

Stadt Lübben (Spreewald)/ Lubin (Błota)

Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“

Begründung Satzungsfassung

Fassung vom 08.11.2022

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 2 von 35

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2	Ausgangssituation	6
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Verkehrstechnische Erschließung	9
2.4	Ver- und Entsorgung	10
2.5	Natur, Landschaft und Umwelt	11
2.6	Eigentumsverhältnisse	11
2.7	Bestandsflächenbilanz	11
3	Planungsbindungen	12
3.1	Landes- und Regionalplanung	12
3.2	Flächennutzungsplanung	13
3.3	Weitere Planungsbindungen	15
4	Planungskonzept	16
4.1	Bebauung und Nutzung	16
4.2	Verkehrstechnische Erschließung	18
4.3	Ver- und Entsorgung	19
4.4	Natur, Landschaft und Umwelt	20
4.5	Planungsflächenbilanz	22
5	Planinhalt	23
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.1.2	Besonderer Nutzungszweck	25
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	26
5.1.4	Bauweise	27
5.2	Festsetzungen zur Grünordnung	27
5.2.1	Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemissionen	27
5.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
5.2.3	Zuordnungsfestsetzung zur Übernahme planexterner Maßnahmen	29
5.2.4	Vermeidung von Konflikten hinsichtlich der Verbotstatbestände	30
5.3	Nachrichtliche Übernahme	31
5.3.1	Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Spreewald“	31
5.4	Hinweise	31
6	Verfahren	32
7	Rechtsgrundlagen	34
	Quellen	35

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 3 von 35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich	4
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand Geltungsbereich	11
Tabelle 2: Flächenbilanz Bestand Sondergebiete	11
Tabelle 3: Flächenbilanz Planung	22

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 4 von 35

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 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ umfasst nunmehr lediglich ca. 22,4 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
- Waldflächen sowie der Eisenbahntrasse von Lübben nach Krugau im Westen.

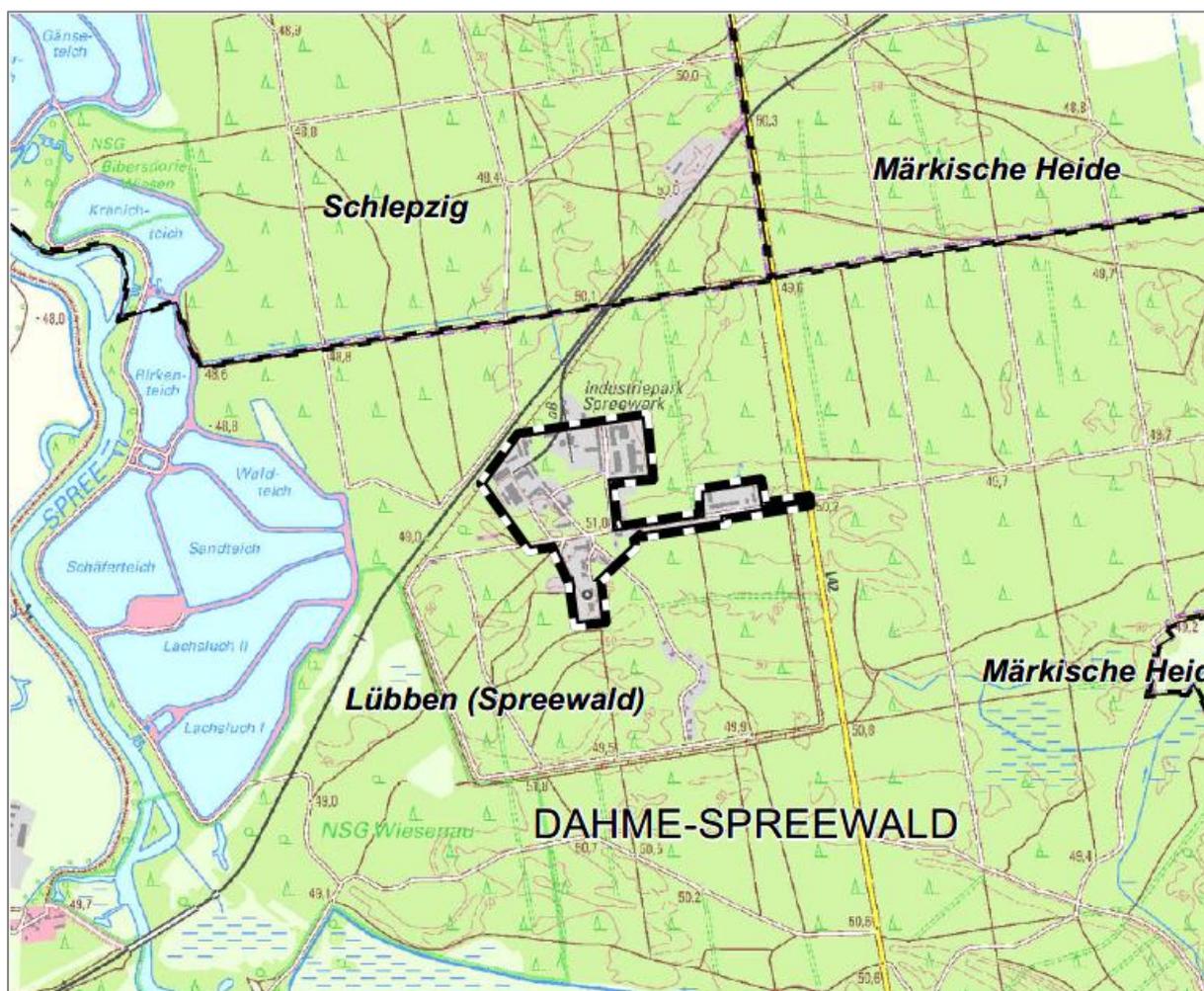


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 5 von 35

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 024 in der Gemarkung:

In Teilen
4, 5, 13, 14, 70/1, 75, 76, 77, 78, 79, 130, 131, 146, 147

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

Die Grenzen des Geltungsbereiches gehen vom Städtebaulichen Konzept und der von der Spreewerk Lübben GmbH vorgelegten mittelfristigen Entwicklung der Bestandsbebauung, der räumlichen Ergänzungen und der teilbereichsweisen Nutzungen aus. Ferner geben die vorhandenen Schutzzäune auf dem Betriebsgelände der Spreewerk Lübben GmbH eindeutige Abgrenzungsmöglichkeiten vor. 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 planungsrechtlichen 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 zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 6 von 35

