

**Bebauungsplan  
„Gewerbebetrieb MONARI Arts“, Gartenstraße  
der Stadt Schlieben/Berga**



Stadt Schlieben  
Landkreis Elbe - Elster  
Region Lausitz - Spreewald  
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

## **INHALTVERZEICHNIS**

<b><u>1</u></b>	<b><u>ALLGEMEINE ANGABEN .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1	STADT SCHLIEBEN / AMT SCHLIEBEN.....	4
1.2	ANLASS DER PLANUNG .....	4
1.3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	4
1.3.1	ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....	4
1.3.2	LAGE UND BEDEUTUNG DES PLANGEBIETS.....	4
1.3.3	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG .....	5
1.4	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	5
<b><u>2</u></b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN/REGIONALPLAN .....	7
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	7
<b><u>4</u></b>	<b><u>SCHUTZGEBIETE / BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE / RESTRIKTIONEN .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
4.1	NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE .....	7
4.2	WASSERSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE .....	8
4.3	BERGBAU UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE .....	8
4.4	ALTLASTEN / BODENSCHUTZ .....	8
4.5	WALD GEMÄÖß § 2 LANDESWALDGESETZ (LWALDG) .....	8
<b><u>5</u></b>	<b><u>BODEN- UND DENKMALSCHUTZ.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
7.1	VORHABENKONZEPT .....	9
7.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	9
7.3	LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT .....	9
7.4	PLANERISCHE ABWÄGUNG .....	10
7.4.1	VERSAGUNG VON NUTZUNGEN .....	10
7.4.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	10
7.4.3	UMWELTPRÜFUNG UND EINGRIFFSREGELUNG.....	10
7.4.4	ARTENSCHUTZ .....	10
7.4.5	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) .....	10
<b><u>8</u></b>	<b><u>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
8.1	ART UND MAÖß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB).....	10
8.2	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB) .....	10
8.3	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB) .....	11
8.4	ERSATZMAÖßNAHMEN AUÖßERHALB DES PLANGEBIETES .....	11
8.5	ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAÖßNAHMEN.....	12

<b>9</b>	<b><u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u></b> .....	<b>12</b>
9.1	STRAßENVERKEHR .....	12
9.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	13
9.3	TELEKOMMUNIKATION .....	13
9.4	TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG .....	13
9.5	ERDGASVERSORGUNG .....	13
9.6	ABFALLENTSORGUNG .....	13
9.7	NIEDERSCHLAGSWASSER .....	13
9.8	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	13
<b>10</b>	<b><u>HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b> .....	<b>14</b>
10.1	KAMPFMITTEL .....	14
<b>11</b>	<b><u>FLÄCHENBILANZ</u></b> .....	<b>14</b>

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Döllingen, Flur 1, Flurstück 179

Abbildung 3: Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Schlieben, Flur 1, Flurstück 20

### **ANLAGEN**

Anlage 1: Bestandsplan Strom

Anlage 2: Bestandsplan Telekom

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Stadt Schlieben / Amt Schlieben

Die Stadt Schlieben liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald und ist eine Gemeinde des Amtes Schlieben. Im Norden des Amtsgebietes Schlieben befindet sich das Amt Dahme/Mark und im Nordosten liegt die Gemeinde Heideblick, im Osten die Stadt Sonnewalde, im Süden die Stadt Doberlug-Kirchhain und Uebigau-Wahrenbrück, im Westen die Stadt Herzberg (Elster) und im Nordwesten die Stadt Schönewalde. Straßenverkehrlich erschlossen ist die Stadt Schlieben über die Landesstraße L691 und die Bundesstraße B87.

Zur Stadt gehören die Ortsteile Berga und Krassig, Frankenhain, Jagsal, Oelsig sowie Wehrhain.

