

Bebauungsplan

„Wohnbebauung an der Hartwigstraße“ in Ruhland



**Amt Ruhland
Stadt Ruhland
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg**

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>ALLGEMEINE ANGABEN ZUR PLANUNG</u>	<u>5</u>
1.1	DAS AMT RUHLAND	5
1.2	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
1.3	LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM.....	5
1.4	ANLASS DER PLANUNG	6
1.5	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	6
<u>2</u>	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>8</u>
<u>3</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</u>	<u>8</u>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN.....	8
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	8
3.3	BEBAUUNGSPLAN (B-PLAN)	8
<u>4</u>	<u>SCHUTZGEBIETE/BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/RESTRIKTIONEN</u>	<u>9</u>
4.1	SCHUTZGEBIETE NACH BNATSCHG	9
4.2	SCHUTZGEBIETE NACH WHG.....	9
4.3	ALTLASTEN/ BODENSCHUTZ.....	9
4.4	BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE	9
<u>5</u>	<u>DENKMALSCHUTZ.....</u>	<u>9</u>
<u>6</u>	<u>LAGE, BEDEUTUNG, GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG</u>	<u>10</u>
6.1	LAGE UND BEDEUTUNG	10
6.2	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	10
<u>7</u>	<u>ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</u>	<u>10</u>
7.1	ZIEL UND ZWECK	10
7.2	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
7.2.1	STÄDTEPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN	10
7.2.2	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	10
7.2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE INFRASTRUKTUR	11
7.2.4	ÖKONOMISCHE UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	11
7.2.5	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	11
<u>8</u>	<u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT</u>	<u>11</u>

8.1	PLANUNGSKONZEPT.....	11
8.2	STÄDTEPLANERISCHES KONZEPT.....	11
8.2.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET.....	11
8.2.2	VERKEHRSFLÄCHEN	12
8.2.3	VERSORGUNGSFLÄCHEN.....	12
8.2.4	GESTALTUNG VON AUßENANLAGEN	12
8.2.5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	12
8.2.6	HINWEISE	12
8.2.7	NIEDERSCHLAGSVERSICKERUNG.....	12
9	<u>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</u>	13
9.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB).....	13
9.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
9.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
9.2	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB).....	13
9.2.1	BAUWEISE	13
9.2.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)	13
9.3	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)	13
9.3.1	PRIVATE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	13
9.4	VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB).....	14
9.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 87 BBGBO I. V. M. § 9 Abs. 4 BAUGB)	14
9.6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	14
9.7	HINWEISE.....	14
9.8	ARTENSCHUTZ.....	14
10	<u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u>	14
10.1	ERSCHLIEßUNG	14
10.1.1	STRAßENVERKEHR	14
10.1.2	ENERGIEVERSORGUNG	15
10.1.3	TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG	15
10.1.4	FERNSPRECHVERSORGUNG	16
10.1.5	ERDGASVERSORGUNG.....	17
10.1.6	NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG	17
10.1.7	LÖSCHWASSER	17
10.1.8	ABFALLBESEITIGUNG.....	17
10.2	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	17
10.2.1	KAMPFMITTEL (KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST REG.-NR. 20221918000)	17
10.2.2	PRIVATE STRAßENVERKEHRSFLÄCHE (LK OSL, SG TECHNISCHE BAUAUFSICHT).....	17
11	<u>FLÄCHENBILANZ.....</u>	17
12	<u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER PLANBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN</u>	18
12.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	18
12.2	ZU BERÜCKSICHTIGENDE SCHUTZGÜTER	18

12.2.1	SCHUTZGUT MENSCH	18
12.2.2	SCHUTZGEBIETE	19
12.2.3	SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	19
12.2.4	SCHUTZGUT BODEN	19
12.2.5	SCHUTZGUT WASSER.....	20
12.2.6	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	20
12.2.7	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	20
12.3	KULTUR- UND SACHGÜTER	20

13 ZUSAMMENFASSUNG DER VORHABENBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN 21

14 QUELLENVERZEICHNIS..... 21

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Anlage 1: Bestandsplan Energieversorgung

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser / Abwasser und Merkblatt (2a)

Anlage 3: Hydraulische Bemessung der Niederschlagsversickerung (GEO-Dittmann 08/2022)

Anlage 4: Artenschutzfachbeitrag (Wiesner 05/2022)

Begründung

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 Das Amt Ruhland

Das Amt Ruhland liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, in der Region Lausitz-Spreewald.

Zum Amt gehören die Stadt Ruhland und die Gemeinden Grünewald, Guteborn, Hermsdorf, Hohenbocka und Schwarzbach. Das Amtsgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen Stadt Schwarzhöhe, Stadt Senftenberg, Amt Ortrand und Stadt Lauchhammer. Straßenverkehrlich erschlossen ist das Stadtgebiet über die Autobahn A13, die Bundesstraße B169, die Landesstraßen L55, L57, L581 und die Kreisstraßen K6603 und K6604.

