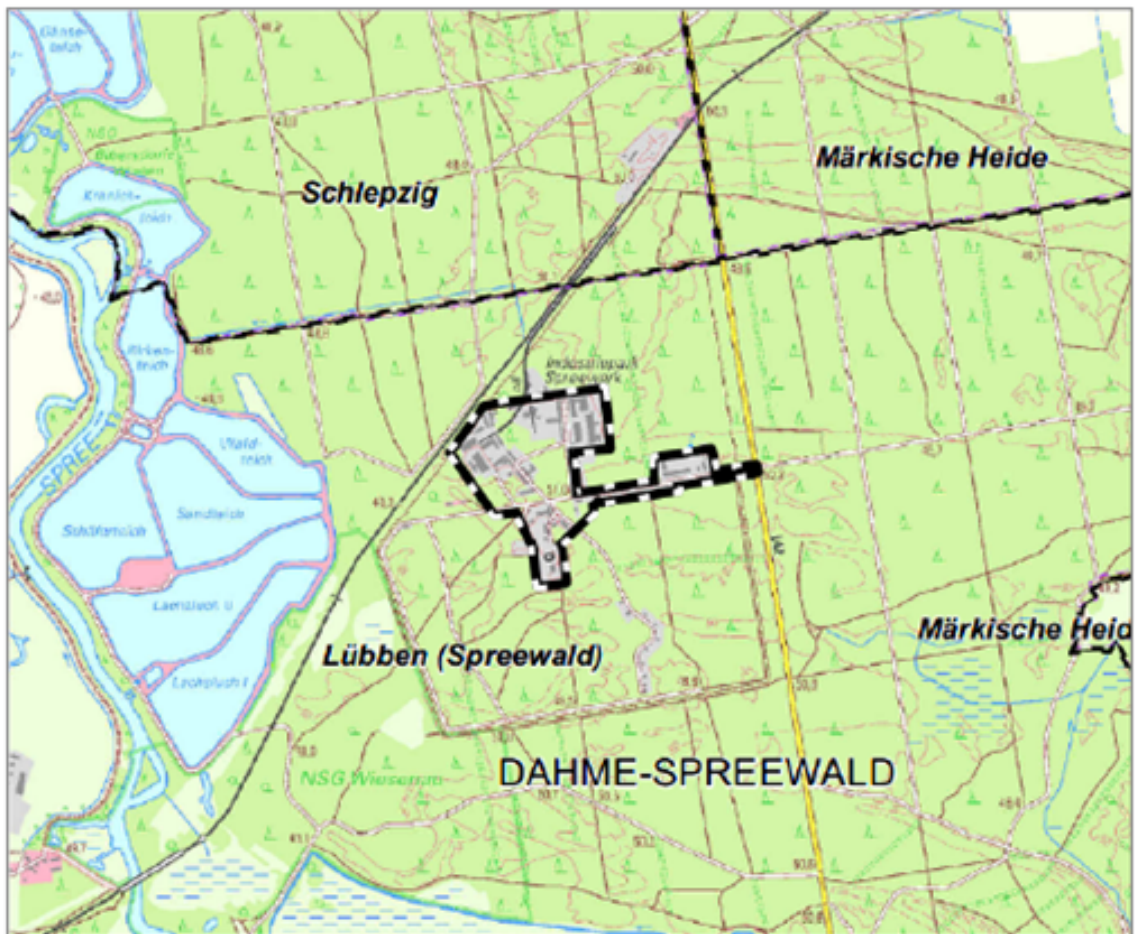


Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“



Lage Plangebiet

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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.

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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – Plan-SiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

2. Plangebiet

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) vom 29.10.2020 wurde der Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ aufgestellt und mit Satzungsbeschluss vom 26.01.2023 für eine ca. 22,4 ha große Plangebietsfläche festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand der zusammenfassenden Erklärung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage und vollständig auf dem Betriebsgrundstück der Spreewerk Lübben GmbH in 15907 Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota), Börnichen 99 in ca. 4,5 km Entfernung vom Stadtzentrum am nordöstlichen Rand der Gemarkung der Stadt Lübben (Spreewald).