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 Ortlage der Kreisstadt Lübben, auf einer langjährig gewerblich genutzten Fläche mit angrenzenden Waldflächen. Die Abstände zu den nächstgelegenen Siedlungen betragen:

- Börnichen im Südosten ca. 1,6 km,
- Hartmannsdorf im Südwesten ca. 1,9 km,
- Biebersdorf im Osten ca. 2,8 km,
- Forsthaus Schlepzig im Norden ca. 2,8 km,
- Ausbau 1 und 2 im Nordosten ca. 2,8 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

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 7 von 35

dreigeschossigen Gebäuden. Nördlich der Zufahrtsstraße beziehungsweise des Fahrweges A haben sich zwei Schwerpunktgebiete gebildet. (Vgl. Beiplan 1)

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 Pförtnerhaus 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 Pförtnergebäude. 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. 32 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 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, nördlichen und östlichen Bereiches finden sich zusammenhängende Flächen für

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 8 von 35

Wald, welcher nach den bisherigen forstwirtschaftlichen Bewertungen als Immissionsschutzwald geführt wird und weiterhin als Schutzwald ohne öffentlichen Zugang zwischen einzelnen Nutzungen dient. Optisch besteht damit eine vollständige Trennung des östlichen Bereiches von den anderen beiden Bereichen.

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; Drehrohfen 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 zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 9 von 35

Fazit

Das gesamte Betriebsgelände 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).

Die Gefahrguttransporte für Munition, Sprengstoffe und Pyrotechnik erfolgen derzeit wie folgt:

- Kriegswaffen mit Kriegswaffengenehmigung vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Erwerb und Transport werden an das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gemeldet
- Verbotene Munition mit Ausnahmegenehmigung vom Bundeskriminalamt: Meldung an das Bundeskriminalamt
- Sonstige Munition mit Genehmigung vom Polizeipräsidium des Landes
- Sprengstoffe und Pyrotechnik mit Erlaubnis gemäß § 7 SprengG: Keine Meldepflicht an Behörden, aber nachweispflichtig. Auch die Beförderer benötigen eine Genehmigung gemäß § 7 SprengG

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

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 10 von 35

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 vorhanden und auch zukünftig nicht erforderlich. Dies schließt die Versorgung mit ausreichenden Löschwassermengen sowie die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung mit ein.

Grundwasserentnahme und Versickerung

Die Spreewerk Lübben GmbH betreibt an ihrem Standort zwei Versorgungsbrunnen aus DDR-Zeiten. Die Brunnen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Neben den zwei in Betrieb befindlichen Brunnen 1 und 2 ist zudem ein stillgelegter dritter Brunnen auf dem Gelände vorhanden. (Vgl. Anlage 3a Umweltbericht)

Die Brunnen 1 und 2 werden zur Entnahme von Grundwasser für Brauchwasserzwecke sowie für Kühlwasserzwecke genutzt. Die Brunnen sind für die 1988 genehmigte Grundwasserentnahmemenge von max. 384.000 m³/a errichtet worden. (Vgl. Anlage 3 Umweltbericht)

Für die bestehende Grundwasserentnahme wurde ein Antrag auf Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis gestellt. Dieser wird derzeit von der zuständigen Behörde bearbeitet. Gegenwärtig dürfen maximal 50.000 m³/a entnommen werden. Davon werden circa 6.600 m³/a als Brauchwasser genutzt, anschließend in der betriebseigenen Kläranlage gereinigt und danach als unbelastetes Wasser versickert. Das übrige Wasser (ca. 43.400 m³/a) aus der Grundwasserentnahme wird in der Abgasreinigung verwendet. Dabei verdampft ein Teil davon (max. 14.000 m³/a), der Rest des unbelasteten Wassers wird versickert (ca. 29.400 m³/a). (Vgl. Anlage 3 Umweltbericht)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird ebenfalls am Standort versickert. (Vgl. Anlage 3a Umweltbericht)

Löschwasserversorgung

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 m³/h) sowie weiteren 6 Flachspiegelbrunnen mit je 48 m³/h. Im Brandfall werden mit Löschmitteln verunreinigte Löschwassermengen vollständig aufgefangen und über den Drehrohrofen rückstandsfrei entsorgt. Das Löschwasser wird dabei verdampft.

Gas

Das Werk wird mit Erdgas versorgt. Die Höchstleistung liegt bei etwa 3,2 MW.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 11 von 35

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 Einwirkbereich vorkommenden Arten erfasst und die Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt. (Vgl. Artenschutzfachbeitrag) Der Einfluss auf die Landschaft wird verbal-argumentativ beschrieben. 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 wurden die immissionsschutzrechtlich relevanten Gutachten zur Begründung erstellt. (Vgl. Schallimmissionsprognose und KAS-18)

Das Betriebsgelände der Spreewerk Lübben GmbH ist im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald als altlastverdächtige Fläche mit der Bezeichnung "Munitionsfabrik Spreewerk Lübben" gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG (Altstandort) und der Reg.-Nr. 0531610046 registriert. Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde am 11.02.2022 wurde jedoch festgestellt, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten und auch keine Altlastenverdachtsflächen befinden. Das weitere Vorgehen zu den auf dem Betriebsgelände der Spreewerk Lübben GmbH befindlichen Altlasten und Altlastenverdachtsflächen kann somit unabhängig vom Bauleitplanverfahren mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

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 Umweltbericht)

2.6 Eigentumsverhältnisse

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

2.7 Bestandsflächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand Geltungsbereich

Vollversiegelte Fläche	Teilversiegelte Fläche	Unversiegelte Fläche
8,5 ha	0,3 ha	13,5 ha

Tabelle 2: Flächenbilanz Bestand Sondergebiete

Bereich	Vollversiegelte Fläche	Teilversiegelte Fläche	Unversiegelte Fläche
SO 1.1	16.859 m ²	442 m ²	12.168 m ²
SO 1.2	4.383 m ²	372 m ²	8.931 m ²
SO 2.1	11.494 m ²	104 m ²	8.702 m ²
SO 2.2	5.585 m ²	-	5.604 m ²

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 12 von 35

SO 2.3	8.482 m ²	-	6.552 m ²
SO 3.1	4.093 m ²	-	7.681 m ²
SO 3.2	558 m ²	-	3.100 m ²
SO 3.3	2.270 m ²	-	3.812 m ²
SO 3.4	6.566 m ²	2.167 m ²	4.407 m ²
Gesamt	60.290 m²	3.085 m²	60.957 m²

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

Bei Vorhaben zur Siedlungsentwicklung in Brandenburg sind die Bestimmungen des § 5 (2) des Landesentwicklungsprogrammes 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 beziehungsweise der Schaffung von Entwicklungsspielraum für die bestehende Nutzung besteht hier kein Zielkonflikt.

