

Stadt

# Cottbus / Chóšebuz

Ortsteil Saspow / Zaspý

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. N/33/138  
„ALBA - Recyclingzentrum Lakomaer Chaussee,  
Saspow“**



**Vorentwurf Dezember 2024**

**Begründung**

# Inhalt

<b>1 Planvorhaben / Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Verfahren	3
1.2 Plangebiet	3
1.3 Planungsgegenstand	4
<b>2 Planerische Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Bindene Vorgaben	5
2.2 Planungen	6
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	7
<b>3 Planungskonzept.....</b>	<b>9</b>
3.1 Prüfung Standortalternativen	9
3.2 Vorhaben	10
<b>4 Rechtsverbindliche Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
4.1 Geltungsbereich	14
4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	15
4.2.1 Bauliche und sonstige Nutzung	15
4.2.2 Maß der Nutzung	16
4.2.3 Erschließung	17
4.2.4 Grünordnung / Umwelt	17
4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	19
4.3.1 Bauliche und sonstige Nutzung	19
4.3.2 Maß der Nutzung	20
4.3.3 Erschließung	21
4.3.4 Grünordnung / Umwelt	21
4.4 Sonstige Planinhalte	21
4.5 Durchführungsvertrag	22
<b>5 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen.....</b>	<b>22</b>
<b>Anhang.....</b>	<b>27</b>
Flächenbilanz VBP	27
Überbauungsbilanz VBP	27

**Anlage 1 Umweltbericht**

**Anlage 2 Prüfung Standortalternativen**

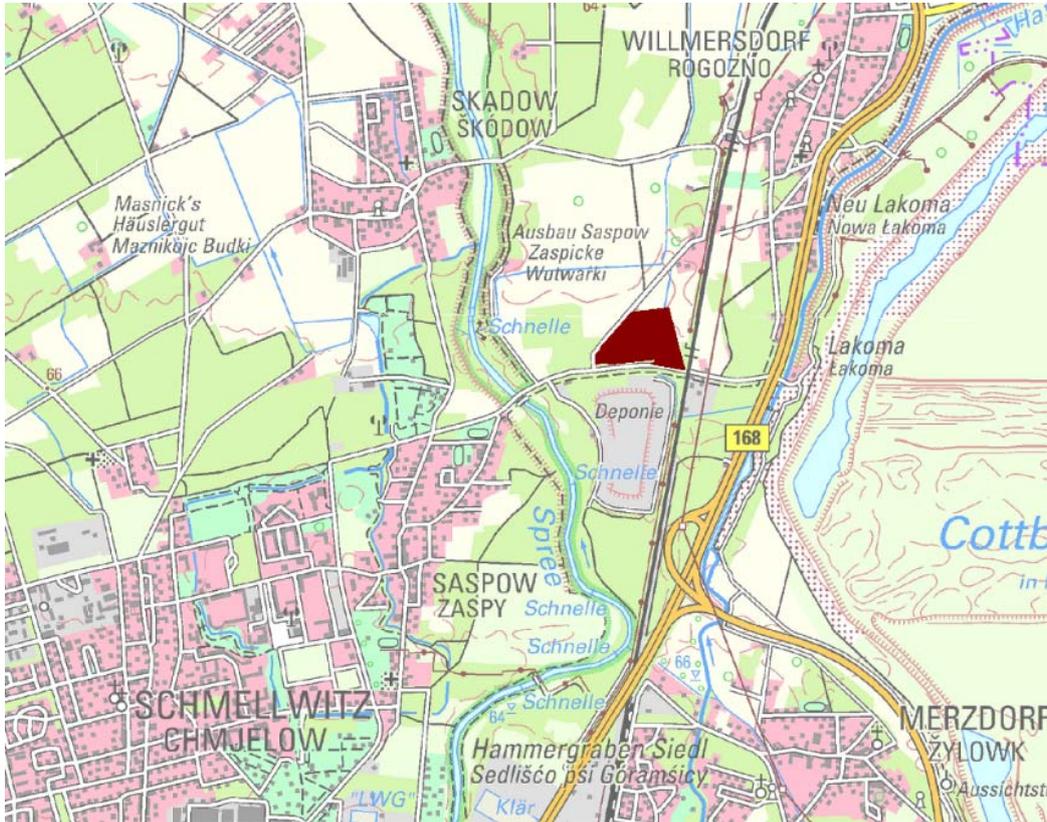
# 1 Planvorhaben / Grundlagen

## 1.1 Verfahren

- 1 Im vorliegenden Verfahren geht es um die Erstaufstellung des Bebauungsplanes „ALBA - Recyclingzentrum Lakomaer Chaussee Saspow“ in der Stadt Cottbus/Chósebuz. *Planvorhaben*
- 2 Für das entsprechende Vorhaben soll Baurecht auf der Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) nach § 12 BauGB geschaffen werden. *Vorhabenbezogener Bebauungsplan*
- Der VBP stellt einen „Sonderfall“ eines verbindlichen Bebauungsplanes dar. Grundlage des VBP ist der vom Vorhabenträger bei der zuständigen Gemeinde vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).
- Im vorliegenden Fall hat die ALBA Lausitz GmbH, einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt und mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens bei der Verwaltung gestellt. *Voraussetzungen erfüllt*
- 3 Die ALBA Cottbus GmbH ist aktuell u. a. im Bereich der Abfallwirtschaft Auftragnehmer der Stadt Cottbus/Chósebuz. Die ALBA Lausitz GmbH (eine Tochter dieses Unternehmens) betreibt das betreffende Recyclingzentrum.
- Der vorgelegte VEP enthält eine hinreichend detaillierte Darstellung des Vorhabens selbst sowie für dessen Erschließung. Seine Inhalte weisen den notwendigen bodenrechtlichen Bezug auf.
- Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Er wird alle Planungs- und Durchführungskosten übernehmen.
- 4 Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Inhalte des Planes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. *Rechtsgrundlage*
- Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in dem insbesondere die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
- 5 Der B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. *Regelverfahren*
- Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 25.09.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.
- Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.01.2025 im „Amtsblatt Cottbus/Chósebuz“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Stadt festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Vorentwurf. *Stand aktuell Vorentwurf*

## 1.2 Plangebiet

- 6 Der Geltungsbereich liegt im Norden der Stadt im Ortsteil Saspow, Lakomaer Chaussee 5 in 03044 Cottbus/Chósebuz, in der Gemarkung Saspow, Flur 71. *Lage Plangebiet*
- Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 10,3 ha. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes betrifft eine Fläche von rund 8,7 ha. *Flächengröße*
- Das Betriebsgrundstück der ALBA Lausitz GmbH liegt im Norden der Stadt Cottbus/Chósebuz nördlich der ehemaligen Siedlungsabfalldeponie „Cottbus-Saspow“. *planungsrechtliche Beurteilung*
- Das Unternehmen betreibt auf Basis einer befristeten Betriebsgenehmigung gem. BImSchG seit 1991 am Standort ein Recyclingzentrum, in dem neben gewerblichen Abfällen auch Abfälle aus privaten Haushalten angenommen und aufbereitet werden.
- Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich der Kategorie „Außenbereich“ (gem. § 35 BauGB) zuzuordnen. Das Recyclingzentrum liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spreeaue Cottbus-Nord“. Die BImSchG-Genehmigung schließt die befristete Befreiung von den Vorschriften der Rechtsverordnung zur Festsetzung des LSG ein.



Übersicht  
Lage des Plangebietes  
© GeoBasis-DE/LGB  
Bild 00 Stand VE

### 1.3 Planungsgegenstand

Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB sind die zuständigen Gemeinden verpflichtet zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Bauleitpläne aufgestellt werden oder nicht. Das gilt insbesondere dann, wenn ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegt.

*Anlass / Erforderlichkeit*

Der Betrieb des Recyclingzentrums ist gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz bis zum 29.05.2025 genehmigt. Die ALBA Lausitz GmbH beabsichtigt die Befristung zu überwinden und den Standort auf Dauer als Recyclingzentrum zu betreiben. Dazu sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

*Änderungsbedarf*

Die für die Zukunft zu erwartenden Aufgaben können im Bestand nur teilweise weiter erfüllt werden. Es wird mit höheren Anforderungen seitens des Umwelt- und insbesondere des Immissionsschutzes an Gebäuden und Anlagen gerechnet.

Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen in der Kreislaufwirtschaft (u. a. der Erweiterung Getrenntsammlung beispielsweise von Textilien ab 2025, der Novellierung der Gewerbeabfall- und Ersatzbaustoffverordnung) sowie aus betriebstechnischen Gründen (z. B. aufgrund höherer Anforderungen aus dem Bereich des Immissions- und Brandschutzes) sind zur Erhaltung des Standortes einige Erweiterungen und Neustrukturierungen des erforderlichlich.

Diese sollen die ALBA-Lausitz in die Lage versetzen, am Standort auch in Zukunft wirtschaftlich und umweltangepasst arbeiten zu können.

Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden.

Ein entsprechendes nachhaltiges Entwicklungskonzept als Grundlage für die Planung liegt vor (dazu siehe Punkt 3 und 4 der Begründung).

Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe, die das öffentliche Interesse an der Planung repräsentieren. Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen Vorgaben.

*Zweck*

Die Realisierung des Planvorhabens kann demnach einen wesentlichen Beitrag:

- zur Gewährleistung der Entsorgungssicherheit für Stadt und die Region,
- zur Stärkung der lokalen Wirtschaft,
- zur Sicherung von Arbeitsplätzen,

– zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse leisten.

12 Die Planungsziele entsprechen den Interessen der Stadt hinsichtlich einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Damit erfolgen die Verwirklichung des Vorhabens und damit die vorliegende Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und somit im öffentlichen Interesse *Öffentliches Interesse*

13 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. *Aufgabe*

Es besteht aktuell Handlungsbedarf, da die bestehende Genehmigung für den Standort in 2025 ausläuft.

Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil die bauplanungsrechtlichen Anforderungen für das Erteilen einer Baugenehmigung im Außenbereich der Stadt nicht vorliegen.

Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird das beantragte Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Bindene Vorgaben

Im vorliegenden Fall sind Vorgaben zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

14 Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert der *Rechtliche Grundlagen Raumordnung*

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

15 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021.

Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- dem Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022

zukünftig Vorgaben ergeben.

16 Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. *Ziele der Raumordnung*

Von den zuständigen Planungsstellen liegen bisher keine Mitteilungen vor.

*keine Zielmitteilung*

17 Aus Sicht der Stadt sind bei der Planung folgende Ziele maßgeblich *Relevante Ziele*

- Ziel Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene),
- Ziel Z 5.4 LEP HR (Vermeidung Erweiterung von Splittersiedlungen).

Sie sind bei der Planaufstellung beachtet (dazu siehe Punkt 5 der Begründung).

