

# **Stadt Lübben (Spreewald)/ Lubin (Błota)**

---

## **Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“**

**Begründung  
Vorentwurf**

**Fassung vom 15.11.2021**

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 2 von 24

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Verkehrstechnische Erschließung	9
2.4	Ver- und Entsorgung	9
2.5	Natur, Landschaft und Umwelt	10
2.6	Eigentumsverhältnisse	10
2.7	Altlastenflächen	10
2.8	Bestandsflächenbilanz	11
<b>3</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>11</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	11
3.2	Flächennutzungsplanung	12
3.3	Weitere Planungsbindungen	14
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>18</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.1.2	Besonderer Nutzungszweck	20
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	20
5.1.4	Bauweise	21
5.1.5	Festsetzungen zum Eingriffsausgleich und zur Grünordnung	21
5.1.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren	21
5.2	Hinweise	21
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>23</b>
	<b>Quellen</b>	<b>24</b>

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 3 von 24

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich .....	4
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan .....	13

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand.....	11
Tabelle 2: Flächenbilanz Planung.....	17

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Beiplan 1: Flächenbestand 2021 in M 1:2000
Anlage 2	Beiplan 2: Städtebauliches Konzept in M 1:2000
Anlage 3	Umweltbericht
Anlage 4	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 5	Natura2000

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 4 von 24

**1 Einführung****1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Dahme-Spreewald, außerhalb der geschlossenen Ortslage der Kreisstadt Lübben, auf einer langjährig gewerblich genutzten Fläche mit angrenzenden Waldflächen. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Spreewald“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ umfasst ca. 33 ha und ist begrenzt durch:

- Waldflächen sowie der Eisenbahntrasse von Lübben nach Krugau im Norden,
- die Trasse der Landesstraße L 42 im Osten,
- Waldflächen im Süden und
- Flächen für die Landwirtschaft sowie der Eisenbahntrasse von Lübben nach Krugau im Westen.

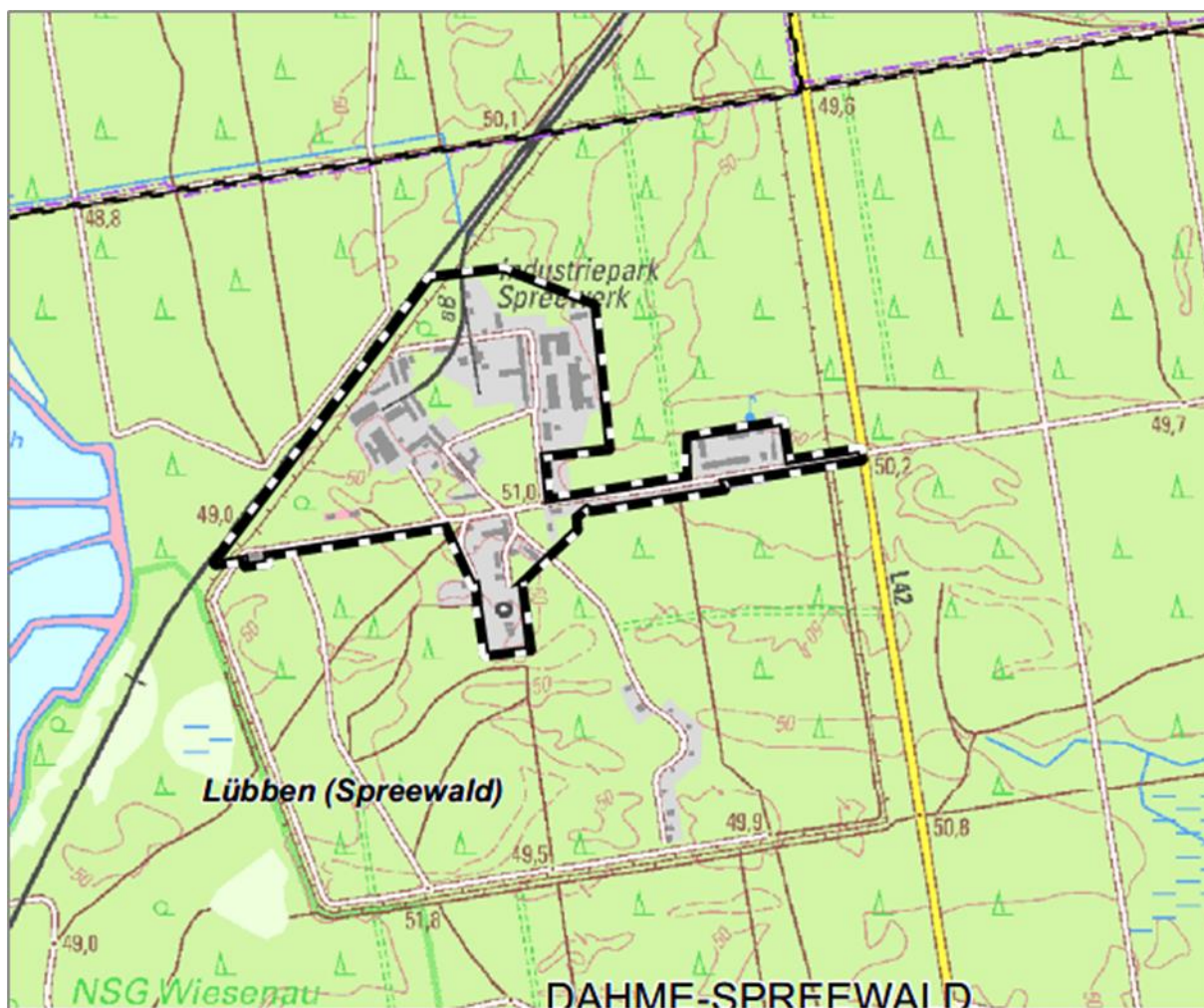


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 5 von 24

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 024 in der Gemarkung Lübben vollständig oder in Teilen:

<b>Vollständig</b>	<b>In Teilen</b>
4, 5, 130	13, 14, 70/1, 75, 76, 77, 78, 79, 131, 146

Alle Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Spreewerk Lübben GmbH.