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

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 13 von 35

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 Flächenneuanspruchnahme des Freiraumes durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden./1/

Regionalplanung

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurde am 28. Oktober 2021 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) genehmigt. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 50 am 22. Dezember 2021 ist dieser in Kraft getreten. Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ enthält keine Aussagen, welche auf das Planvorhaben anzuwenden sind.

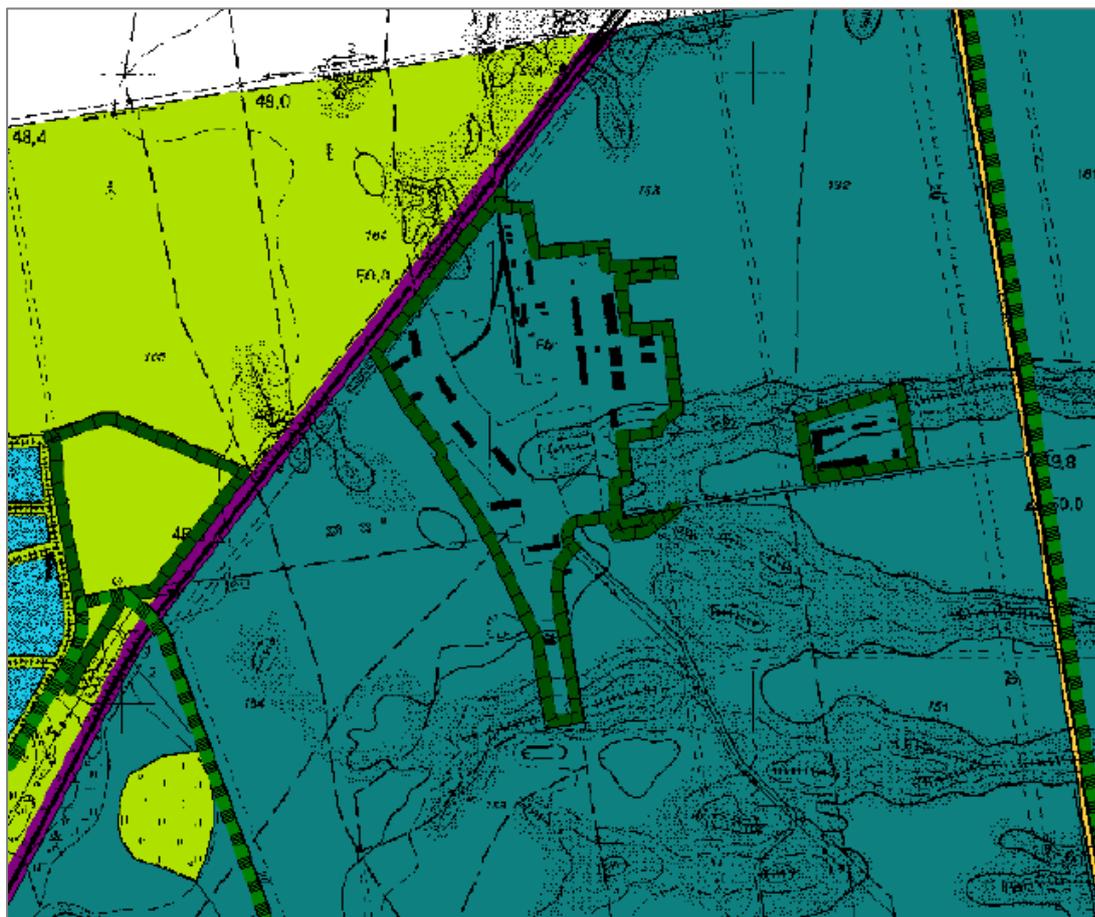
3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 wird der geplante Geltungsbereich als Fläche für 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 zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 14 von 35

**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 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lübben (2006)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübben wird derzeit fortgeschrieben. Im Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübben ist die Fläche des Bebauungsplanes ebenfalls als Flächen für Wald und davon ein Großteil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. /5/, /6/

Aufgrund der Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ auch zukünftig, mit Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübben, nicht aus diesem entwickelt werden. Somit besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren gemäß § 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.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 15 von 35

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. 350 m befinden sich das FFH-Gebiet „Wiesenu-Pfaffenberge“ und das sich in diesem Bereich überlagernde Naturschutzgebiet „Wiesenu“.

Aufgrund der Lage im LSG „Biosphärenreservat Spreewald“ wird eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Spreewald“ gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

Landschaftsrahmenplan für das Biosphärenreservat Spreewald

Der Landschaftsrahmenplan für das Biosphärenreservat Spreewald formuliert eine Reihe von Leitlinien, an deren Umsetzung die Stadt Lübben gebunden ist:

- Schutz der einmaligen Niederungslandschaft mit ihren fein strukturierten Fließgewässersystemen, artenreichen Feuchtwiesen und Niederungswäldern,
- Pflege, Nutzung, Gestaltung und Regulierung von Niederungsflächen, naturnahes Wasserregime, Schutz von Tieren und Pflanzen,
- Erhalt, Förderung und Stabilisierung von traditionellen Bewirtschaftungsformen,
- Schutz, Pflege und Förderung gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Arten in ihren Lebensräumen,
- Regenerierung ökologisch degradierter Areale,
- Förderung nachhaltiger Landnutzungsmodelle,
- touristische Nutzungen als Instrument der Umweltbildung, umwelt- und sozialverträglicher Tourismus sowie
- Pflege und Erhalt der gebietstypischen Siedlungsstrukturen.