3. Anlass und Ziel

Die Spreewerk Lübben GmbH ist ein Industriebetrieb im administrativen Stadtgebiet der Stadt Lübben (Spreewald), der eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage zum Delaborieren von Munition und Sprengkörpern betreibt. Der Betrieb verzeichnete in den letzten Jahren sinkende Auftragszahlen im Bereich der Munitionsentsorgung, die nach Altanlagenanzeige nach § 67 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) von 1990 unter behördlicher Regelüberwachung betrieben wurde. Der Standort liegt im unbeplanten Außenbereich.

Voraussetzung für neue Geschäftsfelder ist die verbindliche Bebauungsplanung, um Planungsrecht für weitere Nutzungen zu erreichen. Ziel war es ein Sondergebiet zu schaffen, in dem sowohl die bisher durchgeführte Delaboration von Munition und sonstigen Sprengkörpern weiterhin zulässig ist, als auch die Aufgabenerweiterung zur umweltgerechten Entsorgung von Großbatterien und Katalysatoren. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ als rechtskräftige Satzung ermöglicht die bauliche und funktionale Erweiterung bestehender Anlagen innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes sowie die Entwicklung der im Geltungsbereich eingeschlossenen Flächen und bestimmt die Zulässigkeit von Maßnahmen und Vorhaben unter Beachtung weiterer landes- und bundesgesetzlicher Bestimmungen.

Für folgende neu geplanten Nutzungen vorwiegend in den vorhandenen Gebäuden

- 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

sahen Träger der Umweltbelange zudem das Erfordernis, die Eingriffe in den Umweltbestand zu prüfen und zu bewerten.

In der Folge der Planung sollten die bereits seit 1938 und verstärkt ab 1957 überbauten Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2006 als Waldnutzung dargestellt sind, im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) und in einem verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) planungsrechtlich den Gegebenheiten und der von der Stadtverordnetenversammlung in einem Grundsatzbeschluss am 29.10.2019 zugebilligten Unternehmensentwicklung angepasst werden.

Der Bebauungsplan wurde im „Regelverfahren“ aufgestellt, es wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Umsetzung der angestrebten Planungsziele wird im Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes mit genau bestimmten Zweckbestimmungen gesichert.

4. Inhalte des Bebauungsplans

Der Rechtsinhalt des Bebauungsplans besteht aus den planzeichnerischen Festsetzungen (Teil A M 1:1000) und den textlichen Festsetzungen (Teil B). Diese Festsetzungen sind in der von den Stadtverordneten gebilligten Begründung hinsichtlich der Grundlagen, der Erfordernisse und der Auswirkungen begründet.

Auf dem Satzungsdokument sind zudem Nachrichtliche Übernahmen erfolgt (LSG „Biosphärenreservat Spreewald“) sowie Hinweise auf andere und weitere rechtliche Erfordernisse bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen und Anlagen aufgeführt.

Im Bebauungsplan werden jeweils nach dem Maß der baulichen Nutzung untergliederte Sonstige Sondergebiete mit festgesetzter Zweckbestimmung und jeweils als Obergrenze absolut festgesetzter Grundfläche ausgewiesen und in ihrer Ausdehnung festgesetzt. Neben der Festsetzung von Baufenstern für Gebäude und bauliche Anlagen durch die Begrenzung mit Baugrenzen und der Bauweise wird auch die Höhenentwicklung differenziert begrenzt. Allgemein dürfen sich der Bestand und die möglichen Gebäudeerneuerungen nicht über die Wipfelhöhe des umgebenen Baumbestandes entwickeln. Lediglich im Gebiet SO 2.2 wird eine Höhe bis ca. 16 m über Gelände zugelassen.

Obwohl das Plangebiet vollständig außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsbedarfe liegt und die inneren Erschließungen im Wesentlichen ausreichend vorhanden sind, wurden im Bebauungsplan die Zufahrtsstraße und die Fahrwege A und B als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Damit sind im Rahmen der Flächenfestsetzungen auch Erweiterungen des Bestandes der Erschließungs- sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Zugriff auf bisher nicht baulich genutzte Flächen zugelassen.

Große Teile innerhalb des Geltungsbereiches bleiben Waldfläche und sind damit einer baulichen Nutzung nicht zugänglich.

Festgestellte gesetzlich geschützte Biotope sind als Grünflächen ausgewiesen und können keiner anderen als der im Rahmen der Umweltprüfung tatsächlich festgestellten Nutzung zugeführt werden (Bestandserhalt).