Die Grenzen des Geltungsbereiches gehen vom Städtebaulichen Konzept und der vom Spreewerk vorgelegten mittelfristigen Entwicklung der Bestandsbebauung, der räumlichen Ergänzungen und der teilbereichsweisen Nutzungen aus. Als notwendig angesehen wird die Neubepanung der Bereiche der bisher als Flächen für Wald im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, auf welchen vorhandener und maßvoll erweiterbarer Gebäudebestand die zusammenhängende Waldnutzung unterbricht.

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Spreewerk Lübben GmbH (Mitglied der General Atomics Europe Gruppe) betreibt im administrativen Gebiet der Stadt Lübben eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage zum Delaborieren von Munition und sonstigen Sprengkörpern. Der Standort ist derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Durch das Vorhandensein und der Handhabung von Massenexplosivstoffen in der Anlage unterliegt diese als Betriebsbereich der oberen Klasse den Bestimmungen des Störfallrechtes.

Im Jahr 1990 erfolgte die Altanlagenanzeige nach § 67 BImSchG und unterliegt seither der behördlichen Regelüberwachung. Nunmehr plant die Betreiberin der Anlage aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Anlagen zur umweltgerechten Entsorgung von Batteriesystemen die Erweiterung des Spektrums der vor Ort gehandhabten Stoffe und Tätigkeiten.

Derzeit und auch zukünftig soll die Anlage den Bestimmungen des Störfallrechtes unterliegen. Hierdurch werden besondere Anforderungen an den Standort und die Umgebung (§ 50 Satz 1 BImSchG) gestellt, wodurch derartige Anlagen ausschließlich in Industriegebieten gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO oder unter besonderen Voraussetzungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zulässig sind. Im vorliegenden Fall wurde ausgeschlossen, dass die Vorhaben privilegiert beziehungsweise begünstigt gemäß § 35 BauGB sind.

Somit ist zur Weiterentwicklung des Standortes und Schaffung der Voraussetzung für neue Geschäftsfelder eine verbindliche Bauleitplanung aufzustellen. Wesentliche Träger der Umweltbelange sahen zudem das Erfordernis, um die Eingriffe in den Umweltbestand zu prüfen und in der Folge (erstmalig) die bereits seit 1938 und verstärkt ab 1957 überbauten Flächen der Waldnutzung planungsrechtlich zu entziehen

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2019 hat die Stadt Lübben einen Grundsatzbeschluss, sowohl zur planungsrechtlichen Sicherung des Betriebsgeländes der Spreewerk Lübben GmbH als auch zur planungsrechtlichen Sicherung der zukünftigen Nutzung, gefasst, wonach für die Fläche ein verbindlicher Bebauungsplan aufzustellen ist.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 6 von 24

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit folgender Nutzungen:

- Entsorgung von Munition, Explosivstoffen und explosivstoffhaltigen Gegenständen jeder Art mindestens entsprechend der bisher vorliegenden Genehmigungen,
- Recycling von Pyrotechnik jeglicher Art,
- Zerlegung und Recycling von Großbatterien (Batterien jeder Art),
- Recycling von Katalysatoren und
- Veredelung der aus dem Recycling gewonnenen Sprengstoffe und Herstellung von Nitromethanboostern.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der geplante Geltungsbereich als Fläche für den Wald dargestellt, von derer große Teile als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen sind.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Dahme-Spreewald, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kreisstadt Lübben, auf einer langjährig gewerblich genutzten Fläche mit angrenzenden Waldflächen. Die Abstände zu den nächstgelegenen Siedlungen betragen:

- Hartmannsdorf im Südwesten ca. 2 km
- Börnichen im Südosten ca. 1,9 km
- Biebersdorf im Osten ca. 3,8 km

Über die von der Landesstraße L 42 abgehende Stichstraße Börnichen erfolgt die verkehrliche Erschließung. Weiterhin existiert noch ein stillgelegter Gleisanschluss, abgehend von der Strecke Lübben - Sanitätsmateriallager der Bundeswehr Krugau.

### 2.2 Bebauung und Nutzung

Ziel der Bauleitplanung für die Flächen der Spreewerk Lübben GmbH ist es, den im Jahr 1938 erschlossenen und bebauten Standort zukunftsfähig zu ertüchtigen. Vorhandene bauliche Anlagen und technische Einrichtungen stammen zum Großteil aus der Gründungszeit und wurden im Laufe der Jahrzehnte zu DDR-Zeiten umfangreich ergänzt. Seit 1961 war der VEB Spreewerk Lübben mit etwa 800 Mitarbeitern einer der größten Arbeitgeber im Kreis Lübben.

Grundsätzlich besteht die insgesamt sehr heterogene und dem historischen Zweck entsprechend verteilt im Wald gelegene Industrieanlage aus einer Vielzahl von ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Nördlich der Zufahrtsstraße beziehungsweise des Fahrweges A haben sich zwei Schwerpunktgebiete gebildet. (Vgl. Anlage 1)

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 7 von 24

Nach der politischen Wende wurde ab 1992 der Drehrohrofen (ThVA) installiert und ab 1995 erfolgte die Delaborierung von Munition.

Im Rahmen der Neuausrichtung sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für die Bestandssicherung als auch den zukunftsfähigen maßvollen Ausbau der fünf wesentlichen Nutzungen geschaffen werden: Großbatterierecycling, Munitionsentsorgung, Pyrotechnikrecycling, Katalysatorenrecycling und Sprengstoffveredlung.

Für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung bedarf es einer teilweisen Anpassung der vorhandenen Räumlichkeiten beziehungsweise Gebäude auf den Flächen.

### Sondergebiet 1 (SO 1.1 und SO 1.2)

Der westliche Bereich (Sondergebiet 1) am Fahrweg E bildet nach dem autorisierten Zutritt über die Schrankenanlage mit dem Pfortnerhaus den Eingang zum Areal. Hier findet sich das zweigeschossige Verwaltungsgebäude des Betriebsgeländes mit Büro-, Konferenz- und Sanitärräumen. Dahinter erschließt der Fahrweg E in nordwestlicher Richtung die nachfolgenden Flächen.

Der Fahrweg E wird durch die zweigeschossigen, parallel stehenden Gebäude Nr. 25 a bis 25 e, Nr. 23, Nr. 29 und Nr. 30 räumlich eng gefasst. Insgesamt weist das Sondergebiet 1 eine vergleichsweise enge räumliche Stellung der einzelnen Gebäude zueinander auf.