18 Für das Planvorhaben ist insbesondere die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Spreeaue Cottbus-Nord“ zu berücksichtigen. *Landschaftsschutzgebiet*

19 Weitere Schutzgebiete sind im Umfeld ausgewiesen. *Weitere Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte*

Etwa 350 m westlich beginnt das FFH-Gebiet „Biotopverbund Spreeaue“ und etwa 600 m östlich des FFH-Gebiets „Lakomaer Teiche“. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope finden sich in einen Abstand von etwas mehr als 400 m zum Plangebiet.

20 Für das Plangebiet weitere relevante Bindungen oder Restriktionen auf der Basis des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutzrechts, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind (soweit solche bestehen) im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft auch das Thema „besonderer Artenschutz“.

Sonstige für das Planverfahren verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt. *Sonstige*

## 2.2 Planungen

Neben den bindenden Vorgaben sind Planungen und weitere Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

21 Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen. *Grundsätze der Raumordnung*

Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung entsprechen den oben im Begründungstext angeführten Plangrundlagen im Punkt „Ziele der Raumordnung“.

22 Im Rahmen der vorliegenden Planung werden folgende Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt:

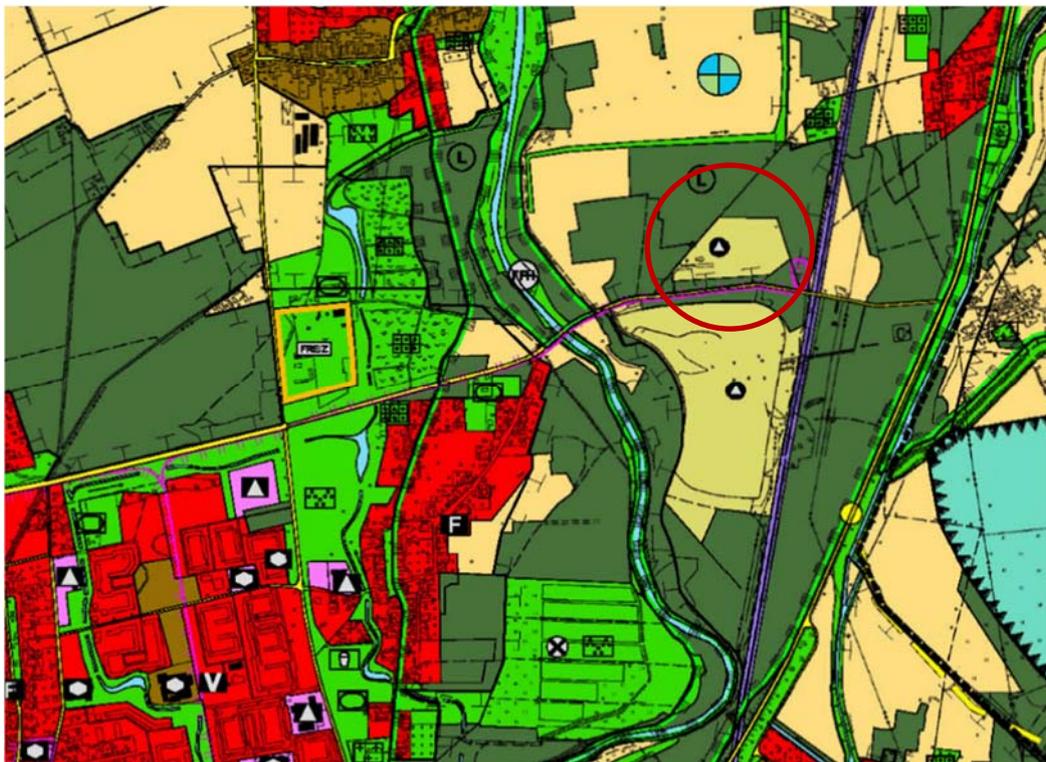
- G 5.10 LEP HR Abs. 2 (Nachnutzung von Konversionsflächen),
- G 6.1 LEP HR (Freiraumentwicklung),
- G 8.3 LEP HR (Anpassung an den Klimawandel).

Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ im weiteren Text dieser Begründung.

23 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

Für die Stadt Cottbus/Chóšebuz besteht ein Flächennutzungsplan (FNP). Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen FNP in der Planfassung vom 2022 ist der Bereich des Geltungsbereiches, wie auch die gegenüberliegende Deponie, als „Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abfall“. Dargestellt.

Im Norden des Areals war die Entwicklung von Wald auf den vorhandenen Ackerflächen vorgesehen.



*Auszug FNP 2022*

Der Planbereich ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen ist nicht flurstücksscharf. Arrondierungen des Betriebsgeländes in den Randbereichen des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfordern nicht

notwendigerweise eine Änderung des FNP. Der rechtswirksame FNP ist also im Zusammenhang mit der Planung nicht zu ändern.

- 24 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und keine sonstigen städtebauliche Satzungen oder formelle Planungen. *B-Pläne  
sonstige städtebauliche  
Planungen*
- 25 Informelle Planungen und Konzepte der Stadt oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen*
- Planungen mit Umweltbezug (wie der Landschaftsplan) sind im Umweltbericht behandelt.
- 26 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen  
Nachbargemeinden*

## 2.3 Städtebauliche Randbedingungen



*Standort  
Luftbild  
© GeoBasis-DE / LGB*

- 27 Das Geländere relief im Plangebiet war ursprünglich relativ eben. Die absoluten Höhen im Geltungsbereich bewegen sich zwischen rund 66 m im Eingangsbereich zum Grundstück, rund 68 m im Osten im Bereich einer Aufschüttung und um 65 m im Norden. Es besteht im Norden, Osten und Süden ein rund 3 m hoher Wall als markantes Strukturelement. *Natürliche  
Geländeigenschaften*
- 28 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt, einschließlich der Vorbelastungen und Konflikte, ist im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf entsprechende ausführliche Ausführungen wird deshalb an dieser Stelle verzichtet. *Natur und Landschaft*
- Im Luftbild oben ist erkennbar, dass mit Ausnahme der Waldflächen im Süden der gesamte Bereich des Plangebietes durch das Recyclingzentrum überbaut ist.
- 29 Bei dem bestehenden Recyclingbetrieb der ALBA Lausitz GmbH handelt es sich um genehmigungsbedürftige Anlage. Aktuell sind für den Standort die nachfolgenden Nummern gem. Anhang der 4. BImSchV genehmigt: Nr. 8.11.2.4V, 8.11.2.2V, 8.12.1.2V, 8.12.2V, 8.15.3V. *Recyclingzentrum*
- Das Einzugsgebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf Cottbus und den Landkreis Spree-Neiße. Erhebliche Änderungen sind in dieser Hinsicht für die Zukunft nicht zu erwarten. Schwerpunkt der Erfassung bleibt die Stadt Cottbus/Chósebuz.
- 30 Die betrieblichen Abläufe bestehen aus einer Kombination von Annahme, Lagerung und Recycling (Aufbereitung und Sortierung) verschiedenster Materialien. Die ursprünglich vorhandenen Sortieranlagen wurden zurückgebaut. Es gibt nur noch Hand und Bagger-sortierung. Baumisch/Sortierreste sowie Garten-/Parkabfälle werden geschreddert. *Betriebliche Aktivitäten*
- Dabei geht es insbesondere um Materialien und Stoffe, wie Restabfall, Bioabfall, Altpapier, Leichtverpackungen, Straßenkehrich und den Abfall der Wertstoffhöfe.
- Im Detail geht es um folgende Anlagen und Aktivitäten:

- Umschlag von Hausmüll, Straßenkehricht, Bio-Tonne, Leichtverpackungen (LVP), Glas und Papier,
- Garten-/Parkabfälle, Beton,
- Ballierung von Ersatzbrennstoffen – Alternativ-Brennstoff zur Kohle,
- Sortieranlage für gemischte Abfälle – Wertschöpfung durch separieren der wiederverwendbaren Materialien (z. B. Folie, Holz, Metall, ...),
- Bauschuttrecycling – Herstellung von Recyclingprodukten zur Wiederverwendung im Tief- und Straßenbau (z. B. Betonrecycling, Ziegelrecycling, ...),
- Wertstoffhof für private Kunden – Verkauf von Handelsware für Haus und Garten (z. B. Rindenmulch, Holzhäcksel, Splitt, Kies, ...),
- Annahme und zielgesteuerte Entsorgung zur Aufbereitung oder Deponierung von gefährlichen Abfällen im Sinne des europäischen Abfallkataloges (EAK),
- Vorbehandlung von Holz, Sperrmüll, Reifen durch Schreddern, was zu einer Minimierung von Transportleistungen führt,
- Siebanlage – Durch das Sieben von angeliefertem Boden werden Störstoffe entfernt. Der so aufbereitete Boden wird dem Straßenbau wieder als Füllboden zu Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2023 wird mit folgenden Durchsätzen gerechnet:

*Durchsatz 2023*

- kommunale Abfälle rund 57.000 t,
- gewerbliche Abfälle rund 53.000 t,
- Fremdunternehmer rund 11.000 t.

Für den Input an Abfällen wird mit einem Fahrzeugaufkommen von maximal 100 Fahrzeugen je Tag gerechnet, für den Output zusätzlich mit täglich 50 Fahrzeugen.

*Fahrzeugaufkommen*

Auf dem Grundstück hat sich ein weiterer Entsorgungsbetrieb für die Aufbereitung mineralischen Abfälle, angesiedelt. Er betreibt einen mobilen Brecher, der auch im Auftrag der ALBA Lausitz GmbH Recyclingmaterial herstellt.

*Weiteres Unternehmen*

31 Die Flächengröße des Grundstücks, einschließlich der Gebäude, der sonstigen bebauten und unbebauten Flächen beträgt rund 7,37 ha. Die bauliche Nutzung konzentriert sich auf rund 6,0 ha; 1,37 ha sind Grünflächen.

*Grundstücksbebauung*

Es sind gegenwärtig folgende Gebäude in Nutzung:

- Sozialgebäude ca. 240 m<sup>2</sup>,
- Werkstatt ca. 150 m<sup>2</sup>,
- Ersatzbrennstoff (EBS)-Halle ca. 1020 m<sup>2</sup>,
- Hausmüll / Papierhalle ca. 6800 m<sup>2</sup>.

Das dreieckige Flurstück 345 im Südosten der Eigentumsfläche wird landwirtschaftlich bzw. als Wald genutzt.

32 Unmittelbar südlich und westlich der Lakomaer Chaussee befindet sich die stillgelegte ehemalige Deponie für Siedlungsabfälle der Stadt. Auf dessen Gelände wird auch ein Wertstoffhof betrieben. Im Osten des Plangebietes befinden sich jenseits der Bahntrasse an der Ortsverbindung nach Lakoma bebaute Grundstücke die teilweise dem Wohnen bzw. dem Gewerbe dienen.

*Nutzungen Umfeld*

Unmittelbar westlich grenzt Wald an den Standort. Im Norden, Nordwesten und Nordosten erstrecken sich intensiv genutzte Ackerflächen.