Durch die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes wird eine neue Beeinträchtigung bisher weniger beeinflusster Bereiche des Naturhaushaltes durch Nachverdichtung anstatt vollständiger Neuinanspruchnahme vermieden. Eine Beeinträchtigung der Leitlinien liegt somit nicht vor.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 16 von 35

4 Planungskonzept

4.1 Bebauung und Nutzung

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. Seitdem wurden mehrere Änderungsgenehmigungen und Anzeigen gemäß §§ 15 und 16 BImSchG erteilt. Hierzu zählt unter anderem die Änderungsgenehmigung (Az.: 50.006Ä0/18/10.1G/T12) vom 5. Juni 2019 für die Herstellung von Nitromethanboostern und Recyclingboostern.

Die Spreewerk Lübben GmbH plant derzeit die Erweiterung ihrer Geschäftsfelder.

Zur Vorbereitung der geplanten regulären thermischen Behandlung von Lithium-Akkumulatoren und -Batterien (LIB) im vorhandenen Drehrohrofen wurden bereits Tätigkeiten im Technikumsmaßstab über verschiedene Anzeigen zugelassen. Hierzu gehören unter anderem die Erweiterung der Einsatzstoffe durch Aufnahme zusätzlicher Abfallschlüsselnummern, deren Lagerung sowie Lagerung der anfallenden Reststoffe nach der thermischen Behandlung, als auch die Erprobung von technischen Maßnahmen (beispielsweise Änderung des Eintragungs- und Austragungssystems des Drehrohrofens).

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der im Bestand ausgeübten und erweiterten Nutzungen. Indem für diese die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte sowie zukunftsorientierte Zulässigkeit geschaffen werden. 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),
- Recycling von Katalysatoren und
- Veredelung der aus dem Recycling gewonnenen Sprengstoffe und Herstellung von Nitromethanboostern

gewährleistet werden.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 17 von 35

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. Beiplan 2 und Tabelle 3)

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.

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.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 18 von 35

Die beiden geplanten Bebauungen für mögliche Zukunftstechnologie am Fahrweg A werden zukünftig die Eingangssituation prägen und können bis zu 10 m Höhe erreichen. Im Bereich der bestehenden überdachten Freilagerhalle sind Lagererweiterungsmöglichkeiten, sofern notwendig für die unternehmerische Erweiterung, mit einer Gebäudehöhe von circa 12 m möglich. Ansonsten bleiben die zulässigen Gebäudehöhen weit unter den umgebenden Bestandsbaumhöhen, welche bei circa 25 m liegen.

Rückbau

Nur wenige Gebäude sind trotz Leerstand und fehlender Perspektive aus baukonstruktiven Gründen zum Abbruch und als Option der Entsiegelung vorzusehen, da auch die inzwischen entstandene Flora und Fauna im Rahmen der Umwelprüfung eine neue Nutzung sein kann.

Zu Kompensationszwecken sind innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes, aber vollumfänglich auf dem Betriebsgelände der Spreewerk Lübben GmbH, vereinzelte Rückbaumaßnahmen (Gebäude Nr. 7 im Norden sowie Gebäude Nr. 42, Nr. 44 und Nr. 45 im Westen) und Entsiegelungsmaßnahmen (Stellplatzflächen) vorgesehen.

4.2 Verkehrstechnische Erschließung

Das Gelände ist bereits verkehrstechnisch erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt auch zukünftig 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 Gefahrguttransporte für Munition, Sprengstoffe und Pyrotechnik werden auch weiterhin wie folgt erfolgen:

- Kriegswaffen mit Kriegswaffengenehmigung vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Erwerb und Transport werden an das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gemeldet
- Verbotene Munition mit Ausnahmegenehmigung vom Bundeskriminalamt: Meldung an das Bundeskriminalamt
- Sonstige Munition mit Genehmigung vom Polizeipräsidium des Landes
- Sprengstoffe und Pyrotechnik mit Erlaubnis gemäß § 7 SprengG: Keine Meldepflicht an Behörden, aber nachweispflichtig. Auch die Beförderer benötigen eine Genehmigung gemäß § 7 SprengG

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

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 19 von 35

erhöhte Abgasemissionen durch anlagenbezogenen Verkehr sind somit zukünftig nicht zu erwarten. (Vgl. Anlage 3a Umweltbericht)

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

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch bereits voll erschlossen. Wasserver- und -entsorgungsseitig liegt eine vollständige Autarkie vor. Ein Anschluss an kommunale Wasserver- und -entsorgungsanlagen ist nicht vorhanden und auch zukünftig nicht erforderlich. Durch Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit dem bisherigen Träger der Ver- und Entsorgung, der Spreewerk Lübben GmbH, wird dauerhaft gesichert, dass mit durch die Bebauungsplanung der Stadt keine Pflichten zur öffentlichen Ver- und Entsorgung der Sondergebietsflächen (Anschluss an die Sammelanlagen) entstehen.

Dies schließt die Versorgung mit ausreichenden Löschwassermengen sowie die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung mit ein.

Grundwasserentnahme und Versickerung

Eine Erhöhung der Grundwasserentnahmemenge ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die maximale Entnahmemenge liegt weiterhin bei 50.000 m³/a. Im Falle einer zukünftigen Erhöhung der Grundwasserentnahmemenge werden mögliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens geprüft und bewertet. (Vgl. Anlage 3 Umweltbericht)

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wird auch nach Umsetzung der Planung durch die gegenwärtig bereits zur Verfügung stehende Löschwassermenge abgedeckt. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Erhöhung des Löschwasserbedarfes. Änderungen bezüglich der Löschwasserversorgung sind nicht vorgesehen.

Bei der Neuplanung baulicher Anlagen zur Handhabung brennbarer Stoffe wird darauf geachtet, dass mindestens 5 m zwischen der baulichen Anlage und den angrenzenden Schutzwaldflächen eingehalten werden. Der Nachweis wird in den nachrangigen Genehmigungsverfahren erbracht.

Gas

Das Werk ist bereits über den vorhandenen Erdgasanschluss versorgt. Die Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübben beliefern das Spreewerk Börnichen. Auch bei einer Erhöhung des Verbrauches sind die vorhandenen Leitungsdimensionen ausreichend.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 20 von 35

Schutzabstände

50Hertz Transmission GmbH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Richtfunkstrecke Storkow - Ragow. Bei der geplanten Aufstellung von Baukränen im Bereich von 30 m (links und rechts) zur Achse des Richtfunks, die eine Höhe von 81 m ü. NHN überschreiten, ist 50Hertz mit einem Vorlauf von vier Wochen zu informieren. Die Richtfunktrasse ist als Planzeichen ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellt.