Hinter dem Gebäude Nr. 23, in westlicher Richtung, öffnet sich zwischen den Gebäuden Nr. 32, Nr. 25d, Nr. 66 und Nr. 60 ein weitläufiger Platz, welcher teilweise begrünt ist und bisher keine feste Nutzung aufweist. Die westliche Grenze des Platzes wird durch die lange Fassade des Gebäudes Nr. 66, einer eingeschossigen, etwa 10 m hohen Halle begrenzt. Etwa 15 m vor dem Gebäude Nr. 66 verläuft quer über den Platz, parallel zur Gebäudekante ein Zaun mit einem kleinen ehemaligen Pfortnergebäude. Somit liegt das Gebäude Nr. 66 abgetrennt zu den anderen.

Bei den Gebäuden Nr. 60 und Nr. 32 handelt es sich um Hallenbauten mit einer Höhe von rund 10 m. Während das Gebäude Nr. 60 eine zweigeschossige Fensterfassade an den Längsseiten aufweist, verfügt das Gebäude Nr. 60 über eine eingeschossige, fast Fassadenumfassende Fensterfront in Richtung des offenen Platzes.

Hinter dem Gebäude Nr. 32 öffnet sich der Raum erneut zu einer Platzsituation, begrenzt durch die Gebäude Nr. 31, Nr. 32, Nr. 25b und dem Doppelgebäude Nr. 58 und Nr. 59 sowie einem etwa einen Meter hohen Aufbau (bauliche Anlage Nr. 80). Dieser wird gegenwärtig als Lagerfläche für Altmaterial genutzt.

### Sondergebiet 2 (SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3)

Der östliche Bereich an den Fahrwegen B und C, das Sondergebiet 2, liegt räumlich getrennt vom südlichen und westlichen Bereich. Zwischen den bebauten Arealen des südlichen sowie westlichen und östlichen Bereiches finden sich zusammenhängende Flächen für Wald, welcher nach den bisherigen forstwirtschaftlichen Bewertungen als Immissionsschutzwald geführt wird und weiterhin als Schutzwald ohne öffentlichen Zugang zwischen einzelnen

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 8 von 24

Nutzungen dient. Optisch besteht damit eine vollständige Trennung des östlichen Bereiches von den anderen beiden Bereichen.

Im Sondergebiet 2 befinden sich des Weiteren Flächen mit Versorgungsanlagen. Dazu gehören ein Umspannwerk, ein Heizwerk sowie eine Kläranlage.

Der Bestand der industriell-gewerblich genutzten Gebäude konzentriert sich entlang des Fahrweges B. Er bildet zusammen mit dem nördlich verlaufenden Fahrweg C die zentrale Erschließung des Sondergebietes 2. Die Gebäude 1a bis 1d, welche östlich des Fahrweges B liegen, bilden aufgrund ihrer räumlichen Nähe eine langgestreckte, weitläufige Platzsituation. Zum Fahrweg hin begrenzen die Gebäude 1a und 1c den Platz. Beide Gebäude dominieren die städtebauliche Situation im Sondergebiet 2 durch ihre Höhe von ca. 16 m und ihre repräsentative Fassadengestaltung mit großen Fenstern und gliedernden Pilastern. Bei den sich östlich anschließenden Gebäude Nr. 1b und 1d handelt es sich um einfach gehaltene Hallenbauten von etwa 10m Höhe.

Ebenfalls einfach gehalten in seiner Gestaltung ist der parallel zu den Gebäuden Nr. 1a und Nr. 1c stehende Gebäudekomplex Nr. 24 und Nr. 64. Es handelt sich um einen eingeschossigen, rund 6 m hohen, Bau, welcher einen orthogonalen, zweigeschossigen Mittelbau aufweist.

Die baulichen Anlagen zu Versorgungszwecken sind weiträumig über das Sondergebiet 2 verteilt und ausschließlich funktional gestaltet.

**Sondergebiet 3 (SO 3.1, SO 3.2, SO 3.3 und SO 3.4)**

Im südlichen Bereich (nachfolgend Sondergebiet 3 genannt), am Fahrweg A, G und H besteht bisher eine vereinzelte, punktförmige Bebauung aus Gebäuden mit unterschiedlichem Erscheinungsbild. Im Osten des Teilbereiches (SO 3.2) befindet sich das Pfortnerhaus mit der Anmeldung (Gebäude Nr. 33) inklusive Schrankenanlage. Daran schließen sich in westlicher Richtung entlang der Haupteinschließung (Fahrweg A) Stellflächen für Pkw an. Nach weiteren 30 m in westlicher Richtung stehen zurückversetzt vom Fahrweg A eingeschossige Garagen mit weiteren Funktionsräumen (Gebäudekomplex Nr. 28 und Nr. 28 a). Hinter dem Gebäude Nr. 28 befindet sich entlang des Fahrweges G ein eingeschossiger Flachbau (Gebäude Nr. 320). Diese dienen der Unterbringung einer Leitwarte, eines Pausenraumes und der sanitären Einrichtungen für das Bedienpersonal.

Im Süden des Teilbereiches (SO 3.4) finden sich seit 1992 die technischen Einrichtungen einer Thermischen Verbrennungsanlage (ThVA; Drehrohrofen mit Abgasreinigungsanlage) sowie der Materialbeschickung und Entnahme der Verbrennungsrückstände. Dieser Bereich ist separat umzäunt und ausschließlich über den Zugang nach dem Gebäude Nr. 6025 zugänglich.

Zwischen dem Gebäude 320 und der Anmeldung liegt leicht zurückversetzt vom Fahrweg H die bauliche Anlage Nr. 68. Es handelt sich dabei um eine mit Betonplatten befestigte, überdachte, circa 6 m hohe Lagerfläche.



## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 9 von 24

### Fazit

Das gesamte Werksgelände ist durch eine Umzäunung abgegrenzt. Aufgrund der Handhabung massenexplosionstauglicher Stoffe und Gemische bestehen besondere Gefahrenbereiche, worauf mittels Ausschilderung hingewiesen wird. Das Betreten des Werksgeländes ist verboten und die Einhaltung wird gemäß des betrieblichen Sicherheitskonzeptes überwacht.

Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet befindet sich keine Wohnbebauung. Das Gebiet wird allseitig von Waldflächen umschlossen. Teilweise befinden sich auch Waldflächen innerhalb des geplanten Geltungsbereiches.