33 Neben den oben bereits benannten Schutzgebieten finden sich im Umfeld weitere empfindliche Nutzungen.

*Empfindliche Nutzungen*

In Richtung Südwesten befinden sich Wohngrundstücken in rund 430 m Entfernung an der Lakomaer Straße. Östlich liegen zwei einzelne Gehöfte in einer Entfernung von rund 200 m.

34 Neu Lakoma liegt ca. 550 m nordöstlich des Anlagenstandorts. Etwa 200 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Straße „Am Bahnhof“ die Kleingartenanlage „Am Stadtrand e.V.“ sowie einige Wohnhäuser.

35 Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung.

*Erschließung*

36 Unmittelbar südlich angrenzend an den Geltungsbereich des VBP verläuft die öffentlich gewidmete Straße „Lakomaer Chaussee“. Von dieser besteht eine Zufahrt auf das Gelände des Recyclingzentrums.

*Verkehrliche Erschließung*

Im Nordwesten grenzt ein Feldweg unmittelbar an das Plangebiet.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse zwischen Cottbus und Guben.

37 Das Plangebiet ist gegenwärtig mit den notwendigen stadttechnischen Medien vollständig erschlossen. *Stadttechnische Erschließung*

Die Energieversorgung des Standortes erfolgt mittels elektrischer Energie und Heizöl.

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über das städtische Netz.

Löschwasser bzw. Brauchwasser wird über zwei bestehende Brunnen gewonnen.

Das Niederschlagswasser wird anteilig über ein Rückhaltebecken in die Vorflut abgeleitet. Teilweise wird es auch versickert.

Das anfallende sanitäre Schmutzwasser wird in einer abflusslosen Sammelgrube aufgefangen und ordnungsgemäß dezentral entsorgt.

38 Ausgehend von der ehemaligen Deponie südlich der Lakomaer Chaussee verläuft als Verrohrung der Vorfluter M 2.65 (37.2.49) „Graben an der Deponie Saspow“ quer über das Grundstück des Recycling-Zentrums. Die Vorflut wird als offener Graben im Nordosten außerhalb des Grundstücks weitergeführt. An diese Verrohrung ist ein Regenrückhaltebecken angeschlossen, über das das anfallende Niederschlagswasser in die Vorflut eingeleitet wird.

39 Die Umweltbedingungen am Standort werden dadurch bestimmt, dass der Bereich bereits als Recyclingzentrum genutzt ist. *Umweltbedingungen*

Einzelheiten zum Ist-Zustand der Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt,
- Boden und Fläche,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- Landschaft,
- Mensch, sowie Kultur- und Sachgüter

sind im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

40 Für die umliegenden empfindlichen Nutzungen sind insbesondere die Emissionen von Bedeutung, die durch den Betrieb verursacht sind. Diese werden durch: *Emissionssituation*

- einen Schredder und sonstige Maschinen,
- die Abfälle, die einen hohen organischen Anteil haben (wie Hausmüll, Bioabfälle, u. ä.),
- sowie den Fahrzeugverkehr

verursacht.

Es kommt im Umfeld zu Immissionen durch Schall, Gerüche und Staub (insbesondere bei trockenem Wetter).

Anhand der vorliegenden Daten kann abgeschätzt werden, dass im Untersuchungsgebiet

- die Feinstaub-Grenzwerte (PM10, PM2.5) maximal zu etwa 60% ausgeschöpft werden,
- die NO<sub>2</sub>-Konzentrationen maximal ein Drittel des NO<sub>2</sub>-Jahresmittelgrenzwertes erreichen,
- die Konzentrationen von SO<sub>2</sub> und CO die jeweiligen Grenzwerte zu mindestens 80 % unterschreiten,
- der Staubniederschlag weniger als 20 % des Grenzwertes beträgt.

Die derzeitige Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe wird als gering bis mittel eingeschätzt.

Die Anlage ist (aktuell) nicht als „Störfallbetrieb“ gemäß Störfallverordnung (StörfallV) eingestuft. *kein Störfallbetrieb*

## 3 Planungskonzept

### 3.1 Prüfung Standortalternativen

41 Der bisherige Standort der ALBA Lausitz GmbH war nur befristet im Außenbereich zugelassen. Die bestehende Genehmigung für den Betrieb nach dem BImSchG läuft am 29.05.2025 aus. *Erfordernis*

Voraussetzung für einen dauerhaften Weiterbetrieb am bisherigen Standort, wie von ALBA angestrebt, ist das Schaffen von Baurecht. Dazu wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Im Zuge der Planaufstellung ist wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spreeaue Cottbus-Nord“ ein „Zustimmungsverfahren“ durchzuführen.

Voraussetzung für eine Zustimmung ist eine Prüfung von alternativen Standorten. Entsprechend wurden Standorte, die eine Alternative bieten könnten, einem Vergleich unterzogen.

42 Im Rahmen der Alternativprüfung wurden folgende Schritte durchgeführt.

1. Festlegung des Suchraumes bzw. der potenziellen Standorte,
2. Zusammenstellung der Standortanforderungen / Vergleichsparameter,
3. Wertung und Wichtung der gewählten Standortfaktoren,
4. Vergleich der potenziellen Standorte in einer Matrix,
5. Diskussion der Ergebnisse und Entscheidungsempfehlung.

*Vorgehensweise der Alternativprüfung der Standorte*

43 Das Ergebnis der Standortuntersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Sinnvollen Alternativen für den bisherigen Standort bestehen, wie die Prüfung zeigt, nicht. Eindeutig herausgestellt hat sich, dass der Erhalt des bestehenden Standorts die optimale Lösung darstellt.

*Ergebnis*

### 3.2 Vorhaben

44 Die Planungsziele bestehen in der Fortführung der bisherigen betrieblichen Aktivitäten zum sachgerechten Umgang mit privaten und gewerblichen Abfällen und der gleichzeitigen Reaktion auf den Strukturwandel in der Lausitz.

*Planungsziele*

Es werden sich im Einzugsbereich des Entsorgungsunternehmens viele neue Firmen ansiedeln. Diese brauchen einen verlässlichen Entsorgungspartner sowie kurze Entsorgungswege.

Um den veränderten Rahmenbedingungen der Abfallwirtschaft in rechtlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht Rechnung zu tragen und den Standort sowie die Arbeitsplätze zukunftssicher zu erhalten, ist eine Neustrukturierung des Standortes erforderlich.

*Standortkonzept Autor u.e.c.*



45 Das Betriebsgelände soll in diesem Zuge geringfügig erweitert bzw. arrondiert werden.

Die Arrondierung des Anlagengrundstücks umfasst eine Fläche im Norden, um in Zukunft eine möglichst effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen des Flurstücks 370 zu erreichen.

Bei der Neuordnung geht es, neben der Erweiterung des Grundstücks, um

- die Optimierung der Betriebsabläufe,



- Verbesserungen in Bezug auf die Umweltauswirkungen,
- das Einhalten neuer gesetzlicher Vorgaben (z. B. hinsichtlich der stofflichen Getrenntsammlung von Abfällen bis hin zu Brandschutzauflagen).

46 Das Nutzungskonzept für den zukünftigen Betrieb des Recyclingzentrums der ALBA Lau- *Nutzungskonzept*  
sitz GmbH in der Lakomaer Chaussee umfasst im Grunde, wie bisher:

- den Umschlag,
- die Zwischenlagerung sowie
- die Behandlung

von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen aus unterschiedlichen Herkunftsberei-  
chen. Die Änderungen ergeben sich in den Details.

47 Im Eingangsbereich des Geländes bleibt die Anlagenverwaltung erhalten. In dem Bereich *Gebäude*  
befindet sich auch die Waage, die zukünftig auch insbesondere zur Registrierung der an-  
gelieferten und abgeholten Abfallfraktionen genutzt werden soll.

In den bestehenden Hallen erfolgt auch in Zukunft schwerpunktmäßig der Umschlag von  
kommunalen Abfällen (Rest- und Bioabfall sowie Papier, Pappe, Kartonagen), die dann  
zur weiteren Verwertung abgegeben werden.

Neben den Bestandshallen im südlichen Bereich wird eine neue Lagerhalle errichtet.  
Diese ist nur durch die Bestandshalle „Halle PPK“ zugänglich. In der Lagerhalle werden  
Leichtverpackungen und Altpapier zwischengelagert.

48 Im Außenbereich des Entsorgungszentrums soll die Zwischenlagerung einer Vielzahl von *Außenbereich*  
Abfällen (u. a. Sperrmüll, Altreifen, mineralische Abfälle) überwiegend in Lagerboxen rea-  
lisiert werden. Die Lagerboxen werden überdacht, um eine Verunreinigung des Nieder-  
schlagwassers zu vermeiden. Zum Teil werden die angelieferten Abfälle in diesem Bereich  
auch behandelt (z. B. durch Zerkleinerung, ...), bevor sie zur weiteren Verwertung abge-  
geben werden.

Im Freibereich des Betriebes werden im Wesentlichen folgende Abfälle zwischengelagert  
bzw. behandelt:

- Garten-Parkabfälle,
- Stammholz, Stubben, Wurzeln,
- Altholz (AI/AII/AIII),
- Sperrmüll,
- Bauschutt, Baumischabfälle,
- Gummi,
- Styropor,
- Kunststofffenster,
- Kunststoff (hart),
- Agrarfolie, Bewässerungsschläuche, Vlies,
- Reifen,
- Gips,
- Sonderabfälle (Glas, Kunststoff und Holz, welche gefährliche Stoffe enthalten  
oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind),
- Mineralische Abfälle (Boden, Betonbruch),
- Altglas Autoscheiben, Flachglas.

Ersatzbrennstoffe werden für die Zwischenlagerung im Außenbereich zunächst in Folie  
balliert. Die Ballen werden anschließend zu Pyramiden gestapelt.

Zum Schutz des Grundwassers sowie zur Verringerung von Staubemissionen ist geplant,  
die Lager- und Behandlungsflächen zu befestigen und vollständig an ein neues Entwäs-  
serungssystem anzuschließen.

49 Des Weiteren befindet sich im Eingangsbereich des Betriebsgeländes ein Wertstoffhof, an *Wertstoffhof*  
dem Privatpersonen sowie Gewerbetreibende Abfälle abgeben und Produkte wie Kies,  
Splitt, Rindenmulch oder Gartenerde käuflich erwerben können.

Auf dem Wertstoffhof sind nichtüberdachte Lagerboxen für folgende Produkte geplant:

- Füllboden,
- Beton,
- Kies,
- Splitt,
- Ziegel,
- Gartenerde,
- Rindenmulch,

- Fertigkompost,
- Hackschnitzel.

Die an den Wertstoffhof angelieferten Abfälle werden direkt in flüssigkeitsdichten Containern gesammelt.

50 Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Grundstücks ist auch die Stilllegung der Grabenverrohrung und des zentral gelegenen Rückhaltebeckens auf den Flurstücken 371/2 und 372/2 erforderlich.

