



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/ 2013  
der Stadt Vetschau/ Spreewald für den OT Ogrosen**

**„Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg“**

**01.1 BEGRÜNDUNG**

Entwurf August 2015 - (Plot 17.08.2015)

Lage:	Landkreis Oberspreewald- Lausitz Stadt Vetschau/ Spreewald Ogrosener Dorfstraße OT Ogrosen 03226 Vetschau/ Spreewald Ogrosener Dorfstraße 17 Gemarkung Ogrosen Flur 1, Flurstücke 75/1 tw., 76/2, 93/3 tw. und 109/1
Vorhabenträger/ Bauherr:	Stahlbau Zoch GmbH Zur Alten Mühle 2 03226 Vetschau/ Spreewald, OT Ogrosen Tel. 035 436 – 42 42
Planaufstellende Gemeinde:	Stadt Vetschau/ Spreewald Schlossstraße 10 03226 Vetschau/ Spreewald Tel. 035 433 – 777 72 (Bauamt)
Planer:	Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler Büro Cottbus Linnéstraße 11a 03050 Cottbus Tel./ Fax 0355 – 430 32 80/ 81 Email: <a href="mailto:jb.kirchbichler@t-online.de">jb.kirchbichler@t-online.de</a>
Vermessung:	Büro Behrends, ÖbVI, Lübben/ Spreewald

## **Verzeichnis der Unterlagen**

01.1	Begründung
01.2	Flächenbilanz Bestand + Planung
01.3	Umweltbericht
01.4	Anlage Portalkran (Beispiel)
01.5	Schallimmissionsprognose (Büro Dr. Bertl) mit Stellungnahme LUGV
01.6	Entwässerungsplan
01.6.1	Anlagenbeschreibung
01.6.2	Rechnerische Nachweise nach ATV A-138 (IB Meyer, Altdöbern)
01.6.3	Übersichtsplan
02.1	Bestand – Versiegelung (incl. Biotop- und Nutzungsstruktur)
02.2	Planung – Versiegelung
02.3	Datenblatt Gehölzstreifen (interne Ausgleichsmaßnahme)
02.4	Datenblatt Entsiegelung Altstandort Zoch (externe Ausgleichsmaßnahme)
03	Plandokument VBP

## Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	Ziele, Vorgaben und Konzept des Bebauungsplanes.....	4
1.1	Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren.....	4
1.1.1	Planungsanlass und Planungsziele .....	4
1.1.2	Planverfahren.....	5
1.2	Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben.....	6
1.2.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	6
1.2.2	UVP/ UP.....	8
1.2.3	Raumordnung und Regionalplanung .....	8
1.2.4	Weitere rechtliche Vorgaben.....	9
1.2.4.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	9
1.2.4.2	Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB, § 32 BNatSchG .....	9
1.2.4.3	Schutzgebiete nach §§ 25 – 29 BNatSchG .....	9
1.2.4.4	Biotopschutz.....	9
1.2.4.6	Gehölzschutz .....	10
1.2.4.7	Wald .....	10
1.2.4.8	Gewässerschutz.....	10
1.2.4.9	Bodenschutz .....	10
1.2.4.10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	10
1.2.4.11	Immissionsschutz.....	11
1.2.4.12	Denkmalpflegerische Belange .....	13
1.2.4.13	<i>Brandschutz</i> .....	13
1.2.4.14	Arbeitsschutz.....	13
1.2.4.15	Kampfmittel/ Fundmunition .....	13
1.2.4.16	Sonstige Belange.....	13
1.2.4.17	Rechtsgrundlagen.....	13
2	Vorhaben und Bebauungsplan .....	14
2.1	Plangebiet/ Lage .....	14
2.2	Bebauungskonzept .....	14
2.3	Erschließungskonzept.....	14
2.3.1	Verkehrerschließung .....	14
2.3.2	Erschließung Ver- und Entsorgungssysteme.....	14
2.3.2.1	Schmutzwasser.....	15
2.3.2.2	Niederschlagswasser .....	15
2.3.2.3	Löschwasser .....	17
2.3.2.4	Trinkwasser .....	17
2.3.2.5	Elektroenergie .....	17
2.3.2.6	Kommunikationsnetze.....	17
2.3.2.7	Wärmeversorgung (Warmwasser + Beheizung/ Temperierung) und Wärmeschutz .....	17
2.3.2.8	Abfallentsorgung .....	17
2.3.3	Sicherung von Leitungsrechten sowie Rechten Dritter.....	18
2.4	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	19
2.4.1	Flächenbilanz.....	19
2.4.2	Begründung Festsetzungen.....	19
3.	Grünordnung/ Grünordnerische Maßnahmen.....	21
4.	Umweltbericht .....	22
5.	Durchführungsvertrag .....	22

## **1. Ziele, Vorgaben und Konzept des Bebauungsplanes**

### **1.1 Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren**

#### **1.1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Firma Stahlbau Zoch GmbH beabsichtigt aus der wirtschaftlichen Lage heraus und zur nachhaltigen Sicherung des Unternehmens die Erweiterung der bestehenden Produktionskapazitäten sowie technisch und technologisch notwendige Umgestaltungen in innerbetrieblichen Abläufen. Dazu sind zusätzliche Gebäude, Bewegungsflächen und Freilagerflächen erforderlich.

Der vorhandene Standort der Firma an der Gemeindestraße Zur Alten Mühle verfügt nicht mehr über räumliche Kapazitäten für diese Erweiterungen.

Der bisherige Standort des Gewerbebetriebes Zoch soll erhalten bleiben wie bisher für das komplette Spektrum Metall- und Stahlbau. Reduziert werden am Altstandort An- und Ablieferung sowie Lagerkapazitäten, insbesondere Freilagerflächen.

Eine erhebliche Erweiterung des Produktionsumfangs bzw. der Produktionskapazitäten des bestehenden Betriebes soll nicht erfolgen. Für beengte Transportmöglichkeiten (Anfahrt, Abfahrt), beengte Bearbeitungsflächen in Hallen sowie nicht ausreichende bzw. beengte Lagerkapazitäten soll Abhilfe geschaffen werden.

Herausgelöst und an den neuen Standort verlagert werden sollen vorrangig Arbeiten zur Bearbeitung, Endmontage und Verladung von großen und sehr großen Bauteilen und Baugruppen, die mit hohem technischen Transportaufwand verbunden sind und große technologische Bearbeitungsräume und Lagerflächen benötigen.

Technologische Anforderungen (Arbeitsflächen, Bewegungsflächen) und Arbeitsschutzbedingungen können so besser erfüllt werden, Transport und Lagerung werden vereinfacht.

Am bisherigen Standort sind insgesamt 8 Arbeitskräfte beschäftigt. Am Erweiterungsstandort sollen 4 dieser Arbeitskräfte zeitweilig wechselnd zwischen altem und neuem Standort tätig sein. Zusätzlich entstehen am neuen Standort 2 neue Arbeitsplätze. Am Erweiterungsstandort werden somit minimal 2, maximal 6 Arbeitskräfte eingesetzt.

Die Wahl des zusätzlichen Erweiterungsstandortes begründet sich

- in der Nähe zum vorhandenen Standort (Betriebsorganisation, Abläufe und Transportwege)
- in der Nachhaltigkeit der Weiter- und Umnutzung der vorhandenen Gebäude am neuen Standort
- und in der dadurch möglichen Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft (neuer Standort bereits bebaut und fast vollständig versiegelt)
- in den Eigentumsverhältnissen (Standort befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers).

Im Verhältnis zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Umsetzung am Standort ist die auf das unbedingt notwendige Maß begrenzte Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche vertretbar.

#### **Planungsziele sind**

- Umnutzung und Umgestaltung von Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB
- Regelung städtebaulicher, planungsrechtlicher, bauordnungsrechtlicher und erschließungstechnischer Belange für das Plangebiet
- Festsetzungen zur geordneten, städtebaulich und landschaftlich verträglichen Einbindung des Standortes sowie Maßnahmen der städtebaulichen Gestaltung
- Sicherung der Flächen für die Herstellung der notwendigen Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzanlagen sowie der Flächen für technische Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Maßnahmen zu Erhalt, Schutz, Umgestaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

#### **Vorhabensbezug:**

- Vorhaben als Teil des bereits bestehenden Gewerbebetriebes „Stahlbau Zoch GmbH“
- Umnutzung bestehender Gebäude und Außenanlagen sowie von bestehender Infrastruktur und Erschließungsanlagen
- Auf Grund der Nutzungs- und Standortbesonderheiten sind konkret vorhabensbezogene Festsetzungen erforderlich anstelle einer Einordnung in Baugebiete nach BauNVO.
- Die Planung bezieht sich auf das konkrete Investitionsvorhaben.