Insgesamt ist für das Planvorhaben kein öffentlicher, lediglich ein unternehmerischer. Anspruch an die städtebauliche Qualität von Bauungen und Anlagen gegeben. Vielmehr ergibt sich der städtebauliche Schwerpunkt aus der wirtschaftlichen Weiternutzung sowie Nachnutzung, welche im Einklang mit der umgebenden natürlichen Umwelt zu realisieren sind. Die städtebauliche Gestaltung konzentriert sich auf die zentrale Eingangssituation des Standortes.

### **2.3 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird über die von der L 42 abgehende private Stichstraße im Osten des Plangebietes erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Straße mit Nutzungsbeschränkung ausschließlich für Anlieger und Lieferanten der Betreiberin. Die Zufahrt in das Werksgelände erfolgt nach eingehender Prüfung durch den Wachschatz.

Die gegenwärtigen Quell- und Zielverkehre der Beschäftigten und der Massentransporte belaufen sich auf durchschnittlich 5 Lkw pro Tag und durchschnittlich 50 Pkw pro Tag (davon 25 im 2-Schichtsystem).

Das Maß des bisherigen Anlagenzielverkehrs wird sich nach derzeitiger Einschätzung durch die Geschäftsfelderweiterung nicht wesentlich verändern.

Das Werksgelände verfügt noch über einen stillgelegten Gleisanschluss, abgehend von der Bahnstrecke Lübben - Sanitätsmateriallager der Bundeswehr Krugau.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Wasserver- und -entsorgungsseitig liegt eine vollständige Autarkie vor. Ein Anschluss an kommunale Wasserver- und -entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich. Dies schließt die Versorgung mit ausreichenden Löschwassermengen sowie die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ein.

Das Werk ist mit Erdgas, Elektrizität und Telekommunikation versorgt.

Bezüglich der Löschwasserversorgung, verfügt das Betriebsgelände der Spreewerk Lübben GmbH über 14 Hydranten an einer Ringleitung, mit einer Gesamtkapazität von 1.200 l/min (72 m<sup>3</sup>/h) sowie weiteren 6 Flachspiegelbrunnen mit je 48 m<sup>3</sup>/h.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 10 von 24

Im Brandfall werden mit Löschmitteln verunreinigte Löschwassermengen vollständig aufgefangen und über den Drehrohrofen rückstandsfrei entsorgt.

Das Sozialabwasser wird in der betriebsinternen Kläranlage gereinigt und danach als unbelastetes Wasser unterirdisch über Drainageflächen versickert.

Anfallendes Niederschlagswasser kann versickern.

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind keine kommunalen und/oder privaten Aufwendungen für zusätzliche Einrichtungen und Dienstleistungen erforderlich.

Die Themen werden im weiteren Verfahren spezifiziert und für die geplante zukunftsfähige Weiternutzung aktualisiert.

### 2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Im Zuge der Planaufstellung werden insbesondere die Einwirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Natur, Landschaft und Umwelt untersucht. Hierzu werden die im Plangebiet und im Einwirkungsbereich vorkommenden Arten erfasst und die Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Der Einfluss auf die Landschaft wird verbal-argumentativ beschrieben. Hinsichtlich der Umwelteinwirkungen sind die Emissionen Schall und Luftinhaltsstoffe zu nennen. In der Regel sind im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorhabenbezogen die entsprechenden Gutachten zum Nachweis der Einhaltung gesetzlich vorgegebener Grenz- und Richtwerte beziehungsweise die Einhaltung der Vorgaben nach Stand der Technik erforderlich. Aufgrund der Parallelität werden die immissionsschutzrechtlich relevanten Gutachten als Anlage zur Begründung beigelegt.

Die bei der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dargelegt. (Vgl. Anlage 3)

### 2.6 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Spreewerk Lübben GmbH.

### 2.7 Altlastenflächen

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen stammen teilweise aus der Zeit der Standorterschließung im Jahr 1938 beziehungsweise der Inbetriebnahme des VEB Spreewerk Lübben. Im Werk wurden bis zur politischen Wende Anfang der 1990er Jahre Munition für Handfeuerwaffen hergestellt. Seit 1961 war der VEB mit etwa 800 Mitarbeitern einer der größten Arbeitgeber im Kreis Lübben.

Ab 1992 wurde der Drehrohrofen (ThVA) installiert und ab 1995 erfolgte die Delaborierung von Munition.

Aus der bisherigen Nutzungsgeschichte sind 2 Altlastenflächen bekannt und nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. In den Hinweisen werden nach der frühzeitigen

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 11 von 24

Behördenbeteiligung Bestimmungen zum Umgang mit Altlasten und gegebenenfalls Fundmunition bei der Planumsetzung ergänzt.

**2.8 Bestandsflächenbilanz****Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand**

Typ	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Sonstige versie- gelte Flächen in m <sup>2</sup>	Versiegelte Fläche insgesamt in m <sup>2</sup>	Unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
SO 1.1	8.496	7.563	16.058	12.481
SO 1.2	2.126	2.439	4.565	11.104
SO 2.1	3.371	7.743	11.114	8.727
SO 2.2	2.745	2.823	5.568	5.339
SO 2.3	4.668	3.717	8.386	6.399
SO 3.1	1.452	2.650	4.102	8.069
SO 3.2	348	27	375	3.214
SO 3.3	506	1.004	1.511	3.975
SO 3.4	1.036	6.417	7.453	6.001
<b>Gesamt</b>	<b>24.748</b>	<b>34.384</b>	<b>59.131</b>	<b>65.309</b>

**3 Planungsbindungen****3.1 Landes- und Regionalplanung**LEPro 2007

Bei Vorhaben zur Siedlungsentwicklung in Brandenburg sind die Bestimmungen des § 5 (2) des Landesentwicklungsprogramms Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) zu beachten:

- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

In der Begründung zu § 5 (2) heißt es:

- Unter Innenentwicklung ist die bauliche Entwicklung (Verdichtung und/oder Erweiterung) des bestehenden Bebauungszusammenhangs zu verstehen. Dazu gehören auch die Wiedernutzung von *Siedlungsbrachen* (Militär, Bahn, Industrie) sowie eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung.