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Auf die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB reagierte die MitNetz Strom nur mit einer Leitungsauskunft, ohne eine Stellungnahme zu den planerischen Inhalten oder zu eigenen Vorhaben abzugeben. In der Auskunft wurden folgende Hinweise in Bezug auf die Durchführung und die im Geltungsbereich verlaufenden Kabelanlagen gegeben:

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sollen gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme eingereicht werden.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen der Mitnetz Strom notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.

4.4 Natur, Landschaft und Umwelt

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 9.800 m² stehen vorgesehene Kompensationsmaßnahmen von circa 5.000 m² gegenüber. Somit verbleibt, nach Abzug der Entsiegelungsfläche von der neuversiegelten Fläche, eine Neuversiegelung von circa 4.800 m², welche durch den Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg V237/B-Plan Nr. 27 Spreewerk Börnichen/2022 vom 25.11.2022 im Rahmen des externen Maßnahmenpools „Rückbau einer Stallanlage - Hartmannsdorf“ auf der Gemarkung Hartmannsdorf, Flur 3, Flurstücke 42/4, 53,384 und 385 kompensiert wird.

Detaillierte Angaben zu Eingriffen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden sich im Artenschutzfachbeitrag und in Anlage 3b Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in Anlage 3a Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 21 von 35

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Nutzungserweiterung im Plangebiet. Damit einher gehen naturschutzfachliche Eingriffe in das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt sowie in das Schutzgut Boden. Für das Schutzgut Boden sind Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen (Kompensationsmaßnahme K1). Es verbleibt jedoch ein neuversiegelter Flächenanteil, welcher nicht durch die Entsiegelungen kompensiert werden kann. Daher ist zusätzlich eine externe Kompensationsmaßnahme umzusetzen. Im Rahmen der Maßnahme „Rückbau einer Stallanlage - Hartmannsdorf“ werden die verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Boden vollumfänglich ausgeglichen. Aufgrund der direkten Zuordnung erfolgt im Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unter der Bezeichnung „K4 – Externe Kompensationsmaßnahme – „Rückbau einer Stallanlage - Hartmannsdorf“.

Die Eingriffe in Biotope (Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt) können bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen K2, K3 und K4 vollständig kompensiert werden. Zudem sind die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahme zu beachten.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Insofern liegen diesbezüglich keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG vor.

Als Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie wurden der Wolf, die Zauneidechse und die 11 erfassten Fledermausarten einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Zudem wurden die nachgewiesenen Vogelarten innerhalb ihrer Gilden, sowie die Brutvogelarten Rauchschnalbe, Seeadler, Uhu, Waldkauz und Wiedehopf artenschutzrechtlich geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten ist. Durch die vorgesehene CEF-Maßnahme für Fledermäuse, Zauneidechsen und Vögel wird die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Aufgrund der Ausweisung der Flächen als Landschaftsschutzgebiet mit Zugriffsverboten ist eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Spreewald“ gemäß § 67 BNatSchG erforderlich. Wegen der historischen anthropogenen Vorbelastung, Ausstattung und Lage der in Anspruch genommenen Flächen sowie der Ausgleichbarkeit der Eingriffe, wird die Befreiung aus gutachterlicher Sicht als zustimmungsfähig bewertet.

Die für die Befreiung zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Damspreewald hat am 12.09.2022 bestätigt, dass „auf Basis der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ der Stadt Lübben eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung nach § 6 Abs. 1 Nr. 10 NatSGSpreewV (Biosphärenreservatsverordnung) i. V. m. § 26 BNatSchG bzw. eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 26 BNatSchG bei entsprechend dargelegtem Vorliegen der Voraussetzungen für die spätere Umsetzung der Planinhalte nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist und entsprechend in Aussicht gestellt werden kann.“

Für die nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden lärmempfindlichen Vogelarten sind durch den zukünftigen, betriebsbedingten Lärm keine erheblichen Auswirkungen durch Lärmemissionen zu erwarten, weder tags noch nachts. Im FFH-Gebiet „Wiesenaupfaffenberge“ DE4049-301 und dem NSG „Wiesenaupfaffenberge“ wird der artspezifische, kritische

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 22 von 35

Schallpegel von 58 dB(A) tags bzw. 47 dB(A) nachts ebenfalls nicht erreicht. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahme K1 für das Schutzgut Boden nicht zu erwarten. Aufgrund der Neuversiegelungen nimmt das abzuleitende Niederschlagswasser im Plangebiet zu. Da das zusätzlich abzuleitende Niederschlagswasser jedoch vor Ort versickern kann, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf den örtlichen Grundwasserkörper durch Grundwasserentnahmen und die Versickerung von unbelastetem oder gereinigtem Abwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Folglich sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Planumsetzung nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der durchgeführten Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte auch vom zukünftigen Betrieb der Anlage unterschritten werden. Gleiches gilt für die Maximalpegel kurzzeitiger Geräuschspitzen. Zudem wurde eingeschätzt, dass sich für den anlagenbezogenen Fahrverkehr im öffentlichen Verkehrsraum kein Erfordernis von Maßnahmen ergibt. Erhebliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sind mit der Planumsetzung somit nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen der Planumsetzung auf die Schutzgüter Klima, Luft, Landschaft sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Denkmäler (Kultur- und Bodendenkmale) werden durch die Planung nicht berührt.

Die systematische Untersuchung der Wirkfaktoren des Vorhabens bei Planumsetzung auf die Umwelt und die daraus abgeleitete Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die beeinflussbaren Schutzgüter ergab, dass für keines der Schutzgüter erheblich nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.