## 1.2 Anlass der Planung

Die Stadt Schlieben beabsichtigt auf Antrag des ortsansässigen Unternehmens „MONARI Arts GmbH“ einen Bebauungsplan „Gewerbebetrieb MONARI Arts“ aufzustellen. Das Unternehmen beschäftigt sich mit Fließbandhandwerk sowie mit der Herstellung von Einrichtungsgegenständen und Möbeln. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlieben hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 16.02.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans „Gewerbebetrieb MONARI Arts“, Gartenstraße beschlossen.

## 1.3 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 3 km nördlich von Schlieben innerhalb des eingezäunten ehemaligen Forschungszentrums Berga im städteplanerischen Außenbereich. Die umliegenden Unternehmen, z. B. die Schliebener Stahl- und Metallbau GmbH oder LCS Computer Service GmbH prägen das Gebiet als faktisches Gewerbegebiet. Innerhalb des Plangebiets befinden sich eine befestigte Stellfläche sowie eine Trinkwasser- und eine Altwasserversorgungsleitung entlang der „Gartenstraße“. Im hinterliegenden südlichen Bereich des Plangebiet befindet sich Nadelwald i. S. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Das Plangebiet ist über die asphaltierte „Gartenstraße“, welche an die Landstraße L691 im südlichen Verlauf angebunden ist, erschlossen.

### 1.3.1 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Stadt Schlieben

Flur / Flurstück: Flur 5, teilweise Flurstück 142

Größe: ca. 6.420 m<sup>2</sup>

### 1.3.2 Lage und Bedeutung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Schlieben im Ortsteil Schlieben/Berga am Standort des ehemaligen Forschungszentrums Berga, Flur 5 und betrifft zudem auch eine Teilfläche des Flurstücks 142 (Abbildung 1). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlieben, nachzusehen in dem Kartenmaterial des Geoportals der Stadt Schlieben, ist die Planfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**



Ohne Maßstab (Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

### 1.3.3 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Schlieben, Flur 5 mit den Teilen des Flurstücks 142. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,64 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gartenstraße und eine Gewerbebetriebsfläche
- im Osten durch die Zufahrt zum Feuerwehrlöschteich und eine Gewerbebetriebsfläche
- im Süden durch Waldflächen des Vorhabenträgers
- im Westen durch Gewerbebetriebsflächen

### 1.4 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Gewerbebetrieb MONARI Arts“, Gartenstraße
Amt/Gemeinde:	Stadt Schlieben, OT Berga
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Schlieben Herzberger Straße 7 04936 Schlieben
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans	vom
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans	vom 16.02.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 17.03.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 22.04.21
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 22.04.21
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Unterrichtung durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schlieben	vom 17.03.2021
Frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfes	25.03.-26.04.2021
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom 22.06.2021
Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 23.06.2021 und 14.07.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schlieben	vom 21.07.2021
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	29.07.21 – 30.08.21
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom 26.10.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Schlieben	vom 17.11.2021
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom	vom 27.10.2021

**2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S, 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RPI-GFS) vom 09.06.2020 (ABI. Nr. 25, S. 556)

Nach LEP HR 2007 sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planung relevant:

Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

- ➔ Die geplante Gewerbegebietsfläche schließt an vorhandene Gewerbeansiedlungen an

Grundsatz 5.1: Innenentwicklung und Funktionsteilung

- ➔ Die geplante Gewerbegebietsfläche ist eine unbebaute voll erschlossene Fläche innerhalb einer vorhandenen Gewerbeansiedlung

Grundsatz 2.2: Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden

- ➔ Die geplante Gewerbegebietsfläche ist für den Bedarf von MONARI Arts GmbH innerhalb einer vorhandenen Gewerbegebietsansiedlung vorgesehen

Grundsatz 8.1: Klimaschutz und regenerative Energien

- ➔ Mit der geplanten Gewerbegebietsfläche sind keine neuen Verkehrswege erforderlich. Geplant ist eine Wärmeversorgung mit alternativen Energien

Grundsatz 6.1: Freiraumentwicklung

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
  - (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.
- ➔ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen oder Freiraum vor.