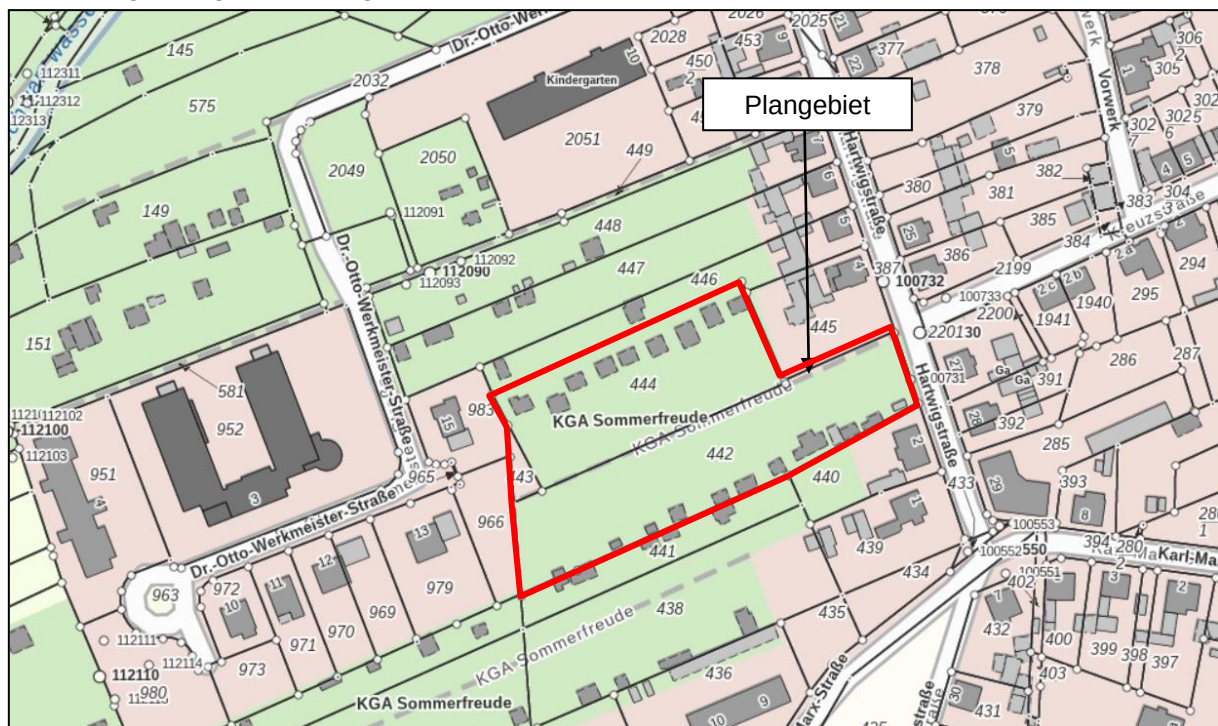
Die Stadt Ruhland verfügt über einen Bahnhof mit Knotenpunkt des Streckennetzes der Deutschen Bahn AG.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Ruhland
Flur:	4
Flurstücke:	442, 443, 444 und Teil aus 445
Größe:	ca. 7.950 m ²
derzeitige Nutzung:	aufgelassene Kleingartenanlage
geplante Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA)

1.3 Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de> (ohne Maßstab)

1.4 Anlass der Planung

Die Stadt Ruhland beabsichtigt auf Antrag eines Vorhabenträgers Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet herbeizuführen. Da es sich bei den Grundstücken um eine ehemalige Kleingartenanlage handelt, ist die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens – allgemeines Wohngebiet – gemäß §§ 33, 34 und 35 BauGB nicht gegeben. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 21.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Hartwigstraße“ in Ruhland im Aufstellungsverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB eingeleitet. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde vom Landkreis Oberspreewald-Lausitz nicht zugestimmt. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB liegen vor, da:

- das Plangebiet an den Innenbereich grenzt und vorrangig der Wohnnutzung dient,
- die Größe des Plangebietes unter 3 ha und die Grundfläche liegt unter 1 ha liegt,
- für das Planvorhaben besteht nach Anlage 1 UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht,
- aufgrund der Art der Nutzung keine Anhaltspunkte erkennbar sind, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen.

1.5 Verfahrensübersicht

Planart	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung	„Wohnbebauung an der Hartwigstraße“
Amt	Ruhland
Stadt	Ruhland
Landkreis	Oberspreewald-Lausitz
Region	Lausitz-Spreewald
Land	Brandenburg
Planungsträger	Stadt Ruhland Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland
Planungsbüro	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	vom 08.02.2021
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des B-Planes	vom 19.09.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Ruhland	vom 12.10.2022
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Ruhland	vom 13.04.2022
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 19.04.2022
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 10.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 19.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 21.04.22 – 12.05.22
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes	vom 19.09.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Ruhland	vom 12.10.2022
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 21.09.2022
Mitteilung/Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben	vom 26.01.2023
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 20.10.22 – 21.11.22
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	vom 13.02.23 – 24.02.23
Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom 23.01.2023
Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum 2. Entwurf	vom 27.02.2023
Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom 27.02.2023
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom 16.03.2023
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt des Amtes Ruhland	vom 18.03.2023

2 Rechtsgrundlagen

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

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht 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)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung sind beispielsweise

- § 5 Abs. 2 und 3 Satz 1 LEPro (Siedlungsentwicklung),
- G 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung)
- G 6.1 LEP HR (Freiraumentwicklung)
- G 8.1 LEP HR (Klimaschutz)

Die Stadt Ruhland ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Der Standort der Planung erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung gemäß Z 5.5 des LEP HR. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption ist nicht erforderlich. Geplant ist die Wiedernutzbarmachung einer Kleingartenfläche im Innenbereich der Stadt für ein allgemeines Wohngebiet. Das vorgesehene Wohngebiet schließt an das Siedlungsgebiet Ruhland gemäß Ziel Z 5.2 Abs. 1 LEP HR an. Der Grundsatz G 5.1 des LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung wird beachtet. Mit dem Bebauungsplan wird kein Freiraum gemäß G 6.1 LEP HR beansprucht. Mit dem Bebauungsplan sind keine neuen Verkehrswege erforderlich. Alternative Energien zur Wärmeversorgung sind, gemäß G 8.1 LEP HR, vorgesehen.

