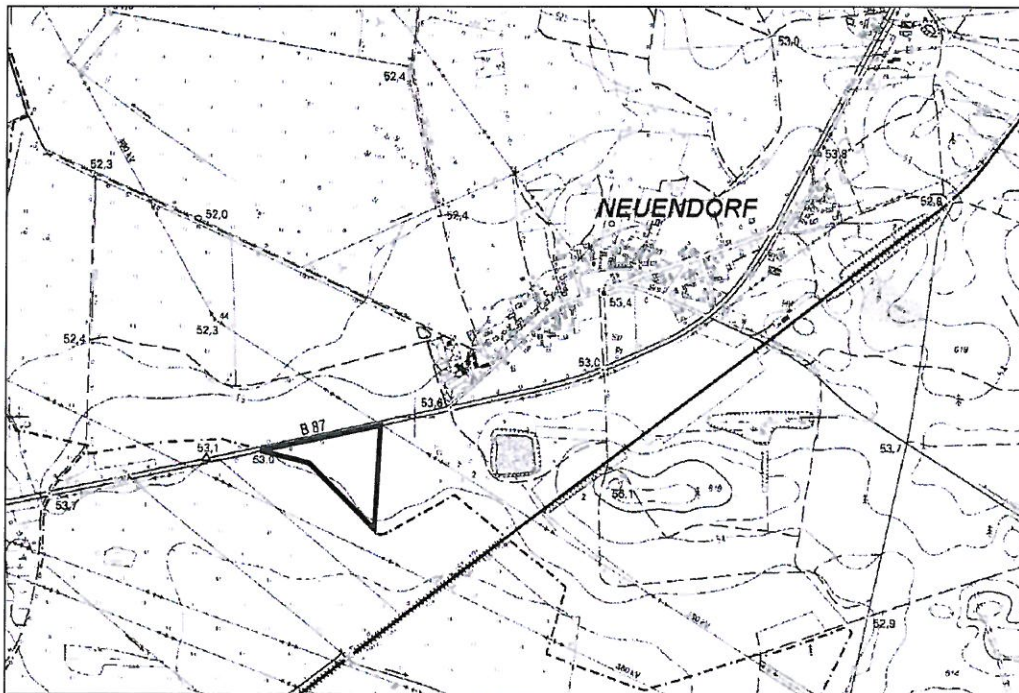


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 2c "Gewerbegebiet Neuendorf" der Stadt Lübben (Spreewald)

für die Flächen

westlich des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Neuendorf" zwischen der nördlich gelegenen Bundesstraße 87 und der südlichen Gemeindegrenze.



Lübben (Spreewald), Dezember 2011

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP

Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

A.	BEGRÜNDUNG	5
I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Plangebiet	5
2.1	Lagebeschreibung	5
2.2	Bestand, Ausgangssituation	6
2.2.1	Baulicher Bestand im Geltungsbereich	6
2.2.2	Ökologie / Landschaftlicher Zustand im Geltungsbereich	6
2.2.3	Verkehrliche Erschließung	6
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.2.5	Technische Infrastruktur / Leitungen	6
2.2.6	Boden / Grundwasser	7
2.2.7	Altlasten / Kampfmittel	7
2.2.8	Lärm	8
2.3	Planerische Ausgangssituation	8
2.3.1	Gemeinsame Landesplanung / Regionalplan	8
2.3.2	Flächennutzungsplan	9
2.3.3	Landschaftsplan	10
2.3.4	Baurecht / angrenzende Bebauungspläne	10
2.3.5	Denkmalschutz	10
II.	PLANINHALT	11
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans	11
2.	Wesentlicher Planinhalt	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.1.1	Gewerbegebiet	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
2.4	Grünfestsetzungen	14
2.5	Immissionsschutz	15
2.6	Sonstige Festsetzungen	16
2.7	Hinweise	16
2.8	Flächenbilanz ¹⁾	17
III.	Umweltbericht¹⁾	18
1.	Einleitung	18
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	18
1.2	In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	19
2.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	20
2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	20
2.2	Inhalt und Untersuchungsmethode	20
2.3	Untersuchungszeitraum, Datengrundlagen und Verfahren	20
3.	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Wirkraum	21
3.1	Schutzgut Mensch	21
3.2	Schutzgut Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt	21
3.2.1	Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft	21
3.2.2	Biotopbestand	22
3.2.3	Fauna	23
3.3	Schutzgut Boden	24
3.4	Schutzgut Wasser	25
3.5	Schutzgut Klima/Luft	26
3.6	Schutzgut Landschaft/Erholung	26
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	27

4.	Auswirkungen auf die Schutzgüter	27
4.1	Auswirkungen auf Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	27
4.2	Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	28
4.3	Angaben zum besonderen Artenschutz	29
4.4	Auswirkungen auf den Boden	30
4.5	Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser	30
4.6	Auswirkungen auf Klima/Luft	30
4.7	Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion	31
4.8	Wechselwirkungen	31
5.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	32
5.1	Festsetzungen im Bebauungsplan	32
5.2	Maßnahmen, die in anschließenden Planungsphasen und bei Realisierung der Planung zu berücksichtigen sind	32
6.	Kompensationsmaßnahmen	33
6.1	Festsetzungen im Bebauungsplan	33
6.2	Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs	35
7.	Bewältigung der Eingriffsregelung	36
7.1	Anforderungen an Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	36
7.2	Beurteilung der Situation vor dem Eingriff (Ist-Zustand)	37
7.3	Beurteilung der Situation nach dem Eingriff	38
7.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	38
8.	Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	41
8.1	Prognose bei der Durchführung	41
8.2	Prognose bei der Nichtdurchführung	41
9.	Zusätzliche Angaben	41
9.1	Planungsalternativen	41
9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Untersuchung	42
9.3	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	42
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
10.1	Ziele, Inhalte und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans	42
10.2	Auswirkungen auf die Umwelt	43
10.3	Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen	44
10.4	Ergebnis der Umweltprüfung	44
IV.	Abwägung	45
1.	Abwägungsbelange	45
1.1	Anforderungen an sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	45
1.2	Belange der Gestaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes	45
1.3	Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege	46
1.4	Belange der Wirtschaft und des Verkehrs	46
1.5	Private Belange der Grundeigentümer	47
V.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	48
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	48
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	48
3.	Ordnungsmaßnahmen und Selbstbindungsbeschlüsse	48
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	48
5.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	49
6.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	49

VI.	Verfahren	50
1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	50
1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	50
1.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	51
1.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	55
B.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	56
C.	ANLAGEN	57
1.	Textliche Festsetzungen	57
2.	Hinweise	58
3.	Pflanzliste.....	59
4.	Biotoptypenkarte	60
5.	Flächenübersicht für die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Maßstab).....	61
6.	Quellen- und Literaturverzeichnis für den Umweltbericht.....	62

A. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2c „Gewerbegebiet Neuendorf“ der Stadt Lübben (Spreewald),

für die Flächen westlich des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Neuendorf" zwischen der nördlich gelegenen Bundesstraße 87 und der südlichen Gemeindegrenze.

I. PLANUNGSGEGENSTAND**1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2c ist die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Ortsteil Neuendorf, welches bereits Anfang der 1990er Jahre durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 planungsrechtlich gesichert wurde. Die Gewerbegebietserweiterung ist aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt entwickelt. Die Durchführung des Planverfahrens zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes in Neuendorf liegt im allgemeinen und öffentlichen Interesse und soll die Grundlage für neue Investitionen und die damit verbundene Schaffung neuer Arbeitsplätze in Lübben bilden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit kein Bebauungszusammenhang mit den benachbarten Siedlungsbereichen, so dass das Plangebiet ohne einen Bebauungsplan als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten ist. Bauliche Entwicklungen sind somit überwiegend unzulässig und beschränken sich auf die im Baugesetzbuch genannten privilegierten Vorhaben. Da die geplante Entwicklung eines Gewerbegebietes nicht unter die bereits zulässigen Anlagen und Einrichtungen fällt, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geboten. Durch Schaffung von Baurecht wird eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebiets entsprechend den Anforderungen aus § 1 Abs. 3 und 5 BauGB gesichert.

2. Plangebiet**2.1 Lagebeschreibung**

Das ca. 3 ha große Bebauungsplangebiet liegt ca. 5,5 km südwestlich der Innenstadt von Lübben im Ortsteil Neuendorf an der Bundesstraße 87. In ca. 2,5 km Entfernung befindet sich der Ortskern der Gemeinde Duben.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs lässt sich wie folgt beschreiben:

Die äußere Grenze des Gemeindegebietes der Stadt Lübben (im Spreewald) bildet zugleich die westliche und südliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes.

Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2c ist die dem überregionalen Verkehr dienende Bundesstraße 87.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die westlichen Flurstücksgrenzen des bestehenden Gewerbegebietes an, welche zugleich die Abgrenzung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Lübben Nr. 2 bilden.

Bestandteil des Geltungsbereichs sind die Flurstücke 96, 97, 98, 99 und 100 der Flur 1 in der Gemarkung Neuendorf.

2.2 Bestand, Ausgangssituation

2.2.1 Baulicher Bestand im Geltungsbereich

Gebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Eine Teilfläche des Geländes wird von einer 380 kV-Hochspannungsleitung überspannt. Zusätzlich verläuft parallel zur Bundesstraße 87 eine Mittelspannungsfreileitung. Weitere darüber hinaus gehende bauliche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

2.2.2 Ökologie / Landschaftlicher Zustand im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch seine Lage im Randbereich dörflicher Nutzungen. Die Fläche wird derzeit noch zum Zweck der Ackergraserzeugung genutzt (extensive Landwirtschaft).

Der Pflanzenbestand im Geltungsbereich wurde im Rahmen von Begehungen im Frühjahr und Frühsommer 2007 erfasst (letzte Begehung im Juli 2007). In diesem Zeitraum wies der überwiegende Teil des Geltungsbereichs Trockenrasenarten auf. Aufgrund der derzeitigen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei der vorgefundenen Vegetationsausprägung um stabile Pflanzengesellschaften handelt, sondern um eine vorübergehende Ausprägung nach extensiver Nutzung auf sandigem Standort (siehe Kap. III Umweltbericht sowie Anlage C. 4. Biotoptypenkarte).

2.2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes soll über die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Bundesstraße 87 erfolgen. Die B 87 ist eine überörtliche Hauptverbindungsstraße, die unter anderem die Gemeinden Lübben und Luckau verbindet und zugleich eine Verbindung zur Autobahn A 13 herstellt.

Eine Zufahrt zur Autobahn A 13 befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung im Bereich des Ortseingangs von Duben. Das Plangebiet ist somit aufgrund der Lage und seiner günstigen Verkehrsanbindung besonders für die angestrebte gewerbliche Nutzung geeignet.

Das Plangebiet verfügt über keinen direkten Gleisanschluss. Jedoch verläuft südlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Neuendorf die Eisenbahnstrecke Luckau/Uckro – Lübben (Spreewald) – Beeskow. Eine Anbindung an das bestehende Bahngleis ist auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 potentiell möglich.

Über bereits vorhandene Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und Flurstücke im Eigentum der Stadt kann das geplante Gewerbegebiet ergänzend angebunden werden.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Alle innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Lübben (Spreewald).

2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist derzeit nicht an die Gas- und Trinkwasserversorgung sowie an die Abwasserentsorgung im Bestand angeschlossen. Nach Aussage der örtlichen Versorgungsunternehmen kann eine Erschließung mit entsprechenden Medien jedoch jederzeit vorgenommen werden. Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bundesstraße 87 bietet ausreichend öffentliche Verkehrsflächen zur

Unterbringung der technischen Medien, so dass die Erschließung des Geltungsbereiches als gesichert betrachtet werden kann.

Zusätzlich sind eine in Betrieb befindliche Trinkwasserleitung sowie ein Schmutzwasserkanal (Freigefällesammler DN 200) östlich des Plangebietes im Mühlbergweg vorhanden. Ein Anschluss des Geltungsbereiches an diese technische Infrastruktur ist ebenfalls möglich, da sich derzeit sämtliche Flurstücke innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sowie innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanbereiches Nr. 2 bis an den Mühlbergweg im Eigentum der Stadt Lübben befinden.

Parallel zur Bundesstraße 87 verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Mittelspannungsfreileitung. Ferner wird der Geltungsbereich im Nordwesten von einer 380 kV Freileitung tangiert. Die Leitungen werden in der Planung berücksichtigt. Planungsbedingte Veränderungen an der 380 kV Hochspannungsfreileitung sind nicht erforderlich.

2.2.6 Boden / Grundwasser

Boden

Es handelt sich im Geltungsbereich um sandige Böden ohne Grundwassereinfluss. Der Boden des Geltungsbereichs ist durch landwirtschaftliche Nutzung (zuletzt Ackergraserzeugung) anthropogen beeinflusst (siehe auch Kap. III 3.3 Umweltbericht – Schutzgut Boden).

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. An der Oberfläche anstehendes Grundwasser ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der sandigen Deckschicht und des geringen Flurabstandes hoch. Daraus ergeben sich bei der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ggf. Mehraufwendungen in der Ausführung, um den Grundwasserschutz gewährleisten zu können (siehe auch Kap. III 3.4 Umweltbericht – Schutzgut Wasser).

2.2.7 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sind gemäß Schreiben des Landkreises Dahme-Spreewald – Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Altlastenkataster des Landkreises Dahme – Spreewald nicht als altlastenverdächtige Flächen registriert.

Kampfmittel

Für das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt es nach Aussage des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst keine konkreten Anhaltspunkte, so dass es nicht erforderlich ist, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.2.8 Lärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Verkehr der angrenzenden Bundesstraße 87 und durch bestehende bzw. zulässige Gewerbebetriebe des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 2 vorhanden bzw. zu berücksichtigen. Für eine genauere Betrachtung der anzunehmenden bestehenden Lärmbelastungen sowie der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2c zu erwartenden Auswirkungen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt, dessen Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind (vgl. Kap. II.2.5 Immissionsschutz).

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Gemeinsame Landesplanung / Regionalplan

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft wurden erstmals mit Schreiben vom 19.07.2007 aufgefordert, Stellung zu nehmen, ob eine Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann. Hinsichtlich des zur Abgabe der Stellungnahme geltenden LEPro (in der Fassung vom 1. November 2003) wurde von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 10.08.2007 festgestellt, dass die geplante Festsetzung von Gewerbeflächen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stand.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 am 15. Mai 2009 werden u.a. der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I (Zentralörtliche Gliederung), der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – und § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) von 2003 abgelöst. Der LEP B-B trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet.

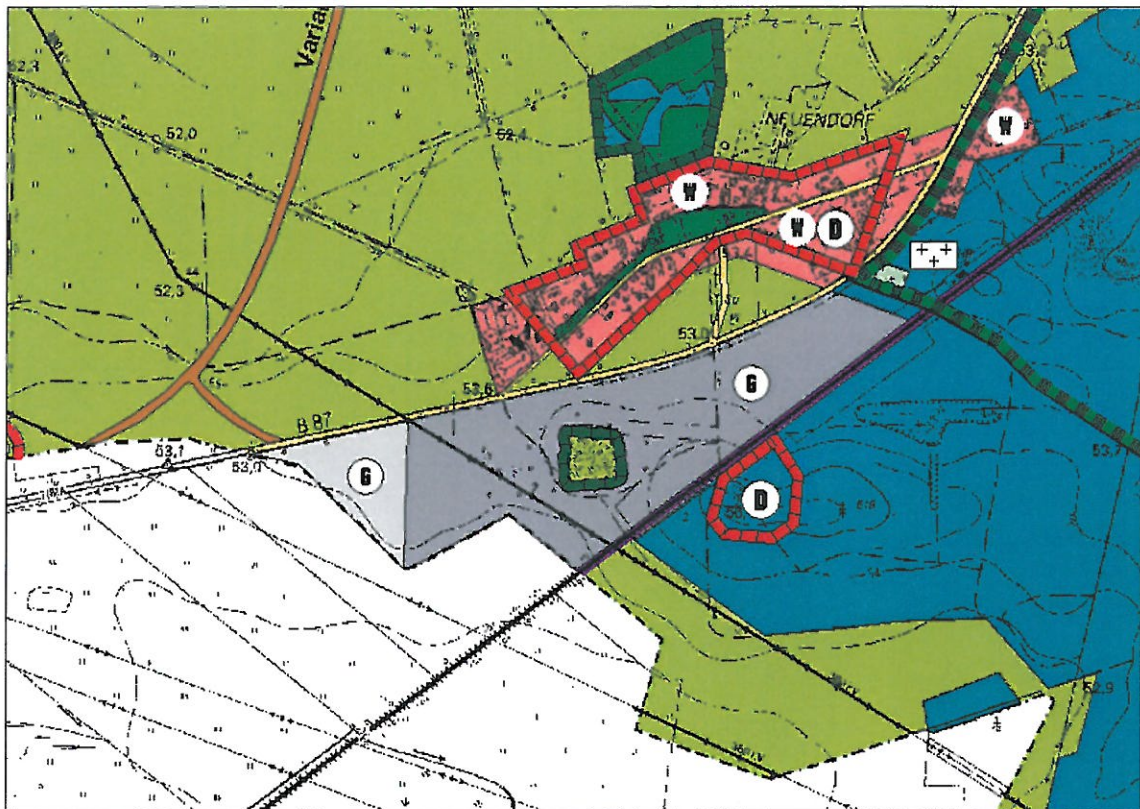
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2c steht im Einklang mit dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung *gemäß G 4.1 LEP B-B, wonach eine Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.* Die Lage des Plangebietes am äußersten Siedlungsrand von Lübben auf bislang unbebauten Flächen entspricht zwar nicht dem Grundsatz, die Entwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete zu konzentrieren, da es sich bei der Planung jedoch um die Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbegebietes handelt und die verkehrliche Anbindung an großräumigen Straßenverbindungen gegeben ist, lässt sich ein Abweichen von diesem Grundsatz begründen. Darüber hinaus sind im Hauptort der Stadt Lübben umfangreiche Restriktionsflächen zu beachten, so dass gewerbliche Entwicklungen bzw. Flächenerweiterungen nur sehr eingeschränkt möglich sind. Aus diesem Grund sind die vorgesehenen Flächen des Bebauungsplans bereits im Flächennutzungsplan der Stadt als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß der Festlegungskarte 1 an der Grenze zu einem Freiraumverbund, eine Überschneidung mit der Flächenkulisse liegt nicht vor. Die Stadt Lübben (Spreewald) ist gemäß Z 2.9 LEP B-B als Mittelzentrum festgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 21.01.2011, dass dem Bebauungsplan Nr. 2c in der vorliegenden Fassung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Der Bebauungsplan schließt im Sinne des Ziels 4.2 LEP B-B an vorhandene Siedlungsgebiete an und liegt außerhalb der in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B festgelegten Flächenkulisse des Freiraumverbundes. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden nach Einschätzung der Gemeinsamen Planungsabteilung angemessen berücksichtigt.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübben vom 18.06.2006 sieht für den Geltungsbereich die Entwicklung bzw. Planung einer gewerblichen Baufläche vor. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan die den betreffenden Bereich querende 380 kV Leitung dar. Die angrenzende B 87 ist als Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich ca. 180 m von der geplanten Gewerbegebietserweiterung entfernt im Ortsteil Neuendorf.



Ausschnitt des FNP der Stadt Lübben (Spreewald)

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffene Festsetzung eines Gewerbegebietes steht somit im Einklang mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes und ist aus ihm entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Vorzugsvariante der Stadt Lübben (Spreewald) zur Linienführung der derzeit im raumordnerischen Verfahren befindlichen Ortsumgehungsstraße dargestellt. Die geplante Trasse mündet in Höhe des vorliegenden Geltungsbereiches in die Bundesstraße 87.

2.3.3 Landschaftsplan

Die Inhalte des Landschaftsplanes haben im Aufstellungsverfahren Eingang in den Flächennutzungsplan gefunden und wurden im Rahmen einer Abwägung der gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen in diesen integriert. Daher ist davon auszugehen, dass mit der Übereinstimmung der Planungsziele mit dem FNP auch eine Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsplanes vorhanden ist.