**Es ist kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen.**

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schlieben verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 15.09.2000. Im FNP ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

#### 4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Bundesamt für Naturschutz (BfN)

Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im und an das Planungsgebiet angrenzend nicht vorhanden.

## **4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete**

*Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU), Landkreis Elbe-Elster / untere Wasserbehörde*

Schutzgebiete entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im und um das Plangebiet nicht vorhanden.

## **4.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände**

*Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)*

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Belange des LBGR berührt.

## **4.4 Altlasten / Bodenschutz**

*Quelle: Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde*

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht registriert.

## **4.5 Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG)**

*Quelle: Oberförster Herzberg (Elster), Am Sender 1, 04916 Herzberg (Elster)*

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich Wald i. S § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Zu beachten sind §§ 8 und 9 des LWaldG.

## **5 Boden- und Denkmalschutz**

*Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum Cottbus*

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

## **6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung**

Die Stadt Schlieben verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt auf Antrag des Grundstückseigentümers die Errichtung eines Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäudes für den ortsansässigen Handwerksbetrieb MONARI Arts GmbH zu ermöglichen.

Wesentliches Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf verschiedene Schutzgüter zu prüfen und zu bewerten. Zur Berücksichtigung der artenschutzrelevanten Belange wurde ein Artenschutzfachbeitrag durch einen externen Dienstleister erstellt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans gehen Waldflächen verloren, welche kompensiert werden können. Der Bodeneingriff kann außerhalb des Plangebietes über Umwandlung von Acker in extensives Grünland kompensiert werden. Für den Artenschutz werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.



## **7 Raum- und Nutzungskonzept**

### **7.1 Vorhabenkonzept**

Das Vorhabengebiet liegt in der Gemarkung Schlieben, Flur 5 auf dem Flurstück 142 an der Gartenstraße. Die Planfläche ist, ausgenommen von der befestigten Stellfläche, unbefestigt. Das Grundstück ist ca. 9.000 m<sup>2</sup> groß. Davon sind 6.420 m<sup>2</sup> für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Fläche des verbleibenden Waldareals, welche nicht in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen wird, beträgt 2.600 m<sup>2</sup>.

Das Nutzungskonzept des neu auszuweisenden Gewerbegebiets, sieht vorrangig die Entwicklung eines Be- und Verarbeitungs- sowie Lagerungsstandort für das unternehmensspezifische Fließbandhandwerk mit verschiedenen Materialien, wie Naturstein, Keramik, Metall, Kunststoff und Fliesen, vor. Zudem ist der Vertrieb bzw. der Einzelhandel der hergestellten Produkte am geplanten Unternehmensgebiet geplant. In der zukünftigen Betriebswerkstatt werden in maschinellen Verarbeitungsprozessen, wie Wasserstrahlschneiden, unterschiedliche Produkte z. B. Treppen, Möbel, Arbeitsplatten, usw. aus vielfältigen Materialien gefertigt. Für den betrieblichen Transport der Materialien und Produkte werden derzeit ein LKW (3,5 t) mit Kranaufsatz und sechs Kleintransporter eingesetzt. Die An- und Auslieferung erfolgt über die öffentliche Gartenstraße. Beschäftigt sind derzeit acht Mitarbeitende, der Meister und die Geschäftsinhaberin. Geplant ist die Einstellung von 10 neuen Mitarbeitenden. Die Betriebszeiten sind werktags von Montag bis Freitag zu den gängigen Tages- bzw. Öffnungszeiten vorgesehen.

Geplant ist die Errichtung eines II-geschossigen Gewerbebetriebes und Lagergebäude von höchstens 10,0 m Höhe über Grund in offener Bauweise sowie erforderliche Verkehrs- und Lagerflächen.