Der Bebauungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 22 ha insgesamt 124.403 m² Baugebietsflächen der Art der Nutzung Sonstiges Sondergebiet aus.

5. Verfahrensübersicht

Grundsatzbeschluss	29.08.2019	Beschluss Nr. 2019/064
Landesplanerische Stellungnahme	27.02.2020	Mitteilung RO
Aufstellungsbeschluss	29.10.2020	Beschluss Nr. 2020/017
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	11.12.2020	Amtsblatt Nr.14/2020
Frühzeitige Beteiligung Behörden	17.11.2021	Vorentwurf 15.11.2021
§ 4 Abs. 1 BauGB		
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	10.12.-10.01.2022	Vorentwurf 15.11.2021
§ 3 Abs. 1 BauGB		
Abwägungs-/ Offenlagebeschluss	25.05.2022	Beschluss Nr. 2022/021
Bekanntmachung Offenlagebeschluss	10.06.2022	Amtsblatt Nr.8/2022
Beteiligung/ Benachrichtigung Behörden	01.06./07.06.2022	Entwurf 28.03.2022
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung Öffentlichkeit	20.06.-22.07.2022	Entwurf 28.03.2022
§ 3 Abs. 2 BauGB		
Abwägungsbeschluss	15.12.2022	Beschluss Nr. 2022/015
Mitteilung Abwägungsergebnis	05.01.2023	Protokoll 08.11.2022
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	26.01.2023	Beschluss Nr. 2022/106
Genehmigung der FNP-Änderung	15.05.2023	AZ:40059-23-620
Voraussetzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB		

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) hat den Bebauungsplan Nr. 27 durch Beschluss vom 26.01.2023 festgesetzt.

Die Satzung wurde am 13.06.2023 ausgefertigt, im Amtsblatt Nr. 7/2023 am 15.07.2023 auf Seiteverkündet und ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

6. Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet.

Im Bebauungsplanverfahren wurden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in folgenden Fachgutachten (Beifügungen) dargelegt:

- Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nach Anlage 1 BauGB
- Artenschutzfachbeitrag mit Prüfung der Verbotstatbestände in § 44 BNatSchG
- Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept europäische Vogelarten, Fledermäuse und Zauneidechse
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 BNatSchG für Natura 2000-Gebiete
- Grünordnung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Maßnahmenplan
- Biotopkartierung mit Bericht
- Schallimmissionsprognose nach TA Lärm
- Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes (KAS-18) für den Betriebsbereich der Spreewerk Lübben GmbH

Untersucht und dargestellt wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.

Das Plangebiet liegt - wie große Teile des Stadtgebietes von Lübben (Spreewald) - im Biosphärenreservat Spreewald und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Nach Untersuchung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Flora, Fauna, Mensch, Klima, Luft, Kulturelles Erbe und Landschaft und deren Wechselwirkungen wird im Umweltbericht eine Bewertung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe vorgenommen und deren zu erwartenden Auswirkungen prognostiziert und bilanziert.

Im Umweltbericht wird aufgezeigt, welche Beeinträchtigungen bei der Inanspruchnahme des neu gesetzten Planungsrechts zu erwarten sind.

Boden

Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Kompensationsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch anlagebedingte Flächeninanspruchnahme mit der Planumsetzung als nicht erheblich einzustufen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Fläche

Bei Durchführung der Bebauungsplanung kann es zu einer Neuversiegelung von 9.807 m² kommen. Die Kompensationsmaßnahmen K1 zur Entsiegelung im Umfang von ca. 5.000 m² sowie die vertraglich vereinbarten Kompensationsmaßnahmen (Hartmannsdorf) gleichen den zulässigen Eingriff aus.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen, als Wald festgesetzten Flächen sind von einer Bebauung ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind bei vollständiger Plandurchführung nicht zu erwarten.

Wasser

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Auch eine Verdoppelung der gegenwärtigen Grundwasserentnahme von 50.000 m³/a und die Löschwasserversorgung haben vergleichsweise geringe Auswirkungen (Entnahme bis 1990: 380.000 m³/a). Geringe Auswirkungen können sich auch durch die Neuversiegelung bei Neu- anlage von befestigten Flächen und Gebäudeneubau auf bisher unversiegelten Flächen er- geben.

Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Aufgrund des Klimawandels würden langfristig wahrscheinlich auch bei Nichtdurchführung der Planung Veränderung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und somit der vorkom- menden Arten eintreten. Daher sind Veränderungen des aktuellen Ist-Zustands des Schutz- guts Flora, Fauna und biologische Vielfalt zu erwarten.

Gemäß Artenschutzfachbeitrag sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, ökologi- sche Bau-/Umweltbaubegleitung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforder- lich. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut in Folge der Planumsetzung nicht zu erwarten.

Geringe Auswirkungen können durch Emissionen von Luftschadstoffen, sonstige Emissionen (Erschütterungen, Licht, Wärme) und den anlagenbezogenen Verkehr verursacht werden. Aufgrund des Ausmaßes sind diese jedoch nicht geeignet erhebliche Auswirkungen zu verur- sachen.

Mensch

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesund- heit, durch Emissionen bzw. Immissionen von Lärm sind mit der Planumsetzung nicht zu er- warten.

Klima

Die Waldflächen sind Schutzwald für den Klima- und Immissionsschutz. Aufgrund der Klein- flächigkeit des Eingriffs verliert die Fläche ihre Klima- und Immissionsschutzfunktion jedoch nicht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind durch die Planumsetzung nicht zu erwarten.

Luft

Die Grenzwerte für Luftschadstoffemissionen werden auch nach der Durchführung der Pla- nung (Erweiterung Geschäftsfeld LIB- Recycling) eingehalten und es kommen gegenüber der gegenwärtigen Situation keine weiteren Luftschadstoff-Komponenten hinzu. Die betriebsbe- dingten Emissionen werden weiterhin ausschließlich über den bestehenden Abgaskamin ab- geleitet. Änderungen an der bestehenden Vernichtungsanlage für Explosivstoffe werden im Zuge der Planumsetzung nicht durchgeführt. Wie bisher verdampft ein Teil des zur Kühlung verwendeten Wassers aus der Abgasreinigung, sodass eine Dampffahne an die Umwelt ab- gegeben wird. Diese besteht jedoch ausschließlich aus Wasserdampf und enthält keine Luft- schadstoffe, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft mit der Planumsetzung nicht zu erwarten sind.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und Sonstige Sachgüter sind durch die Planumsetzung nicht zu erwarten.

Landschaft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind mit der Planumsetzung nicht zu erwarten.

Daraus kann geschlossen werden, dass die Planung auch mit dem Schutzanspruch des Landschaftsschutzgebiets „Biosphärenreservat Spreewald“ verträglich ist.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist gegenüber anfangs angestrebter Überbaubarkeit (Vorentwurf) die zulässige erheblich reduziert (zulässige Grundfläche). Es erfolgten weitgehend den Beteiligungsstellungen der Unteren Forstbehörde entsprechende Ausweisungen von Waldflächen im Geltungsbereich.

Textlich erfolgten Festsetzungen von Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen, zur Reduzierung der Versiegelung auf geeigneten Flächen (K1), zur Neuanlage von artenreichem Blühasen (K2) und von Ersatzbaumpflanzungen (K3).

Die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen:

- Ersatzstrukturen für Habitate gebäudebewohnender Fledermausarten, Reptilien und Brutvögel vor Beginn der Bauarbeiten,
- Realisierung eines artenreichen Blühasens,
- Entsiegelung von Fläche zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion,
- Ökologische Baubegleitung, zeitliche Steuerung der Bautätigkeit zur Minimierung möglicher negativer Beeinträchtigungen von Flora und Fauna,
- Begrenzung und Reduzierung von Lichtemissionen durch ausgewählte Standorte für Beleuchtung, Ausrichtung der Lichtkegel und Begrenzung der Beleuchtungsdauer,
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Erstaufforstungsmaßnahmen zum Ausgleich für Baumaßnahmen
- Maßnahmen gegen Vogelschlag an Gebäudefassaden.

Im Ergebnis der Eingriffsbewertung wurde festgestellt, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt und für die betroffenen Schutzgüter Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen ist. Die Pflicht ist im Vertrag über die Durchführung von landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB dem Eigentümer aller Geltungsbereichsflächen (Spreewerk Lübben GmbH) übertragen worden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausreichende Kompensation des Eingriffs gemäß den Anforderungen des BNatSchG und der Umweltprüfung gemäß BauGB erreicht.