Als Ersatz soll das betroffene Gewässer als ein offener Graben an der östlichen Grenze neu angelegt werden. Dieser wird mit einem neuen Amphibienlaichgewässer auf dem Flurstück 345 verbunden.

51 Der Großteil der maßgeblichen Flurstücke, die für die Umsetzung des Vorhabens benötigt werden, befindet sich bereits im Eigentum der ALBA. *Verfügbarkeit der Grundstücke*

52 Die Erschließung des Grundstücks erfolgt, wie im Bestand, weiterhin im Südwesten von der Lakomaer Chaussee aus. *Verkehr*

53 In Bezug auf die stadttechnische Erschließung des Grundstücks sind, mit Ausnahme der Niederschlagsentwässerung, keine grundsätzlichen Änderungen vorgesehen. *Stadttechnik*

Die Trinkwasseranbindung erfolgt weiterhin über das städtische Netz.

Die Bereitstellung von Brauch- und Löschwasser erfolgt auch in Zukunft über die zwei vorhandenen Brunnen.

Der Stromanschluss erfolgt von der Lakomaer Chaussee aus zur Trafo-Station westlich der Werkstatt (Bürogebäude).

Das Schmutzwasser wird auch zukünftig in einer Sammelgrube nordöstlich des bestehenden Bürogebäudes gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Ein Anschluss an das städtische Netz ist nicht vorhanden.

54 Grundsätzlich werden alle Verkehrsflächen genutzt, um alle Flächen mit möglichst kurzen Wegen entwässern zu können. *Niederschlagswasser*

Aus Gründen der betriebstechnischen Flexibilität und der späteren Anpassbarkeit der Lagerboxen, wird von einer Trennung des Entwässerungssystems in belastetes und unbelastetes Regenwasser weitgehend abgesehen und nahezu das gesamte anfallende Regen- und Löschwasser gereinigt.

Ein Teil des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers wird vor Ort versickert.

Das sonstige von den Dach- sowie den sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird (z. B. in Staukanälen) unterirdisch gesammelt. Anschließend wird es gereinigt und verzögert und dosiert in die bestehende Vorflut („Graben an der Deponie Saspow“) mittels Pumpen abgeleitet.

Der Standort der Reinigungsanlage liegt im Nordosten des Grundstücks.

Es ist ein maximales Rückhaltevolumen von ca. 1.961 m<sup>3</sup> erforderlich. Davon müssen ca. 1.196 m<sup>3</sup> im Staukanal zurückgehalten werden. Etwa 765 m<sup>3</sup> können davon auf schadlos überflutbaren Flächen zurückgehalten werden, ansonsten ist dieses Volumen ebenfalls in Staukanälen zurück zu halten.

Die Niederschlagswasserrückhaltung ist unter Bezug auf die aktuelle Einleitbegrenzung von 60l/sec dimensioniert.

Konzeptionell kann der gerechnete Rückhalteraum noch reduziert werden, wenn das saubere Niederschlagswasser von den Gebäudedächern in Versickerungsanlagen (z. B. über ein Mulden-Rigolen-System) abgeleitet werden kann.

55 Ziel der Planung ist es, die Belastungen der Umwelt, soweit das möglich ist, zu mindern. Dabei geht es sowohl um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft als auch um die Emissionen. *Umweltkonzept*

56 In den Jahren 2008/2009 wurde bereits ein Konzept zur Begrünung des Standortes umgesetzt. Der Großteil des Recyclingzentrums wird auch in Zukunft, mit Ausnahme des Eingangsbereiches, von einem 3-6 m hohen Erdwall umfasst. Zum Teil kann der bestehende Wall weiter genutzt werden, zum Teil ist eine Verlegung bzw. Anpassung vorgesehen. *Natur und Landschaft*

Das Begrünungskonzept wird auf die Bereiche, in denen der Erdwall neu geschaffen wird, übertragen.

Mit entsprechenden Bepflanzungen soll der Standort optische abgeschirmt werden. Die Beeinträchtigungen der Landschaft können auf diese Weise minimiert werden.

Da, wo eine Mauer den Standort nach außen abschirmt, wird diese ebenfalls begrünt.

57 Im Bereich entlang der Lakomaer Chaussee, die von einem wichtigen Radweg begleitet wird, werden die Gebäude und sonstigen Anlagen durch den Umbau des Bestandswaldes und der Schaffung eines strukturreichen Waldrands abgeschirmt. *Lakomaer Chaussee*

58 Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Standortes wird der bisher verrohrte Graben, der (noch) das Grundstück durchquert, an den Rand des Grundstücks als offenes Gewässer verlegt. *Grabenverlegung*

In diesem Zusammenhang wird ein naturnahes Gewässer im Südosten nahe der Lakomaer Chaussee geschaffen und in das Gewässer eingebunden. Es entsteht ein Biotop für Amphibien und andere geschützte Tierarten.

Diese Maßnahmen im Verbund mit der Aufwertung des Waldes entlang der Lakomaer Chaussee und der Eingrünung der Ränder werden den Standort aus naturschutzrechtlicher Sicht deutlich auf.

Zusätzlich zu den Minderungsmaßnahmen im Geltungsbereich sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich im Umfeld vorgesehen.

59 Im Hinblick auf die Immissionen werden im Betrieb die gesetzlichen Anforderungen eingehalten, sodass beeinträchtigende Immissionen an den naheliegenden Wohnbebauungen vermindert werden. *Immissionsschutz*

60 Zur Vermeidung von Geruchsemissionen werden geruchsintensive Abfälle in Hallen umgeschlagen bzw. zwischengelagert und behandelt. Zudem ist weiterhin von einer geringeren Menge an geruchsrelevantem Rest- und Bioabfall auszugehen, sodass sich die Geruchsemissionen im Vergleich zum Istzustand verringern werden. Die gesetzlichen Anforderungen (hier: TA-Luft) werden hierbei eingehalten. .

61 Staubrelevante Prozesse im Planzustand sind alle Umschlag- oder Behandlungsprozesse, welche im Planzustand im Freien stattfinden.

In Bezug auf die Feinstaubemissionen durch Fahrzeugbewegungen und Maschinen sind aufgrund gleichbleibender Gesamtumschlagmengen keine relevanten Änderungen zu erwarten.

Staubemissionen werden einerseits direkt am Entstehungsort gebunden und dadurch vermieden. Außerdem werden die Lagerflächen im Außenbereich, sowie die Verkehrswege, befestigt. Dadurch werden die Staubemissionen infolge von Aufwirbelung durch den Fahrzeugverkehr stark reduziert.

Die Umschlagmengen eines Teils der Abfallarten werden etwas geringer als die der entsprechenden Abfallgruppen im Istzustand, sodass sich dadurch schon eine leichte Verringerung der Staubemissionen ergeben.

62 Zur Minderung der Schallemissionen werden die Abfälle in ca. 4 bis 5 m hohe Lagerboxen abgeladen. Darüber hinaus ist auch aus Lärmschutzgründen eine bis zu 5 m hohe Umwallung bzw. Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen.

Lärmintensive Tätigkeiten werden montags bis freitags zeitlich begrenzt sowie innerhalb bestimmter Zeiträume im Wechsel mit Ruhephasen (mehrere Wochen) ausgeführt.

Für den Planzustand der Anlage ist eine Erhaltung bzw. eine leichte Verbesserung der Immissionssituation im Vergleich zum Ist-Zustand zu erwarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz des Menschen und der Umwelt umgesetzt.

Zur eigenen Energiegewinnung sollen zukünftig (gem. § 32a Abs. 1 BbgBO) Solarpaneele auf den Hallen installiert werden. *Erneuerbare Energie*

## 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Gesamtvorhabens schaffen.

63

Gem. § 12 Abs. 3 BauGB besteht hinsichtlich der Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein weiter Spielraum in Bezug auf seinen Detaillierungsgrad.

*Form und Inhalt VBP*

Der Plangeber ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (z. B. die BauNVO bzw. die PlanZV) gebunden.

Allerdings ist es auch zulässig, dass sich der VEP teilweise oder vollständig an den Inhalten eines „normalen“ Angebots-Bebauungsplanes orientiert.

Er kann, da er nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB bzw. der BauNVO gebunden ist, konkret wie ein „Projektplan“ für ein konkretes Vorhaben ausgestattet sein. Auf der anderen Seite erlaubt es § 12 Abs. 3a BauGB der plangebenden Gemeinde, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die zulässige Art der Nutzungen, in Anlehnung an einen „normalen“ Bebauungsplan, relativ „allgemein“ festzulegen und sich nur im Durchführungsvertrag auf das konkrete Vorhaben, wie es im VEP dargestellt ist, festzulegen.

64

Im vorliegenden Fall wird eine Lösung zwischen diesen beiden Möglichkeiten gewählt. Der VBP geht in seinen Regelungen über das im VEP ausgewiesene Vorhaben hinaus, ohne allerdings die Qualität eines „normalen“ B-Planes zu erreichen.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass die im VEP nicht ausgewiesenen bzw. im Durchführungsvertrag nicht erfassten und damit (zunächst) unzulässigen Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) bedarf.

Diese Option wird im vorliegenden Fall gewählt, um den VBP auch zukunftsfähig zu gestalten.

65

Die wesentlichen Elemente des Planungsinstruments „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ (VBP) sind

*Bestandteile VBP*

- der VBP selbst,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- und der Durchführungsvertrag.

Der VEP des Vorhabenträgers wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) der plangebenden Stadt. Die gemeindliche Verantwortung für die Planung bleibt grundsätzlich bestehen.

66

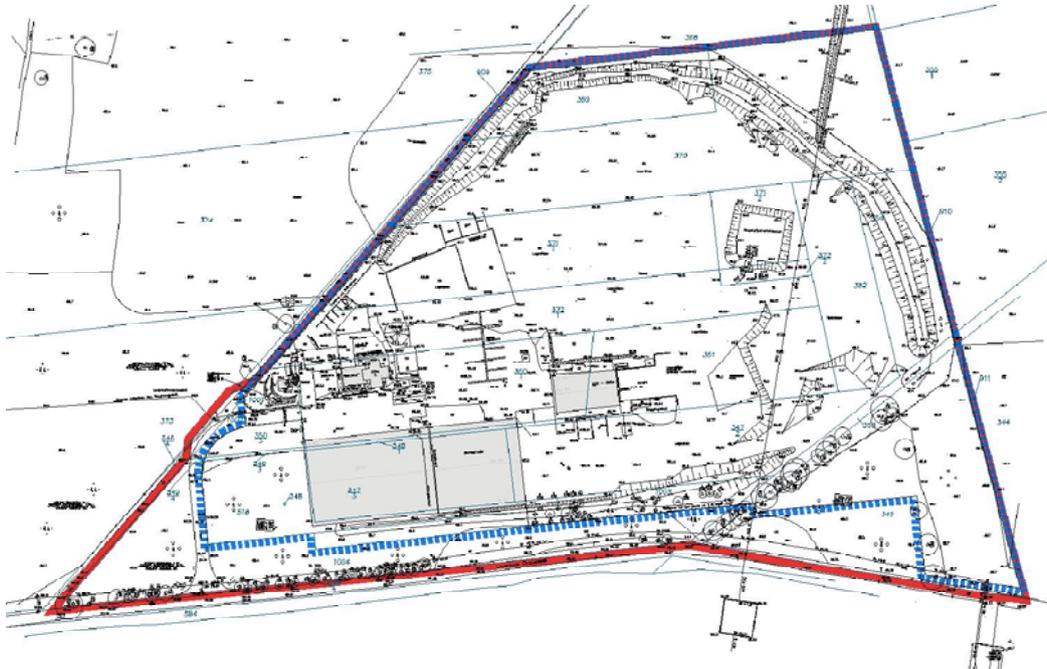
Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

*Plan- und Kartengrundlagen*

### 4.1 Geltungsbereich

67

Wenn es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, können von der plangebenden Gemeinde gem. § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des VEP in den Geltungsbereich VBP einbezogen werden. Im vorliegenden Fall ist das erforderlich.



