der Medienträger übergeben. Hierzu wird ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass die Kosten im Rahmen von privaten Bauvorhaben in den Baugebieten zu Lasten des jeweiligen Bauherrn gehen.

### 6.3 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz

Bestand (vor Beräumung)	Fläche	GRZ	Versiegelung
<i>Gebäude</i>	2.373 m <sup>2</sup>	1,0	2.373 m <sup>2</sup>
<i>befestigte Flächen</i>	2.966 m <sup>2</sup>	0,8	2.373 m <sup>2</sup>
<i>unbefestigte Flächen</i>	3.223 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>8.562 m<sup>2</sup></b>		<b>4.746 m<sup>2</sup></b>

B-Plan-Festsetzung	Fläche	GRZ	Versiegelung
<i>Wohngebiete (WA)</i>	6.885 m <sup>2</sup>	0,6	4.131 m <sup>2</sup>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	1.527 m <sup>2</sup>	0,8	1.222 m <sup>2</sup>
<i>Grünfläche</i>	150 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>8.562 m<sup>2</sup></b>		<b>5.353 m<sup>2</sup></b>
<b>Differenz (Planung/Bestand)</b>			<b>607 m<sup>2</sup></b>

## 7 ANHANG

### 7.1 Verfahrensablauf

Tab. 4: Verfahrensübersicht

	Verfahrensschritt		Datum
1.	<b>Beschluss-Nr. 090/2021-1</b> - Aufstellungsbeschluss	vom	01.12.2021
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	29.12.2021
3.	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	vom	19.01.2022
	Übergabe der Planungsanzeige und Bitte um Stellungnahme an die Regionale Planungsgemeinschaft	vom	19.01.2022
	Übergabe der Planungsanzeige und Bitte um Stellungnahme an den Landkreis OSL	vom	19.01.2022
4.	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	vom	02.02.2022
	Stellungnahme des Landkreises Oberspreewald - Lausitz	vom	18.02.2022
	Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	vom	04.04.2022
5.	Voranfrage auf Zustimmung beim Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Klimaschutz	vom	18.05.2022
	Antwort des MLUK auf die Voranfrage	vom	14.06.2022
6.	Fällantrag	vom	24.03.2023
	Fällgenehmigung	vom	24.04.2023
7.	<b>Beschluss-Nr. 075/2023</b> - Billigungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes	am	05.07.2023
	Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	02.08.2023
	Öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie umweltrelevanter Stellungnahmen	vom bis	14.08.2023 15.09.2023
8.	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom	10.08.2023
9.	Eingegangene Stellungnahmen zu 6.	bis	15.09.2023
10.	<b>Beschluss-Nr. xxxxx</b> - Billigungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes	am	
	Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	
	Öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie umweltrelevanter Stellungnahmen	vom bis	
11.	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom	
12.	Eingegangene Stellungnahmen zu 11.	bis	
13.	<b>Beschluss-Nr.</b> – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
14.	Mitteilung über das Abwägungsergebnis an die Einsender mit Schreiben	vom	
15.	<b>Beschluss-Nr.</b> Satzungsbeschluss	am	

## **8 ANLAGEN**

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlage 1: Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl. 2020 Nr. 9, S. 203), Anlage 1 Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Wohngebiet Max-Plessner-Straße, HiBU Plan GmbH, Dezember 2022