Angesichts der industriellen Vornutzung und der Erhaltung bzw. der Schaffung von Entwicklungsspielraum für die bestehende Nutzung besteht hier kein Zielkonflikt.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 12 von 24

### LEP HR

Gemäß des Landesentwicklungsplanes der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus dem Jahr 2019 wird die Gemeinde Lübben als Mittelzentrum eingestuft. Weitere, das Planvorhaben betreffende, Ziele und Grundsätze sind nachfolgend aufgeführt:

- Z 6.2: Lübben befindet sich in einem Freiraumverbund. Dieser ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- G 5.10: Nachnutzung von Konversionsflächen

(2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Eine Beeinträchtigung des Zieles 6.2 liegt nicht vor, da das Planvorhaben auf einer Fläche realisiert wird, welche sich bereits in Nutzung befindet. Demzufolge kann eine Flächenneuinanspruchnahme des Freiraumes durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden./1/

### Regionalplanung

Der integrierte Regionalplan befindet sich derzeit in Aufstellung, Im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 13 vom 01.04.2020 wurde über die Aufstellung des integrierten Regionalplans und die Planungsabsichten der regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald im Stand der Beschlussfassung vom 12.03.2020 unterrichtet. Gleichzeitig wurde bekanntgegeben, dass der Themenbereich „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vorgezogen als sachlicher Teilregionalplan zu erarbeiten ist.

In der Sitzung am 17.06.2021 wurde der Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ durch die Regionalversammlung beschlossen. Zum Zeitpunkt der Vorentwurfserstellung liegt jedoch nur der Entwurf zum Beteiligungsverfahren im Stand der Billigung durch die 142. Vorstandsitzung am 09.06.2020 vor. Diese enthält keine Aussagen, welche auf das Planvorhaben anzuwenden sind./2/

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

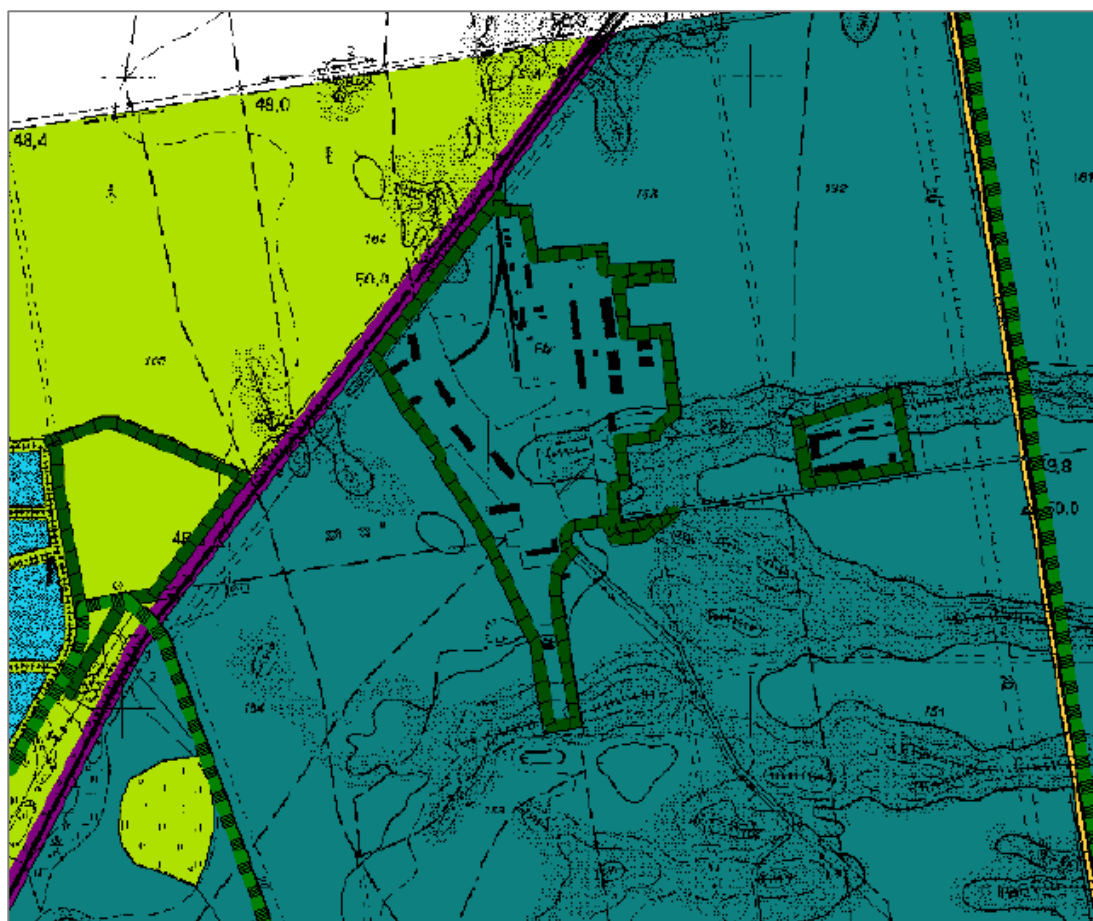
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 wird der geplante Geltungsbereich als Fläche für den Wald und davon ein Großteil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. (Vgl. Abbildung 2)

### Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 13 von 24

Aufgrund der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ nicht aus diesem entwickelt werden. Somit besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern oder den Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ als vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Damit wird dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen.




**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

 Flächen für die Landwirtschaft

 Flächen für Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan**

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 14 von 24

### 3.3 Weitere Planungsbindungen

Das Plangebiet überlagert sich mit folgenden Schutzgebieten:

- Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Spreewald“,
- SPA „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“,
- Biosphärenreservat „Spreewald“.

In einer Entfernung von ca. 60 m befinden sich das FFH-Gebiet „Wiesenu-Pfaffenberge“ und das sich in diesem Bereich überlagernde Naturschutzgebiet „Wiesenu“.

Aufgrund der Lage im LSG „Biosphärenreservat Spreewald“ ist ein Antrag auf Befreiung von der LSG-Schutzverordnung (§ 67 BNatSchG) zu erarbeiten.

## 4 Planungskonzept

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. August 2019 hat die Stadt Lübben einen Grundsatzbeschluss, sowohl zur planungsrechtlichen Sicherung des Betriebsgeländes der Spreewerk Lübben GmbH als auch zur planungsrechtlichen Sicherung der zukünftigen Nutzung, gefasst, wonach für die Fläche ein verbindlicher Bebauungsplan aufzustellen ist.