2.3.4 Baurecht / angrenzende Bebauungspläne

Bei den innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen handelte es sich bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes um landwirtschaftliche Flächen, für die kein Bebauungszusammenhang mit den benachbarten Siedlungsbereichen bestand. Somit galten für Bauvorhaben die planungsrechtlichen Bestimmungen für den Außenbereich (§ 35 BauGB). Innerhalb dieser Flächen war nach geltendem Recht davon auszugehen, dass bauliche Entwicklungen unzulässig sind, sofern keine in § 35 BauGB gesetzlich geregelten Ausnahmetatbestände („privilegierte Vorhaben“) vorliegen. Die im Geltungsbereich geplante Realisierung eines Gewerbegebiets zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB und war demnach nach geltendem Planungsrecht unzulässig.

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lübben Nr. 2c grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lübben Nr. 2 an. Gemäß den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 2 werden für die angrenzenden Bereiche ein Gewerbegebiet sowie in einer südwestlichen Teilfläche ein Industriegebiet planungsrechtlich gesichert. Das Maß der Nutzung für die an den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2c unmittelbar angrenzenden Bereiche wird auf eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl von 6,0 bzw. auf eine Zwei- und Dreigeschossigkeit begrenzt.

2.3.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind laut Schreiben der zuständigen Behörden für den Denkmalschutz¹⁾ bisher keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt. Da jedoch das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, sind folgende Hinweise zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

1) Landkreis Dahme Spreewald – Untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 16.08.2007 und vom 31.01.2011
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abt. Denkmalpflege mit Schreiben vom 09.08.2007
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 24.07.2007

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war zunächst das unmittelbare Ansiedlungsbestreben einer in Lübben ansässigen Firma, die einen neuen Betriebsstandort im Gewerbegebiet Neuendorf errichten wollte. Da die vorhandene Gewerbegebietsfläche aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens nicht ausreichte, war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2c zur Vergrößerung der Fläche erforderlich. Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sommer 2007 wurde jedoch das direkte Ansiedlungsbestreben aufgegeben und das Bebauungsplanverfahren zwischenzeitlich ausgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde daraufhin als Angebotsplanung wieder aufgenommen und im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübben (Spreewald) mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben und zur Schaffung von Arbeitsplätzen weiter fortgeführt.

Aufgrund der besonderen Ausrichtung der Stadt Lübben (Spreewald) als Erholungsort mit touristischen Schwerpunkten vor allem im Bereich der Innenstadt sowie den weitläufig umgebenden und vielfach geschützten Landschaftsbereichen, wie dem Biosphärenreservat Spreewald, sind die Möglichkeiten für eine Ausweisung bzw. Bereitstellung von größeren zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes stark eingeschränkt. Dies spiegelt sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wider. Bereiche, die neben bereits bestehenden Standorten zusätzliche gewerbliche Entwicklungen ermöglichen, beschränken sich auf ein Minimum. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes bildet die einzige Möglichkeit, zusätzliche flächenintensivere gewerbliche Anlagen im Gemeindegebiet anzusiedeln und von einem unmittelbaren Anschluss an eine Bundesstraße sowie eine nahe gelegene Bundesautobahn zu profitieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in der Stadt Lübben (Spreewald) durch die Erweiterung des im Ortsteil Neuendorf gelegenen bestehenden Gewerbegebietes geschaffen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Umwelt bedingt durch die Gewerbegebietserweiterung im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Schalltechnischen Untersuchung abgeschätzt, bewertet und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

2. Wesentlicher Planinhalt

Unter Beachtung der in § 1 Absatz 5 BauGB genannten allgemeinen Grundsätze soll der Bebauungsplan Nr. 2c die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung saisonunabhängiger Arbeitsplätze schaffen, um als Angebotsplanung für gewerbliche Flächen die Entwicklung des Gewerbestandortes Neuendorf zu unterstützen und zu einer Stabilisierung des örtlichen und regionalen Arbeitsmarktes beizutragen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung der BauNVO aus den Rahmenbedingungen der Umgebung abzuleiten und festzusetzen. Die durch die Festsetzungen bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden mittels grünordnerischer Festsetzungen ausgeglichen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet

Zur planungsrechtlichen Sicherung der gewerblichen Entwicklung wird gemäß § 8 BauNVO die Festsetzung eines Gewerbegebietes –GE– für die gesamte Geltungsbereichsfläche getroffen. Der Standort bietet sich aufgrund seiner verkehrstechnischen Lage und als Erweiterungsfläche zu dem bereits bestehenden und erschlossenen Gewerbe- und Industriegebiet an. Die Ausweisung eines Industriegebietes erfolgt für den vorliegenden Geltungsbereich jedoch nicht, da Industriegebiete gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dem gegenübergestellt, verfügen Gewerbegebiete über ein erheblich geringeres Stör- und Problempotential. Sie dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Aufgrund der relativen räumlichen Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen sollen industrielle Ansiedlungen nicht zulässig sein.

Als ergänzende Festsetzung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes eigenständiger Einzelhandel nur zulässig, sofern eine Verkaufsfläche von 20 m² je Baugrundstück nicht überschritten wird. Darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehören und diesen untergeordnet sind. Dabei darf die den Betrieben zugeordnete Verkaufsfläche maximal 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Bauvorhabens betragen (textliche Festsetzung Nr. 1). Diese Festsetzung soll ausschließlich eine örtliche Versorgung der in dem Gewerbegebiet Tätigen ermöglichen sowie ausnahmsweise den Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung in untergeordneter Form zulassen. Darüber hinausgehende Einzelhandelseinrichtungen sollen nicht angesiedelt werden. Die Festsetzung ist erforderlich, damit das Stadtzentrum und die Dorflage vor konkurrierenden Einzelhandelsbetrieben geschützt sind.

Das Plangebiet wird von einer 380 kV Hochspannungsfreileitung tangiert. Gemäß der Anlage 4 der Abstandsleitlinie Brandenburg (Amtsblatt Nr. 49 vom 6. Juli 1995) sind Schutzabstände zu Wohnbebauungen sowie bei sonstigen Nutzungen der Schutz von Räumen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen, zu beachten. Zum Schutz vor etwaigen Auswirkungen bedingt durch die Nähe zu den Hochspannungsleitungen nimmt der Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 2 auf. Innerhalb der Flächen c1 und c2 sind Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen, nicht zulässig. Die Größe der Fläche c1 und c2 ergibt sich aus dem in der Anlage 4 der Abstandsleitlinie Brandenburg empfohlenen Abstand von 50m ab der Trassengrenze. Da es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, dass auch bauliche Anlagen errichtet werden können, bei denen ein länger andauernder Aufenthalt von Menschen nicht zwangsläufig zu erwarten ist (z.B. Lagergebäude). Aus diesem Grund wird darauf verzichtet, die Lage der Baugrenzen entsprechend der einzuhaltenden Abstände zu verlegen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 und § 21 BauNVO wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximal zulässigen Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 geregelt. Zusätzlich wird für bauliche Anlagen im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen die Festsetzung der maximalen Oberkante von 60,7 m über NHN – diese entspricht einer Höhe von ca. 7 m über der bestehenden Geländeoberkante – aufgenommen. Der Sicherheitsbereich der 380 kV Leitung wird auf 40 m ab der Leitungsachse definiert und entsprechend mit einer Baugrenze und der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen gekennzeichnet. Die Begrenzung der zulässigen Oberkanten im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen beschränkt sich dabei ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Auswei-

tung auf die nicht überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da sich die im Normalfall zulässigen Nebenanlagen, wie z.B. Fahnenmasten oder Werbetafeln, aufgrund der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen (Fläche a) im vorliegenden Fall ausschließen. Die verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes werden hinsichtlich der Oberkante baulicher Anlagen auf eine Höhe von 73,4 m über NHN, was einer Höhe von ca. 20 m entspricht, begrenzt.

Die einzelnen Nutzungsmaße des Bebauungsplanes beschreiben dabei jeweils Maximalgrenzen, die jedoch im Zusammenwirken nicht gleichzeitig in voller Höhe ausgenutzt werden können. Soll z.B. die maximal zulässige Höhe in Verbindung mit der zulässigen Baumassenzahl von 6,0 ausgenutzt werden, verbleibt eine durchschnittliche Überbauung des Gewerbegebietes, die einer GRZ von 0,3 entspricht. Soll jedoch die maximal zulässige GRZ von 0,6 ausgenutzt werden, ist in Verbindung mit der Baumassenzahl von 6,0 nur noch eine durchschnittliche Höhe von ca. 10 m für bauliche Anlagen möglich. Somit wird im Bereich des Ortseingangs der Stadt Lübben und angrenzend an den Landschaftsraum eine zu massive Bebauung vermieden. Für technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen, können im Gewerbegebiet Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 73,4 m über NHN um bis zu 4,0 m über der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Die festgesetzte Oberkante von 73,4 m über NHN gilt jedoch nicht für Schornsteine (textliche Festsetzung Nr. 5). Diese sind von der Regelung ausgenommen, da es aufgrund von Betriebsanforderungen notwendig sein kann, dass diese die festgesetzten Höhen ggf. um ein weiteres überschreiten müssen. Sollten bei Baumaßnahmen jedoch die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen wesentlich überschritten werden oder der Einsatz von Baugeräten großer Höhe (z. B. Kräne) erforderlich sein, welche Luftfahrthindernisse darstellen könnten, ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg entsprechend §§ 14 ff. Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Die Festsetzung einer zulässigen GFZ innerhalb des Gewerbegebietes ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO nicht erforderlich und aufgrund der Entwicklung als Gewerbegebiet nicht zweckmäßig. Die Steuerung des Nutzungsmaßes über die Baumassenzahl i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen ist im vorliegenden Fall für Gewerbegebiete geeigneter, da hier der umbaute Raum geregelt wird. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl als Steuerungsinstrument wäre nicht ausreichend, weil dies in einem Gebiet, in dem die Errichtung von Hallen zu erwarten ist, zu falschen Schlussfolgerungen führen würde.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten bzw. unterschritten. Die vorgesehene GRZ von 0,6 bleibt hinter dem Nutzungsmaß der östlich angrenzenden Gewerbegebiete, für die eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist, zurück. Dies begründet sich aus der Lage des Bebauungsplangebietes am Siedlungsrand und dem damit verbundenen Ziel der Schaffung eines Übergangs zum Landschaftsraum durch eine weniger dichte Bebauung. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 stellt darüber hinaus auch den Maximalwert der zulässigen Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes dar. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird auf die Überschreitung der zulässigen Grundflächen im Sinne der Umweltverträglichkeit verzichtet. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 ist nicht zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 3).

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung (textliche Festsetzung Nr. 4). Die Festsetzung ist notwendig, um Gebäude mit einem seitlichen

Grenzabstand errichten zu können, die jedoch über eine Länge von 50 m hinausreichen. Dies entspricht der verbreiteten Bauweise in Gewerbegebieten in Form der Hallenarchitektur.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO mittels Baugrenzen flächenhaft ausgewiesen. Der Abstand zwischen der parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Baugrenze und dem Flurstück der Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 87 wird auf 15,6 m festgesetzt. Damit wird der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Fernstraßengesetzes (FStrG) für Hochbauten jeder Art geforderte Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der angrenzenden Bundesstraße eingehalten.

Parallel zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, welche zugleich die Gemeindegrenze markiert, verläuft die Baugrenze in einen Abstand von 10 m. Damit wird an den Verlauf der Baugrenze des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2 angeschlossen, welcher einheitlich einen Abstand von 10 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze festsetzt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze deckungsgleich. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2c ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße 87. Zukünftigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit der Betriebserweiterung geboten werden, ohne dass sich innerhalb der Baugebiete Zäsuren ergeben.

Der im Bebauungsplan Nr. 2 dargestellte Abstand von 5 m diene in erster Linie als Abstand und Übergang zum benachbarten Landschaftsraum. Da sich mit dem Bebauungsplan Nr. 2c die zukünftige Grenze des gesamten Gewerbeareals nach Westen verschiebt und mit der südlichen Geltungsbereichsgrenze zusammenläuft, erübrigt sich die Regelung des Abstandes innerhalb des festgesetzten Baugebietes. Für den Fall, dass die Baugebiete der geplanten Gewerbeerweiterung und des bestehenden Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 von unterschiedlichen Eigentümern bebaut werden, gelten die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung davon unberührt weiter fort.

2.4 Grünfestsetzungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet und zusätzliche Flächen versiegelt. Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe, zur Minimierung und zum Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe in den Naturhaushalt sowie zur Sicherung gestalterischer Planungen werden im Bebauungsplan verschiedene Grünfestsetzungen getroffen.

Innerhalb der Pflanzfläche a sind Gehölzpflanzungen und Trockenrasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterbrechung der Pflanzfläche a zur Errichtung einer Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von maximal 15 m ist ausnahmsweise zulässig. Die Anlage von Trockenrasen innerhalb der Pflanzfläche a erfolgt im Schutzbereich der Versorgungsleitungen (7,5 m zu beiden Seiten der nachrichtlich übernommenen Hauptversorgungsleitungen) und in den Sichtdreiecken der Zufahrt von der Bundesstraße 87. Die Herstellung soll durch Heumulch- oder Heudruschsaat nach Abtragung der obersten Bodenschicht und Auftrag einer sandigen Deckschicht in einer Stärke von 3 bis 5 cm erfolgen. Zur Pflege ist eine jährliche Mahd nicht vor dem Monat August durchzuführen. Die übrigen Flächen innerhalb der Fläche a sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter und heimischer Arten in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölze in folgenden Anteilen: 85% Sträucher, Höhe von 60 - 100 cm und 15% Heister, Höhe von 150 - 200 cm. Bei der Bepflanzung der Fläche a sind die Sicherheitsbestimmungen der jeweiligen Leitungsbetreiber der Freileitungen zu beachten. (textliche Festsetzung Nr. 8). Der Hinweis auf die Sicherheitsbestimmungen der Leitungsbetreiber wird in die textliche Festsetzung aufgenommen, damit bei der Auswahl der Sorten und insbesondere der Standorte der Bepflanzung darauf geachtet wird, dass die Sicherheitsbereiche der Freileitungen dauerhaft frei gehalten werden. Der Anteil von 15 % für höher wachsenden Heister

ist dabei gering genug, um in der Pflanzfläche a geeignete Standorte zu wählen, die eine Beeinträchtigung der Freileitungen auszuschließen.

Innerhalb der Pflanzfläche b sind Gehölzpflanzungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche b ist mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter und heimischer Arten in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölze in folgenden Anteilen: 85% Sträucher, Höhe von 60 - 100 cm und 15% Heister, Höhe von 150 - 200 cm (textliche Festsetzung Nr. 9).

Für das Gewerbegebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Festlegung der Standorte der Bepflanzung sind die Sicherheitsbestimmungen des Leitungsbetreibers der Hochspannungsfreileitung zu beachten. (textliche Festsetzung Nr. 10).

Die Festsetzungen Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 dienen dem Ausgleich zusätzlich versiegelter Flächen bedingt durch den Bebauungsplan und haben kompensatorische Wirkung. Darüber hinaus dienen sie der Einbindung bzw. besseren Integration in den umgebenden Landschaftsraum und sollen einer Aufwertung des Landschaftsbildes dienen. Die Festsetzung der Pflanzqualitäten erfolgt, um den ökologischen Eingriff zeitnah auszugleichen. Bei Verpflanzung geringerer Qualitäten würden die Pflanzungen die ihnen zugedachte Funktion erst mit wesentlich zeitlicher Verzögerung erfüllen können. Die Bilanzierung der ökologischen Maßnahmen sowie die zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, die zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe erforderlich sind, sind im Umweltbericht Kapitel III.5 - III.7 ausführlich erläutert.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lichtimmissionen zur Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung der Erschließungsstraßen ausschließlich Natriumdampflampen zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden (textliche Festsetzung Nr. 11). Eine Beeinträchtigung der Fauna durch die nächtliche Außen- und Straßenbeleuchtung, insbesondere die Beeinträchtigung der nachtaktiven Schmetterlinge soll durch diese Festsetzung minimiert werden.

2.5 Immissionsschutz

Die Aufnahme von immissionsschützenden Festsetzungen orientiert sich an den Empfehlungen eines schalltechnischen Gutachtens²⁾, welches Aussagen für den Bebauungsplan Nr. 2c (hier bezeichnet als Erweiterungsfläche) als auch für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 2 (zum Zeitpunkt der Beauftragung noch als vorgesehene Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 in 2a und 2b) trifft.

Im Rahmen der Betrachtung wurden die angrenzenden Gewerbegebiete als bestehende bzw. gemäß festgesetztem Bebauungsplan zulässige Nutzungen vorausgesetzt. Innerhalb der angrenzenden Gebiete haben sich bereits ein Großhandel, ein Autohaus, ein Motorradhaus sowie eine Großwäscherei angesiedelt. Für diese wurden fiktive Kontingentierungen als Vorbelastung angenommen. Als maßgebliche Immissionsorte wurden das nächstgelegene Wohnhaus in der Neuendorfer Dorfstraße 19b sowie eine Wohnnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei bestimmt (zum Zeitpunkt der Erhebung ungenutzt). Diese werden auch im Flächennutzungsplan der Stadt Lübben (Spreewald) als Wohnbauflächen dargestellt.

Die bislang geltenden Immissionsschutzfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhalten „Zaunwertregelungen“, die jedoch nach aktueller Rechtsprechung unzulässig sind und

2) Lärmkontingentierung Lübben-Neuendorf; Akustik Office, Hennigsdorf, 05.06.2007

somit für das Bebauungsplangebiet Nr. 2c in dieser Art nicht übernommen werden können. Durch die bisherige Regelung besteht die Gefahr, dass bereits nach der Ansiedlung eines Betriebes der vorgegebene Zaunwert erreicht wird, ohne dass auf eventuell noch zur Verfügung stehenden Flächen weitere Betriebe zusätzliche Emissionen erzeugen dürften. Um dieser Problematik zu begegnen wird im vorliegenden Bebauungsplan ein flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht zukünftig eine Verteilung und Zuordnung des erzeugten Schalls innerhalb des Gewerbegebietes auf die entsprechenden Verursacher und Eigentümer.

Im Ergebnis der Optimierungsrechnung schlägt das Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2c eine Kontingentierung von 66 dB(A)/m² am Tage und 53 dB(A)/m² in der Nacht vor. Mit diesen Werten werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) an den beiden Immissionsnachweisorten tags und nachts eingehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben jedoch im Ergebnis unter den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens, um auch die in der DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte für Gewerbegebiete einzuhalten. So sind in dem Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel 65 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 50 dB (A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschritten wird. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche. Die Prüfung der Einhaltung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß "Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA - Lärm) vom 26. August 1998 - GMBI. S. 503 (textliche Festsetzung Nr. 7).

2.6 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die zusätzliche Ansiedlung von Gewerbenutzungen ermöglichen. Aufgrund der Flächenerweiterung der bestehenden Gewerbegebiete wird die Möglichkeit geschaffen, eine weitere Zufahrt zu dem Gelände herzustellen. Bisher besteht ausschließlich eine Verbindung über den Mühlbergweg, welcher innerhalb des Bebauungsplangebietes Lübben Nr. 2 liegt und somit keinen direkten Anschluss zum Bebauungsplangebiet Nr. 2c herstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2c sichert infolgedessen eine weitere Ein- und Ausfahrt zum geplanten Gewerbegebiet ausgehend von der Bundesstraße. Aufgrund der besonderen Lage des Gewerbegebietes außerhalb der geschlossenen Ortschaft, ist die Erschließung des Gewerbegebietes jedoch auf eine Ein- und Ausfahrt beschränkt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, welche ebenfalls die Flurstücksgrenze der Bundesstraße 87 darstellt, ist somit zwischen den Punkten A und B die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 15 m zulässig. Weitere Ein- und Ausfahrten sind zwischen den Punkten A und B unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 6).