Abgrenzung  
VEP (blau) / VBP (rot)

68 Die Abgrenzung des VEP umfasst die Flächen, auf die der Vorhabenträger zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung Zugriff haben wird. *Abgrenzung VEP*

Die Abgrenzung deckt sich nicht mit der Grenze des VBP. Es werden einzelne Flächen außerhalb des VEP einbezogen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt im Süden noch Flächen bis an die Lakomaer Chaussee hinzu.

Der VEP wird durch die im Süden gelegenen Flächen ergänzt, die den Anschluss an die Lakomaer Chaussee sichern und die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

## 4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

### 4.2.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Der VEP, der die Grundlage für die Baugenehmigung bildet, abstrahiert in gewisser Weise das konkrete Entwicklungskonzept.

69 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) werden folgende bauliche Nutzungen zeichnerisch ausgewiesen: *Vorhaben*

- Lager- und Arbeitsflächen ohne Lagerboxen,
- Wertstoffhof mit Lagerboxen,
- Lager- und Arbeitsflächen mit Lagerboxen,
- Überdachung ausgewählter Lager- und Arbeitsflächen,
- Gebäude Erhalt / Planung.

Darüber hinaus sind folgende sonstige Nutzungen bzw. Vorhaben festgesetzt:

- private Verkehrsflächen,
- Sicht- und Immissionsschutzwand,
- Sicht-/ Immissionsschutzwall,
- Wartungs- und Pflegeweg,
- sonstige Grünflächen,
- Fläche für Wald,
- Baumerhalt,
- Baumpflanzung,
- Standort Reinigungsanlage für Niederschlagswasser,
- Übergabepunkt in die Vorflut,
- Versickerungsmulde
- geplanter Rückbau Gewässer bzw. Grabenverrohrung
- geplanter Rückbau Regenwasserrückhaltebecken,
- geplante Grabenverlegung / Gewässerherstellung.

Textfelder und Maße ergänzen die zeichnerischen Inhalte.



- 70 Der Großteil der Fläche des VEP wird, wie bereits im Bestand, betriebsintern als **Lager- und Arbeitsfläche** genutzt. Auf diesen Flächen werden die unterschiedlichen Arten von Stoffen in unterschiedlicher Weise (z. B. in festen Boxen, als Ballen, in Haufwerken u. ä.) gelagert bzw. bearbeitet. Die Bearbeitung (z. B. schreddern, zerkleinern, sieben, sortieren u. ä.) erfolgt mit mobilen Geräten. *Betriebsinterne Lager- und Arbeitsflächen*
- Diese Flächen dienen natürlich auch dem Transport der Materielien durch Fahrzeuge und teilweise auch dem Abstellen von Mietcontainern.
- 71 Bei den Lager- und Arbeitsflächen wird im VEP unterschieden, ob sie baulich durch feste Boxen unterteilt sind oder nur eine offene Fläche bilden. Entsprechend ausgewiesen sind Flächen **mit Lagerboxen** und **ohne Lagerboxen**. *Art der Lagerung*
- Darüber hinaus wird festgelegt, ob die Flächen zusätzlich überdacht werden, um eine Kontaminierung des anfallenden Niederschlagswassers auszuschließen und um die Emissionen zu reduzieren. Die Teilbereiche sind als **Überdachung Arbeits- und Lagerflächen** ausgewiesen.
- 72 Die vorhandenen Gebäude werden erhalten. Das betrifft die Hallen sowie das Büro- und Werkstattgebäude. Die entsprechenden Objekte sind als **Gebäude Erhalt** ausgewiesen. *Gebäude*
- Am Bürogebäude ist nördlich ein Anbau geplant. Die Hallen und die bestehende Werkstatt werden teilweise umgenutzt. Eine Halle wird neu geplant. Neu Gebäude sind als **Gebäude Planung** im VEP dargestellt. Den Gebäuden sind in der Planzeichnung ihre unterschiedlichen Funktionen zugewiesen.
- Der **Wertstoffhof mit Lagerboxen**, im Plan mit **(W)** gekennzeichnet, stellt eine besondere Art der Lager- und Arbeitsfläche dar, da die Fläche öffentlich zugänglich ist und durch betriebsfremde Personen genutzt wird. *Wertstoffhof*
- 73 Den unterschiedlichen Betriebsflächen wird im VEP ihr Störgrad **(jeweils geringe bzw. hohe Emissionen)** zugewiesen, der davon abhängig ist, welche Arbeiten zusätzlich zur Lagerung auf den Flächen stattfinden sollen. *Störgrad*
- 74 Die Flächen, die ausschließlich dem Verkehr dienen, sind als **private Verkehrsfläche** ausgewiesen. *Verkehrsflächen*
- 75 Neben den bisher beschriebenen Arten von Bauflächen sind sonstige Flächennutzungen (z. B. Grünflächen, Wald und Wasserflächen) und andere Elemente Bestandteil des VEP, die nicht unmittelbar dem Betrieb dienen. *Sonstige Flächennutzung*
- Diese sind unten im Punkt Grünordnung / Umwelt erläutert.

#### 4.2.2 Maß der Nutzung

- 76 Alle Arten der Lager- und Arbeitsflächen, der Wertstoffhof, die Verkehrsflächen und die Gebäude werden vollständig überbaut bzw. versiegelt. *Überbauungsgrad*
- Nicht überbaut sind dagegen die übrigen Flächenkategorien.

- 77 Den Gebäuden und Überdachungen werden maximale Höhen zugewiesen. Dabei wird vom Bestand nur beim Büro- und Verwaltungsgebäude abgewichen. Dieses kann um ein Geschoss auf insgesamt maximal 7,5 m (**OKmax. 7,5 m**) erhöht werden. *Höhen*
- Alle ausgewiesenen Lagerhallen können maximal 10,5 m (**OKmax. 10,5 m**) hoch werden. Lediglich beim Objekt „Lagerhalle und Werkstatt“ ist die Höhe auf 9,5 m (**OKmax. 9,5 m**) begrenzt.
- Die Höhe der Überdachungen ist mit max. 7,5 m (**OKmax. 7,5 m**) so gewählt, dass darunter auch Maschinen arbeiten können.
- Als **Höhenbezug** dient die vorhandene Geländehöhe im Eingangsbereich des Recyclingzentrums. Der Höhenbezug ist mit **HB 66,0 m** ausgewiesen.
- ### 4.2.3 Erschließung
- Ein Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) muss, neben der Darstellung des Vorhabens, ausdrücklich auch die Erschließung regeln. Dabei geht es um die verkehrliche und die stadttechnische Erschließung. *Erschließung*
- 78 Die Flächen, die praktisch nur dem internen Verkehr dienen, sind als **private Verkehrsfläche** ausgewiesen. Der Verkehrsfläche sind, im Vergleich mit den übrigen Flächen im Plangebiet, **geringe Emissionen** zugewiesen. *Verkehr*
- Die bereits bestehende Grundstückszufahrt von der Lakomaer Chaussee über den bestehenden Weg auf dem Flurstück 346/4 (nicht Gegenstand des VEP) bleibt erhalten.
- 79 Die bestehende Erschließung mit den notwendigen stadttechnischen Medien bleibt im Wesentlichen erhalten. *Stadttechnik*
- Die Trinkwasseranbindung erfolgt weiterhin über das städtische Netz.
- Für den geplanten Betrieb wird das anfallende sanitäre Schmutzwasser in einer abflusslosen Sammelgrube aufgefangen und ordnungsgemäß entsorgt.
- Die Stromversorgung erfolgt über den bestehenden Transformator, der im Plan als **Standort für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität** gekennzeichnet ist. *Energie*
- Die Wärmeversorgung des Büro- und Verwaltungsgebäudes wird, den gesetzlichen Vorgaben entsprechend, auf einen CO<sub>2</sub>-armen Betrieb umgestellt.
- Es sind allerdings einige erhebliche Veränderungen erforderlich. Diese betreffen, neben der Niederschlagsentwässerung, die bestehende Vorflut.
- 80 Die Grabenverrohrung über das Grundstück soll stillgelegt werden. Im Plan ist die Trasse mit **geplanter Rückbau Graben und Grabenverrohrung** gekennzeichnet. *Verlegung Gewässer II. Ordnung*
- Auch der notwendige **Rückbau des Niederschlagswasserrückhaltebeckens** ist im VEP ausgewiesen.
- Als Ersatz wird ein neu anzulegender offener Graben an den Rand des Geltungsbereiches verlegt. Im Süden ist ein neues Rückhaltebecken ausgewiesen. Die neuen Gewässerflächen sind als **geplante Grabenverlegung/Gewässerherstellung** gekennzeichnet.
- 81 Wesentliche Änderungen sind auch bei der Niederschlagsentwässerung erforderlich. *Niederschlagswasser*
- Zukünftig ist, unter Beachtung der Auswirkungen des Klimawandels, die schadlose Entsorgung des auf der gesamten Fläche anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten. Die begrenzten Kapazitäten der bestehenden Vorflut sind zu beachten.
- Es wird also davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser zu reinigen ist und nur dosiert über ein Rückhaltebecken abgegeben werden kann.
- Technische Details des Entwässerungssystems sind nicht Gegenstand des VEP. Wesentlich sind allerdings die **Lage und Dimension der Reinigungsanlage Niederschlagswasser** sowie die **Lage des Übergabepunktes Niederschlagswasser in die Vorflut**. Zusätzlich ist ein **Bereich für Mulden/Rigolen** südlich der bestehenden Halle ausgewiesen.
- ### 4.2.4 Grünordnung / Umwelt
- 82 Als Grünordnungsmaßnahme sind im Umweltbericht für den Geltungsbereich bzw. den VEP folgende herausgearbeitet worden. *Grünordnungsmaßnahmen*
- Zur Einbindung in die Landschaft und zur Minderung der Beeinträchtigungen der Naturgüter sollen die Gebäude im Gebiet begrünt werden.