Die Spreewerk Lübben GmbH ist Teil der General Atomics Europe Gruppe und betreibt im administrativen Gebiet der Stadt Lübben eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage zum Delaborieren von Munition und sonstigen Sprengkörpern. Aufgrund der Tätigkeiten und des Vorhandenseins von massenexplosionstauglichen Stoffen und Gemischen ist das Werk als Betriebsbereich der oberen Klasse eingeordnet und unterliegt den Bestimmungen des Störfallrechtes.

Seit der Altanlagenanzeige nach § 67 BImSchG aus dem Jahr 1990 unterliegt das Werk der behördlichen Regelüberwachung.

Seit der Altanlagenanzeige wurden mehrere Änderungen der Anlage genehmigt, zuletzt erfolgte mit Änderungsgenehmigung Nr. 50.006Ä0/18/10.1G/T12 vom 5. Juni 2019 die Genehmigung für die Herstellung von Nitromethanboostern und Recyclingboostern sowie die Behandlung von nichtmilitärischen pyrotechnischen Gegenständen/Erzeugnissen in BE 1.1 und für die Entsorgung in der BE 1.2.

Die Spreewerk Lübben GmbH plant derzeit die Erweiterung ihrer Geschäftsfelder.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der im Bestand ausgeübten und erweiterten Nutzungen. Indem für diese die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte sowie zukunftsorientierte Zulässigkeit (Städtebauliches Konzept) geschaffen werden. (Vgl. Anlage 2) Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit folgender Nutzungen:

- Entsorgung von Munition, Explosivstoffen und explosivstoffhaltigen Gegenständen jeder Art mindestens entsprechend der bisher vorliegenden Genehmigungen,
- Recycling von Pyrotechnik jeglicher Art,
- Zerlegung und Recycling von Großbatterien (Batterien jeder Art),

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 15 von 24

- Recycling von Katalysatoren und
- Veredelung der aus dem Recycling gewonnenen Sprengstoffe und Herstellung von Nitromethanboostern

gewährleistet werden.

Für die Umsetzung werden entsprechende Baugrenzen festgesetzt, welche sowohl die Bestandssicherung und die Aktualisierung auf den Stand der Technik gewährleisten als auch eine maßvolle Erweiterung ermöglichen, um auch zukünftig den Betrieb des Standortes aufrecht erhalten zu können. (Vgl. Tabelle 2)

**Sondergebiet 1 (SO 1.1 und SO 1.2)**

Im Rahmen des Planvorhabens werden die südlichen Gebäude Nr. 29, Nr. 23/60, Nr. 25 d und Nr. 66 des Sondergebietes 1 deutlich erweitert, während die nördlichen Gebäude in ihrer Größe erhalten bleiben. Die Erweiterung erfolgt mit Ausnahme am Gebäude Nr. 29 als eingeschossige Hallen- und Industriebauten. Als Nutzung für die baulichen Anlagen ist im Sondergebiet 1 das Batterierecycling, die Zerlegung sowie die Verwaltung und Tagungsfunktion vorgesehen. Die nördlichen Gebäude sind als Reserve für Nutzungserweiterungen vorgesehen. Aufgrund der Erweiterung der Bestandsgebäude wird die Überbauung erhöht. Die Bestandsbebauung bleibt erhalten und auch zukünftig sollen die vorhandenen Höhen von rund 10 m für alle Gebäude nicht überschritten werden.

Das Verwaltungs- sowie das erweiterte Tagungsgebäude sollen zukünftig verstärkt die Eingangssituation zum westlichen Bereich prägen. Durch ihre Nachbarschaft zu den südlich gelegenen Gebäuden für mögliche Zukunftstechnologien runden sie weiterhin die Eingangssituation des Gesamtgeländes ab und schaffen eine repräsentativ angemessene bauliche Anlage.

**Sondergebiet 2 (SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3)**

Im Sondergebiet 2 sind, abgesehen von den Umnutzungen im Rahmen der besonderen Nutzungszwecke keine weiteren baulichen Änderungen im Zuge des Planvorhabens vorgesehen. Bezüglich der Nutzung konzentrieren sich in dem Teilbereich die Funktion des Großbatterierecyclings und der Delaborierung.

**Sondergebiet 3 (SO 3.1, SO 3.2, SO 3.3 und SO 3.4)**

Im Zuge des Planvorhabens werden für alle Bestandsgebäude, außer der Anmeldung und den Anlagen zur Thermischen Trennung und Vernichtung, deutliche Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Sie dienen dem Batterierecycling, dem Thema Zukunftstechnologie und der Mitarbeiterbetreuung. Weiterhin ist an den Stellflächen am Fahrweg A ein neues Gebäude für das Thema Zukunftstechnologie vorgesehen. Eine ansprechende Bebauung schließt die räumliche Lücke zwischen der Anmeldung und den ersten Gebäuden des Standortes und schafft damit eine ansprechende Eingangssituation und bessere Orientierung.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 16 von 24

Die Bebauungsstruktur soll grundsätzlich als offene Einzelhausbebauung erhalten sowie ergänzt werden. Für die zukunftsfähige Erweiterung und die damit einhergehende mögliche Notwendigkeit zusammenhängender Längen, sind auch Baulängen über 50 m zuzulassen, um technologischen Anforderungen gerecht werden zu können.

Die beiden geplanten Bebauungen für mögliche Zukunftstechnologie am Fahrweg A werden zukünftig die Eingangssituation prägen und können bis zu 10 m Höhe erreichen. Hinter ihnen, in südlicher Richtung, fallen die nachfolgenden Gebäude in der Höhe ab und bilden einen sanften Übergang zum umgebenden Wald. Notwendige technische Anlagen sind jedoch auch höher möglich.

Der überdachte Lagerplatz wird in seinem Umfang deutlich erweitert und durch weitere bauliche Anlagen schrittweise ergänzt, sofern notwendig für die unternehmerische Erweiterung.

Im südlich gelegenen Teil sind bereits erste Veränderungen zum Geschäftsfeld Großbatterierecycling in Vorbereitung erfolgt und werden die wenigen Gebäude und Anlagen zielentsprechend verändern oder ergänzen.