2.7 Hinweise

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 wird die Verwendung der in der Begründung als Anlage enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

2.8 Flächenbilanz³⁾

Bebauungsplan Lübben Nr. 2c

Geltungsbereich		30.690 m²
Gewerbegebiet		30.690 m ²
<i>Fläche innerhalb der Baugrenzen</i>	<i>23.100 m²</i>	
<i>Gemäß GRZ 0,6 bebaubar</i>	<i>18.415 m²</i>	
<i>Fläche Pflanzbindung a</i>	<i>4.510 m²</i>	
<i>Fläche Pflanzbindung b</i>	<i>3.080 m²</i>	

3) alle Werte gerundet

III. Umweltbericht⁴⁾**1. Einleitung****1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans****Angaben zum Standort**

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2c ist Bestandteil landwirtschaftlicher Nutzflächen im Randbereich des dörflich geprägten Ortsteils Neuendorf. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden mit Ausnahme des östlich bereits realisierten Gewerbestandorts landwirtschaftlich genutzt. Die Dorfbauung des als Straßendorf entstandenen Ortes Neuendorf befindet sich nördlich der B 87, nordöstlich des Plangebiets.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten gewerblichen Entwicklung ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebiets werden mit Baugrenzen flächenhaft ausgewiesen. Dabei werden ein Abstand von 20 m zu der angrenzenden B 87 und ein Abstand von 10 m zur Gemeindegrenze eingehalten.

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 begrenzt. Die GRZ von 0,6 wird gemäß einer zusätzlichen Festsetzung auch nicht durch Garagen, Stellplätze etc. im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung sowie Unterbauung überschritten.

Die Baukörper sind ohne Längenbeschränkung zulässig. Die Bauhöhe wird durch Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen auf 73,4 m über NHN (im Bereich einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung auf 60,7 m über NHN) begrenzt. Daraus ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 20 m.

Zum Schutz vor der benachbarten Hochspannungsleitung setzt der Bebauungsplan fest, dass in einem Bereich von 50 m von der Leitungstrasse schutzbedürftige Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig sind.

Zur Erschließung des Plangebiets wird durch eine textliche Festsetzung eine maximal 15 m breite Ein- und Ausfahrt an der B 87 ermöglicht.

Umfang des Vorhabens

Das festgesetzte Gewerbegebiet entspricht der Gesamtfläche des Geltungsbereichs mit 30.690 m². Davon liegen 23.100 m² innerhalb der dargestellten Baugrenzen. Die Flächen mit Pflanzbindungen umfassen rund 7.350 m² (ohne Fläche für eine Zufahrt von der B 87, ca. 240 m²). Durch Begrenzung der überbaubaren Fläche auf eine GRZ von 0,6 wird eine maximale Neuversiegelung von 18.415 m² Grundfläche ermöglicht.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie zum Schutz vor Lärm aufgenommen.

4) Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2c „Gewerbegebiet Neuendorf“ der Stadt Lübben (Spreewald); Judith Stauch; Stand 24.11.2010

1.2 In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Planungsrelevante Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Planung

Wesentliche Beurteilungsgrundlage zur Berücksichtigung der Ziele und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁵⁾ in Verbindung mit dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)⁶⁾. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff wird erfasst und bewertet; die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB werden abgeleitet. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz wird gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB entschieden. Die mögliche Betroffenheit des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird geprüft.

Zum Nachweis der zu erwartenden Schallemissionen/-immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem alle relevanten Schallquellen auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes⁷⁾ in Zusammenhang mit der TA-Lärm⁸⁾ beurteilt wurden.

Grundlagen zur Beurteilung der Schutzgüter Boden und Wasser bilden das Bundesbodenschutzgesetz⁹⁾ und das Wasserhaushaltsgesetz¹⁰⁾.

Fachplanungen

Die im Landschaftsplan der Stadt Lübben (Spreewald) formulierten Ziele werden für den Geltungsbereich konkretisiert, soweit sie mit den übrigen Planungszielen vereinbar sind und auf der Ebene des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Übergeordnete Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch den Bebauungsplan Nr. 2c nicht berührt.

Die Inhalte des Landschaftsplans wurden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan stimmt mit den Inhalten des Flächennutzungsplans überein.

-
- 5) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
 - 6) Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, S. 350) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28)
 - 7) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.9.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
 - 8) Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503)
 - 9) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG – Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214
 - 10) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalt (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 11.8.2010 (BGBl. I S. 1163)

2. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung differiert schutzgutbezogen wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Abgrenzung des Untersuchungsraums

Schutzgut	Untersuchungsraum
Mensch (Luft/Lärm)	Nächstliegende Wohnbebauung auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei (zum Zeitpunkt der Erhebung ungenutzt), im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen und Wohnhaus Neuendorfer Straße 19 b
Pflanzen/Tiere	Eingriffsbereich und unmittelbare Umgebung, abhängig von betroffenen Arten und Habitatfunktionen
Boden	Eingriffsbereich
Wasser	Eingriffsbereich
Klima/Luft	Eingriffsbereich und unmittelbare Umgebung
Landschaft/Erholung	Eingriffsbereich und visueller Wirkraum: südwestlich bis Bahndamm, westlich bis Dubener Forst (z. T. unterbrochen durch Feldgehölze), nordwestlich und nördlich bis Treppendorfer Forst (z.T. unterbrochen durch Hecken und Feldgehölze), östlich bis Ortsrand Neuendorf

2.2 Inhalt und Untersuchungsmethode

Der Untersuchungsumfang bezieht sich auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes.

Bei der Bearbeitung wird zunächst das komplexe Wirkungsgeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern Mensch / Gesundheit, Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora / Fauna / Lebensräume, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter getrennt erfasst und bewertet. Hierbei wird eine flächendeckende Bestandsanalyse der Ist-Situation im Bebauungsplan-gebiet durchgeführt, in der die Flächen gleicher Eigenschaften sachlich und räumlich definiert werden. Aufgrund ihrer Eigenschaften lässt sich die Bedeutung dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung bestimmen. Als Bewertungsgerüst wird soweit möglich eine 5-stufige Ordinalskala (sehr hoch, hoch, mittel, gering, sehr gering) angelegt.

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen werden die Bedeutung und Empfindlichkeiten der Flächen mit den Wirkfaktoren der Planung gutachterlich verknüpft.

Die medienübergreifende Bewertung erfordert eine die Umweltauswirkungen zueinander in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung. Da eine quantitative Saldierung von Umweltauswirkungen prinzipiell nicht möglich ist, erfolgt die Gesamtbeurteilung verbal-argumentativ. In der Gesamtbewertung wird sowohl die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung prognostiziert.

2.3 Untersuchungszeitraum, Datengrundlagen und Verfahren

Datengrundlage zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Mensch / Gesundheit / Bevölkerung bilden der Flächennutzungsplan der Stadt Lübben und das schalltechnische Gutachten. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der örtlichen Biotopkartierung und auf den Daten des Landschaftsplans der Stadt Lübben.

Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich vom Beginn der Bestandsaufnahme im März 2007 über den gesamten Zeitraum der Entwurfsplanung bis November 2009. Örtliche Begehungen mit Erfassung des Pflanzenbestandes erfolgten im Frühjahr und Frühsommer 2007. Für das Flurstück 139/1 der Flur 32, welches als Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs für einen Teil der Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen wird, wurde eine Kontrollbegehung in der Vegetationsperiode am 31.05.2011 durchgeführt.

Die Beschreibung der Schutzgüter konzentriert sich auf diejenigen Bereiche, auf die durch das geplante Vorhaben potenzielle Auswirkungen zu erwarten sind. Der jeweilige Betrachtungsraum differiert dabei schutzgutbezogen. Grundsätzlich erfolgt eine Unterscheidung zwischen Eingriffsbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans) und Wirkraum (weiterer Umgebung).

3. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Wirkraum

3.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Empfindliche Nutzungen sind östlich des Plangebiets vorhanden. Als maßgebliche Immissionsorte werden angenommen:

- eine Wohnnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei (zur Zeit ungenutzt), im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen
- das nächstgelegene vorhandene Wohnhaus Neuendorfer Straße 19 b

Planungsrechtlich sind diese Immissionsorte als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) einzustufen. Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau sind in diesen Baugebieten die Grenzwerte 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten.

Vorbelastungen

Hinsichtlich der Luftqualität gehört die Gemeinde Lübben zu den im Landes- und Regionalvergleich gering belasteten Räumen (vgl. Kapitel 3.5 Schutzgut Klima/Luft). Im Geltungsbereich sind Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Verkehr der angrenzenden B 87 und durch die vorhandene und geplante Gewerbeansiedlung des angrenzenden Bebauungsplangebiets vorhanden.

3.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

3.2.1 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Biosphärenreservats Spreewald. Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2c ist rund 600 m von der Schutzgebietsgrenze (Schutzzone III = Landschaftsschutzgebiet / Entwicklungszone) entfernt.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

3.2.2 Biotopbestand

Erfassung

Der Pflanzenbestand im Geltungsbereich wurde durch vier Begehungen im Frühjahr und Frühsommer 2007 erfasst (4.3. / 27.4. / 17.5. / 25.7.2007). In diesem Zeitraum wies der überwiegende Teil des Geltungsbereichs Trockenrasenarten auf. Für das Flurstück 139/1 der Flur 32 (Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs für Ersatzmaßnahmen) wurde eine Kontrollbegehung in der Vegetationsperiode am 31.05.2011 durchgeführt.

Da der Geltungsbereich noch zum Zweck der Ackergraserzeugung genutzt wird (derzeit extensiv), ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei der vorgefundenen Vegetationsausprägung um stabile Pflanzengesellschaften handelt, sondern um eine vorübergehende Ausprägung nach extensiver Nutzung auf sandigem Standort. Dem entsprechend wird der Bestand dem Biotoptyp LA - extensiv genutzte Äcker (09125)¹¹⁾ mit folgenden Untertypen zugeordnet:

- 091254 – extensiv genutzte Sandäcker (LAS)
- 091259 – sonstige extensiv genutzte Äcker (LAA)

Extensiv genutzte Äcker zeichnen sich durch einen auch in der Fläche vorhandenen Wildkrautbewuchs aus. Die Bestände können sehr artenreich sein und diverse gefährdete Arten beherbergen. Der Verzicht auf Umbruch, Düngung und Pflanzenschutzmittel hat auf sandigem Standort zur Ausprägung von Trockenrasenbeständen des Typs Grasnelkenfluren geführt, verzahnt mit silbergrasreichen Pionierfluren des Verbandes *Corynephorion canescens*. Verbreitet sind auch Arten der Ruderalfluren; nur ein geringer Anteil des Pflanzenbestandes ist der typischen Segetalvegetation zuzuordnen. Vorherrschend sind niedrigwüchsige Horstgräser, insbesondere *Festuca ovina* agg. (Schafschwingel) und *Corynephorus canescens* (Silbergras). Im Frühjahr-Aspekt traten vor allem *Erodium cicutarium* (Gewöhnlicher Reiherschnabel), *Armeria elongata* (Gemeine Grasnelke) und *Senecio canescens* (Frühlings-Greiskraut) als dominierende krautige Pflanzen hervor. Folgende weitere Arten wurden bei den Begehungen im Frühjahr und Frühsommer 2007 erfasst:

Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut), *Scleranthus perennis* (Ausdauernder Knäuel), *Thesium linophyllum* (Mittleres Vermeinkraut), *Hypochaeris radicata* (Gewöhnliches Ferkelkraut), *Rumex acetosella* (Kleiner Sauerampfer), *Koeleria macrantha* (Zierliches Schillergras), *Viola tricolor* (Gewöhnliches Stiefmütterchen), *Viola arvensis* (Acker-Stiefmütterchen), *Brachythecium albicans* (Weißes Kurzbüchsenmoos), *Achillea millefolium* (Gewöhnliche Schafgarbe), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Geranium rotundifolium* (Rundblättriger Storchschnabel), *Plantago lanceolata*, *Vicia cracca* (Vogelwicke) *Rubus caesius* (Kratzbeere), *Taraxacum officinale* (Gemeiner Löwenzahn), *Matricaria recutita* (Kamille, vereinzelt). Entlang der B 87 ist ein höherer Anteil von Ruderalarten vorhanden.

Ein durch frischere Bodenverhältnisse geprägter Bereich findet sich am westlichen Rand des Geltungsbereichs, der von Gräsern und Kräutern der Frischwiesen dominiert wird. Verbreitete Arten sind hier: *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz), *Festuca pratensis* (Gewöhnlicher Wiesenschwingel), *Festuca rubra* (Rot-Schwingel), *Arrhenatherum elatius* (Gewöhnlicher Glatthafer), *Tanacetum vulgare* (Löwenzahn), *Anthriscus sylvestris* (Wiesen-Kerbel), *Achillea millefolium* (Gewöhnliche Schafgarbe), *Vicia cracca* (Vogel-Wicke). Vereinzelt kommen *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Rumex acetosa* (Gewöhnlicher Sauerampfer), *Galium album* (Weißes Labkraut), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß) vor. Da dieser Bereich ebenfalls zu den extensiv bewirtschafteten Flächen für die Ackergraserzeugung gehört, wird er in der Biotopkarte als LAA dargestellt.

Gefährdung

Extensiv genutzte Ackerbiotope mit einer artenreichen standortgemäßen Segetalvegetation gehören aufgrund der allgemeinen Nutzungsintensivierung zu den stark gefährdeten Biotopen.

11) nach Biotoptypenliste des Landes Brandenburg – Stand 24.06.2009

Schutzstatus

Ackerbiotope sind grundsätzlich nicht nach § 30 BNatSchG geschützt. Dauerbrachen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Sandstandorten können sich zu geschützten Trockenrasen entwickeln. Bei Fortführung der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zum Zweck der Ackergraserzeugung wäre jedoch die stetige Entwicklung eines Trockenrasens nicht möglich.

Bewertung

Zur naturschutzfachlichen Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit / Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation
- Gefährdung / Seltenheit des Biototyps
- Intaktheit / Vollkommenheit der Ausprägung des Biotops
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit, abhängig zum einen von der Zeitdauer, die benötigt wird, um die Biozönose wieder annähernd vollständig herzustellen (zeitliche Komponente), zum anderen von der Häufigkeit entsprechender Standortverhältnisse in der näheren Umgebung (räumliche Komponente)

Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert: sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch. Bei der Gesamtbewertung werden die wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet, wobei jeweils der höchste Wert eines Kriteriums anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren) bestimmt. Dabei wird auch die Bedeutung als Lebensraum für Tiere berücksichtigt.

Nach diesen Kriterien ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs aufgrund seiner aktuellen Ausprägung der hohen Wertstufe (Darstellung in der Biototypenkarte Stufe IV), der westliche Bereich der mittleren Wertstufe (Stufe III) zuzuordnen.

3.2.3 Fauna

Die Qualität von Tierlebensräumen der Ackerfluren wird im Bereich extensiv bewirtschafteter Felder wesentlich vom Vorhandensein anderer naturnaher Biotope und ihrer Vernetzung untereinander bestimmt. Besondere Bedeutung kommt aufgrund der aktuellen Ausprägung der Insektenfauna zu. Der frischer geprägte Bereich am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist ebenfalls für die Insektenfauna bedeutend, die aber im Vergleich zu den trocken geprägten Flächen weniger spezialisiert ist.

Eine vertiefende Untersuchung spezieller Tierarten oder Tiergruppen wurde im Rahmen des Bebauungsplans nicht durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Tierarten/-gruppen benannt, die aufgrund der Biotopstruktur und der aktuellen Ausprägung des Biototyps potenziell Lebensraum im Untersuchungsgebiet finden oder dieses als Nahrungsgebiet nutzen.

Säugetiere: *Apodemus agrarius* (Brandmaus), *Sorex araneus* (Waldspitzmaus), *Sorex minutus* (Zwergspitzmaus)

Vögel: *Alauda arvensis* (Feldlerche), *Anthus campestris* (Brachpieper), *Anthus pratensis* (Wiesenpieper), *Lanius corollae* (Neuntöter), *Lullula arborea* (Heidelerche), *Motacilla flava* (Schafstelze), *Oenanthe oenanthe* (Steinschmätzer, streng geschützt), *Saxicola rubetra* (Braunkehlchen), *Vanellus vanellus* (Kiebitz), *Ciconia ciconia* (Weißstorch, konnte im näheren Umfeld als Nahrungsgast beobachtet werden)

Insekten: Neben Sandbienen sind hier viele Weg- und Grabwespen besonders charakteristische Vertreter, Heuschrecken, Sandlaufkäfer und Schmetterlinge, z. B. *Coenonympha pamphilus* (Kleiner Heufalter), *Heodes tityrus* (Brauner Feuerfalter), *Maniola jurtina* (Großes Ochsenauge), *Plebicula amanda* (Vogelwicken-Bläuling), *Zygaena filipendulae* (Sechsfleck-Widderchen)

Lurche/Kriechtiere: Laichgewässer sind im Geltungsbereich und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Im Umfeld des Bebauungsplangebiets befindet sich ein potenzielles Laichgewässer ca. 350 m östlich der östlichen Grenze des Geltungsbereichs am Mühlbergweg. Eine Eignung des Bebauungsplangebiets als Winter- oder Sommerlebensraum oder besondere Bedeutung als Wanderkorridor kann aufgrund der Lage und Biotopstruktur mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der aktuellen Ausprägung kommt die extensiv genutzte Fläche auf sandigem Standort als Lebensraum für Arten der trocken-warm geprägten Lebensräume in Betracht. Eine Eignung als Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kann jedoch ausgeschlossen werden, weil die Art im Jahresverlauf ein vielfältiges Mosaik an Teilhabitaten in einem relativ kleinen Aktionsradius benötigt, das die untersuchte Fläche nicht aufweist.

3.3 Schutzgut Boden

Geologie

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch im Baruther Urstromtal, das sich von der Neiße über Cottbus und Baruth bis Brandenburg erstreckt. Der Raum Lübben wurde durch die geologischen Zeitabschnitte des Holozän (Alluvium) und des Pleistozän (Diluvium) mit Warm- und Kaltzeiten geprägt. Der südwestliche Bereich des Stadtgebiets Lübben mit den Ortsteilen Treppendorf und Neuendorf ist überwiegend diluvial geprägt.

Am Südwestrand des Urstromtals ragen mehrere warthestadiale Hochflächenreste aus den Talsanden hervor. Der ehemals zusammenhängende Endmoränenrücken wurde später vom Schmelzwasser zerteilt und in einzelne Inseln aufgelöst. Im Bereich um Neuendorf ist eine Talsandrinne ausgebildet.

Relief

Der Spreewald zeigt bedingt durch seine geologische Entstehung kaum nennenswerte Unterschiede im Großrelief. Der südwestliche Teil des Stadtgebiets Lübben befindet sich auf einem Niveau zwischen 50 und 60 m ü. NN. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bewegen sich die Höhenunterschiede zwischen 53,66 m im Nordosten, 53,10 m im Nordwesten und 53,17 m ü. NN im Südwesten.

Bestand Böden

Auf den pleistozänen Sander- und Talsandflächen dominieren die Braunpodsol-Bodengesellschaften. Podsole sind durch den nährstoffarmen oberen Bodenhorizont gekennzeichnet. Es handelt sich im Geltungsbereich um sandige Böden ohne Grundwassereinfluss. Der Boden des Geltungsbereichs ist durch landwirtschaftliche Nutzung (zuletzt Ackergraserzeugung) anthropogen beeinflusst.

Böden trockener, insbesondere trocken-warmer Standorte gehören zu den seltenen Böden. Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch im Vergleich zu den Sandstandorten der im Raum Lübben vorhandenen Binnendünen (z. B. Frauenberg, Spiel- und Pfaffenberge) nährstoffreicher und weniger deutlich als trocken-warmer Standort ausgeprägt.

Erfassungs- und Bewertungskriterien für das Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt nach § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz

- natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und erfüllt die Funktion eines Abba-, Ausgleichs- und Aufbaumediums für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Fil-

ter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die zu berücksichtigende Bodentiefe umfasst die obere Schicht der Erdkruste einschließlich der flüssigen und gasförmigen Bestandteile ohne Grundwasser und Gewässerbetten.