Geplant sind konkrete Rückbauten

- Öltank der bisherigen Heizungszentrale
- Traktorwaschanlage mit Entwässerung und Leichtflüssigkeitsabscheider (in Vorwendzeit errichtet, jedoch nie in Betrieb genommen)

Geplant sind Umnutzungen und Umbauten (maximaler Endausbau **gemäß Festsetzung 1.2**):

- Gebäude 1 – Lagerung und Transport von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen, allgemeine Nutzung als Lager, Nutzung als Werkhalle zur Herstellung und Bearbeitung von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen  
(Bauabschnitt 1 - Umnutzung zur Halle für Baugruppenfertigstellung, Lagerung und Verladung wurde per Baugenehmigung 02208/13 vom 02.12.2014 genehmigt)
- Gebäude 2 – Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für Sozial- und Sanitäräume
- Gebäude 3 – Lagerung und Transport von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen, allgemeine Nutzung als Lager, Nutzung als Werkhalle zur Herstellung und Bearbeitung von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen
- Gebäude 4 + 5 – Lagerung und Transport von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen, allgemeine Nutzung als Lager, Garage für Betriebsfahrzeuge
- Umgestaltung von Freiflächen zu Umfahrungen, Bewegungsflächen, Stellplatzflächen und Lagerflächen incl. Errichtung eines Portalkranes

**Die Aufstellung erfolgt als Vorhabensbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB**

### 1.1.2 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat am 30.01.2014 (Aufstellungsbeschluss) die Aufstellung des

**Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2013**

**„Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg“ der Stadt Vetschau/ Spreewald**  
beschlossen.

Gleichzeitig wurde am 30.01.2014 der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vetschau/ Spreewald** im Parallelverfahren gefasst (Erläuterung siehe Punkt 1.2.1).

#### Bisheriges Verfahren:

- 30.01.2014 - Aufstellungsbeschluss der SVV
- 15.02.2014 - Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ S.
- 14.04.2014 - Städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabensträger und Stadt
- 09.10.2014 – Erarbeitung Vorhabenskonzept zur Plananzeige
- 23.10.2014 - Plananzeige an Landesplanung, LK-OSL, Regionalplanung und LUGV
- 20.11.-05.12.2014 – Stellungnahmen zur Plananzeige
- 19.12.2014 – Erarbeitung Plankonzept VBP
- Januar 2015 - Abstimmung Planinhalte mit Vorhabensträger und Stadt
- 14.02.2015 - Bekanntmachung § 3 (1) BauGB im Amtsblatt
- 26.02.2015 – Vorentwurf VBP
- 14.02.2015 – Bekanntmachung Offenlage im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald
- 02.03.2015 - Anschreiben § 4 (1) BauGB
- 02.03. – 07.04.2015 – Offenlage Vorentwurf § 3 (1) BauGB
- 30.04.2015 – Eingang Stellungnahmen § 4 (1) BauGB
- Auswertung der Stellungnahmen
- Abwägungsähnliche Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen
- 17.08.2015 – Entwurf VBP

#### Geplantes Verfahren:

- 31.08.2015 – Behandlung im Wirtschaftsausschuss
- 17.09.2015 – Behandlung im Hauptausschuss
- 08.10.2015 – Entwurfs- und Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung
- 14.11.2015 – Bekanntmachung Offenlage im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald
- Nov.2015 - Anschreiben § 4 (2) BauGB
- Nov. – Dez. 2015 – Offenlage Entwurf § 3 (2) BauGB
- Dez. 2015 – Eingang Stellungnahmen § 4 (2) BauGB

**Eine Genehmigung der Satzung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan durch die höhere Verwaltungsbehörde ist gemäß § 10 (2) BauGB nicht erforderlich, da der VBP gem. § 8 (3) aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP entwickelt sein wird. Dies gilt nur dann, wenn zu diesem Zeitpunkt das Verfahren zur Änderung des FNP ebenfalls abgeschlossen und die FNP-Änderung rechtswirksam ist.**

### **Hinweis zur Handhabung von rechtlichen Belangen und Inhalten aus Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren:**

In der Begründung sollen Planungsziele und Festsetzungen nachvollziehbar erläutert werden. Gegenstand des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB soll die Prüfung der Planfassung dahingehend sein, dass die Planinhalte mit allen fachlichen Belangen in Einklang zu bringen sind.

In den Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird dabei mit inhaltlichen Hinweisen und Anregungen, aber auch mit umfangreichen Verweisen/ Zitaten auf Rechtsgrundlagen und Regelungen hingewiesen.

Die Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse soll in der Planbegründung dargestellt und dokumentiert werden. Daher ist es unumgänglich, auf Inhalte der Stellungnahmen und auch vorgebrachte Verweise auf Rechtsgrundlagen und Regelungen einzugehen, respektive diese in der Planbegründung zu zitieren.

Der **Geltungsbereich des VBP** wird begrenzt durch

- die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 109/1,
- die nach Norden verlaufende festgelegte Trennungslinie innerhalb des Flurstückes 93/3,
- die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 75/1,
- die nach Osten verlaufende festgelegte Trennungslinie innerhalb des Flurstückes 75/1,
- die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 75/1,
- die nördliche, weiter die östliche, weiter die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 76/2,
- die östliche, weiter die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 75/1,
- die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 93/3 sowie
- die östliche, weiter die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 109/1.

Die Grenze des Geltungsbereiches des VBP verläuft mitunter nur in Teilflächen einzelner Flurstücke. Da somit nicht auf die Flurstücksgrenze zurückgegriffen werden kann, ist hier die Begrenzung genau zu definieren. Der Geltungsbereich ist bei Verlauf entlang von Flurstücksgrenzen eindeutig. Wenn Flurstücke geschnitten werden, so erfolgt dies im vorliegenden Fall immer in Verlängerung einer Flurstücksgrenze bis zum Schnittpunkt mit der nächsten der Geltungsbereichsgrenze entsprechenden Flurstücksgrenze.

Die Angabe von Maßketten und Winkeln ausgehend von amtlichen Vermessungspunkten oder über Koordinaten ist somit nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst aus der Gemarkung Ogrosen, Flur 1

- teilweise Flurstück 75/1 und Flurstück 93/3
- vollständig Flurstück 76/2 und Flurstück 109/1.

***Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.***

## **1.2 Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben**

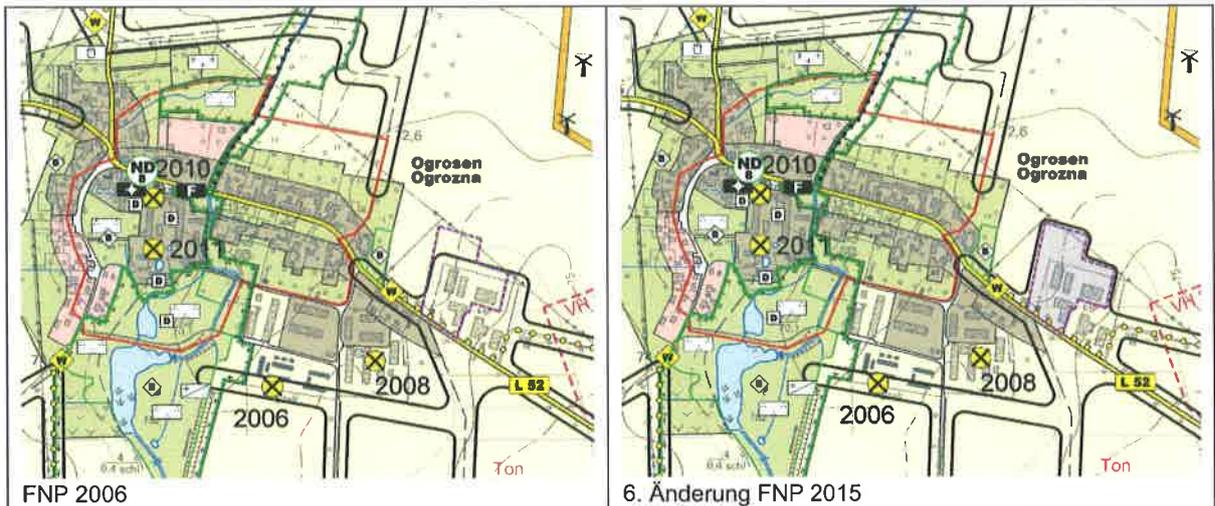
Folgende übergeordnete Planungen sind zu beachten:

- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008, zul. geändert d. Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009
- rechtsverbindlicher FNP der Stadt Vetschau/ Spreewald (einschließlich LP)

### **1.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vetschau/ Spreewald ist seit 2006 rechtswirksam. Das Vorhaben ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da ursprünglich die Weiternutzung für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen war.



Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Um Übereinstimmung zwischen den Planungszielen des VBP und den Darstellungen des FNP und die Zulässigkeit der beabsichtigten Festsetzungen des VBP zu erreichen, ist der Geltungsbereich des VBP im FNP geändert als Gewerbefläche darzustellen.

Eine Einbeziehung der angrenzenden Flächen des **Landwirtschaftsbetriebes Sajatz** in die Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die dort angesiedelten Nutzungen mit Wartungsstützpunkt für Landtechnik, Getreidebearbeitung, Getreidemischung, Getreideschrotanlage sowie Lager und Hofladen für landwirtschaftliche Erzeugnisse mit der bisherigen Darstellung des FNP als Fläche für die Landwirtschaft übereinstimmt.

**Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB aus dem mit der 6. Änderung geänderten FNP entwickelt sein.**

Gemäß § 10 (2) BauGB ist somit eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich, sofern die Änderung des FNP abgeschlossen und rechtswirksam ist. Die Änderung des FNP bedarf der Genehmigung.

### Landschaftsplan

Die zu überplanende Fläche ist im Landschaftsplan/ LP zum FNP als Fläche für die Landwirtschaft (Acker-, Grasland und landwirtschaftlicher Betriebsstandort) dargestellt.

Die Planungsabsichten entsprechen nur zum Teil den bisherigen landschaftsplanerischen Zielvorgaben (siehe Ausschnitt aus dem Landschaftsplan). Entwicklungsziele und Erfordernisse sind:

- die verträgliche Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes
- die Nach- bzw. Umnutzung leerstehender Gebäude
- die landschaftsgerechte Einbindung
- standortgerechte Acker- und Grünlandnutzung.

**Der Landschaftsplan ist anzupassen.**



### 1.2.2 UVP/ UP

Entsprechend § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) und § 1 (6) Nr. 7 BauGB, § 1a (3) BauGB und § 2 (4) BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltverträglichkeit des jeweiligen planungsrechtlichen Vorhabens zu prüfen. Im Verfahren zur Aufstellung des BP wird hierzu parallel der **Grünordnungsplan** mit Eingriffs- und Ausgleichsplan erarbeitet.

Darüber hinaus ist die **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB für den Geltungsbereich Gegenstand der Planung. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (des Umweltberichtes) wurden während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden/ Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgefragt.

Der **Umweltbericht (Unterlage 01.3)** wird gemäß § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

#### **Prüfungspflicht:**

Bereits in der Phase der Bauleitplanung ist festzustellen, ob nach den §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben **zusätzlich zur Plan- UVP auch eine Verpflichtung zur Durchführung einer Einzel- UVP nach UVPG in der Vorhabenphase** besteht. Das UVP- Gesetz unterscheidet hier zwischen Vorhaben, die in der Vorhabenphase auf Grund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind oder die auf Grund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls UVP- pflichtig sein können.

Das Planvorhaben wurde anhand Anlage 1 zum UVPG geprüft:

#### Punkt 18.7 Allgemeine Städtebauvorhaben

▪ Zulässige GR-G (Gebäude)	4.000 m <sup>2</sup>
▪ Zulässige GR-NA (Nebenanlagen)	11.400 m <sup>2</sup>
▪ Zulässige GR-gesamt gemäß § 19 (2) BauNVO siehe Flächenbilanz	15.400 m <sup>2</sup>

-> Punkt 18.7.1 nicht zutreffend ab 100.000 m<sup>2</sup>

-> Punkt 18.7.2 nicht zutreffend 20.000 – 99.999 m<sup>2</sup>

**Für das Vorhaben ist eine UVP nicht erforderlich.**

### 1.2.3 Raumordnung und Regionalplanung

Der VBP ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Planungsabsicht wurde bei der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Referat GL4** angezeigt, die Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgte und erfolgt im weiteren Verfahren.

Für das Plangebiet (und den Änderungsbereich FNP) sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich nicht um die Entwicklung einer neuen Siedlungsfläche im Sinne von Ziel 4.2 LEP B-B, sondern um die Nachnutzung einer Siedlungsbrache. Mit Nach- bzw. Umnutzung einer zivilen Konversionsfläche (hochbaulich geprägte landwirtschaftliche Anlage) werden die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt.

Für die Beurteilung des Vorhabens sind nachfolgende Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung maßgeblich:

Grundsätze aus § 5 (1) – (3) LEPro 2007:

- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung
- Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen
- Reaktivierung von Siedlungsbrachen
- Anstreben von verkehrssparenden Siedlungsstrukturen

Grundsatz 4.1 LEP B-B:

- Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur
- Räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung

Ziel 4.2 LEP B-B:

- Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Grundsatz 4.4 (1) LEP B-B:

- Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Grundsatz 5.1 (1) und (2) LEP B-B:

- Freiraumerhalt
- Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen

Die Planungsabsichten lassen keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Nach § 2 (2) Nr. 6 ROG ist der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm (im Rahmen der Planung) sicherzustellen. Schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete (hier Wohnen) sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald** wurde und wird gem. § 4 BauGB beteiligt.

## 1.2.4 Weitere rechtliche Vorgaben

### 1.2.4.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet umfasst eine Siedlungsbrache (ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, hochbaulich geprägte Anlage) und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

### 1.2.4.2 Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB, § 32 BNatSchG

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

### 1.2.4.3 Schutzgebiete nach §§ 25 – 29 BNatSchG

Schutzgebiete nach §§ 23 – 26, 28 und 29 sind durch das Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Niederlausitzer Landrücken“ (§ 27 BNatSchG). Der ehemalige landwirtschaftliche Produktionsstandort wird nach- und umgenutzt sowie durch umfangreiche Gehölzanpflanzungen landschaftsgerecht eingebunden. Die Planung steht dem Schutzzweck und Zielen des Naturparkes nicht entgegen.

### 1.2.4.4 Biotopschutz

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

### 1.2.4.5 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht zu berücksichtigen. Besonders und streng geschützte Arten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 BNatSchG. Ausnahmen, Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen sind nach § 45 BNatSchG geregelt.

**Geschützte Pflanzenarten** wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

### **Geschützte Tierarten**

Das Vorhabensgebiet fasst im Wesentlichen einen aufgelassenen hochbaulich geprägten Standort eines Landwirtschaftsbetriebes.

Die vorhandenen Hallen sind als potenzielle Lebensräume für Fledermäuse weniger geeignet. Direkte und indirekte Nachweise von Fledermausarten konnten während der Bestandsaufnahme nicht erbracht werden. Die Hallen bieten Gebäudebrüter Lebensraum. Lediglich die Randstrukturen sind potenzieller Lebensraum für Insekten, Reptilien (Zauneidechsen). Diese Bereiche sind aufzuwerten. Unmittelbar vor den Baumaßnahmen sind diesbezüglich Untersuchungen vorzunehmen. Insbesondere vor Umbauten oder Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf Brutvorkommen zu untersuchen.

Es wird erwartet, dass sich die Eingriffe in die lokalen Tier- und Pflanzenbestände durch die beschriebenen Maßnahmen vollumfänglich kompensieren lassen bzw. dass die ökologische Funktion

der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie des Lebensraumes der betroffenen geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

**Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen liegt kein Verstoß gegen Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vor. Ausnahmen bzw. Befreiungen sind nicht erforderlich.**

Zu den Belangen des Biotop- und Artenschutzes wurden und werden insbesondere der **Landkreis OSL** und das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)** im Planverfahren beteiligt.

#### **1.2.4.6 Gehölzschutz**

Entlang der Plangebietsgrenzen befinden sich Gehölzstrukturen, die bei einer Entfernung der Eingriffsregelung unterliegen. Die an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandenen 2 Birken (Stammdurchmesser = 35 cm / Stammumfang = 110 cm), sind gemäß der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL) geschützt.

Die Birkenreihe ist zu erhalten.

#### **1.2.4.7 Wald**

Zum Vorhaben wurde und wird die **untere Forstbehörde** gem. § 4 BauGB beteiligt. Waldflächen im Sinne des LWaldG sind nicht betroffen.