In den VEP wird folgende Textfestsetzung übernommen.

**Die Außenwandflächen von Gebäuden mit einer Breite von mehr als 10 m über die gesamte Höhe der Außenwand (ohne Fenster / Öffnungen) sind mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die entsprechenden Pflanzen sind parallel zur Fassade untereinander in einem Abstand von maximal zwei Meter zu pflanzen.** *Festsetzung Fassadenbegrünung*

83 Im Norden und Osten sowie teilweise im Süden ist ein Sicht- und Immissionsschutzwall vorgesehen. Er wird bepflanzt und bei Bedarf mit einem Folienschutzzaun ergänzt. Die **Mindesthöhe** ist mit 5 m festgelegt. *Anlagen zum Sicht- und Immissionsschutz*

Im Plan ist er wie folgt ausgewiesen: **Sicht- und Immissionsschutzwall Höhe mind. 5 m (mit Strauchpflanzung und Folienschutzzaun).**

Teilweise wird im Westen des Grundstücks, statt des Walls, eine **Sicht- und Immissionsschutzwand** errichtet. Diese wird auf der Außenseite **begrünt**.

84 Ein Teil der im Geltungsbereich vorhandenen wertvollen Bäume kann trotz der Umbaumaßnahmen dauerhaft erhalten bleiben. Die entsprechenden Bäume sind im Plan mit **Baum Erhalt** gekennzeichnet. *Baumerhalt*

85 Als Maßnahme zum Sichtschutz ist am Fuß des Walls eine Baumreihe aus großkronigen heimischen Laubbäumen der Mindestqualität 12/14 vorgesehen. Der maximale Pflanzabstand soll 15 m betragen. *Baumreihe*

In der Planzeichnung sind die Baumstandorte mit **Baumreihe Planung (Abstand maximal 15 m)** ausgewiesen. Die Pflege des angrenzenden Grabens ist gewährleistet.

Zusätzlich sollen Sträucher bzw. kleinkronige Bäume auf dem Wall angepflanzt werden.

**Auf dem Sicht- und Immissionsschutzschutzwall ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern der Mindestqualität 100-150 cm und kleinkronigen Bäumen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 m mal 1 m.** *Festsetzung Hecke auf Sichtschutzwall*

Ziele sind u. a. die Abschirmung der Anlage zur Landschaft, die Aufwertung des Landschaftsbilds, das Schaffen von Nistmöglichkeiten für Brutvögel (z. B. Neuntöter), die Schaffung eines besonderen Mikroklimas für die potentielle Besiedlung durch Zauneidechsen.

86 Der Umweltbericht gibt für diese Maßnahme eine Auswahl zu pflanzender heimischer Arten vor. *Pflanzliste*

Folgende sind zu verwenden: *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose), *Rosa tomentosa* (Filz-Rose), *Salix caprea* (Sal-Weide), Faulbaum (*Frangula alnus*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*).

Innerhalb der Hecke sollen offene Bereiche entstehen, auf denen Steinhaufen und Habitatstrukturen für Zauneidechsen geschaffen werden. *Habitate für Amphibien*

Entlang des neu geplanten Grabens ist ein **Wartungs- und Pflegeweg für Gewässer (unversiegelt)** als Grünfläche ausgewiesen. Sie soll als Biotop entwickelt werden. Dazu wird folgendes festgesetzt. *Festsetzung Pflegeweg*

**Innerhalb der Grünfläche „Wartungs- und Pflegeweg für Gewässer“ ist ein Biotop mit 98 % Trockenrasen sowie Ruderalflur zu entwickeln. Für die Entwicklung und den Erhalt von Trockenrasen sind Ansaaten gebietsheimischer Gräser und Kräuter trockener Standorte vorzunehmen und ein abgestimmtes Mahdregime festzulegen. Die Ansaat soll generell nur auf 90 % der geplanten Trockenrasenflächen erfolgen, so dass zunächst auch offene Sandflächen vorhanden sind, in die Trockenrasenpflanzen allmählich einwandern können.**

Der Wartungs- und Pflegeweg ist praktisch eine Grünfläche, die nur gelegentlich befahren wird. Die entwicklungsziele sind also realisierbar.

87 Die **Sonstige Grünfläche** im Eingangsbereich zum Grundstück sowie im Nordosten bleiben als solche erhalten. *Grün- und Freiflächen Wald*

Das betrifft auch die Flächen, die als Wald (Ausweisung als **Flächen für Wald**) nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Neben den betrieblichen Komplexmaßnahmen, wie sie im Punkt „Vorhaben“ beschreiben sind, zum Immissionsschutz der umliegenden empfindlichen Nutzungen sind keine spezifischen Regelungen im VEP erforderlich. *Immissionsschutz*

## 4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

88 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) geht räumlich über die Fläche des VEP hinaus. Einbezogen werden Flächen, über die der Vorhabenträger nicht verfügt, die also nicht Gegenstand des VEP sein können.

Für die hinzugenommenen Flächen sind die speziellen Regelungen des § 12 Abs. 3 BauGB nicht anwendbar. Die Festsetzungen für diese Flächen müssen also dem § 9 BauGB und der BauNVO entsprechen.

Gleichzeitig geht der VBP auch inhaltlich weiter, als der Vorhaben- und Erschließungsplan. Er regelt die zulässige Nutzung im gesamten Gebiet über die Zeit der Realisierung der nach dem aktuellen VEP zulässigen Vorhaben hinaus. Er schafft auf diese Weise die notwendige Flexibilität für die mittelfristige weitere Entwicklung des Standortes.

### 4.3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

89 In den Geltungsbereich des VBP werden, soweit er die Fläche des VEP betrifft, die baulichen und sonstigen Nutzungen des VEP weitgehend übernommen. Das sind folgende: *Inhalt VBP*  
*Art der Nutzung*

- Lager- und Arbeitsflächen ohne Lagerboxen,
- Wertstoffhof mit Lagerboxen,
- Lager- und Arbeitsflächen mit Lagerboxen.

90 Für die im VEP ausgewiesenen baulichen Nutzungen „Überdachung ausgewählter Lager- und Arbeitsflächen“ sowie „Gebäude Erhalt / Planung“ werden im VBP folgende Kategorien festgesetzt: *Änderung gegenüber VEP*

- Baugrenzen für Gebäude,
- Baugrenzen für Überdachungen.

Darüber hinaus sind folgende sonstige Nutzungen im VBP, soweit er den Geltungsbereich des VEP betrifft, ausgewiesen:

- private Verkehrsflächen,
- Sicht- und Immissionsschutzwand,
- Sicht-/ Immissionsschutzwall,
- Wartungs- und Pflwegeweg,
- sonstige Grünflächen,
- Fläche für Wald,
- Baumerhalt,
- Baumpflanzung.

Weiterhin ergänzen Textfelder und Maße die zeichnerischen Inhalte.

Zusätzlich zu den Inhalten des VEP sind in diesem Bereich nunmehr

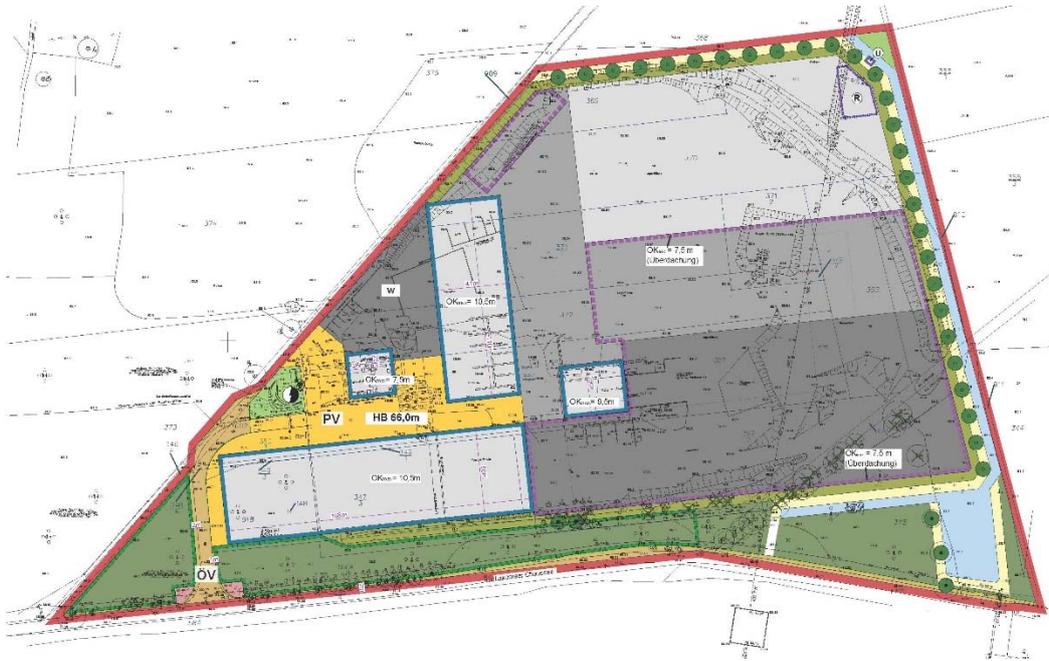
- Gewässer

ausgewiesen. Die im VEP (noch) geplanten Maßnahmen, die den Graben betreffen, sind zum späteren Zeitpunkt ja bereits realisiert.

Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind folgende Flächennutzungen festgesetzt:

- Fläche für Wald,
- Maßnahmenfläche,
- öffentliche Verkehrsfläche,
- Umgrenzung für eine Fläche für Informations- bzw. Werbeanlagen.

91 Die Rechtsgrundlagen für die Nutzungen außerhalb des VEP finden sich in § 9 Abs. 1 Nr. 18b (Wald), Nr. 20 (Maßnahmenfläche), Nr. 11 (Verkehrsflächen) und Nr. 9 (Standort für Informations- und Werbeanlagen als „besonderer Nutzungszweck von Flächen).



Die Erläuterungen zum VEP zu den Kategorien der baulichen und sonstigen Nutzungen gelten auch für den VBP.

92 Mit den **Baugrenzen** werden die Bereiche festgelegt, die mit Gebäuden bzw. offenen Überdachungen überbaut werden können. Der VBP ist hier allgemeiner als der VEP. *Baugrenzen*

Er weist über den VEP hinaus auch zusätzliche Flächen aus, die ggfls. zukünftig zusätzlich mit Hallen oder Überdachungen überbaut werden können.