4.5 Planungsflächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Planung

Bereich	Fläche	Versiegelung im Bestand (Voll- und Teilversiegelt)	Zulässige Grund- fläche	Neuversiegelung
SO 1.1	29.466 m ²	16.859 m ²	14.200 m ²	1.443 m ²
SO 1.2	13.681 m ²	4.383 m ²	3.500 m ²	1.098 m ²
SO 2.1	20.291 m ²	11.494 m ²	6.900 m ²	1.060 m ²
SO 2.2	11.193 m ²	5.585 m ²	5.300 m ²	1.021 m ²
SO 2.3	15.029 m ²	8.482 m ²	4.600 m ²	636 m ²
SO 3.1	11.774 m ²	4.093 m ²	3.600 m ²	1.279 m ²
SO 3.2	3.658 m ²	558 m ²	1.200 m ²	948 m ²
SO 3.3	6.081 m ²	2.270 m ²	3.700 m ²	1.915 m ²
SO 3.4	13.230 m ²	6.566 m ²	6.000 m ²	407 m ²
Gesamt	124.403 m²	60.290 m²	49.000 m²	9.807 m²

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 23 von 35

5 Planinhalt

Die Begründung stellt fett dar, was im Rechtsplan textlich festgesetzt wird und somit Wortlaut der Satzung ist. Ohne Hervorhebung erfolgt die Begründung, warum und auf welcher Grundlage die jeweilige textliche Festsetzung erfolgt.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (Festsetzung 1.1)

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.

Begründung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zur Sicherung und Ertüchtigung des Betriebsstandortes der Spreewerk Lübben GmbH Flächen als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und auf Grundlage § 1 Abs. 3 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 (Festsetzung 1.2)

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,***

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 24 von 35

- **Gebäude für Konferenzen, Tagungen und Seminare,**
- **Gebäude und Anlagen zur Energiegewinnung aus Solarenergie, Abwärme und anderer regenerativer Quellen,**
- **Anlagen der Löschwassergewinnung, -aufbereitung und -speicherung,**
- **verkehrliche und technische Erschließungsanlagen sowie Gleisanlagen,**
- **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.).**

Begründung

Mit dieser Festsetzung sind auf Grundlage von § 11 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO 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.

Eine Festsetzung der zulässigen Lagermengen an gefährlichen Abfällen sowie an nicht gefährlichen Abfällen erfolgt im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Gelagert werden Einsatzstoffe, Zwischenprodukte, Endprodukte und aus dem Produktionsprozess anfallende Abfälle sowie Betriebsmittel. Es wird nicht explizit zwischen gefährlichen und nicht gefährlichen Lagern unterschieden. Ebenso wird nicht zwischen Eingangs-, Zwischen- und Ausgangslager differenziert, sondern die Lagerung soll unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheits- und Schutzmaßnahmen in mehreren Lagerbereichen möglich sein. Um die Einhaltung der maximal zulässigen Lagerung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen zu gewährleisten, wird ein Lagerbuch geführt.

Der Betriebsstandort der Spreewerk Lübben GmbH ist derzeit immissionsschutzrechtlich auf eine jährliche Durchsatzkapazität der thermischen Vernichtungsanlage von 668 t genehmigt und soll zukünftig auf 20.000 Jahrestonnen erhöht werden.

Ausnahmsweise Zulässigkeit (Festsetzung 1.3)***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.**

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 25 von 35

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO die der Ver- und Entsorgung des sonstigen Sondergebietes dienenden Anlagen, eine Wohnung für den Betriebsleiter und eine Wohnung für Aufsichts- oder Wachpersonal ausnahmsweise zugelassen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzung innerhalb des Baufensters in SO 2.1

Auf der mit dem Planzeichen Baugrenze umschlossenen Fläche innerhalb des SO 2.1 sind im Einklang mit der Kompensationsmaßnahme K2 ausschließlich aufgeständerte Anlagen zur Solarenergiegewinnung zulässig.

Begründung

Innerhalb des SO 2.1 überschneiden sich zum Teil die durch Baufenstereintrag als überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche mit den Kompensationsmaßnahmen K1 (Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion) und K2 (Anlage von artenreichem Blührasen). Die textliche Festsetzung beschränkt auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO die bauliche Nutzung nochmals erheblich und lässt lediglich eine Solarenergienutzung in Ausführung als aufgeständerte, Bodenfreiheit bietende, Tragkonstruktion zu.

K1-Maßnahmen bezeichnen Flächen der Entsiegelung auf der Grundlage der zeichnerischen Festsetzung (Planzeichen 13.1 PlanZV) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Entwicklung von Natur und Landschaft). Wenn innerhalb des Geltungsbereiches Neuversiegelungen erfolgen, sind zur Sicherung des Eingriffsausgleiches (vgl. Anlage 3b Grünordnungsplan mit Eingriffsausgleichs-Bilanzierung) die mit K1 gekennzeichneten Flächen zurückzubauen und zu entsiegeln. Durch ihre zentrale und heizwerksnahe Lage haben die Flächen das Potenzial für eine eingeschränkte, nur rechnerisch 10% Bodenneuversiegelung erzeugende Nutzung. Die Baugrenzen i. V. m. der Festsetzung 1.4 ermöglichen eine Nutzung durch aufgeständerten Anlagen zur Solargewinnung, im Einklang mit der Kompensationsmaßnahme K2 und stellen keinen Maßnahmenwiderspruch dar.

Die Maßnahme K2 stellt die Anlage eines Blührasens dar. Entsprechend seiner Eigenart als Rasen und der zusätzlichen Vorgabe der Entnahme aufwachsender Gehölze lässt sich diese Maßnahme mit der Aufstellung aufgeständerter Anlagen der Solarenergiegewinnung vereinbaren.

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,***

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 26 von 35

- **Fahrbahnen und Wege,**
- **Beleuchtungsanlagen,**
- **Brand- und Objektsicherheitsanlagen sowie**
- **Anlagen des vorbeugenden Brandschutzes.**

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB dem gegenwärtig, tatsächlich genutzten Bestand von Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Löschwasseranlagen, Fahrbahnen und Wegen, Beleuchtungsanlagen, Brand- und Objektsicherheitsanlagen sowie den Anlagen des vorbeugenden Brandschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb neu festgesetzter Sondergebietsflächen eine planungsrechtliche Legitimierung für Veränderungen eingeräumt. Somit werden, aus funktionalen Erfordernissen (z. B. Schutz, Sicherheit, Wegekonstruktion) und rechtlichen sowie technischen Anforderungen, resultierende Modernisierungsbedarfe, welche über den bestehenden Bestandsschutz (Erhaltungsvorhaben) hinausgehen, zulässig.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Festsetzung 3.1)**

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

Begründung

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lässt die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) um bis zu 50 % zu. Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugunsten des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes ausgeschlossen und somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen.