Mit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist auch das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG allgemein nicht zu erwarten. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG

i.V.m. § 26 BNatSchG bei entsprechend dargelegten Vorliegen der Voraussetzungen für die spätere Umsetzung der Planinhalte nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist und in Aussicht gestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ ermöglicht Bauvorhaben, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG bewirken. Die mit den Eingriffen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen müssen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG ausgeglichen werden.

Im städtebaulichen Maßnahmenvertrag wurden entsprechend der Fachbeiträge (Artenschutz und Eingriffsausgleich) folgende Verpflichtungen für die internen und externen Maßnahmen aufgenommen:

- im Artenschutzfachbeitrag genannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen), insbesondere in den Anlagen des ehemaligen Betriebskindergartens und der Förderschule;
- ökologische Baubegleitung;
- Schutzmaßnahmen bei Gehölzfällungen;
- Maßnahmen gegen Vogelschlag;
- Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemission

Folgende Gebäude sind abzureißen und die Flächen sind zu entsiegeln:

- Gebäude Nr. 7 ehemaliges Laborgebäude,
- Gebäude Nr. 44 ehemaliges Schulungsgebäude,
- Gebäude Nr. 45 ehemaliges Lagergebäude

Auf den Flurstücken 75, 78 und 79 Flur 24 der Gemarkung Börnichen ist ein artenreicher Blührasen anzulegen.

Für den planexternen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB hat die Maßnahmenträgerin einen Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH geschlossen.

Die Maßnahmenträgerin ist verpflichtet, die im Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrer Rechtsnachfolgerin weiterzugeben.

Der Bebauungsplan bedingt die Umwandlung von Wald im Sinne von § 9 Abs. 1 BWaldG. Hierfür wird eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 LWaldG eingeholt. Der dabei gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 LWaldG erforderliche Waldausgleich wird in der Waldumwandlungsgenehmigung unter Berücksichtigung des Ausgleichs für den Bebauungsplan geregelt.

Erhebliche durch das Vorhaben verursachte Verkehrsbelastungen sind durch die beabsichtigte Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

7. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren lag der Planstand Vorentwurf vom 15.11.2021 zugrunde. Im Rahmen der Beteiligung bis 31.01.2022 gaben 27 Behörden und Nachbargemeinden eine Stellungnahme ab.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine grundsätzlichen Veränderungen der Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 27. Es wurden Änderungen an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vorgenommen, um Einwendungen zu entsprechen, Hinweisen zu folgen und die Planfassung rechtssicher und grafisch eindeutig zu erstellen.

Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung frühzeitig die vorgebrachten Belange geprüft und am 25.05.2022 eine erste Abwägung durchgeführt.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung wurden Festsetzungen neu gefasst bzw. geändert und ergänzt:

- Reduzierung der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Grundfläche auf ein erforderliches Absolutmaß
- Prüfung weiterer Möglichkeiten der Eingriffsminderung durch Entsiegelungen z.B. Freilagerflächen am Heizwerk und vollversiegelte Verkehrs- und Wegeflächen ohne Nutzungsnotwendigkeit
- Reduzierung der Baufensterausdehnung in SO 3.1
- Reduzierung versiegelter Flächen
- Änderung von Höhenfestsetzungen in SO 2.2 und SO 3.3
- Flächen für Eingriffsausgleichsmaßnahmen
- Fahrweg B als private Verkehrsfläche
- Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden und Westen
- Nachrichtliche Ausweisung Bahnfläche
- Mindestabstand zwischen Baugrenzen und Waldflächen 5m

Die Begründung zum Bebauungsplan- Vorentwurf wurde aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen ergänzt bzw. angepasst und in der Fassung vom 28.03.2022 fortgeschrieben. Im Anschluss an das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurden auch die Entwürfe der Beipläne fortgeschrieben (Beiplan 1 Bestand und Beiplan 2 Konzept) sowie die Fachplanungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Der auf dieser Grundlage erstellte Entwurf (28.03.2022) wurde in der Sitzung am 25.05.2022 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Offenlage erfolgte erneut die Beteiligung berührter Behörden (bis 26.07.2022). Es gaben 11 Behörden erneut eine Stellungnahme auf das Beteiligungsschreiben vom 01.06.2022 und die Offenlagenachrichtigung vom 07.06.2022 ab.