Die Planung ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Ruhland verfügt seit dem 02.05.1997 über einen gültigen Flächennutzungsplan mit einem Landschaftsplan vom März 1994. Die Planung ist im Flächennutzungsplan teils als Grünfläche und als Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB im Zuge der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

3.3 Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan „Wohn- und Pflegezentrum am Schwarzwasser Ruhland“ grenzt unmittelbar an die westlichen Plangebietsgrenze an.

4 Schutzgebiete/Bergbau- und sonstige Abbaugelände/Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: MLUK des Landes Brandenburg

Das gesamte Plangebiet (die gesamte Stadt Ruhland) liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ (Unterschützstellung 01.05.1988).

Die Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet befindet sich derzeit unter besonderer Berücksichtigung der bebauten Orte sowie der städtebaulichen Satzungen in Überarbeitung. Die Fläche des Bebauungsplans wird zukünftig nicht mehr Bestandteil des LSG sein.

Mit Schreiben vom 06.07.2022 stellte die Stadt Ruhland eine Voranfrage auf Ausnahme oder Befreiung nach § 67 BNatSchG. Mit Schreiben vom 20.07.2022 teilte das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz mit, dass für vorliegende Planung eine Zustimmung gemäß Nr. 4 des Beschlusses des Rates des Bezirkes Cottbus Nr. 03-2/68 nicht erforderlich ist, da diese sich zukünftig nicht mehr unter der Schutzstellung nach § 9 BbgNatSchAG befindet.

4.2 Schutzgebiete nach WHG

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Wasserbehörde

Schutzgebiete nach WHG bzw. BbgWG sind nicht betroffen.

4.3 Altlasten/ Bodenschutz

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) erfassten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Für die Baufeldfreimachung ist ein projektbezogenes Rückbau- und Entsorgungskonzept der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten/Beräumung des Plangebietes unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren, die über die weitere Vorgehensweise entscheidet.

4.4 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

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

Belange des LBGR werden mit dem Bebauungsplan nicht berührt.

Geologie

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Hinweis:

Es wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Cottbus

Denkmalpflegerische Belange sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

6 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich in Ruhland zwischen der Hartwigstraße und der Dr.-Otto-Werkmeister-Straße. Ein privater mit Asphalt befestigter Verbindungsweg der beiden Straßen verläuft innerhalb des Plangebietes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche im Bereich des Weges als Sonderbaufläche, im Bereich der Hartwigstraße als Wohnbaufläche und im nördlichen und südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet war ursprünglich die Kleingartenanlage Sommerfreude. Die Freiräumung der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgte schrittweise im Jahr 2021.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Ruhland, Flur 4 mit den Flurstücken 442, 443, 444 und teilweise 445. Der Geltungsbereich beträgt ca. 7.950 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von Kleingartenflächen
- im Osten von der Hartwigstraße
- im Süden von Kleingartenflächen
- im Westen vom Geltungsbereich des B-Plans „Wohn- und Pflegezentrum am Schwarzwasser Ruhland“

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Hartwigstraße“ hat das Ziel, die planerischen Voraussetzungen für die Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes am Standort der ehemaligen Kleingartenanlage herbeizuführen. Das Plangebiet befindet sich westlich der Hartwigstraße und östlich der Dr.-Otto-Werkmeister-Straße. In der Nachbarschaft befinden sich vorrangig die Wohnnutzungen entlang der Hartwigstraße und die Wohnnutzungen sowie ein Seniorenheim entlang der Dr.-Otto-Werkmeister-Straße. Nördlich und südlich grenzen noch Teile der Kleingartenanlage an das Plangebiet. Das Plangebiet verfügt über eine vorhandene Zufahrt zur öffentlichen Hartwigstraße.

Die Planfläche befindet sich im innerstädtischen Siedlungsgebiet von Ruhland und entspricht den Grundsätzen der Raumordnung zur vorrangigen Innenentwicklung sowie einer geordneten Nachnutzung von zivilen Konversionsflächen.

7.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.2.1 Städteplanerische Auswirkungen

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird eine innerstädtische Brachfläche für den örtlichen Wohnbedarf entwickelt. Die Planung fügt sich daher in eine sinnvolle und durch die Weiterentwicklung einer vorhandenen Stadtsiedlung, in eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein. Hierzu gehören auch die im BauGB formulierten Ziele der Innenentwicklung, einer verkehrsvermeidenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung nachzukommen.

7.2.2 Soziale Auswirkungen

Die Planung trägt zum Erhalt und zur Entwicklung sozial stabiler Bevölkerungsentwicklung bei. Mit dem Bebauungsplan werden von der Stadt bedarfsgerechte Wohnungen gesichert, die sich an der Nachfrage orientieren. Somit wird ein wichtiger Wohnstandort in der Stadt gesichert. Einer aus sozialer Sicht negativen Bevölkerungsentwicklung, in der vor allem junge Menschen aufgrund fehlender bedarfsgerechter Wohnungen wegziehen, wird entgegengewirkt.

7.2.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an örtliche und überörtliche Verkehrsnetze angeschlossen. Durch die schon bestehende Siedlung entlang der Hartwigstraße und der Seniorenresidenz liegen alle Versorgungsmedien an. Negative Auswirkungen auf die städtische Infrastruktur gehen von der Planung nicht aus.

7.2.4 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Aus ökonomischer Sicht ist die Planung zu befürworten. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, dass die steigende Nachfrage an bedarfsgerechtem Wohnraum bedient werden kann. Somit werden auch die in der Region bestehenden Arbeitsplätze gesichert oder auch neue geschaffen. Gleichzeitig kann die Stadt Ruhland die Bevölkerung langfristig binden.