#### **1.2.4.8 Gewässerschutz**

Zum Vorhaben wurden und werden der **Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“**, das **LUGV** sowie **die untere Wasserbehörde** gem. § 4 BauGB beteiligt.

Der Geltungsbereich des VBP befindet sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Landkreis OSL.

#### **1.2.4.9 Bodenschutz**

Im Plangebiet wurden bauliche Anlagen für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Aus der langjährigen Nutzung kann es zur Verunreinigung und Belastung in Konstruktionen und Boden gekommen sein. Im Zuge der Bestandsaufnahme Gebäude (Gebäudeplanung) erfolgt eine Prüfung auf Schadensstellen bzw. den Eintrag von Treib- und Schmierstoffen in Konstruktionen und Boden.

Gefährdungseinschätzung:

- Es erfolgte keine gemeinschaftliche Lagerung von Schadstoffen (z.B. Reinigungsmittel) oder Treib- und Schmierstoffen. Treib- und Schmierstoffe wurden nur im Rahmen der täglichen technischen Nutzung von Geräten gelagert.
- Es gab keine Werkstatttätigkeit, Reparaturflächen, Reparaturrampen, zentralen Waschplatz. Die Traktorenwaschanlage im nördlichen Teil des Plangebietes wurde teilweise errichtet, jedoch niemals genutzt.
- Ein Eintrag von Schadstoffen in Bodenflächen außerhalb von Gebäuden ist nicht erkennbar.

Weitere Untersuchungen sind vorzunehmen:

- Örtliche konstruktive Aufnahme jedes Gebäudes bei baulichen Veränderungen im Rahmen der hochbauplanerischen Bestandserfassung
- in diesem Zuge Sichtprüfung auf Eintrag von Treib- und Schmierstoffen
- bei Bedarf Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde (weitergehender Untersuchungsbedarf)

#### **Altablagerung (Altlastenkataster)**

Im ausgewiesenen Plangebiet sind nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

#### **1.2.4.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 BauGB findet Anwendung. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu beschreiben und zu bewerten. Ferner sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Eine detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im beigefügten Umweltbericht.

Die Eingriffe, die durch das Vorhaben einschließlich aller Einzelvorhaben entstehen, sind nicht gering. Allerdings sind wesentliche Sachverhalte für die Beurteilung heranzuziehen, welche Umfang und Intensität der Eingriffe erheblich relativieren bzw. mindern:

- Nachnutzung eines hochbaulich geprägten Standortes (Siedlungsbrache) unter Beseitigung von Leerstand, mithin zu großen Teilen der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
- Nachnutzung von großflächigen befestigten Flächen (Beton, Pflaster)

Aktuell wird eingeschätzt, dass sich auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Versiegelungen, Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen) die Eingriffe NICHT vollständig innerhalb des Plangebietes ausgleichen lassen. Es sind zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe Umweltbericht).

#### **1.2.4.11 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt als GE angrenzend an Flächen für die Landwirtschaft und benachbart zu Mischbauflächen.

Daraus ergeben sich durch Einzelvorhaben einzuhaltende immissionsschutzrechtliche Belange, die für alle Vorhaben innerhalb des Gewerbegebietes gelten. Mischbauflächen weisen dabei hinsichtlich Lärm einen gegenüber Wohngebieten verringerten Schutzanspruch auf.

#### ***Wirkungen auf das Plangebiet***

Erhebliche negative Auswirkungen aus den angrenzenden Ackerflächen, den westlich und südlich benachbarten Mischbauflächen sowie dem südöstlich angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb Sajatz sind nicht zu erwarten.

#### ***Wirkungen durch das Plangebiet***

Erhebliche Auswirkungen geplanter Nutzungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung sind zu erwarten:

- Verkehrsaufkommen aus der Nutzung des Plangebietes (Erhöhung jedoch gering)
- Emissionen in angrenzende Nutzungen (Lärm)

Hinsichtlich folgender Belange sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten:

- Keine Luftverunreinigungen
- Keine Erschütterungen, mechanische Schwingungen
- Keine besonders zu behandelnden Abfallstoffe
- Keine besonders zu behandelnden Abwässer
- Kein Staub
- Keine Arbeiten mit chemischen Stoffen
- Keine Korrosionsschutzarbeiten
- Keine elektrolytischen und chemischen Verfahren zur Oberflächenbeschichtung von Metallen

#### ***Lärm***

Wesentlicher Bestandteil der Belange des Immissionsschutzes ist der Bereich Lärm, hier Gewerbelärm incl. Ziel- und Quellverkehr, der durch das Vorhaben verursacht wird.

Zur Behandlung dieser Belange wurde für das Vorhaben durch die Eurofins Umwelt Ost GmbH, Niederlassung Cottbus, die Schallimmissionsprognose zum VBP vom 28.05.2015 erarbeitet (**Unterlage 01.5**).

Die Untersuchungsergebnisse wurden durch die für Immissionsschutz zuständige Behörde (LUGV, RA Süd) geprüft und mit Stellungnahme vom 17.06.2015 bestätigt (**Unterlage 01.5**).

Grundlage der Betrachtung zulässiger Lärmimmissionen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen, die durch Lärmemissionen seitens des Vorhabens aus dem Plangebiet verursacht werden, sind die gemäß DIN 18005-1 und TA Lärm zulässigen Orientierungswerte für Lärmimmissionen in Flächen mit schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber Gewerbelärm.

Betroffen sind hier Wohnnutzungen innerhalb des Ortsteils Ogrosen. Die Wohnnutzungen befinden sich innerhalb von Mischbauflächen (rechtswirksamer FNP 2006).

DIN 18005-1, Beiblatt 1, Punkt 1.1 Absatz e)	Dorfgebiete und Mischgebiete
TA Lärm, Punkt 6.1 Absatz c)	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete

Zulässige Beurteilungspegel für Lärmimmissionen

Tags (06.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)
Nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)	45 dB(A)

Ausgehend von der Übernahme der Funktionen und Nutzungen aus dem VBP (Zufahrt, Stellplatzanlagen, Bewegungsflächen, Nutzungen der Freilagerflächen, Nutzungen der Gebäude) in die Prognose kann zusammenfassend festgestellt werden (**Auszug Prognose, Punkt 5**):

*„Auf der Grundlage vorgelegter Planmaterialien zur Nutzung von Gewerbeflächen und Gebäuden sowie zum damit einhergehenden Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet und auf der öffentlichen Straße wurden Schallausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der prognostischen Belastung von Wohngebäuden in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets durchgeführt.*

*Dabei ist festgestellt worden, dass auf dem ungünstigsten Nachweisort IO 2 tags mit einem Beurteilungspegel < 52 dB(A) und nachts < 24 dB(A) und damit mit einer deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. Darüber hinaus ist festzustellen, dass es auch zu keiner Überschreitung der Irrelevanzschwelle tags und nachts kommen wird, so dass die Vorbelastung am Standort unberücksichtigt bleiben kann. Erst recht ist mit größeren Unterschreitungen an den weiteren Nachweisorten zu rechnen. Geräuschspitzen mit einem Schalleistungspegel sind bis zu 108 dB(A) (Bremsgeräusche) oder beim Absetzen von Blechen von 115 dB(A) anzunehmen. Dennoch bedeutet dies an den nächstgelegenen Nachweisorten in ca. 50 m Entfernung lediglich einzelne Spitzenpegel um 66 bis 73 dB(A), so dass damit auch der diesbezügliche Richtwert von 90 dB(A) für die Tageszeit deutlich unterschritten wird.*

*Das anlagebedingten Fahrtenaufkommen über die Landstraße L 52 liefert Belastungen an den Nachweisorten in einer Größenordnung unter 46 dB(A) tags bzw. unter 36 dB(A) nachts, so dass keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen zu erkennen und auch keine organisatorischen Maßnahmen zu treffen sind.*

*Anhand der vorgestellten Ergebnisse zeigt sich, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht explizit erforderlich sind, wenngleich auf die Notwendigkeit verwiesen werden muss, dass während schallintensiver Arbeiten in den Hallen deren Tore, zumindest die in Richtung Nachweisorte orientierte geschlossen sein sollen.*

*Unter Zugrundelegung der verwendeten Berechnungsverfahren, der örtlichen und planerischen Gegebenheiten erscheinen die Ergebnisse plausibel und sicher. Eine Fehlerbetrachtung lässt auf Grund der konservativen Annahmen und Entfernungen im Normalfall  $\pm 3$  dB erwarten, hier wird eher mit + 1 dB(A) bis – 3 dB(A) gerechnet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Gewerbegebietsnutzung unter Berücksichtigung der genannten akustischen Randbedingungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm /5/ in der Nachbarschaft erwarten lässt, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für diese bedeuten.“*

Besondere Festsetzungen für bautechnische oder organisatorische Vorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

#### **Ergänzende Betrachtung von Alternativen:**

Bei gemeinsamer Beurteilung der beiden Standorte der Stahlbau Zoch GmbH in Ogrosen (Altstandort und VBP) wäre eine zusätzliche Verbesserung der Situation hinsichtlich des Immissionsschutzes nur möglich, wenn der Betrieb teilweise oder insgesamt an einen anderen Standort außerhalb von Ogrosen verlagert würde.