### Rückbau

Im Städtebaulichen Konzept sind darüber hinaus im Bestand ausgewiesene Gebäude und Anlagen für eine Weiternutzung (z. B. Bunker) oder als Reserven vorgesehen. Nur wenige Gebäude sind trotz Leerstand und fehlender Perspektive aus baukonstruktiven Gründen zum Abbruch und als Option Entsiegelung vorzusehen, da auch die inzwischen entstandene Flora und Fauna im Rahmen der Umweltprüfung eine neue Nutzung sein könnte.

Zu Kompensationszwecken sind innerhalb des Plangebietes vereinzelte Rückbaumaßnahmen vorgesehen (Gebäude Nr. 7 im Norden sowie Gebäude Nr. 42, Nr. 44 und Nr. 45 im Westen). Insgesamt stehen somit ca. 1.450 m<sup>2</sup> Entsiegelungsfläche zur Verfügung.

### Kompensation

Mit der Festsetzung der jeweiligen zulässigen Grundfläche je Teilgebietsfläche werden die zukunftsfähigen Erweiterungen reguliert. Mithilfe der Angabe der zulässigen Grundfläche wird einer maßvollen Erweiterung stattgegeben, bei gleichzeitigem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Einer geplanten Neuversiegelung von circa 16.800 m<sup>2</sup> stehen vorgesehene Ausgleichsflächen von circa 7.000 m<sup>2</sup> gegenüber. Weiteres Ausgleichspotenzial besteht auf dem Gelände des ehemaligen Betriebskindergartens. Dieses ist für notwendige CEF-Maßnahmen vorgesehen, welche mit Ausgleichsmaßnahmen verknüpft werden können. Neben den geplanten Entsiegelungsmaßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf weitere notwendige Kompensationsmöglichkeiten geprüft. (Vgl. Kapitel 5.1.5)



**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 17 von 24

Erschließung

Das Gelände ist bereits verkehrstechnisch erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen und befestigten Wege. Für die Gebäudeerweiterungen sind keine neuen Straßen notwendig. Gegebenenfalls bedarf es der Errichtung oder Anpassung einzelner Zufahrten beziehungsweise Wegebreiten.

Das Maß des bisherigen Anlagenzielverkehrs wird sich nach derzeitiger Einschätzung durch das Planvorhaben nicht verändern. Die Quell- und Zielverkehre der Beschäftigten und der Massentransporte belaufen sich weiterhin auf durchschnittlich 5 Lkw pro Tag und durchschnittlich 150 Pkw pro Tag (davon 100 im 2-Schichtsystem) in der Endausbaustufe.

Die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeiter stehen auf dem Betriebsgelände bereits entsprechend zur Verfügung.

Das Planvorhaben greift die vorhandene Erschließung auf. Die Themen werden im weiteren Verfahren spezifiziert und für die geplante zukunftsfähige Weiternutzung aktualisiert.

**Tabelle 2: Flächenbilanz Planung**

Typ	Fläche in m <sup>2</sup>	Baugrenze in m <sup>2</sup>	Versiegelung in Bau- grenze Bestand in m <sup>2</sup>	GR in m <sup>2</sup>	Neuversiege- lung in m <sup>2</sup>
SO 1.1	28.540	17.193	12.339	17.200	4.861
SO 1.2	15.669	3.668	2.331	3.700	1.369
SO 2.1	19.841	7.812	6.142	7.900	1.758
SO 2.2	10.907	5.133	4.218	5.200	982
SO 2.3	14.785	4.406	3.694	4.500	806
SO 3.1	12.170	3.526	2.264	3.600	1.336
SO 3.2	3.589	1.440	252	1.500	1.248
SO 3.3	5.485	3.948	1.012	4.000	2.988
SO 3.4	13.455	6.000	4.546	6.000	1.454
<b>Gesamt</b>	<b>124.440</b>	<b>53.126</b>	<b>59.131</b>	<b>53.600</b>	<b>16.803</b>

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 18 von 24

**5 Planinhalt****5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****5.1.1 Art der baulichen Nutzung**Sonstiges Sondergebiet***Das Sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen***

- ***Großbatterierecycling***
- ***Munitionsentsorgung***
- ***Sprengstoffveredlung***
- ***Katalysatorenrecycling***
- ***Recycling von Pyrotechnik***

***dient vorwiegend der Bearbeitung, Behandlung, Verwertung bzw. Wiederverwendung sowie der Entsorgung jeglicher konventionellen Munition, von Gegenständen mit Explosivstoffen, von Pyrotechnik, von Batterien jeglicher Art und Größe sowie Katalysatoren jeglicher Art.***

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zur Sicherung und Ertüchtigung des Betriebsstandortes der Spreewerk Lübben GmbH Flächen als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Großbatterierecycling, Munitionsentsorgung, Sprengstoffveredlung, Katalysatorenrecycling und Recycling von Pyrotechnik ausgewiesen und dient vorwiegend der Bearbeitung, Behandlung, Verwertung beziehungsweise Wiederverwendung sowie der Entsorgung jeglicher konventionellen Munition, von Gegenständen mit Explosivstoffen, von Pyrotechnik, von Batterien jeglicher Art und Größe sowie Katalysatoren jeglicher Art.

Allgemeine Zulässigkeit***Allgemein zulässig sind***

- ***Produktions- und Betriebsgebäude,***
- ***Werkstätten und Lagergebäude,***
- ***Lagerflächen überdacht oder im Freien,***
- ***Gebäude der Verwaltung und Betriebssicherung,***
- ***Gebäude und Anlagen der sozialen und medizinischen Mitarbeiterversorgung,***
- ***Gebäude für Konferenzen, Tagungen und Seminare,***
- ***Gebäude und Anlagen zur Energiegewinnung aus Solarenergie, Abwärme und anderer rege-nerativer Quellen,***
- ***Anlagen der Löschwassergewinnung, -aufbereitung und -speicherung,***
- ***verkehrliche und technische Erschließungsanlagen,***

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 19 von 24

- **Garagen und Stellplätze für Lkw und Pkw und**
- **untergeordnete technische Anlagen und Einrichtungen, die den Nutzungszwecken selbst dienen (z. B. Blitzschutzanlagen, Einfriedungen, Luftreinigungsanlagen, u. ä.).**

Mit dieser Festsetzung sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zur Bearbeitung, Behandlung, Verwertung beziehungsweise Recycling sowie Entsorgung jeglicher konventionellen Munition, Gegenständen mit Explosivstoffen, Pyrotechnik (Produkte mit pyrotechnischem Satz), Batterien jeglicher Art und Katalysatoren jeglicher Art einschließlich aller dazugehörigen Nebentätigkeiten allgemein zulässig.