7.2.5 Auswirkungen auf die Umwelt

s. Kap. 12

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Planungskonzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. Das geplante Baugebiet soll von der vorhandenen Zufahrt zur Hartwigstraße unter Nutzung und Ausbau des bereits befestigten privaten Weges erschlossen werden.

Nördlich der privaten Wohnstraße ist die Errichtung von drei II-geschossigen Wohnhäusern zu je 4 Eigentumswohnungen pro Haus im Stadthausstil mit Walmdach vorgesehen.

Südlich der Wohnstraße ist die Bereitstellung von ca. 4 Bauplätzen zu je ca. 900 m² für die Errichtung von I-II-geschossigen Einzel-/Doppelhäusern geplant.

Geplant ist eine private Verkehrsfläche von 6 – 7 m Breite mit Wendemöglichkeit für Müll- und Katastrophenfahrzeuge. Geplant ist die Anlage von Hausgärten.

8.2 Städteplanerisches Konzept

Dem Planungsziel entsprechend (Kap. 7) soll zwischen der Hartwigstraße und der Dr.-Otto-Werkmeister-Straße ein Wohngebiet entstehen. Die Erschließung des Gebietes soll über die vorhandene Zufahrt zur Hartwigstraße sichergestellt werden.

8.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Ziel der Planung ist es, das Baugebiet gesamthaft zu erschließen, sodass es sich in das Ortsbild einfügt.

Das Baugebiet soll über eine private Wohnstraße unter Nutzung der vorhandenen Zufahrt zur Hartwigstraße erschlossen werden.

Durch den Verlauf der privaten Wohnstraße wird das Wohngebiet in die Baugebietsflächen WA1 und WA2 unterteilt. Nördlich der Wohnstraße ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und südlich der Wohnstraße die Errichtung von Einzel-/Doppelhäusern vorgesehen.

Die zugelassenen Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes orientieren sich an den Umgebungsnutzungen. Außer die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen und außer die nach § 13a BauNVO allgemein zulässigen Ferienwohnungen, sollen alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Die Stadt möchte damit den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskataloges für ein allgemeines Wohngebiet ausschöpfen, um nachhaltig die Auslastung des Gebietes zu sichern. Die nicht zugelassenen Nutzungen entsprechen nicht den umgebenden und geplanten Wohnnutzungen sowie der Infrastruktur und auch nicht dem Bedarf an diesem Standort.

Ziel der Planung ist es, dass sich das Wohngebiet in das umgebende Ortsbild einfügt. Dementsprechend werden die geplanten Gebäude max. 2-geschossig sein. Die Firsthöhen der Gebäude liegen bei max. 9,20 m über Grund.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll sich an die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO anlehnen. Eine Überschreitung i. S. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 bis zu einer GRZ von 0,6 soll möglich sein.

Vorgesehen wird die offene Bauweise.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wird das Baufeld großzügig mit einer Baugrenze abgegrenzt. Dadurch bietet die überbaubare Grundstücksfläche genügend Spielraum für die Gebäudeanordnung.

Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Nebenanlagen und Garagen / Carports wird nicht vorgenommen. Diese sollen auch außerhalb des Baufeldes zulässig sein.

8.2.2 Verkehrsflächen

Das städtebauliche Konzept sieht zur Verkehrserschließung des Wohngebietes die Anlage einer privaten Wohnstraße vor, von welcher die einzelnen Bauparzellen direkt erschlossen werden.

Aufgrund des zu erwartenden sehr geringen Kfz-Verkehrsaufkommens weit unter 400 Kfz/h und der geringen Länge der Verkehrsfläche von ca. 130 m, ist baulich ein Wohnweg entsprechend RSt 06 2006 mit einem Straßenquerschnitt von 4,50 m ausreichend. Die erforderlichen Stellplätze der Bewohner-PKW sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Für Müll- und Katastrophenfahrzeuge wird ein Wendehammer von 20,5 m x 15,5 m geplant. Dieser entspricht den Angaben der RSt 06 2006 für Fahrzeuge bis 10 m Länge.

Des Weiteren werden Aufstellflächen für die Feuerwehr (7 m x 15 m) und Raum für Erschließungsmedien innerhalb des Verkehrsraumes vorgesehen.

8.2.3 Versorgungsflächen

Das städtebauliche Konzept sieht die Einbeziehung des städtischen Grundstückes 443, auf welchem eine öffentliche Trafostation für die Energieversorgung steht, vor. Damit soll die Lücke zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans geschlossen werden.

8.2.4 Gestaltung von Außenanlagen

Für das äußere Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes sowie die kleinklimatischen Funktionen sollen Außenanlagen grünordnerisch gestaltet werden. Kies- und Schottergärten sollen nicht angelegt werden.

8.2.5 Nachrichtliche Übernahme

Das nach BNatSchG festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ und der Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet sollen nachrichtlich übernommen werden.

8.2.6 Hinweise

Hingewiesen wird auf die zu beachtenden Vorgaben der einzelnen Behörden, z. B. nach WHG, BNatSchG.

8.2.7 Niederschlagsversickerung

Im Bebauungsplan ist darzulegen, ob und wie gewährleistet werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Plangebietsgrundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

Durch das Ingenieurbüro GEO-Dittmann wurde dazu eine überschlägliche Ermittlung der anfallenden Niederschlagsmengen bei einem 5- und 30-jährigen Regenereignis durchgeführt. Die gutachterliche Bewertung ist Anlage der Begründung.