Eine Teilverlagerung ist unter Berücksichtigung aller Belange nicht vertretbar, da

- Fertigungsabschnitte und Arbeitsabläufe mit möglichst kurzen Transportwegen zwischen den Bearbeitungsorten gestaltet werden müssen
- Arbeitskräfte zwischen den Standorten (Einsatzorten) pendeln müssen.

Eine vollständige Verlagerung ist unter Berücksichtigung aller Belange nicht vertretbar, da

- eine Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz im VBP und am Altstandort nicht mehr möglich wäre und durch eine komplette Neuerrichtung/ Neuversiegelung eines neuen Standortes ersetzt würde
- der betriebswirtschaftliche Aufwand in keinem vertretbaren Verhältnis zum Nutzen stehen würde.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurden und werden insbesondere der **Landkreis OSL** und das **LUGV** im Planverfahren beteiligt.

#### 1.2.4.12 Denkmalpflegerische Belange

Zum Vorhaben wurden und werden die *untere Denkmalbehörde* und das *Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege* (Abt. Denkmalpflege und Abt. Bodendenkmalpflege) beteiligt.

Einzeldenkmale sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Aus bau- und denkmalpflegerischer Sicht gibt es keine Bedenken und Hinweise.

Bodendenkmale sind nicht direkt betroffen. Das Vorhaben liegt jedoch innerhalb von Flächen, auf denen begründet Bodendenkmale vermutet werden. Durch den Status als Siedlungsbrache könnte dort der Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften bergen und deshalb als Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG zu betrachten und zu behandeln sein.

Auf Regelungen zu Verdachtsflächen und bei Funden wird hingewiesen (siehe Plandokument).

#### 1.2.4.13 Brandschutz

Die Errichtung der Gebäude, baulichen Anlagen und Freianlagen erfolgt nach BbgBO. Berücksichtigt werden die Belange der DIN 14 090. Erforderliche Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr werden durch die öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen gewährleistet.

**Die Löschwasserversorgung ist gesichert.**

#### 1.2.4.14 Arbeitsschutz

Das *Landesamt für Arbeitsschutz* wurde und wird im Planverfahren beteiligt.

Die Arbeitsschutzbehörde wird auch im weiteren Verfahren der technischen Planung beteiligt.

#### 1.2.4.15 Kampfmittel/ Fundmunition

Der *Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst* und der *LK-OSL* wurden und werden im Planverfahren beteiligt.

Es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Für das Plangebiet gibt es keinen Kampfmittelverdacht.

#### 1.2.4.16 Sonstige Belange

Das *Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)* wurde und wird im Planverfahren beteiligt.

Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung.

Auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß Lagerstättengesetz gegenüber dem *LBGR* wird hingewiesen.

Die *LMBV mbH* wurde und wird im Planverfahren beteiligt, insbesondere hinsichtlich der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der sich daraus ergebenden Anforderungen.

Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Daher liegt das Plangebiet außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Istwasserstand: 69,00 m NHN

Grundwasserflurabstand: > 2,00 m

Die *Industrie- und Handelskammer* Cottbus wurde und wird im Verfahren beteiligt.

#### 1.2.4.17 Rechtsgrundlagen

Zu den Rechtsgrundlagen wird auf die Auflistung derselben auf dem Plandokument verwiesen.

## 2 Vorhaben und Bebauungsplan

### 2.1 Plangebiet/ Lage

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Ortsteils Ogrosen. Es wird begrenzt im Süden durch die Landesstraße L 52 (Ogrosener Dorfstraße), im Westen, im Norden und im Osten durch Ackerflächen, im Südosten durch den Landwirtschaftsbetrieb Sajatz.

### 2.2 Bauungskonzept

Ansatz ist die Nachnutzung einer Siedlungsbrache und mithin die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Nachnutzung leer stehender ehemaliger Landwirtschaftsstandort mit 4 aufstehenden Hallen und einem Sozialgebäude). Gebäude, bauliche Anlagen und Flächen sollen umgenutzt, saniert und in begrenztem Umfang umgebaut sowie erweitert werden. Nutzungszweck ist eine Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes Stahlbau Zoch GmbH.

### 2.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung ist gesichert. Die Kapazität der Grundstücksanschlüsse bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen ist ausreichend.

#### 2.3.1 Verkehrserschließung

##### **Fließender Verkehr:**

Die Zufahrt aus Richtung Ogrosener Dorfstraße (L 52) soll unverändert genutzt werden. An- und abfahrende LKW (insbesondere Schwertransporte und Sattelaufieger) können direkt von der öffentlichen Straße auf das Gewerbegrundstück (und umgekehrt) fahren, ohne im öffentlichen Straßenraum warten oder rangieren zu müssen (im Gegensatz zum Altstandort). Dies verhindert nicht nur Verkehrsbehinderungen des öffentlichen Verkehrs, sondern minimiert durch Ziel- und Quellverkehr entstehende Abgas- und Lärmbelastigungen.

##### **Ruhender Verkehr:**

LKW können je nach Bedarf die Gewerbehallen umfahren und anfahren zu An- und Abtransport. Bewegungs- und Rangierflächen sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Gemäß Satzung der Stadt Vetschau über die Errichtung von Stellplätzen (PKW) sind für die geplante gewerbliche Nutzung Stellplätze je 60 bzw. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche erforderlich (Anlage 1, Zeile 9.1, 9.2).

Die Nutzflächen für die Bearbeitung von Stahlteilen werden weitestgehend für Arbeitskräfte bereitgestellt, die wechselnd am Altstandort UND am neuen Standort des Gewerbebetriebes tätig sind. Am neuen Standort werden insgesamt maximal 6 Arbeitskräfte eingesetzt (siehe Punkt 1.1).

Die Bereitstellung von 6 Stellplätzen für Arbeitskräfte und 2 Stellplätzen für Besucher als Festsetzung ist somit ausreichend.

**Dementsprechend wird die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze mit Textlicher Festsetzung 2.3 abweichend von der Stellplatzsatzung geregelt.**

**-> 6 AK + 2 Besucher = max. 8 Stellplätze**

**-> 4.000 m<sup>2</sup> zulässige Gebäudegrundfläche mit geringem Anteil 2geschossiger Einbauten**

**-> 4.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche/ 600 m<sup>2</sup> = 8 Stellplätze**

Für 8 Stellplätze gemäß dieser Festsetzung ist die Stellplatzfläche P1 mit Planzeichen festgesetzt.

Darüber hinaus sind weitere Stellplätze im Geltungsbereich zulässig. Die Stellplatzfläche P2 (8 Stellplätze) und die Stellplatzfläche P3 (8 Stellplätze) werden mit Planzeichen festgesetzt, um die Übereinstimmung mit der Schallimmissionsprognose (Emissionsort) zu sichern.

#### 2.3.2 Erschließung Ver- und Entsorgungssysteme

##### **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (VuE)**

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht gesondert erforderlich. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen, die innerhalb des Plangebietes notwendig sind, werden in die jeweiligen Bauflächen integriert.

### 2.3.2.1 Schmutzwasser

Gemäß der nach § 66 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen. Abwasser ist gemäß § 64 (1) BbgWG als Schmutz- und Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt abzuführen.

Die vorhandene vollbiologische Kläranlage soll weiter genutzt werden. Für die Anlage besteht die Wasserrechtliche Erlaubnis 12-08-181-06 vom 02.12.2014. Die Anlage besitzt eine Kapazität von derzeit 8 Einwohnergleichwerten. Diese Kapazität ist prognostisch für das gesamte Vorhaben weiterhin ausreichend. Sollte dennoch zukünftig eine höhere Kapazität erforderlich sein, ist eine entsprechende Erweiterung der Anlage am Standort möglich und zulässig.