Bewertet werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushalts. Hierzu gehören

- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation und Bodenorganismen, insbesondere für seltene/gefährdete Tier- und Pflanzenarten
- Speicher- und Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion sowie Wasserhaushaltsfunktion)
- Produktionsfunktion (Produktion von Biomasse, insbesondere von pflanzlichen Stoffen einschließlich der Wurzeln zur Verankerung der Pflanzen)

Wesentliche Kriterien zur Erfassung der Empfindlichkeit sind Bodenart (Bodengefüge, -mechanismen und -eigenschaften), der Grad der Natürlichkeit, Vegetationsdichte und Vorbelastungen. Zur Bewertung der Empfindlichkeit von Böden gegenüber Eingriffen wird weiterhin das Kriterium der Natürlichkeit herangezogen. Die Böden mit den geringsten Veränderungen sind zugleich die naturnahsten Böden. Wichtig für den Grad der Natürlichkeit ist weiterhin das Ausmaß der Versiegelung.

Bewertung

Die (potenzielle) Lebensraumfunktion ist ein Kriterium für die Seltenheit von Böden bzw. für Extremstandorte. Böden extremer Standorte führen häufig zur Ausbildung seltener und gefährdeter Pflanzengesellschaften und Biotope. Hierzu zählen besonders trockene und sehr nährstoffarme Standorte. Die Lebensraumfunktion des Bodens ist daher im Geltungsbereich hoch.

Speicher- und Regelungsfunktion sowie Produktionsfunktion sind abhängig von Bodeneigenschaften (Nährstoffspeicherung, Wasserhaltevermögen, Adsorptionsvermögen, Durchlässigkeit, Durchlüftung) und dem physikalisch-chemischen Filtervermögen. Je geringer der Ton- und Humusgehalt, desto geringer die Regelungsfunktion, desto geringer auch die Fähigkeit, Nährstoffe zu speichern und Wasser zu halten. Dem hohen Sandanteil entsprechend ist die Speicher- und Regelungsfunktion als gering zu bewerten. Die Produktionsfunktion des relativ nährstoffarmen Sandstandorts ist ebenfalls gering.

Vorbelastung

Mit dem Grad der anthropogenen Belastung nehmen die Leistungen des Bodens für den Naturhaushalt ab. Der Boden des Untersuchungsgebiets ist zwar durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen beeinflusst, insgesamt ist die Vorbelastung jedoch gering.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung entspricht der Bewertung des Bodens für den Naturhaushalt. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffbelastungen ist bei sandigen Böden relativ gering.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Grundwasser

Als Hauptgrundwasserleiter im Raum Lübben gelten die mittelpleistozänen Kiessande und die jungpleistozänen Sande des Urstromtals. Sie sind im Randgebiet 5 bis 7 m mächtig. Durch Maßnahmen zur Spreeregulierung, zur Hydromelioration und infolge der Grundwasserentnahmen durch den Tagebau in der Niederlausitz kam es zu weitreichenden Grundwasserabsenkungen bzw. Schwankungen des Grundwasserspiegels. An der Oberfläche anstehendes Grundwasser ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Qualität des oberflächennahen Grundwassers ist für den Raum Lübben als gut zu bezeichnen (nach „Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland“ im Auftrag des Landesumweltamtes in: Landschaftsplan Lübben 2005).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der sandigen Deckschicht und des geringen Flurabstandes hoch (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone – gering / GW-Flurabstand 0 bis 2 m).

Die Bedeutung des Gebiets für die Grundwasseranreicherung ist aufgrund der durchlässigen Deckschicht und der Art der Vegetationsbedeckung als hoch einzustufen.

3.5 Schutzgut Klima/Luft**Regional-/Lokalklima**

Der Spreewald befindet sich im Bereich des stark kontinental beeinflussten, ostdeutschen Binnentiefenlandklimas. Er weist jedoch als eigenständiger Raum (Klimabezirk Spreewaldniederung) von seiner Umgebung abweichende Temperatur- und Niederschlagsparameter auf. Zum Lokalklima im Bereich Neuendorf liegen keine Messdaten vor. Für das Gebiet sind jedoch eine hohe Luftfeuchtigkeit und eine Neigung zur Bodennebelbildung charakteristisch. Das Plangebiet befindet sich in offenen Grasland- und Ackerflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt fungieren. Aufgrund der geringen Reliefunterschiede sind keine Kaltluftabflussbahnen ausgeprägt.

Luftqualität

Die Gemeinde Lübben gehört zu den im Landes- und Regionalvergleich gering belasteten Räumen. Die Immissionswerte der TA Luft sowie die Grenzwerte der 22. BImSchV werden unterschritten. Im regionalen Zusammenhang haben sich die Emissionen durch Verbesserungen in der Rauchgasreinigung, durch den Rückgang des Rohkohleeinsatzes, die Stilllegung von Produktionsstätten, Produktionseinschränkungen und Verbesserung von Anlagen dem technischen Stand entsprechend insbesondere bei Schwefeldioxid und Staub seit 1990 erheblich verringert.

Nach Angaben des Landschaftsplans, die sich auf Daten des Waldzustandsberichts Brandenburg 1994 beziehen, ist jedoch eine Tendenz zu gleichbleibenden bis leicht steigenden Schadstoffeinträgen bei den Stickoxiden und Kohlenwasserstoffen festzustellen, die hauptsächlich verkehrsbedingt sind.

Eine wesentliche Vorbelastung des Planungsgebiets resultiert aus dem Verkehr der B 87.

3.6 Schutzgut Landschaft/Erholung**Beschreibung**

Unter dem Schutzgut Landschaft werden Landschaftsbildqualität und Erholungswert erfasst und bewertet. Als Untersuchungsraum gilt der Landschaftsraum, innerhalb dessen die Planung Veränderungen bewirken kann (visueller Wirkraum). Dieser kann in Abhängigkeit von der geplanten Bebauungsdichte und den maximal zu erwartenden Gebäudehöhen (ca. 20 m) folgendermaßen abgegrenzt werden:

Die südwestliche Begrenzung bildet der Bahndamm mit begleitenden Gehölzen; nach Westen wird der Wirkraum durch den Dubener Forst und verschiedene Feldgehölze begrenzt. Die sich weithin nach Nordwesten und Norden erstreckende offene Agrarlandschaft wird durch Hecken und Feldgehölze und den nördlich von Neuendorf liegenden Treppendorfer Forst begrenzt. Nach Osten findet der Wirkraum durch die Bebauung der Ortslage Neuendorf und den Neuendorfer Forst eine Begrenzung.

Die landwirtschaftlich geprägten Flächen bilden eine landschaftsästhetische Raumeinheit mit ebenen, teils großflächigen Acker- und Wiesenflächen, die mäßig durch Hecken und Feldgehölze strukturiert sind. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Struktur bildenden oder prägenden Landschaftselemente vorhanden.

Zu den Vorbelastungen zählen die Gewerbebebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet Neuendorf“, mehrere Hochspannungsfreileitungen und die B 87.

Bewertung

Analog zum Landschaftsplan der Stadt Lübben (Spreewald) werden die in der folgenden Tabelle genannten Bewertungskriterien angewandt.

Tabelle 2: Landschaftsbildbewertung

Kriterien	Bewertung im Untersuchungsgebiet
• Vielgestaltigkeit, Abwechslung, vielfältiges Landschaftserleben durch abwechslungsreiche Räume	mittel
• Eigenart, Charakter und Natürlichkeit des Landschafts- und Naturraumes (unter Berücksichtigung der Vorbelastung)	gering
• Übersichtlichkeit und Ruhe	gering

Bei Gleichgewichtung der Kriterien ist die Bedeutung des Landschaftsbildes innerhalb des Untersuchungsgebiets gering. Die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung ist entsprechend dieses Bedeutungswerts ebenfalls gering.

Landwirtschaftlich geprägte Räume sind grundsätzlich für die naturgebundene Erholung geeignet. Die Erholungsfunktion ist dabei eng mit dem Landschaftsbild verbunden, wobei die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des Landschaftsraumes zu berücksichtigen ist. Aufgrund der unmittelbaren Lage an einer stark befahrenen Straße und angrenzend an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet hat das unmittelbare Plangebiet keine wesentliche Bedeutung für die Erholung. Im erweiterten Untersuchungsgebiet ergibt sich mit zunehmender Entfernung zu den Störfaktoren eine geringe bis mittlere Erholungseignung.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und unmittelbar angrenzend sind keine Baudenkmale, ausgewiesene ur- oder frühgeschichtliche Fundstätten oder sonstige Kultur- und Sachgüter vorhanden.

4. Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.1 Auswirkungen auf Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Die verkehrsbedingten Lärmbelastungen, die mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben verbunden sind, werden aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit unmittelbarer Anbindung an die bestehende Hauptverkehrsstraße (B 87), an dem Standort nicht als erheblich eingeschätzt.

Die künftigen betrieblichen Nutzungen werden zu zusätzlichen Geräuschemissionen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets führen. Gemäß Schallgutachten können die geltenden Immissionsgrenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, wenn die Lärmemissionen der Betriebe und Anlagen soweit begrenzt werden, dass bestimmte flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

Schadstoffmessungen und -ausbreitungsberechnungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans nicht durchgeführt. Erhebliche Schadstoffbelastungen aus dem Gewerbe- und Anlagenbetrieb nach dem Stand der Technik sind nicht zu erwarten. Die verkehrsbedingten Immissionen, die mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben verbunden sind, werden aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit unmittelbarer Anbindung an eine bestehende Hauptverkehrsstraße (B 87) an dem Standort nicht als erheblich eingeschätzt.

Einschränkungen der gesunden Arbeitsverhältnisse durch die nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Freileitungen in den Bebauungsplan sind nicht zu befürchten. Gemäß der Anlage 4 der Abstandsleitlinie Brandenburg (Amtsblatt Nr. 49 vom 6. Juli 1995) werden im Bebauungsplan Schutzabstände zu Räumen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen, festgesetzt.

Sonstige erhebliche Auswirkungen auf den Schutzgutkomplex sind nicht zu erwarten.

4.2 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Bei Realisierung des Bebauungsplans Lübben 2c wird der aktuelle Biotopbestand vollständig verloren gehen. Die Gesamtfläche von 30.690 m² umfasst folgenden Biotopbestand:

- 091254 – extensiv genutzte Sandäcker (LAS)
- 091259 – sonstige extensiv genutzte Äcker (LAA)

LA - extensiv genutzte Äcker, davon		
extensiv genutzte Sandäcker (LAS), Wertstufe IV (hoch)		ca. 22.400 m ²
sonstige extensiv genutzte Äcker (LAA), Wertstufe III (mittel)		ca. 8.290 m ²

Aufgrund der überwiegend nährstoffarmen und trockenen Bodenverhältnisse und der zurückliegenden extensiven landwirtschaftlichen Nutzung haben sich auf dem größeren Teil der Fläche des Geltungsbereichs trockenrasenähnliche Bestände mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt. Eine beständige Entwicklung von Trockenrasen wäre jedoch auch bei Nichtdurchführung der Planung und weiterer ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung nicht möglich.

Die Inanspruchnahme der mittel bis hoch bewerteten Ackerflächen führt zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die betroffenen Lebensgemeinschaften und Arten sind in der Umgebung des Geltungsbereichs und im Raum Lübben häufiger verbreitet. Eine Bestandsgefährdung regionaler oder lokaler Populationen ist daher nicht zu erwarten. Der Verlust ist dennoch ein erheblicher Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kompensiert werden muss.

Zu indirekten Beeinträchtigungen von Tieren in Gewerbegebieten führen häufig Lichtquellen. Von Licht in oder angrenzend an die freie Landschaft werden insbesondere Insekten und Schmetterlinge, aber auch Vögel und Fledermäuse in ihrem natürlichen Verhalten erheblich gestört. Von allen Tierarten werden nachtaktive Schmetterlinge am stärksten durch die nächtliche Beleuchtung beeinflusst. Dies wirkt sich negativ auf das biologische Gleichgewicht und damit die Gesamtökologie eines Gebietes aus. Diese Wirkung kann bei Verwendung von Lichtquellen mit niedrigem Strahlungsanteil im kurzweiligen Bereich deutlich verringert werden, wobei für den Menschen durch das verringerte Strahlungsspektrum nur das Farbsehen leicht abgeschwächt ist.

4.3 Angaben zum besonderen Artenschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplans, d. h. die Beräumung und anschließende Bebauung des Geländes, führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der mit Schädigungen und Störungen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG) von streng und besonders geschützten Arten verbunden sein kann. Nachfolgend wird daher das mögliche Eintreten dieser Zugriffsverbote art- bzw. artengruppenbezogen überprüft.

Betrachtungsgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (heimische, wildlebende europäische Vogelarten). Für diese Arten ist zu prüfen, ob mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans einschließlich der Bau- und Betriebsphase Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG erfüllt werden (können).

Prüferelevant sind alle Arten, für die das Eintreten von Zugriffsverboten (Schädigung oder erhebliche Störung) gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung des nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommens im Plangebiet und ihrer Empfindlichkeit gegenüber den planungsbedingten Wirkungen überhaupt eintreten kann. Grundlage für diese Relevanzprüfung bilden alle im Land Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, die zu den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie gehören sowie alle wertgebenden, d. h. im Land Brandenburg gefährdeten bzw. auf der Vorwarnliste befindlichen Vogelarten. Für allgemein verbreitete, nicht gefährdete Vogelarten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bewältigung der Eingriffsregelung und die Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten durch Baufeldräumung/Vegetationsbeseitigung vor Beginn der Brutperiode ausgeschlossen werden.

Faunistische Untersuchungen wurden im Bebauungsplangebiet nicht durchgeführt. Die Prüfung auf potenzielles Vorkommen der prüferelevanten Arten oder Artengruppen im Untersuchungsgebiet erfolgt daher unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen biogeografischen Verbreitung und ihrer spezifischen Habitatansprüche. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Artengruppen Säugetiere, Amphibien, Reptilien, und bodenbrütende Vogelarten. Nachfolgend wird dargelegt, dass für diese Artengruppen unter Berücksichtigung der zeitlichen Einschränkung der Vegetationsbeseitigung infolge der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind.

Säugetiere

Das Vorkommen von Säugetierarten des Anhang IV FFH-RL (Fledermäuse, Biber, Fischotter, Feldhamster, Wolf) kann aufgrund der Lage des Plangebietes und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Amphibien

Laichgewässer sind im Geltungsbereich und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Die Eignung als Winter- oder Sommerlebensraum kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Reptilien

Die aktuelle Ausprägung der Vegetation nach extensiver Nutzung der Ackerflächen kommt zwar als potenziell geeignetes Teilhabitat für die Zauneidechse in Betracht; weitere Habitatstrukturen, die von der sehr ortstreuen Art mit geringen Aktionsradien benötigt werden (Habitatstrukturen für Thermoregulation, Überwinterung, Versteck) sind jedoch im Plangebiet und unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Das Vorkommen der streng geschützten Art kann daher mit hinreichender Sicherheit im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Vogelarten (Bodenbrüter)

Im Rahmen der Biotopkartierung (Mai 2007) konnten auf den Flächen des Geltungsbereichs keine Nester festgestellt oder Anflugbewegungen von Bodenbrütern beobachtet werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bis zur Realisierung des Bebauungsplans das Gebiet als Brutplatz von Bodenbrütern genutzt wird. Bei den in Betracht kommenden Arten handelt es sich um Vogelarten mit jährlich wechselnden Nistplätzen, die nicht ganzjährig geschützt sind. Eine mögliche Zerstörung von Gelegen oder die Tötung von Jungvögeln kann vermieden werden, wenn die Beseitigung der Vegetationsdecke im Rahmen der Bauvorbereitung vor Beginn der Brutperiode durchgeführt wird. Eine Beeinträchtigung der Bestandsituation lokal vorkommender Vogelarten durch die Flächeninanspruchnahme ist nicht zu erwarten, weil in der Umgebung des Plangebiets in größerem Umfang ähnliche potenziell geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind.

4.4 Auswirkungen auf den Boden

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend festgesetzter GRZ von 0,6 eine maximale Überbauung und Versiegelung von 18.415 m² vorbereitet. Hinzu kommt die innerhalb des Pflanzstreifens entlang der B 87 zulässige Zufahrt mit einer Fläche von maximal 240 m².

Davon betroffen sind Böden mit mittlerer bis hoher Lebensraumfunktion (frisch bis trocken/nährstoffarm), geringer Speicher- und Regelungsfunktion und geringer Produktionsfunktion.

Die Versiegelung bedeutet den vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Der Eingriff ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und muss ausgeglichen werden.

Auf den Flächen mit Pflanzbindungen und den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Vergleich zur bisher zulässigen Ackernutzung keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus dem Gewerbebetrieb und dem Fahrzeugverkehr sind aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung und der geringen Empfindlichkeit des anstehenden Bodens nicht zu erwarten.

4.5 Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser

Die Versiegelung des Bodens auf einer Fläche von 18.655 m² führt zum Verlust der Wasserhaushaltsfunktion auf derselben Fläche mit den Folgen

- einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und
- einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Mengenberechnungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans nicht durchgeführt. Die Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens erheblich.

Die übrige Flächeninanspruchnahme führt im Vergleich zur bisher zulässigen Ackernutzung nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

4.6 Auswirkungen auf Klima/Luft**Versiegelung/Überbauung**

Die flächenhafte Versiegelung und Überbauung führt zu einer stärkeren Aufheizung bei Sonneneinstrahlung und zu einer Verringerung der Verdunstung. Diese Wirkungen sind im Wesentlichen auf den Geltungsbereich begrenzt. Nach Untersuchungen zu vergleichbaren Vorhaben führt die Veränderung des Mikroklimas der im Verhältnis kleinen Fläche des Gewerbegebietes, das innerhalb der freien Landschaft liegt, nicht zu messbaren Veränderungen, die deutlich über den Geltungsbereich hinaus gehen.

Luftschadstoffe

Erhebliche Schadstoffbelastungen aus dem Gewerbe- und Anlagenbetrieb, der nach dem Stand der Technik zu betreiben ist, sind nicht zu erwarten. Die zusätzlichen verkehrsbedingten Immissionen, die mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben verbunden sind, werden aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit unmittelbarer Anbindung an eine bestehende Hauptverkehrsstraße (B 87) an dem Standort nicht als erheblich eingeschätzt.

Energiebedarf / Nutzung erneuerbarer Energien

Eine Einschätzung des Energiebedarfs ist ohne Kenntnis der künftigen betrieblichen Nutzungen nicht möglich. Eine Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht vorgesehen. Die großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen jedoch eine an die individuelle Situation angepasste optimale Gebäudestellung, so dass die Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Umsetzung der Planung den jeweiligen Ansprüchen der zukünftigen Bauherren entsprechend erfolgen kann.

4.7 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Gewerbegebiete haben aufgrund ihrer zweckdienlichen Architektur, meist mit relativ großen, einförmigen Baukörpern sowie Werbeanlagen eine hohe Beeinträchtigungsintensität für die Landschaft. Das Plangebiet schließt sich an das Gewerbegebiet Lübben Nr. 2 an, so dass ein vorhandenes Gewerbegebiet vergrößert wird. Der bereits vorbelastete angrenzende, landwirtschaftlich geprägte Raum wird dadurch zusätzlich überprägt und erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung korreliert mit der Erholungsfunktion in der Umgebung des Plangebiets. Der Siedlungsrand der Ortslage Neuendorf wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Darstellungen und Festsetzungen zum Nutzungsmaß sowie durch Begrenzung der Bauhöhen und Pflanzbindungen an der Außengrenze des Gewerbegebiets gemindert. Durch die Bepflanzung erfolgt darüber hinaus eine Neugestaltung des Landschaftsbildes, die jedoch erst nach einer längeren Entwicklungszeit nach der Pflanzung deutlich wirksam wird.

4.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Pflanzen/Tiere und dem Schutzgut Landschaftsbild/Erholung in Abhängigkeit von den Pflanzbindungen.