Die während der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bewertet und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Abwägungsrelevante Sachverhalte sind in die Abwägung und den Entwurf zum Satzungsbeschluss einbezogen worden (siehe 8.).

Die Bebauungsplan- Satzung stellt das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung zwischen der erstmaligen Ausweisung von Baurecht, der Sicherung der bestehenden Nutzung sowie Ermöglichung einer Geschäftsfelderweiterung und der Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt dar.

Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes wurde dem Anspruch an den Erhalt und die Nutzungserweiterung eines Betriebes entsprochen. Zeitgleich werden bedeutende Fledermausquartiere gesichert, erforderliche Ersatzhabitate im Rahmen von Artenschutzmaßnahmen geschaffen sowie das Vorhaben mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Spreewald“ vereint.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Spreewerk Börnichen“ wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022 elektronisch bereitgestellt. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden betroffene Trägern öffentlicher Belange und Ämter zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Angebot zur persönlichen Erläuterung durch die Verwaltung ist nicht beansprucht worden. Insgesamt sind weder in den Zeiträumen zur Beteiligung im Planverfahren noch darüber hinaus Stellungnahmen der Bürgerschaft eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Hinweise und Anregungen vorgebracht worden.

8. Abwägung

Das Landesamt für Umwelt (LfU) Fachabteilung Naturschutz hatte in der Ergänzung zur Stellungnahme vom 25.07.2022 mit Schreiben vom 29.08.2022 die Vollzugsfähigkeit in Frage gestellt und auf die Beachtung der besonders zu schützenden, landesweit bedeutenden Fledermauspopulationen in den ungenutzten Gebäuden Nr. 25a bis 25c gedrungen. Ein Bebauungsplanvollzug war aus diesen Einwendungen heraus weder gänzlich noch grundsätzlich für gefährdet anzusehen.

Die Stadtverordneten haben im Rahmen der Abwägung den Einwand geprüft und die Änderung der Planung zur Konfliktlösung beschlossen.

Auf Grundlage der Abwägungsergebnisse erfolgte die Veränderung der Baugrenzen (Entfall) und die Gebäudeumgrenzung mit Planzeichen (Schutz der Natur) sowie gemäß III. Hinweise in Nr. 1 Artenschutz eine Bezeichnung der artenschutzrechtlich begründeten Bestimmungen für den zukünftigen Umgang mit den Gebäuden und Quartieren (Abwägung LfU Naturschutz 1.10-33/ 1.10-35). Dem weiteren Wunsch des LfU, einen Quartierschutz im Bauleitplan planungsrechtlich festzusetzen, konnte wegen Fehlens einer Ermächtigungsgrundlage im Bebauungsplan nicht entsprochen werden.

Der Schutz ist ausreichend im Weiteren (Genehmigungsverfahren) und im Rahmen der Durchführung (Maßnahmenvertrag) auf naturschutzrechtlicher Grundlage gesichert.

Die Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange führten im Ergebnis zu folgenden weiteren redaktionellen und klarstellenden Ergänzungen des Bebauungsplans:

- artenschutzrechtlich begründete Forderungen sind nicht mehr als Festsetzungen (5.1.2; 5.1.3; 5.1.4), sondern neu als Hinweise (III) dargestellt. (Abwägung KV LDS Nr. 1.02-03)
- Neue Textfestsetzung 1.4 stellt klar, dass auf der Kompensationsfläche K1 (Entsiegelung) und neu K2 (Pflanzung artenreicher Blührasen) innerhalb der Baugrenzen keine versiegelnde Bebauung möglich ist (Abwägung KV LDS 1.02-07).
- Entfall der Festsetzung Höhenbezugspunkt (Abwägung KV LDS 1.02-41)
- Herstellung der Eindeutigkeit der abweichenden Bauweise in der Textfestsetzung 4 (Abwägung KV LDS 1.02-42) – Grenzabstand und Gebäudelängen
- Streichung Satz 1 und 3 der Textfestsetzung 5.2.2 – lediglich Hinweise (Abwägung KV LDS 1.02-45)

Diese Änderungen der Offenlagefassung betreffen und berühren außer den Träger des Belanges Naturschutz und die planungsrechtliche Aufsichtsbehörde (Landkreis LDS) nur den Flächen- und Gebäudeeigentümer. Von diesem wurde den Änderungen ausdrücklich im Maßnahmenvertrag vom 24.01.2023 (§ 13 Abs. 2) zugestimmt.