Eine Festsetzung von Flächen zur Abwasserbeseitigung erfolgt für den Standort der Kläranlage.

### 2.3.2.2 Niederschlagswasser

Gemäß der nach § 66 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen. Abwasser ist gemäß § 64 (1) BbgWG als Schmutz- und Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt abzuführen.

Insbesondere ist für die schadlose und ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung auch im Hinblick auf Starkregen und sonstige extreme Witterungsbedingungen Sorge zu tragen.

Die Beschreibung der Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und die rechnerischen Nachweise siehe Entwässerungsplan (**Unterlage 01.6**).

### Interne Regenwasseranlagen

Für die voll- bzw. teilversiegelten Dach- und Hofflächen existieren Abläufe und Grundleitungen sowie zentrale Sammelleitungen. Diese Anlagen werden in den Flächen der Neuversiegelung (Gebäudeerweiterungen und zusätzliche befestigte Flächen auf dem privaten Grundstück) durch Mulden, Rinnen, Abläufe und Grundleitungen entsprechender Dimensionierung ergänzt, die in den Bestand einbinden.

Grundlage für den Ansatz der zu entwässernden Flächen sind die laut Festsetzung 1.6 VBP zulässigen Grundflächen mit

Zulässiger Grundfläche Gebäude	4.000 m <sup>2</sup>
Zulässiger Grundfläche Nebenanlagen/ befestigte Flächen	11.400 m <sup>2</sup>

Die 11.400 m<sup>2</sup> Flächen für Nebenanlagen/ befestigte Flächen sind dabei aufzugliedern gemäß Plan der Versiegelungen (Unterlage 02.2) in

Vollversiegelung (100%) für Flächen mit Asphaltfräsgut, Asphalt, Beton	7.265 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung (70%) für Flächen mit Betonpflaster (incl. Flächen, die aus Betonflächen in Pflasterflächen umgewandelt werden sollen)	4.135 m <sup>2</sup>

Versickerungsflächen innerhalb der Grünflächen stehen nur in geringem Umfang und teilweise nur eingeschränkt nutzbar (gleichzeitige Funktion als Gehölzstreifen) zur Verfügung, so dass ein möglicher Versickerungsanteil sehr gering wäre. Zudem müsste mit hohem Aufwand das Gefälle befestigter Flächen bzw. das Leitungssystem geändert werden. Deshalb wird auf eine Änderung des Gesamtsystems der Regenentwässerung verzichtet und das Entwässerungssystem der Ableitung wird beibehalten und angepasst bzw. (insbesondere für die Neuversiegelungen) ergänzt/ erweitert. Eine direkte Versickerung anteilig durch den teilversiegelten Schichtenaufbau der befestigten Flächen erfolgt dort, wo Teilversiegelungen hergestellt werden.

Für die vollversiegelten Flächen erfolgt die Ableitung für den gesamten Wasseranfall. Flächen, die mit Asphaltfräsgut als Unterbau und/oder Nutzschiene hergestellt werden, sind als Vollversiegelung anzusetzen.

Die Entwässerungsanlagen werden im Bestand weiter wie bisher in Richtung Westen bis an die Grundstücksgrenze des Gewerbegrundstücks zum Übergabeschacht geführt.

Bis zum Übergabeschacht R1 erfolgt die Ableitung über das private Entwässerungsnetz.

### Externe Regenwasserableitung

Ab Übergabeschacht R1 erfolgt die zentrale Ableitung des Niederschlagswassers außerhalb des Plangebietes über die vorhandene Entwässerungsleitung im Eigentum der Stadt (öffentliche Leitung) bis zum Einleitbauwerk am offenen Graben L 122/1.

Die Leitungsanlage incl. Schächte verläuft zwischen dem Vorhaben/ VBP und dem Einleitbauwerk in den Graben L 122/1 über Flächen (Gemarkung Ogrosen, Flur 1), die sich in Privateigentum befinden:

- Flurstück 74 - Volker Sayatz
- Flurstück 73 – Helga Jochintke
- Flurstück 349 – BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (kreuzender Weg)
- Flurstück 441 – Alfred Rinza (Graben L 122/1 in Unterhaltspflicht WBV)

Die Sicherung der Leitungsanlage als Leitung im Eigentum der Stadt (öffentliche Leitung) erfolgt (ohne Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit) im Rahmen des öffentlichen Leitungsrechtes auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Stadt und dem jeweiligen Eigentümer zu:

- dauerhafter Verlegung, Belassung und Unterhaltung der Entwässerungsleitung für Niederschlagswasser einschließlich dazugehöriger Anlagen (Schächte) und des Schutzstreifens (2 x 4,00 m für DN 400 – DN 600)
- zulasten des Eigentümers des Flurstückes
- zugunsten der Stadt Vetschau/ Spreewald als Eigentümer der Leitung bzw. des jeweils Unterhaltsbeauftragten\* der Stadt.

Diese Vereinbarung ist für die Flurstücke 74 und 73 und 349 erforderlich.

Als Unterhaltsbeauftragter\* für die Leitung im Auftrag der Stadt soll der Vorhabenträger/ Eigentümer der Flächen des VBP und Nutzer der Leitungsanlage (derzeit Herr Zoch) eingesetzt werden.

Die Sicherung für das Flurstück 441 erfolgt über das öffentliche Recht des WBV als Unterhaltspflichtiger des Grabens L 122/1 = Gewässer II. Ordnung.

Der offene Graben L 122/1 befindet sich als Gewässer II. Ordnung in der Gewässerunterhaltungspflicht des WBV (Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“).

Die Einbindung in den Graben ist zu ertüchtigen (Dokumentation an WBV!):

- Anpassung Einleitrohr bündig an Böschungsprofil
- Sicherung des Auslaufes gegen Ausspülungen mit Großpflaster 15x15 cm in Betonbett
- Kennzeichnung der Einleitstelle mittels Stahlrohr/ Vierkant mit rot- weißer Markierung, Höhe 100 bis 150 cm über Geländeoberkante
- Wiederherstellung Böschung, Böschungsfuß und Grabensohle im Baubereich
- Anzeige der Sanierungsarbeiten an WBV (Baubeginn, Fertigstellung), Abnahme durch WBV
- Hinweis: Für die Arbeiten ist eine wasserrechtliche Zulassung der uWB-OSL erforderlich.

Die weitere Ableitung erfolgt unverändert über den offenen Graben L 122/1 bis zum Alten Vetschauer Mühlenfließ.

Die Leitungsanlage besteht aus Betonrohr DN 500 mit Schächten in Betonringbauweise bzw. aus Mauerwerk mit Bodenplatte und Betonringaufsatz.

Die Leitungsanlage ist intakt und nutzbar (Ergebnis der Befahrung der ETS GmbH & Co.KG vom 27./28.07.2015 – **Befahrungsbericht liegt vor**).

Sanierungs- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen werden in Unterlage 01.6 beschrieben:

- Sanierung von Schächten (Schachtköpfe, Schachtkonus, Schachtabdeckung)
- Kennzeichnung von Schächten
- Ertüchtigung des Auslaufbauwerkes

Für die insgesamt vorhandenen und geplanten versiegelten Flächen im Plangebiet wurde ein Gesamtanfall Regenwasser von 336,29 l/s = 2421,29 m<sup>3</sup>/ 2h bzw. eine Gesamtmenge von 302,66 m<sup>3</sup> (5jähriges Regenereignis über 15 min) ermittelt. Diese Wassermenge kommt über die genannten Anlagen zur Einleitung in den Graben L 122/1 und weiter in das Alte Vetschauer Mühlenfließ.

**Die externe Leitungsanlage zwischen Plangebiet und Graben L 122/1 ist ohne Änderung der Querschnitte (DN 500) ausreichend dimensioniert zur Aufnahme der anfallenden Regenwassermenge (rechnerischer Nachweis siehe Unterlage 01.6).**

Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser bedürfen der wasserrechtlichen Entscheidung der uWB. Die rechnerischen Nachweise der Versickerungsfähigkeit (Kf- Wert) sind im Falle einer Versickerung im bauordnungsrechtlichen Verfahren mittels Baugrundgutachten zu führen.

Die rechnerischen Nachweise und Anträge auf wasserrechtliche Entscheidungen werden bei der Projektplanung mit der uWB abgestimmt und im Bauantragsverfahren einschließlich Entwässerungsplan vorgelegt.