Vor dem Eingriff sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Gehölzbiotope vorhanden. Nach der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Reihenfolge „Vermeidung – Minimierung – Ausgleich – Ersatz“ wäre deshalb der Erhalt, die Wiederherstellung oder Aufwertung der nicht überbaubaren Flächen als Offenlandflächen anzustreben. Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Anforderungen an die Minderung der visuellen Wirkung der Gewerbebebauung auf die Umgebung sind umfangreiche Gehölzpflanzungen erforderlich.

Mit den getroffenen Pflanzbindungen wird der Aspekt der visuellen Wirkung stärker gewichtet. Die Gewichtung zugunsten des Landschaftsbildes erfolgt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Ausprägung des Vegetationsbestandes zum Zeitpunkt der Bestandserfassung zwar mit mittel bis hoch bewertet wurde, es sich aber rechtlich um eine Ackerfläche handelt, die bei Nichtdurchführung der Planung wieder intensiv bewirtschaftet werden dürfte. Im Vergleich zu einer intensiv benutzten Landwirtschaftsfläche führt die Bepflanzung zu einer Aufwertung der Biotopfunktion.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

5.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Begrenzung von Lärmbelastungen

Vorschlag zur textlichen Festsetzung:

Zum Schutz vor schädlichen Lärmbelastungen wird im Bebauungsplan ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt. Dabei sind in den Gewerbegebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel 65 dB(A) pro m² tagsüber und 50 dB(A) pro m² nachts nicht überschreitet. Bei dieser Begrenzung werden die Immissionsgrenzwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten, so dass keine gesundheitsgefährdenden Wirkungen auf die Bewohner ausgehen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutz vor Hochspannungsfreileitungen

Vorschlag zur textlichen Festsetzung:

Innerhalb der Flächen c1 und c2 sind zum Schutz vor Hochspannungsfreileitungen Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen, nicht zulässig.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Minimierung der Beeinträchtigung der Fauna durch Licht

Vorschlag zur textlichen Festsetzung:

Eine Beeinträchtigung der Fauna durch Licht, insbesondere die Beeinträchtigung der nachtaktiven Schmetterlinge wird gemäß textlicher Festsetzung zur Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung der Erschließungsstraßen durch die Verwendung von Lampen mit niedrigem Strahlungsanteil im kurzweiligen Bereich, beispielsweise durch Natriumdampflampen, minimiert.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung regelt für die Außen- sowie die Straßenbeleuchtung die ausschließliche Verwendung von Natriumdampflampen. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

5.2 Maßnahmen, die in anschließenden Planungsphasen und bei Realisierung der Planung zu berücksichtigen sind

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Bezüglich der Ableitung von Niederschlägen und der Behandlung von Abwasser und Abfällen trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung kann durch die Versickerung von Niederschlagswasser und die Verwendung luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsmaterials, beispielsweise für Stellplätze und Zufahrten, verringert werden. Entsprechende Auflagen können aufgrund der geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen (BbgWG) im Rahmen der Baugenehmigungen erteilt werden.

Freimachen des Baufeldes vor Beginn der Brutperiode von Bodenbrütern

Die Zerstörung von Gelegen oder der Tötung von Jungvögeln potenziell vorkommender Bodenbrüter ist aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zwingend zu vermeiden. Die Beseitigung der Vegetation im Rahmen der Bauvorbereitung ist deshalb

vor Beginn der Brutsaison durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis im Rahmen der Baugenehmigungen wird empfohlen.

Schutz des Oberbodens

Oberboden, der abgetragen wird, ist fachgerecht zu behandeln, getrennt zu lagern und der Wiederverwendung zuzuführen (§ 202 BauGB).

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

Vorschlag zur textlichen Festsetzung:

Innerhalb einer Pflanzfläche entlang der B 87 sind Gehölzpflanzungen und Trockenrasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Pflanzfläche entlang der Gemeindegrenze sind Gehölzpflanzungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage von Trockenrasen innerhalb einer Pflanzfläche entlang der B 87 erfolgt im Schutzbereich der Versorgungsleitungen (7,5 m zu beiden Seiten der nachrichtlich übernommenen Hauptversorgungsleitungen) und in den Sichtdreiecken der Zufahrt von der B 87. Die Herstellung soll durch Heuchmulch- oder Heudruschsaat aus regionaler Herkunft nach Abtragung der obersten Bodenschicht und Auftrag einer sandigen Deckschicht in einer Stärke von 3 bis 5 cm erfolgen. Zur Pflege ist eine jährliche Mahd nicht vor dem Monat August durchzuführen.

Die übrigen Flächen innerhalb einer Pflanzfläche entlang der B 87 und die Fläche entlang der Gemeindegrenze sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter und heimischer Arten in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Zu verwenden sind gemäß Erlass des MLUV¹²⁾ Gehölze gebietsheimischer Herkunft mit Herkunftsnachweis (Herkunftsgebiet Ostdeutsches Tiefland) in Baumschulqualität in folgenden Anteilen und Pflanzqualitäten:
85 % Sträucher, 2 mal verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm,
15 % Heister, verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm.

Die vorgeschlagenen Flächen zum Anpflanzen sind aus städtebaulichen Gründen und als Maßnahmen zur (Teil-) Kompensation des Eingriffs unter Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans erforderlich.

Begründung:

- Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes durch Aufwertung und Betonung des Landschaftsraums durch lineare und vertikal gestuften Gehölzstrukturen
- Minderung der visuellen Auswirkungen der Gewerbebebauung und Bildung geschlossener Raumkanten am Siedlungsrand
- Schaffen von Lebensraumstrukturen für Flora und Fauna und Herstellung der Biotopvernetzung im Übergang vom Siedlungsbereich zur Agrarlandschaft
- Aufwertung der Bodenfunktionen durch Verringerung des anthropogenen Einflusses auf den Boden, Erhöhung der Speicher- und Pufferfunktion durch natürliche Bodenentwicklung, Erhöhung der Lebensraumfunktion / Förderung von Bodenorganismen
- Entwicklung von Grünflächen zur Verbesserung kleinklimatischer und lufthygienischer Verhältnisse (Minderung von Temperaturextremen, Staubbindung).

12) Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008

Hinweise:

- Die Pflanzungen sind als gestufte Pflanzungen mit Krautsaum anzulegen. Die detaillierte Auswahl und Zusammensetzung der Gehölzarten ist im Rahmen der Ausführungsplanung in einem Pflanzplan darzustellen.
- Bei der Gehölzpflanzung in Pflanzfläche entlang der B 87 sind die regelgerechten Pflanzabstände zwischen Bäumen und der Fahrbahn der B 87 einzuhalten.
- Zur Sicherung des Anwuchserfolges der Gehölze ist eine mindestens dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erforderlich. Die gepflanzten Heister sind bis zum gesicherten Anwuchserfolg fachgerecht mit Pfählen zu verankern.
- Der Schutzbereich der Hauptversorgungsleitungen von 15 m (7,5 m von der Mittellinie zu beiden Seiten der Freileitungen) ist zu beachten. Hier hat die Anlage von Trockenrasen zu erfolgen. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass der Standort bei der Pflanzung der Arten innerhalb der Pflanzfläche je nach Sorte und Wuchshöhe (Sträucher oder Heister) ausgewählt wird. So ist gemäß der Sicherheitsbestimmungen der Leitungsbetreiber zu vermeiden, dass außerhalb des Sicherheitsbereiches gepflanzte Arten in den Schutzbereich der Leitungen hineinwachsen können.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Die Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche zum Anpflanzen entlang der B 87 wird mit a bezeichnet. Die Fläche zum Anpflanzen entlang der Gemeindegrenze wird mit b bezeichnet. Mangels Rechtsgrundlage wird jedoch auf die Festsetzung der Herkunft und des Herkunftsnachweises verzichtet.

Baumpflanzungen**Vorschlag zur textlichen Festsetzung:**

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Die Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen und als Maßnahme zur (Teil-) Kompensation des Eingriffs unter Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans erforderlich. Begründung:

- Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Landschaftsbildes
- Schaffen von Lebensraumstrukturen für die Fauna und Verbesserung der Biotopvernetzung
- Verbesserung der Bodenfunktionen im durchwurzelten Raum durch Verringerung des anthropogenen Einflusses, Erhöhung der Speicher- und Pufferfunktion durch natürliche Bodenentwicklung, Erhöhung der Lebensraumfunktion / Förderung von Bodenorganismen
- Verbesserung kleinklimatischer und lufthygienischer Verhältnisse (Verringerung der Aufheizung, Verdunstungsleistung, Staubbinding).

Hinweise:

- Die detaillierte Auswahl der zu verwendenden Baumarten wird im Rahmen der Ausführungsplanung in einem Pflanzplan festgelegt. Zu verwenden sind standortgerechte und heimische Arten.
- Zur Sicherung des Anwuchserfolges der Bäume ist eine mindestens dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Hochstämme sind bis zum gesicherten Anwuchserfolg fachgerecht mit Pfählen zu verankern.
- Bei der Festlegung der Standorte der Bepflanzung sind die Sicherheitsbestimmungen des Leitungsbetreibers der Hochspannungsfreileitung zu beachten.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begrünung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen

Die durch Festsetzung der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind gemäß § 7 BbgBO¹³⁾ wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da es bei der Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen bereits um eine geltende rechtliche Regelung gemäß der Brandenburgischen Bauordnung handelt.

6.2 Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung kann der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2c nur teilweise ausgeglichen werden. Nach Prüfung möglicher Kompensationsflächen auf der Grundlage des Landschaftsplans soll eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Vorschlag:

Die Durchführung der Ersatzmaßnahme ist auf dem Flurstück 139/1 der Flur 32 vorgesehen. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 11,41 ha, davon sollen ca. 5,27 ha als Kompensationsfläche herangezogen werden. Das Grundstück liegt in einem landwirtschaftlich genutzten und durch Melioration geprägten Raum der Spreeniederung südöstlich des Stadtgebiets. Östlich des Flurstücks grenzt das Naturschutzgebiet „Bukoitzä“ an. Südlich des Grundstücks grenzt ein kleinerer Entwässerungsgraben an, südlich parallel dazu verlaufen der A-Graben und der Nordumfluter. Nördlich grenzt eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche an.

Beschreibung und Bewertung der Ersatzfläche

Bei dem Grundstück handelt es sich um zeitweilig überschwemmtes Grünland im Bereich der Polderflächen südöstlich von Lübben. Die an das Grundstück angrenzenden Gräben werden von naturnahen, z. T. totholzreichen Gehölzstrukturen begleitet. Die Bodenverhältnisse sind durch holozäne Sedimente der Auen und Niederungen der Spree mit Sand bzw. Decklehm-Gley-Bodengesellschaften geprägt.

Zum Zeitpunkt der ersten Begehung am 02.12.2009 (nach niederschlagsreicher Witterung) war der Boden auf dem Grundstück stark durchfeuchtet bis nass und stellenweise überschwemmt. Die Vegetation war überwiegend von Gräsern, z. T. von Sauergräsern bestimmt. Aufgrund des langen Zeitraums des Bebauungsplanverfahrens wurde das Grundstück nach der Behördenbeteiligung noch einmal hinsichtlich des aktuellen Zustandes der Biotopqualität und der Eignung zur Durchführung der Ersatzmaßnahme überprüft.

Die erneute Begehung wurde am 31.05.2011 nach länger anhaltender trockener Witterung bei oberflächlich trockenem Boden durchgeführt. Ein Teil der Fläche war zu diesem Zeitpunkt gemäht. Die Biotopbestandserfassung und Bewertung erfolgte auf einer nicht gemähten, für das Grundstück repräsentativen Teilfläche. Die vorgefundene Vegetation ist relativ artenarm ausgeprägt. Hauptsächlich vorkommende Arten sind: Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*). Stark verbreitet sind Sauergräser, v. a. die Flatter-Binse (*Juncus effusus*). Seggen und krautige Pflanzen sind in geringeren Anteilen vorhanden, darunter hauptsächlich Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Sumpfkraatzdistel (*Cirsium palustre*), Kuckuckslichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*). Die Ausprägung der Vegetation entspricht dem Biotoptyp „Wechselfeuchtes

13) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010

Auengrünland, kraut- und/oder seggenarm“ (Biotopcode 051041) das zu den gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört.

Die Fläche wird derzeit im Rahmen des Kulturlandschaftsprogramms (KULAP) bewirtschaftet. Mit der Förderung sind folgende Restriktionen verbunden:

- kein Einsatz mineralischen Stickstoffs,
- kein Einsatz von Herbiziden,
- bei Beweidung maximal 1 Großvieheinheit (GV) je Hektar.

Den naturschutzfachlichen Zielen entsprechend ist die Fortführung der extensiven Nutzung erforderlich. Die Bewirtschaftung nach den Bedingungen des KULAP ist jedoch nicht langfristig gesichert. Durch die jetzige Förderung ist außerdem der Zeitpunkt der Mahd und der Beweidung nicht geregelt. Durch weiter gehende Pflegemaßnahmen kann die Entwicklung des Artenspektrums und der faunistischen Funktionen (beispielsweise für Wiesenbrüter) verbessert werden. Die Sicherung der externen Fläche als Kompensation für die im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffswirkungen wird daher weiterhin angestrebt. Die geplante Maßnahme ist jedoch nur als Ersatzmaßnahme anrechenbar, wenn die Bewirtschaftung auf der Grundlage des Förderprogramms KULAP endet. Eine neuerliche Förderung durch das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft im Rahmen des Programms KULAP für die betreffenden Flächen ist nach Ablauf der Förderung somit nicht mehr möglich. Eine entsprechende Sicherung der Fläche als Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe hat im Rahmen eines Selbstbindungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) zu erfolgen.

Maßnahmenbeschreibung

In Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsplans ist auf der Kompensationsfläche eine artenreiche Feuchtwiese durch Extensivierung der Grünlandnutzung zu entwickeln. Um das angestrebte Entwicklungsziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen für einen Zeitraum von 25 Jahren vertraglich zu vereinbaren:

- Mahd 2 x im Jahr nicht vor dem 15. Juni; alternativ 1. Schnitt ab 15. Juni, anschließend Beweidung; Verwendung des Mähgutes als Heu, Silage oder Abtransport
- Der Einsatz von Stallmist, Gülle, Jauche sowie synthetischen Stickstoff-Düngemitteln ist untersagt. Ebenfalls nicht zugelassen ist die Aufbringung von Fäkalien, Klärschlamm, Komposten und ähnlichen Stoffen sowie von Abwasser. Eine Zwischenlagerung von Wirtschafts- und Mineraldünger ist auf der Fläche nicht erlaubt. Die Anwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln zur selektiven Unkrautbekämpfung ist ebenfalls untersagt.
- Die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen ist durch das regelmäßige Führen aktueller Aufzeichnungen (Schlagkartei/Weidebuch) zu dokumentieren.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Die Maßnahmen betreffen Flächen, welche sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Dennoch wird die Maßnahme in der Art in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sie die Grundlage ist für einen Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordneten für die durch die Stadt Lübben (Spreewald) verursachten Eingriffe.

7. Bewältigung der Eingriffsregelung

7.1 Anforderungen an Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Primäres Ziel der Eingriffsregelung ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen. Die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffsfolgen soll die Wiedergutmachung im Rahmen des praktisch Möglichen gewährleisten, ohne dass damit eine na-

turwissenschaftlichen Ansprüchen genügende Ableitung oder Begründbarkeit vorgegeben ist. Dabei wird aus naturschutzfachlicher Sicht dem Ausgleich Vorrang vor einem Ersatz eingeräumt, für den die funktionalen, räumlichen und zeitlichen Anforderungen gelockert sind. Bei der Durchführung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist sowohl der funktionale Bezug als auch der räumliche Bezug gelockert.

Hinsichtlich der Eignung und Anerkennungsfähigkeit von Kompensationsflächen und -maßnahmen bestehen folgende Anforderungen:

- Aufwertungsfähigkeit der Flächen und hohe Erfolgswahrscheinlichkeit für die Umsetzung und Sicherung
- Herleitung von Maßnahmen auf der Grundlage des Landschaftsplans

Die Entscheidung über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz erfolgt gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 1a Abs. 3 und ist Teil der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Anhaltspunkte für einen angemessenen Kompensationsflächenumfang gibt die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung des Landes Brandenburg (HVE).

Die Anforderungen an den Flächenumfang der Kompensationsmaßnahmen richten sich

- nach der Anzahl und Bedeutung der beeinträchtigten Schutzgüter und Funktionen,
- nach dem Ausgangszustand der Kompensationsfläche,
- nach der zeitlichen Wiederherstellbarkeit,
- nach dem Risiko, dass die Maßnahmen nicht zum gewünschten Erfolg führen,
- danach, ob alle beeinträchtigten Funktionen auf der gleichen Fläche kompensiert werden können und ob dies naturschutzfachlich sinnvoll ist,
- nach dem Zeitpunkt der Umsetzung.

7.2 Beurteilung der Situation vor dem Eingriff (Ist-Zustand)

Als Eingriffsfläche gilt der gesamte Geltungsbereich mit 30.690 m². Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche zur Ackergraserzeugung auf Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung. Die Biotoptypen sind zu unterscheiden in

extensiv genutzte Sandäcker (LAS), Wertstufe IV (hoch)	ca. 22.400 m ²
sonstige extensiv genutzte Äcker (LAA), Wertstufe III (mittel)	ca. 8.290 m ²

Die relativ hohe Bewertung der Biotoptypen erfolgt aufgrund der vorgefundenen Artenzusammensetzung auf trocken-sandigem Standort (LAS) und frischem Standort (LAA) nach extensiver Nutzung. Die extensive Nutzung des Grundstücks ist nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht verbindlich geregelt, so dass auch eine intensive Nutzung im Sinne der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einer landschaftsästhetischen Raumeinheit mit ebenen, teils großflächigen Acker- und Wiesenflächen, die mäßig durch Hecken und Feldgehölze strukturiert sind. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Struktur bildenden oder prägenden Landschaftselemente vorhanden. Das Landschaftsbild ist durch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende B 87, die östlich liegende Gewerbebebauung und mehrere Hochspannungsleitungen vorbelastet, so dass im Eingriffsbereich eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild vorliegt. Der Geltungsbereich hat keine wesentliche Bedeutung für die naturgebundene Erholung; im erweiterten Untersuchungsgebiet (Wirkraum) ergibt sich jedoch mit zunehmender Entfernung zu den Störfaktoren eine geringe bis mittlere Erholungseignung.

7.3 Beurteilung der Situation nach dem Eingriff

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu einem Verlust von Ackerflächen auf in der Größe des Geltungsbereichs mit den Biotoptypen

extensiv genutzte Sandäcker (LAS)	ca. 22.400 m ²
sonstige extensiv genutzte Äcker (LAA)	ca. 8.290 m ²
Gesamtfläche	30.690 m²

Von der Gesamtfläche werden 18.655 m² Grundfläche (einschließlich 240 m² für die Zufahrt von der B 87 innerhalb der Pflanzfläche „a“) versiegelt bzw. überbaut. Davon betroffen sind Böden mit mittlerer bis hoher Lebensraumfunktion (frisch bis trocken/nährstoffarm), geringer Speicher- und Regelungsfunktion und geringer Produktionsfunktion. Die Versiegelung des Bodens ist mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Mikroklimas verbunden.

Das festgesetzte Gewerbegebiet, das an ein bestehendes bzw. teilweise realisiertes Gewerbegebiet anschließt, kann die vorhandene Beeinträchtigung des landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion auf den unmittelbar angrenzenden, landwirtschaftlich geprägten Offenlandflächen beeinträchtigen. Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Bauhöhen und Pflanzbindungen erfolgen eine Minimierung der negativen Wirkung und die Neugestaltung des Landschaftsbildes.

7.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Folgende Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans können aufgrund ihrer kompensatorischen Wirkung als Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich dem Eingriff gegenübergestellt werden:

- Pflanzfläche „a“ entlang der B 87 mit 4.269 m² (ohne Zufahrt),
- Pflanzfläche „b“ entlang der Gemeindegrenze mit 3.081 m²,
- die weiteren nicht überbauten Flächen im Umfang von 4.685 m², die gemäß BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen sind,
- Einzelbaumpflanzungen, 62 Stück

Die Maßnahmen dienen

- der landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebiets in die Umgebung und der Neugestaltung des Landschaftsbildes
- der Herstellung und Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und der Biotopvernetzung
- der Verbesserung der abiotischen Faktoren des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima/Luft)

Durch die gestalterischen Maßnahmen erfolgt eine Neugestaltung des Landschaftsbildes im Sinne eines Ausgleichs, der nicht genau quantifiziert werden kann.