### **7.2 Städtebauliches Konzept**

Als Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB des B-Plans werden 6.420 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgelegt. In diesem Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet mit den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 19 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse II und der Gesamthöhe von 10,0 m über Gelände, gemäß Vorhabenkonzept, festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Schachtoberkante = 110,14 m ü. NHN an der Gartenstraße festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze wird entsprechend der erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und im Abstand von 7,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt.

Die im Plangebiet bestehenden Rechte von Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser und Strom) werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

### **7.3 Landschaftsplanerisches Konzept**

Für die Beanspruchung von Wald ist eine Erstaufforstung in der Gemarkung Döllingen, Flur 1, Flurstück 179 vorgesehen. Eine Genehmigung zur Erstaufforstung liegt bereits vor (Geschäftszeichen: LEB 2603-7020-6/15-2016 Oberförsterei Hohenleipisch). Die Ersatzmaßnahme wurde über die Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH (BFU) Cottbus im Auftrag des Vorhabenträgers umgesetzt.

Für die Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Versiegelung stellt der Vorhabenträger eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup> für die Umwandlung in extensives Grünland in der Gemarkung Schlieben, Flur 1, Flurstück 20 zur Verfügung. Die Ersatzfläche gehört der Agrargenossenschaft Schlieben. Der Vorhabenträger beabsichtigt in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin diese Fläche in extensives Grünland umzuwandeln und durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für das Bauvorhaben Gewerbebetrieb MONARI Arts zu sichern.

## 7.4 Planerische Abwägung

### 7.4.1 Versagung von Nutzungen

#### Rechtsgrundlage: § 9 Abs.2 Nr. 1 BauGB i. V. § 1 Abs 5 und 9 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Die im Gewerbegebiet allgemein zugelassenen Tankstellen und die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten sind mit der angestrebten Nutzung des Gewerbegebietsstandortes sowie mit der öffentlichen Erschließungssituation nicht geeignet.

### 7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund noch keiner konkreten vorliegenden Projekt- bzw. Gebäudepläne wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig mit einer Baugrenze festgelegt. Damit bleibt für die überbaubare Fläche genügend Flexibilität, um die Gebäude zukünftig projektspezifisch anzuordnen.

Eine Lage- und Größenausweisung und Beschreibung für Stellplätze, Carports und Garagen, welche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wird ebenso nicht vorgenommen. Diese sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 7.4.3 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Anlage 1 des BauGB durchzuführen. Die Prüfung und Darlegung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Nach den Aussagen des Umweltberichts kann der Bebauungsplan aus Sicht des Umweltschutzes mit Sicherheit umgesetzt werden.

### 7.4.4 Artenschutz

Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich konkret an das Bauvorhaben, da sie erst auf dieser Ebene beurteilt und gelöst werden können. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob der Vollzug des Plans im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist. Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Nach Aussagen des Artenschutzfachbeitrages kann der Bebauungsplan mit Sicherheit umgesetzt werden.

### 7.4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung zu entwickeln (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB). Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlieben entwickelt.

## 8 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO mit den zugelassenen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO. Nicht zugelassen werden Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 19 BauNVO und mit der Zahl der Vollgeschosse II nach § 20 BauNVO sowie mit der Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 10,0 m über dem Bezugspunkt nach § 18 BauNVO, festgesetzt. Festgesetzte Bezugshöhe ist 110,14 m ü. NHN. Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung mit BP gekennzeichnete Schachtoberkante.

### 8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **8.3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit Planzeichen und LR1 bis LR3 gekennzeichneten Fläche von ca. 6,0 m Breite, bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Rechtsträger.

LR1 – Trinkwasserversorgung – HWAZ

LR2 – Schmutzwasserleitung – HWAZ

LR3 – Mittel- und Niederspannungskabel – MITNETZ Strom mbH

### **8.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Die Ersatzmaßnahmen umfassen:

#### **E1 – Neuanpflanzung von Wald in der Gemarkung Döllingen, Flur 1, Flurstück Nr. 179**

Die Ersatzmaßnahme des Eingriffs in das Schutzgut Wald wird in Verantwortung und zu Lasten des Vorhabenträgers gemäß Umweltbericht Kap. 2.5.1.2 abgearbeitet.