### 2.3.2.3 Löschwasser

- Grundschatz Nachweis Kapazität 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden (Rücksprache Herr Worreschk am 09.02.2015)
- Löschwasserentnahme aus Hydrant Grundstück Sayatz (FS 76/3), Löschwasserkapazität 31,2 m<sup>3</sup>/ Stunde (Stadt Vetschau, Frau Bartel, 09.02.2015)
- Löschwasserentnahme aus Hydrant Grundstück Ogrosener Dorfstraße 15, Löschwasserkapazität 57,0 m<sup>3</sup>/ Stunde (Stadt Vetschau, Frau Bartel, 09.02.2015) – Entfernung 210 m zum Tor Zoch, 276 m zum Sozialgebäude/ Gebäude 2
- Evtl. ergänzende Sicherung durch 80m- Tiefbrunnen mit Pumpenanlage nördlich von Gebäude 2 (Planzeichen) - Kapazität des Brunnens bisher nicht durch einen Pumpversuch geprüft
- Anfahrbarkeit aller Gebäude mit Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t

### 2.3.2.4 Trinkwasser

Der Standort ist mittels Netzanschluss des WAC aus Richtung Westen (Anschlusspunkt an der Nordseite des Gebäudes 4) an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Für den prognostizierten Bedarfswert der Gebäudenutzungen ist der vorhandene Anschluss ausreichend dimensioniert.

Bei Herstellung der geplanten zusätzlichen 5 Gartenzapfstellen ist eine kostenpflichtige Anschlusserweiterung unbedingt erforderlich (Abstimmung der technischen Lösung und der Bedarfsanmeldung mit dem WAC im Rahmen der technischen Planung).

Die Sicherung von Leitungsrechten im Plangebiet ist nicht erforderlich, da die Leitungen auf der Grundlage der AVB Wasser des WAC durch den Flächeneigentümer/ Anschlussnehmer zwingend zu dulden sind.

### 2.3.2.5 Elektroenergie

Der Standort ist mittels Netzanschluss der MitNetz Envia aus Richtung Westen (Anschlusspunkte/ Zählerstandorte an der Südwestecke Gebäude 1 und an der Südseite Gebäude 5) an die öffentliche Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Für das Gebäude 1 besteht ein Bedarfswert von 32 kW (Gleichzeitigkeitsfaktor 0,5), für die Gebäude 2 bis 5 zusätzlich ein Bedarfswert von 25 kW. Der vorhandene Anschluss ist ausreichend dimensioniert.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20 kV- Freileitung der MitNetz Envia. Für den Verlauf dieser verbleibenden/ zu erhaltenden Freileitung werden Leitungsrechte festgesetzt.

Hinsichtlich dieser geplanten Leitungsrechte zugunsten der MitNetz Envia siehe Punkt 2.3.3.

Die Sicherung von weiteren Leitungsrechten im Plangebiet ist nicht erforderlich, da die Leitungen auf der Grundlage der Netzanschlussverordnung der MitNetz Envia durch den Flächeneigentümer/ Anschlussnehmer zwingend zu dulden sind.

Es ist die Errichtung von PV- Dachanlagen zulässig. Entsprechende Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu den technischen Bedingungen von Anschluss und Einspeisung erfolgen im Rahmen der technischen Planung.

### 2.3.2.6 Kommunikationsnetze

Der Standort ist mittels Standard- Netzanschluss der Telekom aus Richtung Westen (Anschlusspunkt Nordseite Gebäude 4) an die öffentlichen Kommunikationsnetze angeschlossen.

Die Sicherung von Leitungsrechten im Plangebiet ist nicht erforderlich, da innerhalb des Plangebietes (außer Hausanschluss) keine Leitungen der Telekom verlaufen.

### 2.3.2.7 Wärmeversorgung (Warmwasser + Beheizung/ Temperierung) und Wärmeschutz

Eine Wärmeversorgung ist hauptsächlich für das Gebäude 2 erforderlich. Die vorhandene Ölheizungsanlage soll durch einen modernen Brennwertkessel ersetzt werden. Der notwendige Flüssiggastank soll freistehend zwischen Gebäude 1 und 2 errichtet werden.

Das Gebäude 1 wird über eine Infrarotheizung Typenreihe OPTIMA Plus beheizt.

Die Gebäude 3 bis 5 werden derzeit als Kalthallen genutzt. Bei Notwendigkeit kommen hier gleichartige Systeme wie in Halle 1 zum Einsatz.

### 2.3.2.8 Abfallentsorgung

- Abfallbeseitigung über zentrale Standorte/ Standplätze im GE (ohne Festsetzung)
- Entsorgung über KAEV „Niederlausitz“
- Ausbildung Zufahrt, Anfahrbarkeit und Abfallsammelpunkt selbst gemäß den Vorgaben des KAEV (siehe Datenblatt KAEV)

### **2.3.3 Sicherung von Leitungsrechten sowie Rechten Dritter**

Für den Verlauf der 20kV- Freileitung werden im VBP Leitungsrechte festgesetzt. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der MitNetz/ Envia (15,00 Meter Breite und ca. 45 Meter Länge) dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen der Stromversorgung ist nicht erforderlich.

Zulässige Nutzungen in Flächen mit Rechten Dritter werden per textlicher Festsetzung geregelt (Bebauungsverbot).

Aus den Nutzungen, Inhalten und Festsetzungen des Planes heraus sind weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht erforderlich.

## 2.4 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 2.4.1 Flächenbilanz

Siehe Unterlage 01.2.

### 2.4.2 Begründung Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden durch **Festsetzung 1.2** vorhabenbezogen konkretisiert. Die gebäudeweise und flächenbezogenen konkrete Festsetzung der Nutzungen ist auch erforderlich, um die Übereinstimmung mit den Grundlagen der Schallimmissionsprognose zu sichern.

Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein zur Sicherung der Fahr- und Bewegungsflächen sowie zur Vermeidung einer erheblichen baulichen Überfrachtung und Zersplitterung des Plangebietes (**Festsetzung 1.3**).

Gleiches gilt für Nebenanlagen mit der Wirkung von Gebäuden (**Festsetzung 1.4**).

Dachsolaranlagen sollen, auch als Beitrag zur Energiestrategie mit Einsatz erneuerbarer Energien zulässig sein (**Festsetzung 1.5**).

Zum Einsatz kommende Solarmodule sind hinsichtlich der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Belange der Luftfahrt blendfrei auszulegen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich vorrangig um die Nachnutzung vorhandener Gebäude und befestigter Flächen. Im Mittelpunkt steht die Umnutzung unter Sicherung eines angemessenen, begrenzten Erweiterungspotenzials.

Daher werden unter Bezug auf die bestehenden Anlagen konkrete Grundflächen für Gebäude und Nebenanlagen als Höchstmaß festgesetzt (Planeintrag + **Festsetzung 1.6**).

Gleiches gilt für die Anzahl der Vollgeschosse und die Gesamthöhe der Gebäude (**Festsetzung 1.6**).

Es ist zu beachten, dass zusätzlich zur Flächenbegrenzung für Nebenanlagen/ befestigte Flächen auf ein Höchstmaß von insgesamt 11.400 m<sup>2</sup> eine Begrenzung des Anteils an vollversiegelter befestigter Fläche (Neuversiegelung) von 7.265 m<sup>2</sup> gilt (**siehe Unterlage 02.2 Versiegelungsplan**). Der restliche Anteil von 4.135 m<sup>2</sup> aus Flächen, die derzeit als Ort beton- und Pflasterflächen im Bestand vorhanden sind, sind bei Erneuerung nur als teilversiegelte Pflasterflächen zulässig.

Die Zulassung einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen ist nicht notwendig, da die Grundfläche der Nebenanlagen vorhabenbezogen und konkret festgesetzt wird (**Festsetzung 1.7**).

Für die Gebäude und die Krananlage wird die zulässige Gesamthöhe als Höchstmaß begrenzt (**Festsetzung 1.6**).

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist absolut die festgesetzte Höhe über DHHN92. Das eigentliche Höhenmaß ergibt sich aus der Differenz zwischen OK Gebäude und OK Geländehöhe Bestand am jeweiligen konkreten Standort.