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden unter Berücksichtigung der Flächengrößen auf der Grundlage von Kompensationsfaktoren.

In Anhang 1 der HVE wird beispielhaft für den Totalverlust des Biotoptyps „Ackerbrachen“ bei Maßnahmen zur Entwicklung von Ackerrandstreifen auf artenarmen Standorten ein Verhältnis 1 : 1 – 1,5 von Eingriffs- zu Kompensationsfläche als angemessener Kompensationsflächenfaktor angegeben. Für die Pflanzflächen „a“ und „b“ wird daher ein Kompensationsverhältnis von 1 : 1 als angemessen angenommen.

Für die übrigen nicht überbauten Flächen im Umfang von 4.685 m², die gemäß BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen sind, wird ein Verhältnis 1 : 2 als angemessen angenommen, da diese Flächen als gärtnerisch gestaltete Freiflächen voraussichtlich einen geringeren Biotopwert haben werden. Bezüglich der Bodenfunktionen erfolgt keine wesentliche Auf- oder Abwertung im Vergleich zum Ausgangszustand.

Tabelle 3: Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Schutzgut Pflanzen/Tiere

Eingriff Pflanzen/Tiere	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfläche	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent (m ²)
Verlust von Ackerflächen (extensiv)	30.690	Pflanzflächen „a“ und „b“, 7.350 m ²	1 : 1	7.350
		Hochstammpflanzungen, StU 18-20 cm 100 m ² x 62	1 : 1	6.200
		Sonstige nicht überbaubare Flächen, 4.685 m ²	1 : 2	2.340
Summe Pflanzen/Tiere	30.690			15.890
		Kompensationsdefizit		14.800

Einzelbaumpflanzungen werden in der aktuellen Fassung der HVE (Stand 2009) nicht mehr beispielhaft als Kompensation für Versiegelung dargestellt. Bis 2009 konnten 50 m² pro Baum bei einer Pflanzqualität von 10-12 bzw. 12-14 cm Stammumfang als Kompensation für die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung angerechnet werden. Die Verwendung höherer Pflanzqualitäten konnte aufgrund des fortgeschrittenen Entwicklungszustandes (kürzerer Zeitraum bis zur Funktionserfüllung durch größeren Wurzel- und Kronenraum in der Entwicklungszeit) bei der Anrechnung berücksichtigt werden. Die aktuelle Fassung der HVE führt Einzelbaumpflanzungen zwar nicht mehr exemplarisch für eine Kompensation von Versiegelungen auf, dennoch wird im vorliegenden Fall aufgrund der positiven Wirkung der Maßnahme auf die Bodenfunktionen an der Kompensationsmaßnahme festgehalten. Gemäß Festsetzung sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Für Hochstämme dieser Pflanzgröße wird eine Kompensationsfläche von 100 m² pro Baum angenommen. Als Anhaltspunkt dafür dient ein Kostenvergleich. Die Gehölzkosten für Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang sind ca. 100 % höher als bei Hochstämmen mit 10-14 cm Stammumfang. Das angenommene Flächenäquivalent ist aufgrund der multifunktionalen Wirkung gleichzeitig als Kompensationsfläche für die Biotopfunktion anzusehen.

Neuversiegelung ist vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im gleichen Umfang auf gleichwertigen Böden auszugleichen. Wenn eine entsprechende Entsiegelung nicht realisierbar ist, kann die Versiegelung durch die Aufwertung von Bodenfunktionen unversiegelter Flächen kompensiert werden. Das Flächenverhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche erhöht sich in diesem Fall in Abhängigkeit von der jeweiligen Aufwertungsfähigkeit der Kompensationsfläche. Nach HVE wird für Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung beispielsweise ein angemessener Kompensationsumfang im Verhältnis 1 : 2 für flächige Gehölzpflanzungen angenommen.

Tabelle 4: Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Schutzgut Boden

Eingriff Boden	Flächen- größe (m²)	Ausgleichsfläche	Kompen- sations- faktor	Flächen- äquivalent (m²)
Neuversiege- lung/Überbauung	18.655	Pflanzflächen „a“ und „b“, 7.350 m²	1 : 2	3.675
		Hochstammpflanzungen, StU 18-20 cm 100 m² x 62	1 : 1	6.200
Summe Boden	18.655			-9.875
		Kompensationsdefizit		-8.780

Besondere Funktionen der Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind nicht betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die beeinträchtigten Funktionen dieser Schutzgüter schutzgut-übergreifend kompensiert werden können.

Der nicht vermeidbare Eingriff in das Landschaftsbild wird durch landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen.

Die Gegenüberstellung ergibt für das Schutzgut Boden ein Defizit von 8.780 m² und für das Schutzgut Pflanzen/Tiere ein Defizit von 14.800 m². Dies entspricht jeweils ca. der Hälfte der Eingriffsfläche. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind deshalb weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zur Bewältigung der Eingriffsfolgen erforderlich.

Gegenüberstellung der Ersatzmaßnahme

Das nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2c noch vorhandene Defizit soll durch die Ersatzmaßnahme „Extensive Bewirtschaftung und Pflege einer Feuchtwiese-/Feuchtweide“ auf dem Flurstück 139/1 der Flur 32 (11,41 ha), kompensiert werden.

Da der Ausgangszustand der Kompensationsfläche durch die im Rahmen des Förderprogramms KULAP durchgeführte Extensivierung bereits einen relativ hohen Wert aufweist und ein längerer Zeitraum für die weitere Entwicklung erforderlich ist, muss der Umfang der Ersatzfläche entsprechend groß bemessen werden. Als Anhaltswerte für die Anforderungen an den Flächenumfang werden folgende Beispiele gemäß Anhang 1 der HVE (Stand 2009) herangezogen:

Eingriff: Biotoptyp (Totalverlust)	Mögliche Kompensationsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Ackerbrachen	Entwicklung von Ackerbrachen oder Ackerrandstreifen auf artenarmen Standorten	0,5 – 1,0
Artenarme Wiesen und Weiden	Entwicklung artenreicher Wiesen auf artenarmen Grünland	1,5 – 2,0

Im vorliegenden Planfall entspricht der Eingriff dem Verlust von Ackerbrachen. Die Kompensationsfläche entspricht im Ausgangszustand dem Biotoptyp Artenarme Wiesen und Weiden, die durch weitere Extensivierung aufgewertet werden soll. Es wird daher ein Kompensationsfaktor von 3,0 für das Schutzgut Pflanzen/Tiere angenommen, um eine angemessene Kompensation der Biotopfunktion zu erreichen: $14.800 \text{ m}^2 \times 3 = 44.400 \text{ m}^2$.

Als Anhaltswert für die Kompensation der Bodenfunktionen bei Versiegelung gilt gemäß HVE bei Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland der Kompensationsfaktor 3,0. Aufgrund der bereits eingeleiteten Extensivierung wird im Planfall ein Kompensationsfaktor in doppelter Höhe (6,0) in Ansatz gebracht: $8.780 \times 6 = 52.680 \text{ m}^2$.

Aufgrund der multifunktionalen Wirkungen der Extensivierungsmaßnahme wird der Flächenanspruch für Biotop und Boden nicht addiert, sondern der höhere ermittelte Wert ist maßgeblich. Auf dem Grundstück sind somit die Maßnahmen gemäß Maßnahmenbeschreibung (Kap. 6.2) auf ca. **5,27 ha** durchzuführen.

Der Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Klima wird aufgrund der multifunktionalen Kompensation als ausgeglichen angesehen.

Die Maßnahme wirkt sich gleichzeitig positiv auf das Landschaftsbild aus, da extensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen als naturnah wahrgenommen werden und der Struktur- und Erlebnisreichtum der Landschaft erhöht wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei Realisierung der Planung nach Durchführung aller Maßnahmen langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes verbleiben werden und der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

8. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

8.1 Prognose bei der Durchführung

Bei Durchführung der Planung wird eine ca. 3 ha große Ackerfläche in ein Gewerbegebiet mit einem Versiegelungsgrad von ca. 60 % umgewandelt. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße (B 87) und angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet und durch die Begrenzung flächenbezogener Schalleistungspegel werden keine erheblichen zusätzlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen prognostiziert, die zu gesundheitlichen Belastungen führen können.

Die Inanspruchnahme von derzeit extensiv genutzten Ackerflächen führt zu einem Verlust von Lebensräumen des Offenlandes für Pflanzen und Tiere. Eine Gefährdung regionaler oder lokaler Populationen bestimmter Tier- oder Pflanzenarten ist jedoch nicht zu erwarten.

Die Versiegelung und Überbauung ist mit Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt und das Mikroklima verbunden. Frischluftschneisen sind nicht betroffen und es resultieren keine erheblichen klimatischen Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Plangebiets.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Darstellungen und Festsetzungen zum Nutzungsmaß sowie durch Begrenzung der Bauhöhen und Pflanzbindungen an der Außengrenze des Gewerbegebiets gemindert. Durch die Bepflanzung erfolgt darüber hinaus eine Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden teilweise durch grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen können durch eine Ersatzmaßnahme im naturräumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

8.2 Prognose bei der Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist weiterhin Ackernutzung zulässig und es ergeben sich keine weiteren Auswirkungen.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Planungsalternativen

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2c war die Vergrößerung des Gewerbegebiets Neuendorf zur Ansiedlung einer produzierenden Firma, deren vorhandener Betriebs-

standort im Bereich der Siedlungsflächen der Stadt Lübben (Spreewald) den lärmtechnischen Ansprüchen nicht mehr entsprach und welcher darüber hinaus keinerlei Möglichkeiten der Erweiterung bot. Die Suche nach gewerblichen Standorten, die innerhalb des Gemeindegebietes eine Ansiedlung bzw. Verlagerung einer entsprechenden Firma ermöglichen, führte zu dem Gewerbe- und Industriestandort des Bebauungsplanes Nr. 2 im Ortsteil Neuendorf. Da jedoch selbst dieser Geltungsbereich nicht genügend Flächenpotential mit sich brachte, sollte die bauliche Entwicklung in zwei Phasen stattfinden, so dass gemäß der Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung des Standortes auf Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgen konnte. Das konkrete Investitionsvorhaben wurde mittlerweile für den Standort Lübben (Spreewald) aufgegeben und die Produktion an einen anderen Standort verlagert. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 2c wurde nach einer Unterbrechung dennoch als Angebotsplanung fortgeführt, weil der angestrebte Standort in der Stadt Lübben (Spreewald) unter Berücksichtigung der Lage und der besonderen Bedingungen der Stadt als Erholungsort mit touristischen Schwerpunkten derzeit als einziger Bereich zusätzliche gewerbliche Entwicklungen in dieser Größenordnung ermöglicht. Es bestehen somit keine Planungsalternativen zu diesem Standort.

Die ursprünglich vorgesehene Angleichung des zulässigen Nutzungsmaßes an das bestehende Gewerbegebiet (GRZ 0,8) wurde auf 0,6 herabgesetzt, um einen Übergang zwischen den angrenzenden Gewerbegebieten und dem Landschaftsraum zu bilden.

9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Untersuchung

Bezüglich des verwendeten Bewertungsverfahrens ist anzumerken, dass eine lückenlose, mathematisch exakte Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen und der Kompensationswirkungen nach ihrer Art und Intensität aufgrund der Komplexität ökologischer Systeme und Beziehungen nach derzeitigem Stand der Wissenschaft nicht möglich ist.

9.3 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Die Prüfung der Einhaltung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels erfolgt gemäß der textlichen Festsetzung auf der Grundlage "Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA - Lärm) vom 26. August 1998 - GMBI. S. 503.

Zur Konkretisierung der Pflanzbindungen im Geltungsbereich ist eine Ausführungsplanung erforderlich, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Eine Durchführungs- und Erfolgskontrolle der Pflanz-, Saat- und Pflegearbeiten erfolgt im Rahmen der Abnahme der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Hierfür ist es erforderlich, dass der jeweilige Zeitpunkt des Beginns und der Fertigstellung der Arbeiten der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahme ist im Rahmen eines Selbstbindungsbeschlusses zu regeln. Die Einhaltung des Beschlusses ist durch das regelmäßige Führen aktueller Aufzeichnungen (Schlagkartei/Weidebuch) zu dokumentieren. Im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplans ist eine Kontrolle der Biotopqualität durchzuführen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

10.1 Ziele, Inhalte und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Lübben Nr. 2c dient der Erweiterung des bereits festgesetzten und teilweise bebauten Gewerbebestands im Ortsteil Neuendorf. Er soll die Voraussetzungen

für neue Investitionen in größere Vorhaben schaffen und damit eine gewerbliche Entwicklung des Standorts ermöglichen.

Durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans werden Art und Maß der geplanten Nutzung verbindlich geregelt. Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets werden durch Baugrenzen flächenhaft ausgewiesen. Dabei werden ein Abstand von 20 m zu der angrenzenden B 87 und ein Abstand von 10 m zur Gemeindegrenze eingehalten. In dem ca. 3 ha großen Plangebiet wird die zulässige Bebauung und Versiegelung auf 60 % begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 20 m begrenzt. Eine Längenbeschränkung der Gebäude wird nicht festgesetzt. Eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe wird nur zur örtlichen Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen oder für Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugeordnet sind, zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der B 87 und entlang der Gemeindegrenze werden mehrstufige Gehölzpflanzungen angelegt und entwickelt. Eine Durchgrünung der bebauten Flächen wird durch die Begrenzung der zulässigen Überbauung und durch eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen gewährleistet.

Die von dem Gewerbegebiet ausgehende Lärmbelastung wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan so weit begrenzt, dass die geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Zum Schutz vor der benachbarten Hochspannungsleitung werden im Bebauungsplan Bereiche festgesetzt, in denen schutzbedürftige Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig sind.

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen auf die Umwelt untersucht. Die Bewertung der Auswirkungen erfolgte unter Berücksichtigung der planungsrelevanten Fachgesetze und Fachplanungen (z. B. Bundes- und Landes-Naturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Landschaftsplan der Stadt Lübben usw.) und auf der Grundlage fachlicher Standards und Handlungsanweisungen.

Auswirkungen auf Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Eine Vorbelastung des Plangebiets und dessen Umgebung durch Lärm besteht aufgrund des Fahrzeugverkehrs der B 87 und durch die vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Betriebe des Bebauungsplangebietes Nr. 2. Die künftigen betrieblichen Nutzungen des Bebauungsplangebiets Nr. 2c sind mit zusätzlichen Lärmbelastungen verbunden. Die insgesamt zu erwartenden Lärmbelastungen wurden in einem Schallgutachten ermittelt und auf der Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt eine Festsetzung zur Begrenzung des Lärms der Betriebe und Anlagen des Gewerbegebiets Nr. 2c, so dass die geltenden Grenzwerte eingehalten werden und keine gesundheitsgefährdenden Wirkungen auf die Bewohner der nächst gelegenen Gebäude oder die Bevölkerung insgesamt ausgehen. Erhebliche betriebsbedingte Schadstoffbelastungen sind aufgrund geltender Regelungen für Gewerbe- und Anlagenbetriebe nicht zu erwarten.

Die durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr entstehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen sind aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebiets an der B 87 im Verhältnis zum Gesamtverkehr der Bundesstraße unbedeutend.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Planung führt zu einem Verlust von Ackerflächen auf der Gesamtfläche des Geltungsbereichs (ca. 3 ha). Dadurch geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Auf ca.

40 % der Fläche des Plangebiets werden zwar neue Tier- und Pflanzenlebensräume hergestellt, aber ein gleichwertiger Ausgleich der Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist dadurch nicht möglich.

Zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushalts kann darüber hinaus die Beleuchtung des Gewerbegebiets führen. Durch weißes Licht können ganze Bestände nachtaktiver Insekten ausgelöscht und damit Störungen des biologischen Gleichgewichts hervorgerufen werden. Dieser Gefährdung wird durch eine Festsetzung zur Verwendung von Lampen mit einem unschädlichen Lichtspektrum wirksam begegnet.

Die ökologischen Funktionen des Bodens gehen durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen auf ca. 1,84 ha verloren. Mit dem Verlust des Bodens und der Vegetation sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Kleinklimas verbunden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung

Gewerbegebiete haben aufgrund ihrer zweckdienlichen Architektur, meist mit relativ großen, einförmigen Baukörpern sowie Werbeanlagen, eine hohe Beeinträchtigungsintensität für die Landschaft und deren Erholungsfunktion. Im Planfall wird diese Beeinträchtigung durch Begrenzung der Bauhöhen auf maximal 20 m und die Bepflanzung an der Außengrenze des Gewerbegebiets gemindert.

10.3 Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

Im Bebauungsplan werden Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Begrünung festgesetzt, wodurch die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes teilweise ausgeglichen werden können.

Auf der Pflanzfläche „a“ entlang der B 87 werden dichte Gehölzpflanzungen und Trockenrasenflächen angelegt und gepflegt. Die Anlage von Trockenrasen innerhalb dieser Fläche erfolgt im Schutzbereich der Versorgungsleitungen (7,5 m von der Leitungsachse) und in den Sichtdreiecken einer geplanten Zufahrt von der B 87. Auf der Pflanzfläche „b“ entlang der Gemeindegrenze werden ausschließlich Gehölzpflanzungen angelegt. Für die Bepflanzung werden Bäume und Sträucher standortgerechter und heimischer Gehölzarten verwendet. Die Pflanz- und Trockenrasenflächen haben insgesamt eine Größe von 0,735 ha.

Zusätzlich werden mindestens 62 gut entwickelte hochstämmige Laubbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans gepflanzt.

Aufgrund des darüber hinaus bestehenden Ausgleichsbedarfs wird die Nutzungsänderung einer westlich an das Naturschutzgebiet „Bukoitzza“ angrenzenden, 5,27 ha großen Wiese im Rahmen eines Selbstbindungsbeschlusses geregelt. Die bisher bereits extensiv genutzte Feuchtwiese wird künftig nach ökologischen Kriterien weiterhin bewirtschaftet und dadurch der Zustand einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt und dauerhaft gesichert.

10.4 Ergebnis der Umweltprüfung

Einer möglichen Beeinträchtigung von Menschen und deren Gesundheit durch zusätzlichen betriebsbedingten Lärm wird durch eine Festsetzung zur Lärmbegrenzung begegnet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorgesehenen Maßnahmen wertgleich ausgeglichen.

Gemessen an den gesetzlichen Regelungen und fachlich anerkannten Bewertungskriterien verbleiben nach Durchführung aller Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt infolge des Bebauungsplans.

IV. Abwägung

1. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Anforderungen an sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Belange der Gestaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- Belange der Wirtschaft und des Verkehrs
- private Belange der Grundeigentümer

1.1 Anforderungen an sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2c trägt zur nachhaltigen Schaffung und Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Zur Beurteilung der Emissionen der Gewerbegebietserweiterung durch Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁴⁾ angefertigt, die aufzeigt, welche Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten Wohnbebauungen der nächstgelegenen Grundstücke auftreten (siehe Kap. II 2.5).

Die Festsetzung eines flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegels sichert für die nächst gelegenen Wohnnutzungen gesunde Wohnbedingungen und für die innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Nr. 2c sowie die daran angrenzenden Gewerbegebiete gesunde Arbeitsbedingungen.

Einschränkungen der gesunden Arbeitsverhältnisse durch die vorhandenen Freileitungen sind nicht zu befürchten (siehe Kap. II 2.1.1). Zum Schutz vor etwaigen Auswirkungen bedingt durch die Nähe zu den 380 kV Hochspannungsleitungen wird gemäß der Anlage 4 der Abstandsleitlinie Brandenburg festgesetzt, dass in einem Abstand von 50 m zur Trassengrenze Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig sind.