93 Die Kategorie **Gewässer** im VBP fasst die Kategorie "geplante Grabenverlegung / Gewässerherstellung" zusammen, da diese Maßnahmen für die Zeit nach der Realisierung des VEP auf der Grundlage der entsprechenden Fachplanungen durchgeführt sein werden. Die Gewässer werden vorgezogen praktisch nachrichtlich in den VBP übernommen. *Gewässer*

94 Zusätzlich zu der bisher bereits im VEP ausgewiesenen **Fläche für Wald** werden die übrigen Flächen bis zur Lakomaer Chaussee ebenfalls als Wald ausgewiesen. *Wald*

95 Neu ist, dass im VBP für die Waldflächen auch **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt werden. *Maßnahmenfläche*

96 Die bestehende Zufahrt zum Grundstück wird als **Öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Diese Fläche dient nicht nur dem Betreiber der Recyclinganlage, sondern der Öffentlichkeit. *Öffentliche Verkehrsfläche*

97 Im Eingangsbereich an der Lakomaer Chaussee sind zwei **Flächen für Informations- und Werbeanlagen** ausgewiesen. *Informations- und Werbeanlagen*

98 Die Aussagen zum zulässigen Störgrad der Flächen entsprechen denen im VEP. Den Gebäudeflächen werden nur geringe Emissionen zugewiesen. *Störgrad*

### 4.3.2 Maß der Nutzung

99 Die zulässige Überbauung im Sinne des § 19 BauNVO ist im Plan durch die verschiedenen Nutzungsarten festgelegt. *Überbauungsgrad*

Die verschiedenen Lager- und Arbeits-, die Gebäude- und die Verkehrsflächen sowie der Wertstoffhof sind vollständig überbaubar. Regelungen zum Versiegelungsgrad sind im vorliegenden Fall nicht zielführend. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen zum Schutz des Grundwassers **vollversiegelt** werden müssen.

Nicht überbaut im Sinne des § 19 BauNVO sind dagegen:

- der Sicht-/ Immissionsschutzwall,
- der Wartungs- und Pflegeweg,
- die sonstigen Grünflächen,
- die Fläche für Wald,
- die Gewässerfläche.

100 Die dritte Dimension wird im VBP in der Planzeichnung durch Textfenster mit Angaben zur *Höhen* maximal zulässigen Höhe über dem Höhenbezug geregelt.

Die Festsetzungen decken sich mit denen, die im VEP festgesetzt sind. Die Festsetzung zur Höhe innerhalb der „Baugrenze für Überdachungen“ gilt für den gesamten Bereich dieser Baugrenze.

Der Höhenbezug (HB) gilt auch für den VBP.

### 4.3.3 Erschließung

Die privaten Verkehrsflächen entsprechen denen im VEP.

*Verkehr*

Die **öffentlichen Straßenverkehrsflächen** umfassen die bestehende Zufahrt zum Recycling-Zentrum und zusätzlich Flächen an der Lakomaer Chaussee, die im Geltungsbereich des VBP liegen. Dabei handelt es sich um einen Teil der bestehenden Fahrbahn und Randflächen der Straße.

Hinsichtlich der Stadttechnik sind keine Regelungen außerhalb des VEP-Geltungsbereiches erforderlich. Die Festsetzungen des VEP hinsichtlich der Kategorien **Lage und Dimension der Reinigungsanlage Niederschlagswasser, Lage des Übergabepunktes Niederschlagswasser in die Vorflut** sowie **Standort für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität** werden in den VBP übernommen.

*Stadttechnik*

### 4.3.4 Grünordnung / Umwelt

Die Grünordnungsmaßnahmen, die der VEP für seinen Geltungsbereich vorsieht, gelten sinngemäß für den VBP bzw. für die Zeit nach der Realisierung der im VEP vorgesehenen Vorhaben fort. Der VBP kann allerdings davon ausgehen, dass sie dann bereits umgesetzt sind.

*Grünordnungsmaßnahmen*

Zusätzlich sind folgende Maßnahmen innerhalb der im VBP festgesetzten Maßnahmenflächen im Wald durchzuführen.

*Festsetzung  
Maßnahme Waldumbau*

**Die Waldflächen im Geltungsbereich sind von (gegenwärtig) Kiefernforsten mit Aufwuchs aus Neophyten zu Laubmisch- oder Mischwald aus standortgerechten heimischen Gehölzarten und zu einem Waldmantel aus gebietsheimischen Gehölzen mit der Herkunft „2.1 Ostdeutsches Tiefland“ zu entwickeln. Innerhalb der Waldfläche ist das Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig.**

Das Festsetzen von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auch innerhalb von Waldflächen zulässig.

*Rechtsgrundlage*

Die Aussagen zum Immissionsschutz für den VEP gelten auch für den VBP.

*Immissionsschutz*

## 4.4 Sonstige Planinhalte

Die Maßnahmen, die Gewässer betreffen, unterliegen dem Fachplanungsrecht. In diesem Sinne handelt es sich bei den entsprechenden Ausweisungen im VEP um „Nachrichtliche Übernahmen“ im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB.

*Nachrichtliche Übernahmen*

Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, werden gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich.

*Artenschutz*

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.

**Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.**

*Hinweis Artenschutz*

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä.) auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.

## 4.5 Durchführungsvertrag

109 In der Begründung muss auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug genommen werden, da er ein zwingend notwendiges Element des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist. *Durchführungsvertrag*

Der Durchführungsvertrag muss mindestens:

- die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben,
- eine konkrete Fristsetzung,
- sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger

beinhalten.

110 Im vorliegenden Fall ist im VBP die bauliche oder sonstige Nutzung relativ allgemein festgesetzt. Das ist mit Blick auf die Zeiträume nach der Realisierung des konkreten Vorhabens, welches Inhalt des VEP ist, sinnvoll.

In diesem Fall sind allerdings die Einschränkungen des § 12 Abs. 3a BauGB zu beachten.

111 Im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens richtet sich aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan. In diesem Fall ist ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen.

Dazu ist folgende Festsetzung im VBP erforderlich.

**Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. .**

*Festsetzung VBP*

112 Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine in diesem Fall nach § 12 Abs. 3a BauGB erforderliche Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Diese beinhaltet sowohl eine aufschiebende als auch eine auflösende Bedingung.

Eine andere als die bisher auf der Grundlage dieses VEP vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert (oder aufgehoben) wird.

Der Durchführungsvertrag wird parallel zum Aufstellungsverfahren ausgehandelt und vor dem Satzungsbeschluss beschlossen.

## 5 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

113 Der hier gegenständliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) kann aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden. Die Darstellungen des FNP stehen räumlich und inhaltlich nicht im Konflikt mit den Festsetzungen des B-Planes. *Entwicklung aus dem FNP*

114 Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB liegen nicht vor. *Regelverfahren mit Umweltprüfung*

115 Die Ziele der Raumordnung sind für die plangebende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. *Beachtung Ziele der Raumordnung*

116 Die Stadt geht davon aus, dass die Planung den in Punkt 2.1 aufgeführten Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

117 Das Ziel Z 5.2 LEP HR ist wie folgt formuliert: *Ziel Z 5.2 LEP HR*

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

118 Für Gewerbe- und Industrieflächen sind gem. Z 5.2 Abs. 2 LEP HR Ausnahmen von diesem Ziel zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen der neuen Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Das ist im Hinblick auf das geplante Vorhaben der Fall. Der VBP steht also nicht im Konflikt mit dem Ziel Z 5.2.

- 119 Gem. Ziel Z 5.4 LEP HR ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.
- 120 Der Bauleitplan erweitert die Fläche des bereits bebauten Grundstücks nicht in einem erheblichen Umfang. Der Standort wird lediglich abgerundet. Die Abrundung ist nicht vermeidbar, da andere Standorte nicht sinnvoll nutzbar sind. *Ziel Z 5.4 LEP HR*
- Der Siedlungssplitter wird also nicht zu Lasten des Außenbereiches erweitert. Auch die Intensität der baulichen Nutzung auf dem Grundstück selbst wird sich zukünftig nicht erhöhen.
- 121 Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spreeaue Cottbus-Nord“. *Lage im LSG*
- 122 Der Vorhabenträger geht davon aus, dass das Vorhaben unter Beachtung der geplanten ausgleichsmaßnahmen nicht im Konflikt mit den Ge- und Verboten steht, die für dieses LSG gelten.
- 123 Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den geltenden Rechtsgrundlagen von der plangebenden Gemeinde eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Grundsätze der Raumordnung*
- Für den gegenständlichen B-Plan sind die relevanten Grundsätze im Punkt 2.2.1 aufgeführt.
- Beim Grundsatz G 5.10 LEP HR Abs. 2 geht es um die Förderung der Nachnutzung von Konversionsflächen. Dieser Forderung wird der VBP gerecht. Die Überprüfung von Alternativstandorten hat gezeigt, dass die Nachnutzung der Fläche die optimale Lösung darstellt. *G 5.10 LEP HR Abs. 2*
- Beim Grundsatz G 6.1 LEP HR geht es um die Freiraumentwicklung. Der Freiraum soll erhalten und geschützt werden. Das ist grundsätzlich, trotz der geringen Erweiterungen, gewährleistet. *G 6.1 LEP HR*
- Im Grundsatz G 8.3 LEP HR geht es um die Anpassung von Planungen an den Klimawandel. Dieser Grundsatz wird insbesondere bei der Planung der Niederschlagsentwässerung beachtet. *G 8.3 LEP HR*
- 124 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP). Im vorliegenden Verfahren ist solche Prüfung erforderlich. *Umweltprüfung*
- 125 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. *Verhältnis Naturschutz- zu Bauplanungsrecht Eingriffsregelung nach dem BauGB*
- Das BauGB ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB Grundlage für diese Prüfung. In der UP erfolgt die Bündelung aller vorgeschriebenen umweltbezogenen Prüfverfahren. Das BauGB „ersetzt“ in diesem Sinn die einschlägigen Regelungen des UVP-Gesetzes.
- Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.
- Das Ausgleichskonzept der Umweltprüfung unterliegt also der gemeindlichen Abwägung.
- Die UP bezieht sich auf das, was nach aktuellem Wissenstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode der Planungsebene angemessen und was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes verlangt werden kann.
- Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind Gegenstand des Umweltberichtes.
- 126 Unter Beachtung der gegebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall gem. Umweltprüfung durch die Realisierung folgende Umweltschutzgüter erheblich beeinträchtigt: *Umweltwirkungen*
- Biologische Vielfalt,
  - Boden und Fläche,
  - Wasser,
  - Luft,
  - Landschaft,
  - Mensch.