Gebäude	OK Gebäude m DHHN92	OK Gelände m DHHN92	zulässige Gebäudehöhe m
1	85,00	74,39 – 74,44	10,61 – 10,56
2	85,00	74,64 – 74,86	10,36 – 10,14
3	85,00	74,62 – 74,74	10,38 – 10,26
4	85,00	74,78 – 74,99	10,22 – 10,01
5	85,00	74,84 – 75,00	10,16 – 10,00
Portalkran	86,40	73,84 – 74,40	12,56 – 12,00

Die Höhe technisch erforderlicher Abgas- und Schornsteinanlagen sowie Lüftungsanlagen wird begrenzt auf 1,00 m über OK zulässige Gesamthöhe.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe der Gebäude durch sonstige technische Anlagen wird bewusst nicht maßlich begrenzt, da deren Abmessungen ausschließlich durch

nachzuweisende Berechnungen oder Vorschriften als technische Notwendigkeiten im Einzelfall begründet sind, welche erst in der Objektplanung ermittelt werden können (**Festsetzung 1.8**).

#### **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen beziehen sich weitestgehend auf den Gebäudebestand, da die Nachnutzung bestehender Gebäude städtebaulich vorgesehen und baulich umzusetzen ist.

In **Festsetzung 1.9** wird die abweichende Bauweise definiert.

#### **Verkehrsflächen**

Die Zufahrt zum Plangebiet wird auf die vorhandene Zufahrt aus Richtung L 52 beschränkt, um Ziel- und Quellverkehr zu regeln (Planeintrag + **Festsetzung 1.10**).

#### **Flächen für Löschwasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Es werden festgesetzt die Standorte des bestehenden Tiefbrunnens (Löschwasser) und der mit Wasserrechtlicher Erlaubnis errichteten Kleinkläranlage (Planeintrag).

#### **Hauptversorgungsleitungen**

Festgesetzt wird die vorhandene 20kV- Freileitung der MitNetz/ Envia (Planeintrag).

Die entsprechenden Leitungsrechte werden flankierend festgesetzt (Planeintrag + **Festsetzung 1.11**). Erläuterungen zu Leitungsrechten siehe auch Punkt 2.3.3.

#### **Nutzungsbeschränkungen - Lärm**

Für die Begrenzung von Lärm im Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen. Die erstellte Schallimmissionsprognose der Eurofins Umwelt Ost GmbH vom 28.05.2015 wird jedoch zum Bestandteil des Bebauungsplanes erhoben (**Festsetzung 1.12**).

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für gestalterische Aspekte und zum Schutz des Landschaftsbildes werden Festsetzungen zu Einfriedungen (**Festsetzung 2.1**) und Werbeanlagen (**Festsetzung 2.2**) getroffen.

Unter Berücksichtigung der besonderen betrieblichen Situation im funktionalen Zusammenhang mit dem bereits ansässigen Standort Zoch wird eine von der Stellplatzsatzung der Stadt abweichende Festsetzung zu notwendigen Stellplätzen getroffen (**Festsetzung 2.3**).

Erläuterungen siehe auch Punkt 2.3.1.

Konkrete Nachweise zur Einhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, aber auch zur Einhaltung allgemeiner und örtlicher Bauvorschriften (Bauordnungsrecht, Stellplätze, Sanitäranlagen) erfolgen im Rahmen des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

#### **Grünordnerische Festsetzungen**

Erläuterungen siehe Textteil Punkt 3.

#### **Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

- zum Verhalten bei Bodenfunden
- zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln
- zu Altlasten
- zum Mutterbodenschutz
- zu Wasserschutzgebieten
- zum Erfordernis von Genehmigungen für SW- und RW- Anlagen
- zum Bestandsschutz von Leitungsführungen
- zur Abfallentsorgung
- zur Anzeigepflicht bei Bodenerkundungen
- zur Grundwasserabsenkung
- zum Artenschutz (Nist- und Brutplätze, Lebensraum)
- zum Gehölzschutz
- zur gebietsheimischen Herkunft von Pflanzmaterial

### 3. Grünordnung/ Grünordnerische Maßnahmen

Die Ziele der Grünordnung werden aus den Zielen der übergeordneten Planungen, speziell aus dem Landschaftsplan, entwickelt und konkretisiert. Leitbild für die Planung sowie die Nutzung ist die Schaffung einer Umweltverträglichkeit und eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung. Hinsichtlich der Naturschutzbelange wurden und werden das **LUGV** und die zuständige **untere Naturschutzbehörde** im Planverfahren beteiligt.

Die durch die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und bewertet. Zur Vermeidung Minderung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen werden grünordnerische Maßnahmen verbindlich festgesetzt und Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen.

- **TF3.1 Reduzierung des Versiegelungsgrades**  
Vorhandene befestigte Flächen aus Betonpflaster (335 m<sup>2</sup>) sind bei Ersatz wasser- und luftdurchlässig mit Betonpflaster wiederherzustellen (Versiegelungsgrad max. 70 %).  
Vorhandene befestigte Flächen aus Ortbeton (3.800 m<sup>2</sup>) sind bei Ersatz wasser- und luftdurchlässig mit Betonpflaster herzustellen (Versiegelungsgrad max. 70 %).
- **TF 3.2** anteilige Versickerung von Niederschlägen auf den neu zu befestigten Flächen  
Festsetzung zur Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes und Minimierung des Wasserabflusses sowie Verbesserung des Mikroklimas
- **TF 3.3** Erhalt, Ersatz und Aufwertung von unbefestigte bzw. nicht überbaute Flächen und dauerhafte Begrünung (mindestens als Rasenflächen) Flächenanteil an GE mind.= 800 m<sup>2</sup>
- **TF 3.4, H11 Artenschutzmaßnahmen für geschützte Vogelarten**  
Erhalt und Schaffung von Nistquartieren für geschützte Vögel (Schwalbe, Eule/Turmfalke)
- **TF 3.5 – 3.8; 3.9; 3.10 - 3.11; H12 – H13**  
**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Gemäß Planeintrag werden allseitig des Gewerbegebietes Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen/-geboten festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Art und Umfang notwendiger Pflanzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Im Gewerbegebiet sind die nicht befestigten Flächen und ungegliederte Fassaden (Gebäude 1 und 3) zu begrünen. Zusätzlich sind externe Ausgleichmaßnahmen erforderlich, die durch einen Durchführungsvertrag vertraglich gesichert werden.  
Die vorgesehenen Maßnahmen tragen dazu bei:
  - die ökologischen Funktionen der Randstrukturen aufzuwerten;
  - den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu erhalten, zu schonen, zu verbessern
  - das Klima auszugleichen;
  - die Baukörper schonend in die Landschaft einzubinden;
  - das Arten- und Biotoppotenzial zu fördern und zu sichern.

#### Externe Pflanzmaßnahmen

Die Festlegung der konkreten Art (aus den Wahlmöglichkeiten der textlichen Festsetzung 3.9) und des konkreten Standortes für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt

- mittels schriftlicher Vereinbarung zwischen unterer Naturschutzbehörde und Vorhabenträger
- unter Übernahme dieser Vereinbarung in den Durchführungsvertrag zum VBP zwischen Stadt und Vorhabenträger und
- **VOR Satzungsbeschluss.**

**Es ist davon auszugehen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen ist.**

### **Pflanzmaßnahmen und Nachbarschaftsrecht**

Bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen/ Anpflanzungen sind Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken gemäß § 37 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Danach sind für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken (Anpflanzungen) von über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe folgende Grenzabstände zum Nachbargrundstück einzuhalten:

1. bei Obstbäumen ein Abstand von 2 m,
2. bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 4 m und
3. sonst für jeden Teil der Anpflanzung mindestens ein Drittel der Höhe über dem Erdboden.  
(bei einer Wuchshöhe von bis zu 4 m entspricht das 1,33 m)

Gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ist der doppelte Abstand einzuhalten.

Daraus ergeben sich für die Pflanzmaßnahme G2 folgende einzuhaltende Grenzabstände:

1. bei Obstbäumen ein Abstand von 4 m,
2. bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 8 m und
3. sonst für jeden Teil der Anpflanzung mindestens zwei Drittel der Höhe über dem Erdboden.  
(bei einer Wuchshöhe von bis zu 4 m entspricht das 2,67 m)

**Für die festgesetzte Anpflanzung G2 werden die Grenzabstände eingehalten.**

### **4. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

### **5. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 (1) BauGB ist für die Umsetzung des Vorhabens, zu welchem der Vorhabensbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit begründet, zwischen Stadt und Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB vorliegen.

**Der Durchführungsvertrag regelt gemäß § 11 BauGB für den vorhabenbezogenen Teil**

- die Umsetzung der geltenden Festsetzungen aus dem VBP und
- Belange, die nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt werden können.

**Bestandteil des Durchführungsvertrages wird insbesondere die Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde zu den externen Ausgleichsmaßnahmen (Art, Umfang, Standort, Umsetzungsbedingungen) – siehe Punkt 3.**