1.2 Belange der Gestaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2c folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübben (Spreewald) und somit der abgestimmten städtebaulichen Entwicklungsvorstellung des Gemeindegebietes. Dieser sieht für den betreffenden Geltungsbereich die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche vor, welcher mit der Festsetzung des Gewerbegebietes gefolgt wird. Neben der Übereinstimmung der städtebaulichen Ziele und Grundzüge der gemeindlichen Planung bietet sich das vorliegende Plangebiet jedoch auch besonders in Ergänzung bereits bestehender Standorte für gewerbliche Nutzungen an.

In Verbindung mit den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der Nutzung kann zudem sichergestellt werden, dass entsprechend der Lage des Plangebietes am Rand des Ortsteil bzw. am Rand des Gemeindegebietes sowie am Übergang zum umgebenden Landschaftsraum eine in den Ausmaßen verträgliche Bebauung realisiert wird. Um einen Übergang zwischen den angrenzenden Gewerbegebieten und dem Landschaftsraum

14) a.a.O. (2)

zu bilden wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber den angrenzenden Baugebieten von 0,8 auf 0,6 herabgesetzt.

1.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die bauliche Entwicklung des Bereiches ist gemäß UVPG nicht erforderlich. Der für Städtebauprojekte maßgebliche Wert setzt eine Festsetzung der zulässigen Grundfläche im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB durch den Bebauungsplan in Höhe von 100.000 m² voraus. Für festgesetzte Grundflächen zwischen 20.000 m² und 100.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Gemäß des geplanten Maßes der Nutzung mit einer GRZ von 0,6 ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 18.400 m². Damit wird der unterste Schwellenwert, der zu einer Prüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung führt, unterschritten. Es liegen somit keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG durch die geplante bauliche Entwicklung vor.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dennoch Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt planungsrechtlich vorbereitet. Um die voraussichtlichen Eingriffswirkungen zu ermitteln, darzustellen und zu bewerten wurde parallel zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht im Bebauungsplan dargestellt. Die Ergebnisse dieser Prüfung und die sich daraus ergebenden Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung der Auswirkungen sind ausführlich im Kapitel III Umweltbericht aufgeführt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen wurden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die sich weitestgehend als Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen wiederfinden.

Darüber hinaus werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten bzw. unterschritten. Zusätzlich ist die im Bebauungsplan vorgesehene Grundflächenzahl von 0,6 auch der Maximalwert der zulässigen Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes. Auf eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für z.B. Stellplätze und deren Zufahrten wird im Sinne der Umweltverträglichkeit verzichtet. Dies ermöglicht umfangreiche Flächen, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen und für eine bessere Einbindung und Gestaltung mit grünordnerischen Maßnahmen versehen werden können.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass der vollständige Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffes erfolgen wird. Da jedoch innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend vorhanden sind, werden weitere Flächen benannt, die zu Ausgleichszwecken herangezogen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit im Geltungsbereich wird durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf städtischen Flächen in Lübben ausgeglichen. Hierzu soll ein Selbstbindungsbeschluss der Stadt erfolgen. Die Sicherung der Flächen und der Maßnahmen über einen oder mehrere andere Bebauungspläne ist damit entbehrlich.

1.4 Belange der Wirtschaft und des Verkehrs

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange der Wirtschaft in besonderer Weise. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes werden derzeit ansässige Gewerbebetriebe in den angrenzenden Gebieten nicht eingeschränkt. Vielmehr erhalten sie die Möglichkeit, zusätzliche Erweiterungspotentiale auszuschöpfen. Darüber hinaus wird neuen Gewerbebetrieben Raum für eine Ansiedlung geboten.

Zur weiteren Profilierung des Gebiets als Gewerbebestandort für flächenintensive Betriebe erfolgt eine klare Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen. Die bedingte Zulässigkeit von

Einzelhandel in untergeordnetem Umfang anderer gewerblicher Nutzungen (Fabrikverkauf) dient der Stärkung und Attraktivitätssteigerung des gesamten Gebiets.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die B 87. Die Bundesstraße befindet sich zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2c, grenzt aber direkt daran an, so dass die Erschließung des Geltungsbereiches gesichert ist. Für die überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen des Plangebietes gelten aufgrund der Einstufung der angrenzenden Bundesstraße die Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG). Die Errichtung von Hochbauten ist demnach innerhalb einer Zone von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht erlaubt. Dieser Regelung wird mit der geplanten Lage der Baugrenzen Rechnung getragen.

Zusätzlich kann unter den aktuellen Voraussetzungen die Geltungsbereichsfläche über die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 gelegene öffentliche Verkehrsfläche des Mühlbergweges erschlossen werden. Derzeit befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches als auch die benachbarten Flächen bis zur Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Lübben (Spreewald). Im Rahmen einer möglichen Veräußerung von Flächen kann bei einem eventuell hergestellten Anschluss an die Verkehrsfläche des Mühlbergweges die Sicherung der zusätzlichen Zuwegung über eine Baulast erfolgen.

1.5 Private Belange der Grundeigentümer

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2c und der Festsetzung des Gewerbegebietes werden keine privaten Belange von Grundeigentümern berührt. Sämtliche Flächen des Geltungsbereiches sowie die östlich daran anschließenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lübben (Spreewald).

Den Belangen benachbarter Eigentümer wurde durch Festsetzungen, welche die Nutzung beschränken (z.B. zur Emissionsbeschränkung), Rechnung getragen.

V. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der Planung können großflächige Gewerbeflächen in einem attraktiven Umfeld entstehen. Zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse tragen in hohem Maße die Grünfestsetzungen sowie die schalltechnischen Festsetzungen bei.

Zu erwartende Störungen der angrenzenden Wohnnutzung in Form von Lärmimmissionen durch die festgesetzte Gewerbenutzung können mittels der immissionsschützenden Festsetzungen minimiert werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 2c sind Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt zu erwarten. Der sich im Bebauungsplan wiederfindende Umweltbericht benennt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen entsprechende Maßnahmen, die weitestgehend als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2c übernommen wurden. Auf diese Weise können die geplanten Eingriffe in die Umwelt im Wesentlichen ausgeglichen werden.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit im Geltungsbereich wird durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf städtischen Flächen in Lübben ausgeglichen.

3. Ordnungsmaßnahmen und Selbstbindungsbeschlüsse

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Lübben Nr. 2c wurden sämtlichen Grundstücke von privaten Eigentümern durch die Stadt Lübben (Spreewald) erworben. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches bis auf die Hoch- und Mittelspannungsfreileitung keine baulichen Anlagen befinden, sind keine Abrisstätigkeiten für die Umsetzung der Planung erforderlich. Die Planung der Zufahrt von und zur B 87 ist mit dem örtlichen Netzbetreiber und der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Zur Sicherung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zum Ausgleich der von der Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordneten erforderlich. Die betroffenen Flächen befinden sich alle im städtischen Eigentum, so dass eine zeitnahe Realisierung der Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffen nach Ablauf der derzeitigen KULAP-Förderung möglich ist. Dabei ist darauf zu achten, dass eine weitere Förderung vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft durch das Programm KULAP auf den betreffenden Flächen im Rahmen der Ersatzmaßnahme nicht mehr möglich ist.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Festsetzungen sind spürbare Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu erwarten. Die Festsetzungen sehen die Herstellung einer Zu- und Ausfahrt zu der benachbarten B 87 vor. Da es sich bei dem festgesetzten Baugebiet um ein Gewerbegebiet handelt, ist vornehmlich zu den Morgen- und den Nachmittagsstunden mit Berufsverkehr der entsprechenden Beschäftigten sowie im Tagesverlauf mit Lieferverkehren zu rechnen. Aufgrund der begrenzten Größe des Geltungsbereiches ist davon auszugehen, dass die entstehenden Verkehrsbewegungen überschaubar sind und die Zu- und Ausfahrten auf die Bundesstraße sowie die entsprechenden zusätzlichen Fahrten auf der B 87 sowie den daran anschließenden Straßenabschnitten, z.B. der Bundesautobahn als auch der verbleibenden Ortsstraßen, problemlos bewältigt werden können.

5. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist derzeit nicht an die Gas- und Trinkwasserversorgung sowie an die Abwasserentsorgung im Bestand angeschlossen. Nach Aussage der örtlichen Versorgungsunternehmen kann eine Erschließung mit entsprechenden Medien jedoch jederzeit vorgenommen werden. Möglichkeiten zur Unterbringung der technischen Medien bieten sich in der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bundesstraße 87 sowie im östlich des Plangebietes befindlichen Mühlbergwegs an. Hier befinden sich zusätzlich eine in Betrieb befindliche Trinkwasserleitung sowie ein Schmutzwasserkanal (Freigefällesammler DN 200). Ein Anschluss des Geltungsbereiches an diese technische Infrastruktur ist möglich, da sich derzeit sämtliche Flurstücke innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sowie innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanbereiches Nr. 2 bis an den Mühlbergweg im Eigentum der Stadt Lübben befinden.

Parallel zur Bundesstraße 87 verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Mittelspannungsfreileitung. Ferner wird der Geltungsbereich im Nordwesten von einer 380 kV Freileitung tangiert. Unmittelbare Auswirkungen bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Umsetzung der Planung (z.B. Herstellung der zulässigen Ein- und Ausfahrt zu der B87 sowie Pflanzmaßnahmen) sind jedoch die Sicherheitsbestimmungen der jeweiligen Leitungsbetreiber (envia Mitteldeutsche Energie AG für die Mittelspannungsleitung sowie der 50Hertz-Transmission für die Hochspannungsfreileitung) zu beachten. Zusätzlich können Beeinflussungen der Freileitungen bedingt durch die Anlage von Weidezäunen oder Einfriedungen nicht ausgeschlossen werden, so dass bei der Planung und Errichtung von Einfriedungen im Bereich der Freileitungen entsprechend die Leitungsbetreiber zu kontaktieren sind.

6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Es sind Einnahmen für den kommunalen Haushalt durch die Veräußerung von Baugrundstücken aus kommunalem Eigentum im Gewerbegebiet zu erwarten.

VI. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2c wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28.06.2007 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im ‚Lübbener Stadtanzeiger‘, dem Amtsblatt der Stadt Lübben (Spreewald), am 21. Juli 2007 veröffentlicht.

1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit einer Informationsveranstaltung am 23. August 2007 im Sitzungssaal des Rathauses. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen dieser Veranstaltung sowie in dem daran anschließenden Zeitraum vom 24.08.2007 bis zum 07.09.2007 die Gelegenheit, sich zu den Planungsabsichten zu äußern. In dem betreffenden Zeitraum hatte darüber hinaus jedermann die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen.

Die diesbezügliche Bekanntmachung wurde im Amtsblatt der Stadt Lübben, dem ‚Lübbener Stadtanzeiger‘, am 18.08.2007 veröffentlicht.

Während der öffentlichen Informationsveranstaltung wurden von den teilnehmenden Bürgern keine die Planung betreffenden Äußerungen vorgebracht. Im darauf folgenden Zeitraum wurden ebenfalls keine weiteren Stellungnahmen eingereicht, so dass die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zu keinen Änderungen der Planungsinhalte führte.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Anschreiben vom 19.07.2007 und den entsprechenden Planunterlagen über die Inhalte und Ziele der Planung informiert und aufgefordert bis zum 24.08.2007 Stellung zu nehmen, inwieweit Ihre Belange von der Planänderung berührt sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 26 Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Insgesamt haben sich 6 Träger nicht zur Planänderung geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange nicht berührt werden oder dass ein Einverständnis der Behörden zur Planänderung vorliegt.

Weitere 6 Stellen haben schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt werden oder dass sie sich mit der Planänderung einverstanden erklären.

14 Träger öffentlicher Belange haben der Planänderung mit Hinweisen und Anregungen zugestimmt. Diese betreffen unter anderem die Erschließung des Plangebietes über die benachbarte Bundesstraße (B 87), die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Aussagen zu der geplanten Höhe baulicher Anlagen sowie das Vorhandensein bzw. Fehlen von technischen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes.

Auswertungsergebnis:

Neben Hinweisen zu verschiedenen Sachthemen, wie Altlasten, Denkmalstrukturen, Regelungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) bedingt durch die Lage an der B 87, das Vorhandensein einer Mittelspannungsfreileitung sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes, die in die Begründung aufgenommen worden sind, wurde die Planung in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

Die Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan werden hinsichtlich des flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegels in der Art angepasst, dass die in der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte für Gewerbegebiete zukünftig zugrunde

gelegt werden. Es wird somit eine Reduzierung der bislang geplanten Werte auf 65 dB(A)/m² am Tage und 50 dB(A)/m² in der Nacht vorgenommen.

In die Planzeichnung und Begründung wird die Regelung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen außerhalb der Sicherheitsbereiche der 380 kV Freileitung aufgenommen. Zukünftig sollen Baukörper zulässig sein, die eine maximale Höhe von ca. 20 m haben. Zusätzlich wird der Hinweis auf die Abstandsleitlinie berücksichtigt und die neue textliche Festsetzung Nr. 2 eingefügt, welche zum Schutz vor den Hochspannungsfreileitungen schutzbedürftige Einrichtungen, die dem längerandauernden Aufenthalt von Menschen dienen, für den im Plan gekennzeichneten Bereich (50m ab der Trassengrenze) ausschließen.

Aussagen zum geplanten Eingriff in den Naturhaushalt sowie zu Beeinträchtigung potentiell vorkommender faunistischer Arten werden im Rahmen des Umweltberichtes in die Begründung aufgenommen. Sich daraus ableitende grünordnerische Festsetzungen werden in die Planzeichnung und die Begründung integriert.

Neben den Hinweisen brachten 2 Träger Empfehlungen vor, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden:

Der Anregung, aufgrund des ursprünglich geplanten Emissionskontingents, ein Industriegebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt. Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel im Gewerbegebiet wird begrenzt, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden somit eingehalten. Die Festsetzung eines Industriegebiets ist nicht vorgesehen, da keine städtebaulichen Gründe für eine solche Baugebietsfestsetzung vorliegen.

Eine Nachbargemeinde führt an, dass aufgrund des Vorhandenseins von freien Kapazitäten innerhalb bereits ausgewiesener Gewerbe- und Industrieflächen auf eine Neuausweisung der Gewerbegebietsflächen durch den Bebauungsplan Lübben Nr. 2c verzichtet werden kann. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2c jedoch der Arrondierung des bereits existierenden Gewerbegebietes im Ortsteil Neuendorf dient und die betreffenden Flächen bereits im gültigen Flächennutzungsplan als geplante Gewerbegebietsflächen und somit als städtebauliches Ziel der Stadt Lübben definiert sind, wird das Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

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

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 29.12.2010 und den entsprechenden Planunterlagen über die Inhalte und Ziele der Planung informiert und aufgefordert, bis zum 04.02.2011 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung wurden 19 Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Insgesamt haben sich 6 Träger nicht zur Planänderung geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange nicht berührt werden oder dass ein Einverständnis der Behörden zur Planänderung vorliegt.

Weitere 4 Stellen haben schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt werden oder dass sie sich mit der Planänderung einverstanden erklären.

6 Träger öffentlicher Belange haben der Planänderung mit Hinweisen und Anregungen zugestimmt. Diese betreffen unter anderem die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung, Hinweise zu Bauhöhen, welche über die ortsübliche Höhe hinausgehen, die Erschließung des Plangebietes über die benachbarte Bundesstraße (B 87), die bestehende Mittelspannungsfreileitung entlang der B 87 sowie Hinweise zur späteren Abfallsorgung innerhalb des Plangebietes.

3 Träger haben Hinweise sowie abwägungsrelevante Belange vorgebracht.

Stellungnahme (Landkreis Dahme-Spreewald):

Für die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches, welche für eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, wurde eine aktuelle Kontrollbegehung in der Vegetationszeit gefordert. Zusätzlich soll eine textliche Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die bislang als Hinweis aufgeführte Pflanzliste ist für die Festsetzungen Nr. 8 und 9 bindend aufzunehmen und die Art *Pinus sylvestris* ist aufgrund des häufigen Vorkommens aus der Pflanzliste zu streichen. Für die Pflanzfläche b sind die Anteile der Heister, zur besseren Eingrünung der Gewerbefläche zur freien Landschaft (Kompensation), auf 30 % zu erhöhen.

Auswertungsergebnis:

Eine Kontrollbegehung wurde am 31.05.2011 auf dem Flurstück 139/1 der Flur 32 durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die in Aussicht genommene Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereiches in der Wertigkeit angepasst wird. Die vormalige Einschätzung des Ausgangswertes als intensiv genutzte Grünlandfläche wurde angepasst und nun als extensiv genutztes Grünland bilanziert. Somit ergibt sich ein aktueller Flächenanspruch von 5,27 ha (vorher 3 ha) für die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches. Die Maßnahmenbeschreibung wird redaktionell angepasst und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich werden in der Begründung zum Bebauungsplan Anpassungen hinsichtlich der aktuellen Fassung der HVE (Stand 2009) aufgenommen. Eine Anpassung der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Anregung zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Versickerung wird nicht gefolgt. Zur Begrenzung des Eingriffs wurde ausdrücklich auf die zulässige Überschreitung der Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO verzichtet. Bei dem geplanten Baugebiet handelt es um ein Gewerbegebiet. Verbindliche Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers, z.B. durch einen wasserdurchlässigen Aufbau der Stellplätze und/oder Wegeflächen könnten der Nutzung bzw. dem Ansiedlungsbestreben von Betrieben, bedingt durch die spätere Nutzungsausrichtung (z.B. Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen), ggf. entgegenstehen. Eine Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers kann vorhabenspezifisch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Bezug auf die wasserrechtlichen Bestimmungen des BbgWG erfolgen.

Gemäß des Erlasses des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008 beinhaltet die Liste der einheimischen Arten weitere nicht in der empfohlenen Pflanzliste vorkommende Arten. Somit ist die Pflanzliste des Bebauungsplanes als nicht abschließend zu betrachten. Bei Festsetzung der Liste wären weitere heimische Arten, die derzeit nicht in der Liste stehen ausgeschlossen. Da die textliche Festsetzung Nr. 8 und 9 jedoch die Pflanzung standortgerechter heimischer Arten regelt, ist die Festsetzung ausreichend definiert und bedarf keiner Festsetzung der Pflanzempfehlungen gemäß der beigefügten Liste. *Pinus sylvestris* wird aus der empfehlenden Pflanzliste gestrichen.

Von einer Erhöhung des Heister-Anteils auf 30 % wird abgesehen, da mit den gewählten Anteilen von 85% Sträuchern und 15% Heister eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebietes zur Landschaft erzielt wird. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt darüber hinaus 10 m so dass die zu pflanzenden Sträucher einen entsprechend dichten Wuchs und eine ausreichende Höhe erreichen können um neben den 15 % Heister einen geeigneten Übergang zur Landschaft bilden können.

Stellungnahme (Landkreis Dahme-Spreewald):

Da Grundstücksgrenzen gemäß § 4 BbgBO nicht überbaut werden dürfen, wird empfohlen bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Flurstücke, die sich im Bereich des Grenzverlaufes zwischen den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 2c befinden, grundbuchlich zu vereinigen.

Auswertungsergebnis:

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der BbgBO gilt unabhängig der Darstellung der Baugrenzen fort. Für die betreffenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als auch für die östlich angrenzenden Bereiche werden Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Somit sind auch innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche bei einer möglichen Änderung der Besitzverhältnisse die Mindestabstände zu den jeweils neu entstehenden Grundstücksgrenzen gemäß BbgBO einzuhalten. Eine grundbuchliche Vereinigung der entsprechenden Grenzgrundstücke ist somit entbehrlich. Eine Prüfung soll vorhaben- und grundstücksbezogen im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige erfolgen.

Stellungnahme (Landkreis Dahme-Spreewald):

Die Angabe der Art der baulichen Nutzung ist auf der Planzeichnung durch den zugehörigen Paragraphen der BauNVO zu ergänzen. Darüber hinaus ist die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung uneindeutig. Es fehlen die Angaben zur GRZ und BMZ für die Bereiche c1 und c2. Die sich im raumordnerischen Verfahren befindliche Ortsumgehungsstraße ist nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.