Ausnahmsweise Zulässigkeit**Ausnahmsweise zugelassen werden können**

- **die der Versorgung des Sondergebietes und der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen, auch wenn dafür keine besonderen Flächen zeichnerisch festgesetzt sind,**
- **eine Wohnung für den Betriebsleiter und**
- **eine Wohnung für Aufsichts- oder Wachpersonal.**

Mit dieser Festsetzung können die der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Anlagen, eine Wohnung für den Betriebsleiter und eine Wohnung für Aufsichts- oder Wachpersonal ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Betriebsstandort der Spreewerk Lübben GmbH ist derzeit auf eine Durchsatzleistung von ca. 20.000 Jahrestonnen ausgelegt. Die Anlieferung erfolgt chargenweise per Lkw, hingegen erfolgt die Behandlung quasi kontinuierlich. Deshalb werden die Lagerung von Eingangsware, die Lagerung von Zwischenprodukten, die Lagerung von Reststoffen sowie die Lagerung von Abfällen aus der gesamten Behandlung erforderlich. Hierbei lassen sich abfallrechtlich zwei Fraktionen unterscheiden; gefährliche und nicht gefährliche Abfälle im Sinne der Abfall-Verzeichnisverordnung

Die materiellen Anforderungen an die Lageranlagen werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG, unter Würdigung der Belange des Abfallrechtes, gestellt. Grundsätzlich ist die Lagerung der gefährlichen Abfälle nur in den dafür vorgesehenen Lagerbereichen zulässig. Hingegen ist die Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen in allen zur Lagerung von Abfällen vorgesehenen Bereichen zulässig.

Die maximal zulässige Lagermenge an gefährlichen Abfällen sowie an nicht gefährlichen Abfällen wird auf jeweils 2.500 t festgesetzt. Sollte im zukünftigen Anlagenbetrieb die Lagerung von größeren Mengen erforderlich werden, so kann von den Höchstmengen abgewichen werden, wenn immissionsschutz- und abfallrechtliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange dem nicht entgegenstehen.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 20 von 24

**5.1.2 Besonderer Nutzungszweck**

***Innerhalb der allgemein nicht für eine Bebauung zugelassen Flächen für Wald sind als besondere Nutzungen zugelassen:***

- ***Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO,***
- ***Einfriedungen,***
- ***Löschwasseranlagen,***
- ***Fahrbahnen und Wege,***
- ***Beleuchtungsanlagen,***
- ***Brand- und Objektsicherheitsanlagen sowie***
- ***Anlagen des vorbeugenden Brandschutzes.***

Mit dieser Festsetzung wird dem gegenwärtig, tatsächlich genutzten Bestand von Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Löschwasseranlagen, Fahrbahnen und Wegen, Beleuchtungsanlagen, Brand- und Objektsicherheitsanlagen sowie Anlagen des vorbeugenden Brandschutzes außerhalb neu festgesetzter Sondergebietsflächen eine mögliche zukünftige Entwicklung im Rahmen von Anlagenmodernisierung mit baukörperlicher Veränderung eingeräumt.

**5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**Zulässige Grundfläche

***Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um bis zu 50 Prozent durch Stellplätze, Wege, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ausnahmsweise überschritten werden.***

Die in den Sondergebieten festgesetzte zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 Prozent durch erforderliche Stellplätze, Wege und entsprechende Zufahrten sowie die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise überschritten werden.

Höhe von Gebäuden und Anlagen

***Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe ist die Gebäudefirsthöhe (FH) oder Oberkante (OK) Attikahöhe bei Flachdächern und wird in m ü. NHN festgesetzt.***

***Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Anlagen und Dachaufbauten, wie Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.***

***Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist NHN.***

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 15.11.2021

Seite 21 von 24

Mit dieser Festsetzung wird die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, welche sich in den tatsächlich vorhandenen Bestand einfügt und dabei nicht über die Höhe des bestehenden, allumgrenzenden Waldes hinaus geht.

Da bei technisch genutzten Gebäuden häufig auch mit technischen Aufbauten zu rechnen ist, gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe nicht für Blitzschutzanlagen und andere technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

### 5.1.4 Bauweise

***Allgemein ist eine offene Bauweise festgesetzt.***

***Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der in der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.***

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch über 50 m lange Gebäude in offener Bauweise errichtet werden dürfen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden können. Bereits der Bestand weist verschiedene Gebäudetypen auf, welche mit der Planung aufgegriffen und fortgeführt werden sollen.

### 5.1.5 Festsetzungen zum Eingriffsausgleich und zur Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele und artenschutzrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren in konkrete Maßnahmen umgesetzt und entsprechend in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

### 5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Die immissionsschutzrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren geprüft und in konkrete Maßnahmen umgesetzt.

## 5.2 Hinweise

In der Begründung zum Bebauungsplan werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise gegeben.

Die Hinweise dienen der umfassenden Information der Betroffenen.

## **Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

---

Fassung vom 15.11.2021

Seite 22 von 24

### **6 Verfahren**

#### Aufstellungsbeschluss

Am 29. Oktober 2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 12 vom 13. November 2020 bekannt gemacht.

#### Landesplanerische Stellungnahme

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 27. Februar 2020 mitgeteilt.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 23 von 24

**7 Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), die zuletzt am 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) geändert worden ist.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3908) geändert worden ist.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. S. 4458) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1991 I S. 1802) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 15.11.2021

Seite 24 von 24

**Quellen**

- /1/ Land Brandenburg. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (Hrsg.) (2019): LEP HR – Festlegungskarte. URL: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/lep-hr-festlegungskarte-895053.php> [letzter Zugriff am 14.04.2021].
- /2/ Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (Hrsg.) (2020): Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (Entwurf). URL: <https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-grundfunktionale-schwerpunkte-entwurf-05102020.html> [letzter Zugriff am 14.04.2021].
- /3/ Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (Hrsg.) (2020): teilregionalplan Zentralörtliche Gliederung, Regionalplan Region Lausitz-Spreewald, Juli 1997
- /4/ Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) (Hrsg.) (2006): Flächennutzungsplan. URL: <https://www.luebben.de/stadt-luebben/de/stadtentwicklung/bauleitplanung/> [letzter Zugriff am 14.04.2021].