Die zulässige Grundfläche ist die mengenmäßig maximal überbaubare Grundfläche innerhalb der jeweiligen Bezugseinheit (z. B. SO 1.1). Diese quantitativ absolut festgesetzte Fläche muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) liegen, ist jedoch mit der Baufensterfläche nicht mengenidentisch.

Höhe von Gebäuden und Anlagen (Festsetzung 3.2)

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, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 27 von 35

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 5 BauNVO 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 auf Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO nicht für Blitzschutzanlagen und andere technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

5.1.4 Bauweise

In den sonstigen Sondergebieten wird abweichend von § 22 Abs. 1 BauGB eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Begründung

Es wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach welcher 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.

Zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenzen sind seitliche Grenzabstände einzuhalten.

5.2 Festsetzungen zur Grünordnung

5.2.1 Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lebensrhythmus und der Orientierung von Vögeln, Fledermäusen und von Insekten als deren Nahrungsgrundlage sind die Maßgaben der Lichtleitlinie Brandenburg hinsichtlich der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere auf Vögel und Insekten) und die Vorschläge zu deren Minderung zu beachten.

Grundsätzlich ist das Gelände nur dort zu beleuchten, wo es aus Gründen der Arbeitssicherheit notwendig ist. Die Beleuchtungsdauer ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Es sind Lichtblenden an den Beleuchtungskörpern zu verwenden.

Um eine störende Lichtausbreitung zu verhindern, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels zu minimieren, sodass nur die zu beleuchtende Fläche beleuchtet wird. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 28 von 35

Begründung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lebensrhythmus und der Orientierung von Vögeln, Fledermäusen und von Insekten als deren Nahrungsgrundlage sind die Maßgaben der Lichtleitlinie des Landes Brandenburg hinsichtlich der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere auf Vögel und Insekten, und die Vorschläge zu deren Minderung zu beachten.

Grundsätzlich ist das Gelände nur dort zu beleuchten, wo es aus Gründen der Arbeitssicherheit unbedingt notwendig ist. Die Beleuchtungsdauer ist dabei auf das Mindestmaß zu beschränken. Es sind Lichtblenden an den Beleuchtungskörpern zu verwenden. Um eine störende Lichtausbreitung zu verhindern, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels zu minimieren, sodass nur die zu beleuchtende Fläche beleuchtet wird.

Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern. Die Festsetzung erfolgt als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Bezug auf die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und Vermeidungsmaßnahme 7. (Vgl. Anlage 3b)

5.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

K1 – Entsiegelung zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen (Festsetzung 5.2.1)

Erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches eine Neuversiegelung, so sind die mit K1 gekennzeichneten Flächen in gleichem Flächenumfang wie die Neuversiegelung zurückzubauen bzw. zu entsiegeln. (Siehe auch Hinweis Nr. 9)

Begründung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen zu Kompensationszwecken festgelegt, welche bei Neuinanspruchnahme von Boden durch Neuversiegelung wirken. Durch Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird gesichert, dass ehemalige Labor-, Schulungs- und Lagergebäude zurückgebaut und entsiegelt werden. Weiterhin werden Parkflächen östlich der Betriebszufahrt entsiegelt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen zeitgleich mit Eingriffsbeginn und mit dessen Abschluss beendet sein. Es ist jeweils der exakte Eingriffsumfang des Einzelvorhabens auszugleichen.

Vor Durchführung der im Rahmen der Kompensationsmaßnahme K1 (Entsiegelung zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen) geplanten Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen ist der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zur Prüfung vorzulegen.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 29 von 35

K2 – Anlage von artenreichem Blühasen (Festsetzung 5.2.2)

Auf den mit K2 gekennzeichneten Flächen ist mit zertifiziertem Regiosaatgut eine Ansaat von artenreichem Blühasen durchzuführen. (Siehe auch Hinweis Nr. 10)

Begründung

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung sind im Grünordnungsplan mit Eingriffsausgleichsbilanzierung Menge und Qualität (siehe Anlage 3b Seite 40f) bestimmt und die Maßnahmen und die Flächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Hinweis Nr. 10 gibt auf Grundlage des Naturschutzrechtes erhobene, planungsrechtlich nicht festsetzbare Durchführungs- und Unterhaltungsforderungen an.

Auf den festgesetzten Flächen wird mit zertifiziertem Regiosaatgut (zertifiziert nach VWW Regiosaaten und Regiozert) eine Ansaat von artenreichem Blühasen initiiert. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen zeitgleich mit Eingriffsbeginn und mit dessen Abschluss beendet sein. Es ist jeweils der exakte Eingriffsumfang des Einzelvorhabens auszugleichen.

K3 – Baumpflanzungen (Festsetzung 5.2.3)

Auf den mit K3 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 12 Einzelbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Siehe auch Hinweise Nr. 11 und Nr. 12)

Begründung

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind im Grünordnungsplan Menge und Qualität (vgl. Anlage 3b) bestimmt sowie die Maßnahmen und die Flächen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Auf den festgesetzten Maßnahmenflächen ist eine Bepflanzung vorzusehen. Dabei sollen bis zu 12 Laubbäume (Kleinbaum bis mittelgroßer Baum) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm und einem Herkunftsnachweis aus dem ostdeutschen Tiefland gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen zeitgleich mit Eingriffsbeginn und mit dessen Abschluss beendet sein. Es ist jeweils der exakte Eingriffsumfang des Einzelvorhabens auszugleichen.

5.2.3 Zuordnungsfestsetzung zur Übernahme planexterner Maßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 200a BauGB)

Die geplanten Eingriffswirkungen in den Boden können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher wird ein Teil der unvermeidbaren Eingriffswirkungen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen und durch Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesichert. Der Vorhabenträger beteiligt sich an der Entsiegelung/Aufwertung der ehemaligen Stallanlage in Hartmannsdorf auf der Gemarkung Hartmannsdorf Flur 3, Flurstücke 42/4, 53,384 und 385.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 30 von 35

Begründung

Im Plangebiet selbst stehen keine weiteren Flächen für einen planinternen Ausgleich zur Verfügung. Gemäß § 1a Abs. 3 Ziffer 3 BauGB können Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen auch "an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs" erfolgen. § 200a BauGB konkretisiert dies: "Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist."