Auswertungsergebnis:

Die Begründung zum Bebauungsplan benennt im Kapitel A. 2.1 Art der Nutzung sowie in den Anlagen C. 1. Textliche Festsetzungen alle zum Verständnis notwendigen Paragraphen des BauGB und der BauNVO sowie im Kapitel Rechtsgrundlagen die zur Erstellung der Festsetzungen geltenden Stände der jeweiligen Gesetze und Verordnungen (Rechtsgrundlagen). Die Planzeichnung des Bebauungsplanes benennt ebenfalls unter Rechtsgrundlagen die zur Erstellung der Festsetzungen geltenden Stände der jeweiligen Gesetze und Verordnungen (Rechtsgrundlagen). Die Angabe der den zeichnerischen Festsetzungen zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ist im Legendenteil der Planzeichnung nicht zwingend erforderlich.

Die Flächen c1 und c2 markieren den Bereich des Baugebietes, welcher nur einen zeitlich eingeschränkten Aufenthalt von Personen bedingt durch die Nähe zur Hochspannungsleitung zulässt. Die Knotenlinie stellt hingegen ausschließlich den Bereich dar, an dem die Einschränkungen des längeren Aufenthalts für Personen enden. Da die Knotenlinie nicht das gesamte Baugebiet abgrenzt bzw. teilt, wurde auf eine zusätzliche Angabe der GRZ und BMZ verzichtet. Diese gelten für das gesamte Baugebiet fort. Der Bereich der differierenden Oberkantenfestsetzung wurde durch die zusätzliche Baugrenze i.V.m. der OK Festsetzung gekennzeichnet. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird nicht angepasst. Der Anregung zur Aufnahme der Ortsumgehungsstraße in die Planzeichnung wird nicht gefolgt. Die sich im Verfahren befindliche Straße ist nicht Teil des Geltungsbereiches und somit nicht in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Da zum jetzigen Zeitpunkt das Verfahren nicht abgeschlossen ist wird auch auf eine Kennzeichnung der Trassenführung in der Übersichtskarte des Bebauungsplanes, die nur der örtlichen Einordnung des Plangebietes dient, verzichtet. Auf das entsprechend laufende Verfahren zur Trassenführung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan im Kap. 2.3.2 Flächennutzungsplan hingewiesen.

Stellungnahme (50Hertz Transmission):Stellungnahme zur Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs:

Der Leitungsträger der 380kV Hochspannungsfreileitung im Bereich der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs weist im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme auf mögliche Beeinträchtigungen bei der Installation von Weidezäunen hin und fordert diesbezüglich ein Beeinflussungsgutachten.

Stellungnahme zu den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs:

Der Träger weist darauf hin, dass 50 m beidseitig der Trassenachse ein Freileitungsbereich mit Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen besteht. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich 30 m beidseitig der Trassenachse der Freileitungsschutzstreifen für den grundsätzlich ein Bauverbot besteht (für Gebäude und der Nutzung, die zum nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind). Zusätzlich werden auf entsprechende Lärm-

emissionen durch den Leitungsbetrieb und auf Sicherheitsbestimmungen des Leitungsbetreibers im Rahmen von Pflanzmaßnahmen verwiesen.

Auswertungsergebnis:

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

Die geplanten Maßnahmen auf der Fläche außerhalb des Geltungsbereiches beschränken sich auf die landwirtschaftliche Nutzung und geben die Zeiträume sowie die Häufigkeit der Mahd vor. Zusätzlich wird der Zeitraum für eine mögliche Weidenutzung angegeben. Die erforderliche Einfriedung durch einen Weidezaun wird aus der Maßnahmendefinition gestrichen. Die avisierte Nutzung der Fläche entspricht im Wesentlichen der Nutzung der vergangenen Jahre und stellt somit keine Veränderung der Bedingungen für die Freileitungen dar. Auf die Erstellung eines Beeinflussungsgutachtens wird verzichtet. Für die entsprechenden Maßnahmen wird ein Selbstbindungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung getroffen.

Maßnahmen im Geltungsbereich:

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird bis zu einem Abstand von 40 m zur Trassenachse eine Bauhöhenbeschränkung festgesetzt. Zudem sind Einrichtungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, nur in einem Bereich in einem Abstand ab 50 m zu der dem Gewerbegebiet nächstgelegenen 380 kV-Freileitung zulässig. Das vom Leitungsbetreiber grundsätzlich formulierte Bauverbot findet somit eine Konkretisierung. Die entsprechenden Abgrenzungen dieser Bereiche richten sich nach der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2005 sowie aus der Fortführung bestehender Abstände des benachbarten Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Lübben (Spreewald). Ein Bauverbot für diese Bereiche wird nicht verbindlich geregelt, so dass eine Bebauung entsprechend geltender Rechtsbestimmungen und der Sicherheitsbedingungen des Leitungsbetreibers städtebaulich ermöglicht werden soll. Die städtebaulich gewünschte Entwicklung der von der Freileitung betroffenen Fläche ist ggf. erst zu einem späteren Zeitpunkt sowie ggf. nur unter Auflagen möglich. Die festgesetzten Einschränkungen sind für gewerblich genutzte Grundstücke gut erfüllbar. Damit kann – unter Beachtung der Auflagen des Leitungsbetreibers – eine gute Nutzbarkeit der betroffenen Fläche für gewerbliche Zwecke erfolgen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird eine Pflanzung von Trockenrasen für die Sicherheitsbereiche der Freileitungen in einer Tiefe von 7,5 m zu beiden Seiten der Leitungen (Leiterseile) der Freileitungen vorgesehen, Gehölzpflanzungen sind hier nicht zulässig. Baum- und Strauchpflanzungen werden ausschließlich für die außerhalb der Schutzstreifen gelegenen Flächen festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzflächen sind ausreichend groß dimensioniert, um die vorgesehenen Anteile an Heister und Sträuchern zu realisieren, ohne die Sicherheitsbestimmungen in Frage zu stellen. Die genannten Sicherheitsbestimmungen sind somit im Rahmen der Umsetzung der Planung durch eine standortabhängige Sortenauswahl zu beachten. Entsprechende Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 10. aufgenommen. Die TF Nr. 8 wird um den Zusatz ergänzt: „Bei der Bepflanzung der Fläche a sind die Sicherheitsbestimmungen der jeweiligen Leitungsbetreiber der Freileitungen zu beachten.“ Die TF Nr. 10 wird um folgenden Zusatz ergänzt: „Bei der Festlegung der Standorte der Bepflanzung sind die Sicherheitsbestimmungen des Leitungsbetreibers der Hochspannungsfreileitung zu beachten.“

Stellungnahme (Stadt Luckau):

Die Nachbargemeinde weist nochmals darauf hin, dass in ausgewiesenen Industriegebieten der eigenen Gemeinde noch Kapazitäten bestehen. Zusätzlich wird die Höhenentwicklung von 20m OK über Gelände am Übergang zur Landschaft sowie gegenüber der bestehenden Ortslage von Neuendorf als problematisch angesehen.

Auswertungsergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2c dient der Arrondierung des bereits existierenden Gewerbegebietes im Ortsteil Neuendorf und ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als geplante Gewerbegebietsfläche und somit als städtebauliches Ziel der Stadt Lübben definiert. Aufgrund umfangreicher landschaftlicher Restriktionsflächen (z.B. Biosphä-

renreservat) und der touristischen Ausprägung im Innstadtbereich sind die Möglichkeiten der Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen sehr eingeschränkt. Die Ausweisung der geplanten Gewerbeflächen im Randbereich der Stadt Lübben ist somit für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Stadt notwendig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor. Da gerade bei gewerblichen Vorhaben auch die Errichtung von Hallen mit größerer Höhe ermöglicht werden sollen, wurde die maximale Oberkante auf ca. 20m über den Gelände begrenzt. Aufgrund der Entfernung zu der Ortslage von Neuendorf und der Lage des Gebietes in der Nähe der Waldgrenze können Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen oder der Orts-Silhouette von Neuendorf ausgeschlossen werden.

1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde am 15.01.2011 ortsüblich über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informiert. Die amtliche Bekanntmachung einschließlich der Auslegungszeiten erfolgte im Amtsblatt der Stadt Lübben (Spreewald) auf Seite 3. Der Planentwurf einschließlich der Begründung lag in der Zeit vom 24.01.2011 bis zum 25.02.2011 im Bauamt der Stadt Lübben (Spreewald) öffentlich aus.

Zusätzlich wurden die nach § 4 Abs. 2 beteiligten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.12.2010 über die öffentliche Auslegung informiert.

Während des Auslegungszeitraumes wurde von einem Bürger eine Stellungnahme zu der Planung eingereicht. Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich im Wesentlichen auf Aussagen zum Immissionsschutz. So wird die Festlegung eines Lärmkontingents, welches dem eines Industriegebietes (70/56 dB(A)/m²) entspricht abgelehnt. Zusätzlich sind nach Auffassung des Bürgers die gewählte Methodik der Festsetzung sowie deren Umsetzung fraglich.

Auswertungsergebnis:

Der Bebauungsplan Nr. 2c setzt einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 65 dB(A)/m² tagsüber und 50 dB(A)/m² nachts fest. Dies entspricht dem schalltechnischen Orientierungswert für ein Gewerbegebiet, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 2c gesichert werden soll. Es wird nicht das Ziel der Sicherung eines Industriegebietes verfolgt. Die zum Verfahrensschritt der Offenlage geltenden Planinhalte entsprechen somit bereits der Anregung des Bürgers. Das zu den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der frühzeitigen Beteiligung der Bürger vorgelegte Gutachten, welches von einem möglichen IFSP von bis zu 70 dB(A)/m² tags und 56dB(A)/m² nachts ausgegangen war, kam bereits zum damaligen Zeitpunkt zu dem Ergebnis, dass mit dem angegebenen Immissionskontingent eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann (Stellungnahme Landesumweltamt Brandenburg vom 28.09.2007). Im Sinne der Einhaltung der Lärmwerte auch für das geplante Gewerbegebiet und zum Schutz der in dem Gebiet tätigen Beschäftigten wurde jedoch die Reduzierung auf den im derzeitigen Planungsstand gekennzeichneten Richtwert von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts vorgenommen. Die Vorgehensweise wurde in der Begründung zum Bebauungsplan im Kap 2.5 auf den Seiten 15 und 16 erläutert.

Die Methodik zu der Regelung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln entspricht der gängigen Praxis und ist von den beurteilenden Behörden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt worden. Die Prüfung der Einhaltung der Regelung zum Schallschutz erfolgt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 auf Grundlage der „Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 – GMBL. S. 503.

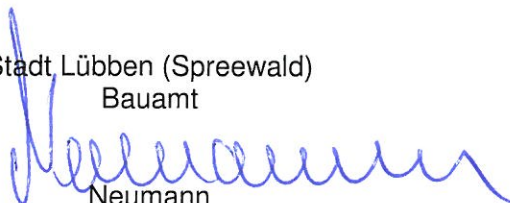
B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Stadt Lübben (Spreewald)
Bauamt



Neumann
(Bauamtsleiter)

C. ANLAGEN**1. Textliche Festsetzungen**

1. Im Gewerbegebiet ist eigenständiger Einzelhandel nur zulässig, sofern eine Verkaufsfläche von 20 m² je Baugrundstück nicht überschritten wird. Darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehören und diesen untergeordnet sind. Dabei darf die den Betrieben zugeordnete Verkaufsfläche maximal 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Bauvorhabens betragen.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. Innerhalb der Flächen c1 und c2 sind zum Schutz vor Hochspannungsfreileitungen Einrichtungen, die dem längerandauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen, nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 ist nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
4. Im Gewerbegebiet wird als Bauweise die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
5. Im Gewerbegebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 73,4 m über NHN für technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen, um bis zu 4,0 m über der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Die festgesetzte Oberkante gilt nicht für Schornsteine.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und 5 BauNVO)
6. Zwischen den Punkten A und B ist die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 15 m zulässig. Weitere Ein- und Ausfahrten zwischen den Punkten A und B sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
7. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel 65 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 50 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.
Die Prüfung der Einhaltung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels erfolgt gemäß "Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA - Lärm) vom 26. August 1998 - GMBI. S. 503.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
8. Innerhalb der Pflanzfläche a sind Gehölzpflanzungen und Trockenrasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterbrechung der Pflanzfläche a zur Errichtung einer Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von maximal 15 m ist ausnahmsweise zulässig.
Die Anlage von Trockenrasen innerhalb der Pflanzfläche a erfolgt im Schutzbereich der Versorgungsleitungen (7,5 m zu beiden Seiten der nachrichtlich übernommenen

Hauptversorgungsleitungen) und in den Sichtdreiecken der Zufahrt von der Bundesstraße 87. Die Herstellung soll durch Heumulch- oder Heudruschsaat nach Abtragung der obersten Bodenschicht und Auftrag einer sandigen Deckschicht in einer Stärke von 3 bis 5 cm erfolgen. Zur Pflege ist eine jährliche Mahd nicht vor dem Monat August durchzuführen.

Die übrigen Flächen innerhalb der Fläche a sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter und heimischer Arten in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölze in folgenden Anteilen: 85% Sträucher, Höhe 60 - 100 cm und 15% Heister, Höhe 150 - 200 cm. Bei der Bepflanzung der Fläche a sind die Sicherheitsbestimmungen der jeweiligen Leitungsbetreiber der Freileitungen zu beachten.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

9. Innerhalb der Pflanzfläche b sind Gehölzpflanzungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche b ist mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter und heimischer Arten in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölze in folgenden Anteilen: 85% Sträucher, Höhe 60 - 100 cm und 15% Heister, Höhe 150 - 200 cm.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
10. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Festlegung der Standorte der Bepflanzung sind die Sicherheitsbestimmungen des Leitungsbetreibers der Hochspannungsfreileitung zu beachten.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
11. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lichtimmissionen sind zur Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung der Erschließungsstraßen ausschließlich Natriumdampflampen zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

2. Hinweise

1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 wird die Verwendung der in der Begründung als Anlage enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

3. Pflanzliste

Vorbemerkungen

Innerhalb der mit „a“ und „b“ bezeichneten Flächen sind ausschließlich standortgerechte Baum- und Straucharten gebietsheimischer Herkunft, d. h. aus dem Herkunftsgebiet Ost-deutsches Tiefland, zu verwenden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen, die gemäß Brandenburgische Bauordnung zu bepflanzen sind, ist die Verwendung heimischer Gehölze nicht zwingend erforderlich und es können weitere Gehölzarten und Sorten verwendet werden, die nicht in der folgenden Liste aufgeführt werden. Bei beengten Platzverhältnissen können bei den Baumpflanzungen innerhalb der Baugrenzen können auch säulenförmige Arten/Sorten verwendet werden.

Vorschlagsliste (Auswahl erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung)

Bäume:

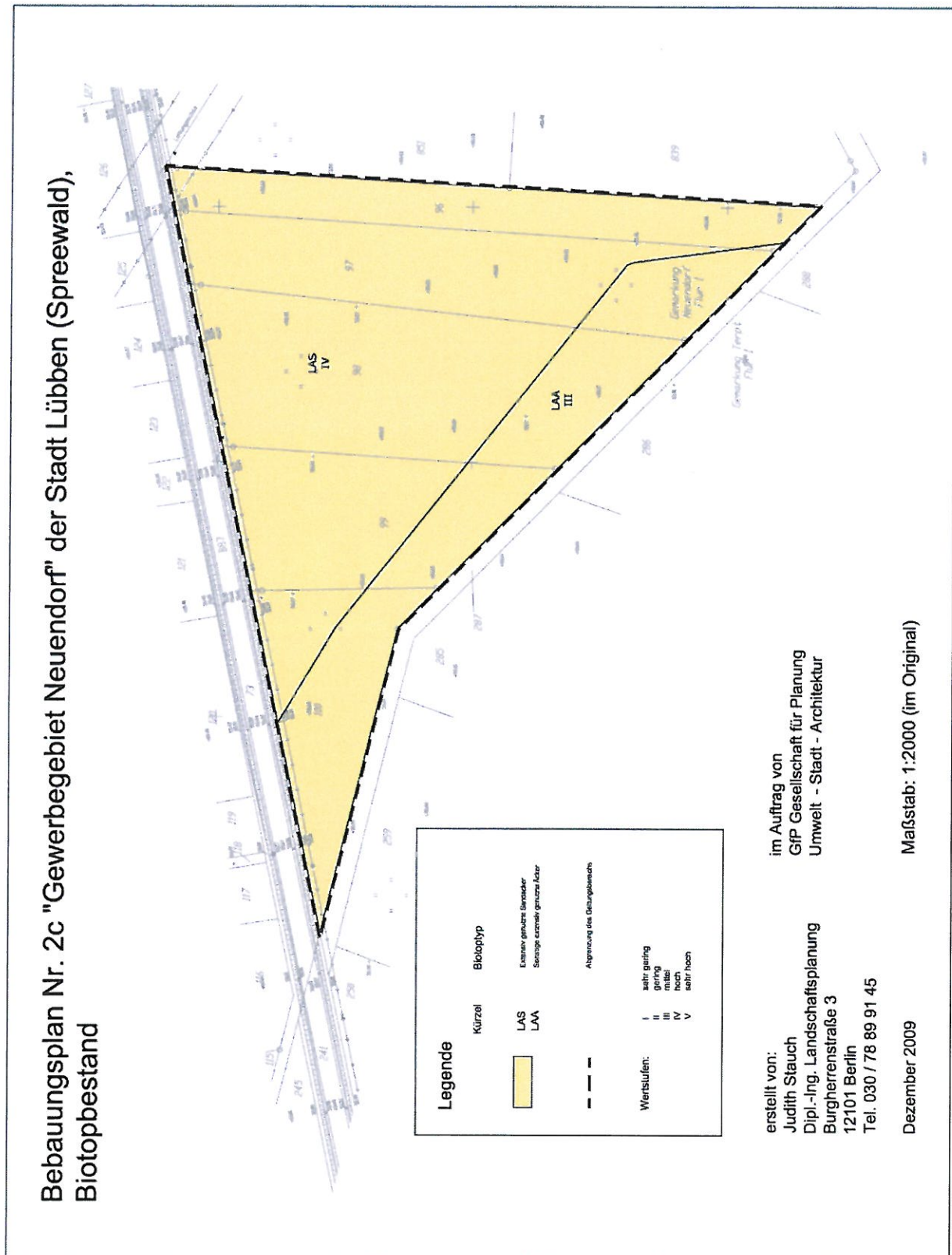
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche

Sträucher (Bodenverbesserung auf der Pflanzfläche und ausreichendes Wässern in der Anwuchszeit erforderlich):

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

4. Biotoptypenkarte

(Stand Dezember 2009)



5. **Flächenübersicht für die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Maßstab)**

Maßnahme - Extensive Bewirtschaftung und Pflege einer Feuchtwiese-/ Feuchtweide gemäß Umweltbericht (Kap. III.6.2)



6. Quellen- und Literaturverzeichnis für den Umweltbericht

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Bundesamt für Naturschutz: Artenschutzdatenbank (<http://www.wisia.de/> Stand 10.07.2009
Bunzel, A.: Arbeitshilfe Städtebaurecht. Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 2005

Bunzel, A./ Schliepkorte J.: Umweltprüfung – rechtssicher und praxisgerecht. Elf Monate Erfahrungen mit dem neuen Instrument. Seminarunterlagen des vhw Berlin vom 16. Juni 2005

Busse, j. et. al.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München, Berlin 2001

Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart 1991

Landesumweltamt Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg. Beschreibung der Biotoptypen, Stand 9.1.2007 / Stand 24.06.2009

Landesumweltamt Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen, Stand 15.1.2007

Landesumweltamt Brandenburg: Liste von im Land Brandenburg wildlebend vorkommenden besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Stand 04-2008

Landschaftsplan für die Gemeinde Lübben im Auftrag der Stadtverwaltung Lübben, Baudezernat – Sachgebiet Stadtplanung. Stand 2005

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Stand April 2009
Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (<http://www.mugv.brandenburg.de/>)

Scharner, E./ Felstow, M: Neues BauGB und Einführungserlass. Workshop, Seminarunterlagen des vhw Berlin vom 19. Januar 2005