- 127 Im Umweltbericht sind im Punkt 3.5 entsprechende Vorschläge für Maßnahmen zum Ausgleich herausgearbeitet. *Maßnahmen Natur und Landschaft*
- Das sind für den Geltungsbereich folgende:
- Begrünung von Fassaden und Sichtschutzwänden,
  - Grünflächen entlang des Pflegewegs in den Randbereichen des Geltungsbereiches,
  - Aufwertung der Waldflächen im Geltungsbereich,
  - Heckenpflanzung auf dem Sichtschutzwall,
  - Baumpflanzung im Bereich des Pflegeweges,
  - Steinhaufen in Offenbereichen im Heckenstreifen.
- Darüber hinaus finden sich im Umweltbericht Vorschläge für Komplexmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.
- Die Maßnahmen, die den Geltungsbereich betreffen, sind vollständig Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. *Übernahme Maßnahmen*
- 128 Im Punkt 3.4 des Umweltberichtes sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes dargelegt. *Maßnahmen Artenschutz*
- Die Maßnahmen betreffen nicht direkt den Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- Es sind Maßnahmen in den Randbereichen des Plangebietes erforderlich, so dass es bei betroffenen Arten (Neuntöter, Grauammer und Steinschmätzer) zu einer Verlagerung der Reviere innerhalb des Plangebietes kommt. Einzelheiten sind Gegenstand der Vorhabengenehmigung.
- 129 Der Plan stellt sicher, dass erhebliche Beeinträchtigungen (Schaden und Leid) von den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Cottbus/Chóšebuz, insbesondere in den direkt betroffenen Ortsteilen, abgewendet werden. *Immissionsschutz Bauleitplanung*
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich mit den maßgeblichen Belangen des Umweltschutzes auseinander.
- Entsprechende Aussagen finden sich im Punkt 3.3 im Umweltbericht.
- 130 Für das spätere Vorhaben-Genehmigungsverfahren wird ein Antrag eingereicht, in dem u. a. der geplante Anlagenbetrieb und die dabei unvermeidbar entstehenden Emissionen detailliert zu beschreiben sind. *Prüfung im BImSchG-Verfahren*
- Zur Beurteilung der Immissionen an den dauerhaft bewohnten Orten im direkten Umfeld des geplanten Entsorgungszentrums, werden Fachgutachten für Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und deren Ausbreitung erstellt. Die einschlägigen und für die Beurteilung der Belastung am Immissionsort heranzuziehenden rechtlichen Rahmenbedingungen (hier: TA Lärm, TA Luft) enthalten Immissionsgrenzwerte, die durch den Betrieb der Anlage zum Schutz des Menschen nicht überschritten werden dürfen. Andernfalls sind emissionsmindernde Maßnahmen umzusetzen, mit denen die Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet werden.
- 131 Die zuständige Behörde hat darüber hinaus den Anlagenbetrieb hinsichtlich der Durchführung des BImSchG und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen zu überwachen (gemäß § 52 BImSchG).
- 132 Mit der 12. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Störfall-Verordnung (12. BImSchV) werden für bestimmte Betriebsbereiche allgemeine sowie erweiterte Betreiberpflichten und Anforderungen zur Verhinderung von Störfällen bzw. Anforderungen zur Begrenzung von Störfallauswirkungen definiert. Im Rahmen der Antragstellung nach BImSchG wird für das geplante Entsorgungszentrum Cottbus geprüft, ob ein nach § 2 Abs. 1 f. der 12. BImSchV sogenannter Betriebsbereich der unteren bzw. der oberen Klasse besteht und somit die Störfall-Verordnung Anwendung findet.
- Ein unterer bzw. oberer Betriebsbereich liegt vor, wenn definierte Mengenschwellen für in der Anlage gehandhabte Gefahrstoffe (darunter auch gefährliche Gemische wie z.B. bestimmte gefährliche Abfälle) überschritten werden.
- 133 Die bereits für den VBP vorliegende Untersuchung zum Gewerbelärm führt sinngemäß folgende Einzelheiten aus. *Gewerbelärm*

Der vom Plangebiet ausgehende Lärm richtet sich nach den Vorschriften der Technischen Anleitung Lärm und darf die dort festgelegten Richtwerte nicht überschreiten. Hiermit sollen die nach dem BImSchG geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. In ungünstigen Situationen, wenn z. B. mehrere gewerbliche Lärmquellen unterschiedlicher Betriebe auf eine Wohnnutzung einwirken, können auch kritische, d. h. gesundheitsbelastende Lärmwerte erreicht werden. Im vorliegenden Fall ist davon allerdings nicht auszugehen.

In den Genehmigungsverfahren 2007 und 2011 wurden jeweils ein Lärmgutachten beigefügt. Im Gutachten 2007 wurden zwei Zerkleinerer berücksichtigt. Im Gutachten 2011 wurde zusätzlich die Belastung durch den Einsatz der mobilen Technik des Brechens und Siebens von Bauschutt beurteilt. Inhalt des Gutachten, war noch die nie gebaute Restabfallbehandlungsanlage mit Nachrotte.

Beide Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung den Immissionsrichtwert um wenigstens 4 dB(A) unterschreitet.

Für das hier gegenständliche Vorhaben wird derzeit eine Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen im Rahmen der Genehmigungsplanung für ein Recyclingzentrum der ALBA Lausitz GmbH (Neubeantragung BImSch-Genehmigung) am Standort Lakomaer Chaussee 5 in 03044 Cottbus erstellt. Der derzeitige Planungsstand lässt erwarten, dass sich die Immissionssituation nicht ändert.

134 Zum Verkehrslärm wird in der vorliegenden Untersuchung sinngemäß folgendes dargelegt.

*Verkehrslärm*

Das durch die Gebietsentwicklung auftretende Verkehrsaufkommen wird nicht zu einer Erhöhung der vorhandenen Grundbelastung führen, da sich die Gesamtkapazität der Anlage gegenüber dem letzten Genehmigungsbescheid nicht wesentlich ändert.

Festlegungen im Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich der zulässigen Emissionen von Geruch, Lärm und Staub sind bei Bedarf z. B. in Form von angemessenen Lärm- und Geruchskontingenten für den Standort möglich.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Vorhabengenehmigung zusätzliche Regelungen getroffen, die das sicherstellen.

135 Potenziell sind auch die Auswirkungen auf die Luftqualität zu betrachten.

*Luftschadstoffe*

In der bereits für den VBP vorliegenden Untersuchung wird im Punkt „Bewertung der geplanten Änderungen“ folgendes zu den Luftschadstoffen ausführlich dargelegt.

Im Planzustand der Anlage ergeben sich geringe Änderungen im Betrieb des Recyclingzentrums. Die Gesamtmenge an umgeschlagenen Abfällen bleibt allerdings ungefähr gleich.

Hinsichtlich der Abschätzung der zu erwartenden Geruchsemissionen ändert sich die Situation wie folgt.

Die Umschlagmenge der kommunalen Abfälle im Planzustand (50 000 t/a) ist höher als die des Restabfalls im Istzustand (40 000 t/a), enthält jedoch mehrere Abfallarten (Restabfall, Bioabfall, PPK, Sperrmüll, Altholz, Baumischabfälle, Gartenabfälle, Bauschutt). Von diesen sind Rest- und Bioabfall als geruchsrelevant einzustufen. Der Umschlag dieser Abfälle findet jedoch in einer Halle statt, sodass die Geruchsemissionen als gering einzustufen sind. Zudem ist von einer geringeren Menge an geruchsrelevantem Rest- und Bioabfall auszugehen, sodass sich die Geruchsemissionen im Vergleich zum Istzustand verringern werden.

Die Ballierung von EBS findet in der Planung in einer Halle statt, sodass hier keine Geruchsemissionen mehr zu erwarten sind. Der Umschlag und die Zwischenlagerung von Altglas bleibt wie im Ist-Zustand bestehen, sodass dadurch keine Änderungen in den Geruchsemissionen entstehen. In Summe ist durch die geplanten Änderungen der Anlage somit eventuell eine leichte Verringerung der Geruchsemissionen zu erwarten.

Staubrelevante Prozesse im Planzustand sind alle Umschlag- oder Behandlungsprozesse, welche im Planzustand im Freien stattfinden. Dies betrifft die Aufbereitung von kommunalen Abfällen (Sperrmüll, Altholz, Baumischabfälle, Gartenabfälle, Bauschutt) im Freien in BE 2, die Sortierung und Zerkleinerung von Abfällen (Altholz, Kunststoffe, Baumischabfälle, Sperrmüll) in BE 5, das Schreddern/Sortieren von Sonderabfällen in BE 7 sowie die Aufbereitung der Mineralik in BE 11. Die Umschlagmenge in BE 11 bleibt gleich, sodass sich hieraus keine Änderungen der Staubemissionen ergeben. Die Umschlagmengen der Abfälle in BE 5 und BE 7 des Planzustands sind etwas geringer als die der entsprechenden Abfallgruppen im Istzustand, sodass sich dadurch möglicherweise eine leichte Verringerung der Staubemissionen durch die Planungen ergibt. In den Feinstaubemissionen durch die Fahrbewegungen von LKW und weiteren Fahrzeugen und Maschinen auf dem Anlagengelände sind aufgrund gleichbleibender Gesamtumschlagmengen keine relevanten Änderungen zu erwarten.

Für die derzeitige Immissionssituation im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der Entfernung der Beurteilungspunkte zum Anlagengelände keine Überschreitungen der Immissionswerte für Geruch oder Staub zu erwarten. Für den Planzustand der Anlage ist eine Erhaltung bzw. eine leichte Verbesserung der Immissionssituation im Vergleich zum Istzustand zu erwarten.

Eine Abschätzung der konkreten Immissionen durch den Anlagenbetrieb in der Umgebung des Recyclingzentrums ist anhand der vorliegenden Informationen nicht möglich und kann erst nach Durchführung von Ausbreitungsrechnungen für den geplanten Anlagenbetrieb erfolgen.

136 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind berücksichtigt (siehe Punkt Umwelt).

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden nicht beeinträchtigt.

137 Es verbleiben in der Gesamtsicht keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter.

138 Die Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

*Sicherung der Maßnahmen*

# Anhang

## Flächenbilanz VBP

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Gewerbefläche Recyclingzentrum	6,31	62,7%	7,83	77,6%	1,52
Verkehrsfläche (öffentlich)	0,24	2,4%	0,24	2,4%	0,00
Grünfläche	0,69	6,9%	0,53	5,3%	-0,16
Landwirtschaftsfläche	0,63	6,3%	0,00	0,0%	-0,63
Waldfläche	2,16	21,4%	1,15	11,4%	-1,01
Wasserfläche	0,04	0,4%	0,32	3,2%	0,28
<b>Summe</b>	<b>10,07</b>	<b>100,0%</b>	<b>10,07</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,00</b>

Hinweis: \* Anteil an Fläche Geltungsbereich

Bestand



Planung



## Überbauungsbilanz VBP

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Gewerbefläche Recyclingzentrum	100%	6,31	100,0%	7,81	1,50
Verkehrsfläche (öffentlich)	100%	0,24	100,0%	0,24	0,00
Grünfläche	0%	0	0,0%	0	0,00
Landwirtschaftsfläche	0%	0	0,0%	0	0,00
Waldfläche	0%	0	0,0%	0	0,00
Wasserfläche	0%	0	0,0%	0	0,00
<b>Summe</b>	<b>65,0%</b>	<b>6,55</b>	<b>79,9%</b>	<b>8,05</b>	<b>1,50</b>

Hinweis: \*\* Anteil Grundfläche (GR) an der jeweiligen Flächenkategorie

# **Anlage 1**

## **Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

# **Anlage 2**

## **Prüfung Standortalternativen**

Die Prüfung Standortalternativen ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.