Für das Kompensationsdefizit von 4.808 m² für das Schutzgut Boden wird über die Flächenagentur Brandenburg GmbH eine Beteiligung an der Poolmaßnahme „Rückbau einer Stallanlage - Hartmannsdorf“ Gemarkung Hartmannsdorf Flur 3, Flurstücke 42/4, 53, 383 und 384 erfolgen. Eine Sicherung der Umsetzung erfolgt im städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf Grundlage des Vertrages V237/B-Plan Nr. 27 Spreewerk Börnichen/2022 vom 25.11.2022. Durch Sicherung im städtebaulichen Vertrag wird der Eingriffsausgleich sowohl innerhalb des Betriebsgrundstückes als auch durch Maßnahmenfinanzierung aus dem Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg gesichert und zugeordnet. Die Maßnahmen sind bereits als Kompensation durch die Untere Naturschutzbehörde fachlich anerkannt. Durch die vertragliche Verknüpfung der Maßnahme mit dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ kann der Ausgleich des Kompensationsdefizites innerhalb des Geltungsbereiches vollständig erbracht werden.

5.2.4 Vermeidung von Konflikten hinsichtlich der Verbotstatbestände

Zur Vermeidung von Konflikten hinsichtlich der Verbotstatbestände der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Biosphärenreservat Spreewald“ (LSG-Verordnung) sind wegen der artenschutzrechtlichen Bedeutung der Fledermausquartiere die Winter- und Sommerquartiere im Gebäude zu schützen. Die Gebäude sind im Bestand zu erhalten.

Eine Substanzsicherung ist zulässig. Die bautechnische Aufwertung ist ausgeschlossen, wenn diese den Fortbestand der vorgefundenen Fledermauspopulation gefährden kann.

Begründung

Die textliche Festsetzung, mit Bezug auf 3 Bestandsgebäude mit nur noch geringer oder beendeter Gebäudenutzung in bzw. am Rande von SO 1.1 und am Fahrweg E gelegen, soll vermeiden, dass Verbotstatbestände grundsätzlicher Art bestehen ausgelöst werden können, welche einen Planvollzug ausschließen.

Mit der zeichnerischen Festsetzung (Umgrenzung mit Planzeichen 13.1 PlanZV) der betreffenden Gebäudegrundflächen der Gebäude 25a, 25c und 25e, in denen 2021 Fledermausquartiere kartiert wurden, wird eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 31 von 35

Die Festsetzung wurde im Ergebnis der Abwägung zur Einwendung des Landesamtes für Umweltschutz – Referat Naturschutz erforderlich. Nach fachgutachterlicher Bewertung könnte sich ergeben, dass vorgezogene Maßnahmen, wie auch grundsätzliche Quartiersersatzmaßnahmen möglicherweise nicht vollzugsfähig sind. Angesichts des bedeutsamen Gesamtbestandes an Fledermäusen kann das Eintreten dieses unüberwindbaren Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Um die Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Fangen von Individuen zu vermeiden, werden die gebäudespezifischen Rahmenbedingungen für die Nutzung für Fledermausquartiere eingeschränkt. Winter- und Sommerquartiere von Fledermäusen in Gebäuden werden geschützt. Da vor allem die Sommerquartiere nicht artgerecht durch Ausgleichmaßnahmen ersetzt werden können, sind diese zu erhalten.

Mit dieser Festsetzung wird ein (Teil-)Verlust der Quartiere bei Umnutzungen verhindert.

Für die Gebäude 25a (ehemalige Lehrwerkstatt) und 25c (ehemalige Werkstatt und Bürogebäude) erfolgt jeweils eine einfache Nachnutzung im Bestand, ohne modernisierende Maßnahmen am Gebäude. Für das Gebäude 25e (Elektro- und Kleinteillager) ist lediglich eine Weiternutzung im Bestand zulässig. Hier erfolgen keine modernisierenden Maßnahmen am Gebäude.

Die Festsetzung eines Abbruchverbotes und der einfachen Unterhaltungspflicht der Gebäude, ausschließlich aus dem Grunde des Quartiererhaltes der Fledermäuse, ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zulässig.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

5.3.1 Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Spreewald“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ liegt in der Gesamtheit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Spreewald“, das auf der Grundlage der Verordnung des Ministerrates der DDR über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung vom 12.09.1990, zuletzt geändert am 19.05.2014, unter Schutz gestellt ist.

5.4 Hinweise

In der Begründung zum Bebauungsplan werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise gegeben. Sie sind kein Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Darstellung der Hinweise auf dem Satzungsdokument dient der Information und Beachtung in weiteren Planungsphasen. Aufgeführte Vorschriften und Bestimmungen resultieren aus dem BNatSchG oder anderen gesetzlichen Bestimmungen sowie Vorschriften und sind zwingende Rahmenseetzungen für die Ausnutzung des Planungsrechtes.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 32 von 35

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. 14 vom 11. Dezember 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.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17. November 2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 21. Dezember 2021 aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 31.01.2022 äußerten sich 25 Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Bebauungsplan.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung (Stand 15. November 2021) sowie umweltrelevante Unterlagen dazu konnten in der Zeit vom 10. Dezember 2021 bis einschließlich 10. Januar 2022 digital eingesehen werden.

Die Beteiligung wurden im Amtsblatt Nr. 14/2021 angekündigt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 28. März 2022 wurde vom 20. Juni 2022 bis einschließlich 22. Juli 2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereiches wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8/2022 am 10. Juni 2022 bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 1. Juni 2022 bzw. 7. Juni 2022 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 28. März 2022 bis zum 15. Juli 2022 aufgefordert.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 33 von 35

Abwägungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 15. Dezember 2022 geprüft und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan in der Fassung vom 8. November 2022, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr...../2023 vom in Kraft getreten.

Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 34 von 35

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) 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 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. S. 1792) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 (Baunutzungsverordnung - 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 zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes

Fassung vom 08.11.2022

Seite 35 von 35

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].
- /5/ Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) (Hrsg.) (2022): Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota). Änderungsbereiche (Arbeitsstand: Vorentwurf).
- /6/ Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) (Hrsg.) (2022): <https://www.luebben.de/stadt-luebben/de/stadtentwicklung/bauleitplanung/aktuelle-verfahren/>, [letzter Zugriff am 29.03.2022].