Im Ergebnis der gutachterlichen Bewertung errechnet sich bei einem 30-jährigen Regenereignis eine durchschnittliche Regenspende von 135,47 m³, die zeitweilig zurückgehalten werden muss. Das dafür erforderliche Speichervolumen beträgt ca. 100 m³. Diese Regenmenge kann außerhalb von Gebäuden in den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie in den Straßennebenflächen durch die Schaffung von gezielten Tiefpunkten, z. B. 0,30 m tiefe Mulden o. Ä., auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden und versickern.

Zusätzlich wurden die örtlichen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse erkundet und gutachterlich dargelegt. Das Gutachten (M. Fahr November 2022) wurde der unteren Wasserbehörde durch den Bauherrn übergeben.

Die gesicherte Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes kann mit Anlegen von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser, welches nicht sofort versickern kann, gewährleistet werden. Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nicht erforderlich.

9 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.

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

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 i. S. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ 0,6 ist zulässig.
- der Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß nach § 20 BauNVO
- der Firsthöhe von max. 107,80 m ü. NHN nach § 18 BauNVO. Als Höhenbezugspunkt ist die Nullhöhe von 98,6 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können im Bebauungsplan einzelne allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährt bleibt. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

9.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen, i. S. § 12 BauNVO, und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche resultieren aus dem Nutzungskonzept. Innerhalb der Baufenster hat die Einordnung der Hauptgebäude zu erfolgen.

9.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.3.1 private Straßenverkehrsflächen

Festgesetzt ist ein privater Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 6,0 m – 7,0 m und Wendehammer 20,5 m x 15,5 m festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche berücksichtigt die Herstellung der erforderlichen Stellflächen für die Feuerwehr von 7 m x 15 m und die Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 10 m Länge. Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

9.4 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festgesetzt ist eine Fläche für die Energieversorgung. Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

9.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Außenanlagen

Außenanlagen sind grünordnerisch anzulegen. Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung zu der Gestaltung von Außenanlagen entspricht dem Nutzungskonzept.

9.6 Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“.

Mit Schreiben vom 20.07.2022 teilte das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz mit, dass für das geplante Vorhaben eine Zustimmung gemäß Nr. 4 des Beschlusses des Rates des Bezirkes nicht erforderlich ist, da diese sich zukünftig nicht mehr unter der Schutzstellung nach § 9 BbgNatSchAG befinden.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

9.7 Hinweise

1. Die Verwendung von Heizöl und Erwärme ist anzeigepflichtig gegenüber der unteren Wasserbehörde.
2. Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu verwenden sind wasserdurchlässige Befestigungen.

9.8 Artenschutz

Die Realisierung von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel, Reptilien und andere unter Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden.

Die Hinweise resultieren aus den behördlichen Vorgaben.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Erschließung

10.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an die öffentliche Hartwigstraße angeschlossen.

Baulastträger ist: Stadt Ruhland
 Rudolf-Breitscheid-Straße 4
 01945 Ruhland

Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die Hartwigstraße i. V. m. einer neuen privaten Wohnstraße geplant.

10.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist bis zur 20. KW 2022 gebaut. Das Plangebiet ist somit erschlossen. Der vom Rechtsträger übergebene Bestandsplan ist als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen. Das MS-Kabel liegt in der privaten Verkehrsfläche.

10.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan ist Anlage 2 der Begründung. Im Plangebiet befindet sich ein privater Trinkwasserhausanschluss.

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Planungsgebietes kann grundsätzlich über die öffentlichen Anlagen des WAL gesichert werden.

Innerhalb des befestigten Weges (geplant als Wohnstraße) verläuft die Trinkwasserleitung PE 160 PEh, welche zur Versorgung des geplanten Wohngebietes genutzt werden kann.

Für die Schmutzwasserentsorgung muss ein Kanal mit Anschluss an die Hartwigstraße gebaut werden. Dabei ist zu beachten, dass dieser im Bereich der Hartwigstraße den dort verlaufenden Regenwasserkanal queren muss. Im Zuge der Planung ist der höhenmäßige Anschluss des SWK an den Kanal des WAL zu prüfen. Eventuell wird der Neubau eines SW-Pumpwerkes notwendig.

Im Rahmen der Erschließung des Standortes muss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WAL abgeschlossen werden. In der Vereinbarung sind die Modalitäten der weiteren Planung, Realisierung und Übernahme/Betreibung der Erschließungsanlagen zu regeln. Die Kosten trägt der Erschließungsträger. Zum Abschluss einer Erschließungsvereinbarung an den Wasserverband Lausitz, Herrn Mascheck, Tel. 03573 803-480, wenden.

Hinweise für die Bauausführung:

- Die im Lageplan enthaltenen Bestandsangaben des WAL in Lage und Höhe können von der tatsächlichen Situation abweichen. Das bauausführende Unternehmen hat sich selbst über die tatsächliche Lage der Leitungen durch entsprechende Maßnahmen z.B. Suchschachtungen zu informieren.
- In Kreuzungs- und Näherungsbereichen mit Anlagen des WAL ist Handschachtung vorzusehen.
- Kabel und andere Medienträger sind in einem seitlichen Sicherheitsabstand von mind. 0,40 m zu Leitungen des WAL zu verlegen. Werden Leitungen des WAL gekreuzt, muss der Sicherheitsabstand mind. 0,20 m ober- bzw. unterhalb der Trinkwasser-/Schmutzwasserleitungen betragen.
- Kreuzungen vorhandener Leitungen haben unter Einhaltung eines Winkels von 90 Grad zu erfolgen.
- Sollten Leitungen mittels Durchörterung gekreuzt werden, ist vor der Ausführung die Tiefenlage festzustellen. Dazu können Suchschachtungen erforderlich sein. Liegen die Leitungen oberhalb der Durchörterung, sind sie im Kreuzungsbereich frei zu schachten.
- Bei Niveauveränderungen sind die Straßenkappen einschl. Gestänge und die Schachtabdeckungen der neuen Höhe anzupassen.
- Die höhenmäßige Anpassung unserer Straßenkappen und Schachtabdeckungen ist in einem Bestandsplan/-riss zu dokumentieren. Die Bestandsunterlagen sind im Höhensystem DHHN 92 und Lagesystem ETRS 89 zu erstellen und dem WAL zu übergeben.
- Ein Abtrag von Erdmassen im Bereich vorhandener Leitungen des WAL ist nur in dem Maß zulässig, dass die frostfreie Tiefenlage (Trinkwasser 1,50 m; Abwasser 0,80 m Überdeckung) erhalten bleibt.
- Eine Überbauung (deckungsgleiche Verlegung) der Leitungen des WAL ist nicht gestattet.
- Bei Unterschreitung der genannten Sicherheitsabstände zu den Anlagen des WAL gehen die bei Reparatur- und Wartungsarbeiten entstehenden Folgekosten zu Lasten des Verursachers.
- Leitungen des WAL dürfen nicht durch Straßen-/Rasenborde sowie Entwässerungsleitungen, -graben oder Rigolen überbaut werden.
- Standorte für Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Gehölze sind so festzulegen, dass ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m zwischen Stammachse und Rohraußenkante (tiefwurzelnde Gehölze mind. 1,0 m) eingehalten wird. Anpflanzungen innerhalb des genannten Schutzbereiches sind mit der WAL-Betrieb konkret abzustimmen. Müssen bei

Havarie und Wartungsarbeiten behindernde Anpflanzungen innerhalb des Schutzbereiches bzw. in den Schutzbereich hineinragende Anpflanzungen entfernt werden, werden diese vom WAL nicht ersetzt.

- Standorte für Beleuchtungsmasten sind unter Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von 2,0 m zu Leitungen des WAL festzulegen. Bei Unterschreitung des Sicherheitsabstandes zur Leitung ist das Mastfundament ca. 0,5 m tiefer zu gründen, als die Sohle der Rohrleitung liegt. Ein seitlicher Sicherheitsabstand von 1,0 m zu den Leitungen ist nicht zu unterschreiten.
- Erd- und Rückbauarbeiten in Leitungsbereichen des WAL sind so auszuführen, dass eine Zerstörung oder nachhaltige Beeinflussung der Leitungen ausgeschlossen wird.
- Baumaschinen dürfen nur so eingesetzt werden, dass eine Gefährdung der Anlagen des WAL ausgeschlossen ist. Zu Bodenverdichtungen über Leitungen des WAL sind keine maschinellen Baugeräte einzusetzen. In Bereichen ohne Oberflächenbefestigung dürfen Leitungen nicht in Längsrichtung befahren werden. Werden Leitungen durch Fahrtrassen (Baustraßen) gekreuzt, sind spezielle Überfahrten vorzusehen.
- Der Zugang zu den Anlagen des WAL muss gewährleistet werden. Geländeanschlüttungen sind hinsichtlich der entstehenden Tiefenlage der Leitungen konkret mit WAL-Betrieb abzustimmen. Bei Veränderungen der Geländeniveaus sind vorhandene Straßenkappen (einschließlich Gestänge) und die Schachtabdeckungen der neuen Höhe anzupassen.
- Die Lagerung von Materialien, Geräten und Aushub sowie das Abstellen von Containern und Bauwagen über Leitungen des WAL sind nicht gestattet.
- Freigelegte Anlagen des WAL sind so zu sichern, dass eine Lageänderung der Leitung verhindert wird. Ferner ist die Leitungsisolierung vor mechanischer Beschädigung zu schützen.
- Mehraufwendungen und Folgekosten an den eigenen oder an den Anlagen des WAL, die durch den Eigentümer bzw. Betreiber der neu zu verlegenden Medien oder Anlagen bzw. verlegten Medien oder Anlagen veranlasst werden, gehen zu deren Lasten. Insofern sind der WAL und die WAL-Betrieb GmbH von diesen Kosten und den Forderungen Dritter freigestellt.
- Weitere allgemeine Hinweise zur Bauvorbereitung und -ausführung sind dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

10.1.4 Fernsprechversorgung

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist Inhalt der Verfahrensakte. Berührungspunkte ergeben sich im Bereich der Anbindung zur Hartwigstraße. Die Erschließung mit Telekommunikation ist noch nicht gegeben.

Hinweise zur Bauausführung:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

Für diese Fälle sind die Unterlagen schriftlich an

Deutsche Telekom
Technik GmbH
T NL Ost
PTI11
Fertigungssteuerung
01059 Dresden

zu senden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

10.1.5 Erdgasversorgung

Rechtsträger ist SpreeGas GmbH
vertreten durch
NBB Netzgesellschaft
Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Berührungspunkte mit Erdgasleitungen ergeben sich nicht.

10.1.6 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

10.1.7 Löschwasser

Zuständig ist Stadt Ruhland

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Die nächsten Feuerlöschbrunnen mit der benötigten Leistung befinden sich im Plangebiet an der Verkehrsfläche. Für die Baufläche bedarf es zum gesicherten Brandschutz eines Nachweises im Bauantragsverfahren. Es sind Zufahrten und Fahrwege für die Feuerwehr gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken i. V. m. der DIN 14090 zu berücksichtigen.

10.1.8 Abfallbeseitigung

Zuständig ist Abfallverband „Schwarze Elster“

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Hinweis:

Zu beachten sind insbesondere die Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die Regel, dass das Abholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen kann.