#### **Abbildung 2: Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Döllingen, Flur 1, Flurstück 179**



Ohne Maßstab (Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

#### **E2 – Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche in extensives Grünland in der Gemarkung Schlieben, Flur 1, Flurstück Nr. 20**

Die Ersatzmaßnahmen des Eingriffes für das Schutzgut Boden wird in Verantwortung und zu Lasten des Vorhabenträgers gemäß Umweltbericht Kap. 2.5.1.3 abgearbeitet.

**Abbildung 3: Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Schlieben, Flur 1, Flurstück 20**



Ohne Maßstab (Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

## **8.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

### **V1 – Bauzeitenregelung**

Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beginnen.

### **V2 – Umsetzen Waldameisennester**

Vor Baubeginn sind durch eine Fachfirma die Waldameisennester umzusetzen. Die Umsetzung der 10 Nesthügel ist zu dokumentieren und als Bericht der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

## **9 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Straßenverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes, inklusive des Plangebietes, ist über die Gartenstraße und die Landesstraße L691 vorhanden.

Baulastträger ist:                   Stadt Schlieben  
  Herzberger Straße 7  
  04936 Schlieben

## **9.2 Energieversorgung**

Zuständig ist: MITNETZ Strom mbH  
Servicecenter Falkenberg  
Mühlberger Straße 2-4  
04895 Falkenberg (Elster)

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wird in die Begründung als Anlage 1 aufgenommen. Der vorhandene Leitungsbestandsplan wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

### Hinweis des Rechtsträgers:

Werden durch die Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH zu stellen.

Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigt der Versorger konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung für eine elektronische Erschließung ist vom Erschließungsträger durch einen formlosen schriftlichen Antrag bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, 03099 Kolkwitz, Annahofer Graben 1-3 zu stellen und einzureichen.

## **9.3 Telekommunikation**

Zuständig ist: Deutsche Telekom  
Technik GmbH  
PF 10 04 33  
03004 Cottbus

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wird in die Begründung als Anlage 2 aufgenommen.

## **9.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung**

Zuständig ist: Wasserverband Schlieben  
Herzberger Straße 7  
04936 Schlieben

## **9.5 Erdgasversorgung**

Zuständig ist: MITNETZ Gas mbH  
06006 Halle (Saale)

Das Plangebiet ist nicht mit Erdgas versorgt.

## **9.6 Abfallentsorgung**

Zuständig ist: Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“  
Hüttenstr. 1c  
01979 Lauchhammer

## **9.7 Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist öffentlich-rechtlich nicht erschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers regelt sich nach § 54 Abs. 4 BbgWG. Es ist möglich, das Niederschlagswasser vor Ort versickern lassen bzw. zur Bewässerung auf dem Grundstück zu nutzen.

## **9.8 Löschwasserversorgung**

Zuständig ist: Stadt Schlieben  
Herzberger Straße 7  
04936 Schlieben

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht

weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für das Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren. Die Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet über einen auf der Gewerbegebietsfläche Berga befindlichen Löschwasserteich gegeben. Der Teich grenzt an das Plangebiet. Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## 10 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### 10.1 Kampfmittel

#### **Zentraldienst der Polizei Brandenburg (Reg.-Nr. 202120820000)**

Im konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

#### **Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung**

Das Vorhabengebiet befindet sich auf einer Kampfmittelverdachtsfläche. Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Am Baruther Tor 20, 15806 Zossen OT Wündsdorf, ist zu konsultieren.

## 11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden festgesetzt:

Gewerbegebiet:	6.420 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt:</b>	<b>6.420 m<sup>2</sup></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, September 2021