9. Städtebauliche Verträge

Zur Erstellung und Kostenträgerschaft der Bauleitplanung, der Umweltprüfung und der erforderlichen Fachgutachten sowie zur verbindlichen Bewältigung der Auswirkungen der Planung wurden städtebauliche Verträge (14.08.2020 und 24.01.2023) mit dem Bebauungsplanbegünstigten abgeschlossen. Die Spreewerk Lübben GmbH stellt darin die Stadt Lübben (Spreewald) auf Grund der Ermächtigung in § 11 Abs. 1 BauGB frei von gesetzlichen Pflichten im Rahmen und infolge der Bebauungsplanung für das Betriebsgrundstück und verpflichtet sich zur Trägerschaft der Folgemaßnahmen, auch der, die nicht im Geltungsbereich liegen.

Dazu hat die Spreewerk Lübben GmbH am 25.11.2022 einen Vertrag (V237) mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH abgeschlossen und sich darin zur anteiligen Übernahme von Kosten der Flächenpoolmaßnahme in Hartmannsdorf (Ausgleich zur Wiederherstellung potentieller Lebensräume von Flora und Fauna) verpflichtet.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung wurde im Vorfeld des Verfahrens als Alternative geprüft. Im Ergebnis fasste die Stadt Lübben (Spreewald) 2019 einen Grundsatzbeschluss, der dem Industriebetrieb Spreewerk Lübben GmbH eine Entwicklung über die Art und das Maß der bis dahin zulässigerweise möglichen Geschäftsfelder (v.a. Delaborierung) ermöglichen sollte. Bis dahin hatte es für den vor 1990 noch außerhalb des Geltungsbereiches des BauGB der BRD zugelassenen Industriebetrieb wegen der Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan (FNP 2006) als Waldfläche und wegen fehlender Privilegierung im Außenbereich keine Aussicht auf Zulässigkeit von geschäftsfelderweiternden Maßnahmen gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung hätte die beabsichtigte Geschäftsfelderweiterung (Recycling LIB) keine planungsrechtliche Grundlage gehabt. Die Nutzungsänderung wäre im Außenbereich unzulässig. Die Genehmigung wäre durch das Landesamt für Umwelt im immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu versagen gewesen.

Der Industriebetrieb kann weiterhin ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nur im Rahmen der bestehenden Betriebsgenehmigungen genutzt werden.

Planungsalternativen

Der Industriebetrieb wird seit Jahrzehnten zunächst als Munitionsbetrieb und ab 1990 als munitionsentsorgender Betrieb (Delaborierung) genutzt. Die gegenwärtige Nutzung stand bis 2022 nicht im Einklang mit der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes 2006 der Stadt Lübben (Spreewald), der das Betriebsgelände als Fläche für Wald darstellt. Eine Fortführung der Industriebetriebsnutzung ist daher städtebaurechtlich nur im Bestand zulässig.

Alternativen zur vorliegenden Bebauungsplanung könnten nur die Betriebsverlagerung an einen Standort mit der planungsrechtlichen Eignung für einen Industriebetrieb (Bebauungsplan mit Ausweisung Art der Nutzung GI gemäß § 9 BauNVO) sein. Im administrativen Stadtgebiet gibt es keine als GI ausgewiesene Bebauungsplanfläche mit Eignung für die Betriebsverlagerung. Eine Verlagerung an sich und eine Verlagerung in eine andere Gemeinde stellen für die Stadt Lübben (Spreewald) keine Alternative dar.

Als Alternative ist auch eine der Stellungnahme der Naturschutzverbände entsprechende Ablehnung der Betriebsfortführung im Biosphärenreservat Spreewald anzusehen. Diese Alternative ist durch den Grundsatzbeschluss vom 29.08.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Ziel der Planung ausgeschlossen worden.

Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplanes, den Bestand der Anlage zum Delaborieren von Munition und sonstigen Sprengkörpern zu sichern und deren maßvolle Entwicklung zu ermöglichen, stellt die Nutzung des bestehenden Standortes, der über ausreichende Entfernung zu den nächsten Siedlungen verfügt, die beste Planungsmöglichkeit dar.

Für das vorliegende Grundstück liegen keine anderweitigen Planungsoptionen vor.

Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota), im Juli 2023

Jens Richter
Bürgermeister