Für das Befahren der privaten Verkehrsfläche ist eine Durchfahrtsgenehmigung inkl. Haftungsfreistellung des Eigentümers oder eine Beschilderung (Betriebs. Und Versorgungsdienst frei) erforderlich.

10.2 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange**10.2.1 Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Reg.-Nr. 20221918000)**

Im Plangebiet wurden Kampfmittelbelastungen laut Kampfmittelverdachtskarte festgestellt. Ein Antrag zur Überprüfung von Kampfmittelbelastung wurde bereits veranlasst.

10.2.2 Private Straßenverkehrsfläche (LK OSL, SG technische Bauaufsicht)

Die private Straßenverkehrsfläche unterliegt der Baugenehmigungspflicht (§ 59 Abs. 1 i. V. m. § 61 Abs. 1 Pkt. 8 BbgBO).

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

allgemeines Wohngebiet	6.746 m ²
private Verkehrsfläche	1.065 m ²
Versorgungsfläche	139 m ²

Gesamt: **7.950 m²**

12 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“) oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete sowie Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Arten- und Biotopschutzes lassen sich durch die gemeindliche Abwägung nicht überwinden.

Die Verbote der §§ 30 und 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben und sind erst auf dieser Ebene abschließend beurteilungsfähig und lösbar.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob der Vollzug des B-Plans im Hinblick auf die Verbotstatbestände der §§ 30 und 44 BNatSchG möglich ist. Um eine sachgemäße Aussage über eventuell schutzwürdige floristische und faunistische Bestandselemente der Vorhabenfläche treffen zu können, wird eine Artenschutzrelevanzprüfung durchgeführt.

12.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt außerhalb von NATURA 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten) und naturschutzrelevanten Gebietsausweisungen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

12.2 Zu berücksichtigende Schutzgüter

12.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinstädtischen, bewohnten Siedlungsbezirk ohne starke bioklimatische Belastung. Die Region rund um die Stadt Ruhland gehört nicht zu den lärmkartierungspflichtigen Gebieten. Das Plangebiet wird nicht von Bundes- und Landstraßen tangiert oder durchquert und der Eintrag von Luftschadstoffen und Verlärmung ist somit gering.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Verkehrsbelegungszahlen auf der Hartwigstraße sind für die bestehenden Wohnnutzungen schalltechnisch verträglich. Daher kann aus schalltechnischer Sicht gegenüber dem Plangebiet ebenso von einer Verträglichkeit ausgegangen werden. Durch das geplante Wohngebiet ist zwar von einer geringeren Zunahme des Verkehrs auszugehen, eine signifikante Erhöhung ist aber nicht zu erwarten.

Gewerbeimmissionen

In der näheren Umgebung des geplanten Wohngebietes befinden sich keine größeren Gewerbebetriebe, welche nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig wären.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

12.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht von naturschutzrelevanten Ausweisungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder Wasserhaushaltsgesetz (WHG) betroffen.

12.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotope

Der Planungsraum liegt in innerörtlicher Lage und betrifft eine aufgelassene Kleingartenanlage (Code 10150). Die Gartenlauben sind bis auf eine rückgebaut und die Fläche ist beräumt, sodass es sich weitestgehend um eine vegetationslose Fläche handelt.

Die Einschätzung der Biotoptypen erfolgte nach der Kartieranleitung des Landes Brandenburg. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die in Tabelle 1 aufgelisteten Biotoptypen.

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptypencode	verbale Kurzbeschreibung	Flächengröße in m²	Bewertung
10150	Kleingartenanlage	7.400	gering
12654	versiegelter Weg	411	gering
12300	Dienstleistungsfläche	139	gering
Summe		7.950	

Fauna

Das faunistische Arteninventar innerhalb des Plangebietes wurde durch Th. Wiesner im April – Juni 2021 ermittelt (s. Anlage 1 der Begründung).

Das Plangebiet wurde am 20.04.2021 auf Gebäude bewohnende Arten und Habitatbäume überprüft. Die damals vorhandenen Gartenteiche wurden am 20.04.2021 und am 15.05.2021 auf Amphibienvorkommen geprüft. Kartierungen zu Reptilienvorkommen wurden von Ende April bis Anfang Juni 2021 an windarmen, sonnigen Vormittagen des 20.04., 15.05., 29.05. und des 08.06.2021 durchgeführt. Im Rahmen der Reptilienkartierung erfolgte eine Erfassung der Brutvögel. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden keine Gebäude bewohnenden Arten, keine potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bäumen, keine Reptilien und keine Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes vorgefunden.

In 2 Gartenteichen wurde die Erdkröte und der Teichfrosch vorgefunden. Diese Tiere wurden vom Gutachter in den Ferdinandsteich in Schwarzheide-West umgesiedelt.

Im Ergebnis der ökologischen Erfassung zum Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass mit Durchführung der geplanten Bauvorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

12.2.4 Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan beansprucht einen anthropogen geprägten Kleingarten im Siedlungsbereich von Ruhland. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Der im Plangebiet anstehende Boden ist vegetationsloser Mittelsand. Aufgrund der vorherigen Nutzung als Kleingartenanlage war die Plangebietsfläche zu ca. 1.360 m² (6.800 m² x GRZ 0,2) überbaut / versiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans der geplanten Nutzung ermöglichen eine Bebauung / Versiegelung der Plangebietsfläche zu ca. 4.048 m² (6.746 m² x GRZ 0,4 mit Überschreitung 0,6). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können ca. 2.700 m² Boden zusätzlich versiegelt werden.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten verbleibenden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen stellen im Verfahren nach § 13b BauGB keinen Eingriff dar. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

12.2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im und am Plangebiet.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der hydrologischen Großraumeinheit „Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet“ und im hydrogeologischen Teilraum des „Elbe-Niederung“. Diese Lockergesteinsgebiete besitzen gute bis sehr gute Eigenschaften, Sickerwasser in tiefere Bodenhorizonte zu transportieren, da sie vorherrschend aus sandigen Substraten bestehen und demnach als potenzielle Grundwasserleiter fungieren.

Der Grundwasserstand liegt laut hydrologischer Karte des LfU Brandenburg im Durchschnitt ca. 2,5 m unter Gelände.

Auswirkungen

Aufgrund der intensiven Nutzung als Kleingartenanlage hat der Boden im Plangebiet nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung für den Grundwasserhaushalt. Der chemische Zustand des Grundwassers wird durch die vorliegende Planung nicht verschlechtert, da durch die zukünftige Nutzung keine Einträge wassergefährdender Stoffe zu erwarten sind.

Grundsätzlich ist der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Geplant ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Ein detailliertes Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser liegt vor (Anlage 3 der Begründung).

Aufgrund der Wiederbebauung und „Wiederbefestigung“ des Bodens, nach vorheriger Entsiegelung, stehen die Flächen für die Grundwasserneubildung im selben Maß wie zuvor nicht mehr für die Versickerung zur Verfügung. Eine erhebliche Veränderung und Beeinträchtigung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zu erwarten.

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser findet nicht statt.

12.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und wird zweiseitig von der Siedlung begrenzt. Der Standort besitzt aufgrund der angrenzenden großflächigen Versiegelung nur eine geringe bioklimatische Ausgleichsfunktion.

Mit dem Bebauungsplan werden Freiflächen durch Überbauung beansprucht. Damit verbunden sind bei Sonneneinstrahlung eine erhöhte Speicherung und eine Reflexion von Wärme. Durch das Anlegen von Grünflächen kann diese Beeinträchtigung gemindert werden.

Eine lokale Beeinträchtigung der Klimaverhältnisse und der Vorort-Luftqualität ist infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

12.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als ebene freigeräumte Gartenbrache innerhalb der Ortssiedlung von Ruhland dar.

Auswirkungen

Das Ortsbild ändert sich visuell auf den Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage. Das geplante Vorhaben fügt sich jedoch nach Art und Maß der baulichen Nutzungen in das vorhandene Ortsbild ein. Da keine wesentlichen Vegetationsstrukturen wie z. B. Wald entfernt werden und das geplante Vorhaben sich in das Ortsbild einfügt, können keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Umsetzung der Planung gesehen werden.

12.3 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmale bekannt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt werden.

Hinweise der Behörde:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).
- Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

13 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Hartwigstraße“ von 7.950 m² beinhaltet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf einer Fläche von 6.746 m² und die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche auf einer Fläche von 1.065 m² sowie die Ausweisung einer Versorgungsfläche auf einer Fläche von ca. 139 m².

In der vorliegenden vorhabenbezogenen Auswirkprognose wurden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt. Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzfachbeitrag (Wiesner 05/2022) erstellt.

Prognostiziert wurde, dass mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die betrachteten einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Insgesamt wird festgestellt, dass der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

14 Quellenverzeichnis

Rechtliche Grundlagen

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHVO) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BBGWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BERÜCKSICHTIGUNG DEZENTRALER LÖSUNGEN ZUR NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG BEI DER BEBAUUNGSPLANUNG vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S.2035), <https://bravors.brandenburg.de/de/verwaltungsvorschriften-220727>

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

VERORDNUNG DES LANDKREISES OBERSPREEWALD-LAUSITZ ZUM SCHUTZ VON BÄUMEN UND HECKEN (Gehölzschutzverordnung-GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013

Allgemeine Literatur

BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG (2009), Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit, Bearbeitung durch: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

BODENSCHUTZ IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH BAUGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (2009), Hrsg.: Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO), LABO-Projekt B 1.06

DENKMALLISTE DES LANDES BRANDENBURG, Stand Dezember 2020

HANDLUNGSANLEITUNG ZUM VOLLZUG DER EINGRIFFSREGELUNG IM LAND BRANDENBURG (HVE) (2009); Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

JAHRESBERICHT ZUR LUFTQUALITÄT IN BRANDENBURG (2019), Landesamt für Umwelt, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

KLIMAREPORT BRANDENBURG 2016, Fachbeiträge des Landesamtes für Umwelt, Heft Nr. 150, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LÄRMAKTIONSPLAN FÜR DIE STADT RUHLAND, SVU Dresden Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger, 2017

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)

LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG (2000), Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LISTE DER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE IN BRANDENBURG, Stand Dezember 2019, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LAWA-STRATEGIE FÜR EIN EFFEKTIVES STARKREGENRISIKOMANAGEMENT, Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), 2018

DIN 18005-1 (SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU)

RASt 06/2006

Verwendetes Kartenmaterial

AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://apw.brandenburg.de/>

BODENÜBERSICHTSKARTE VON DEUTSCHLAND (M: 1: 3.000.000) (2014) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

BIOTOPVERBUNDKARTEN DES LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (Auflage 2001) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM, Denkmaldatenbank des BLDAM, Geoportal: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

HYDROLOGISCHE KARTE des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand 2017), <https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM> www CORE

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz,
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTE „BÖDEN - WERTVOLLE ARCHIVE DER NATURGESCHICHTE“ (Stand 2018), Landschaftsprogramm Brandenburg, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

VERKEHRSSTÄRKENKARTE des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Brandenburg Viewer der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/strassennetz/>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Februar 2023