

Bebauungsplan

**„Wohnbebauung an der Ringstraße /
Bernsdorfer Straße 20A“ 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>7</u>
<u>3</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</u>	<u>8</u>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN.....	8
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	8
<u>4</u>	<u>SCHUTZGEBIETE/BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/RESTRIKTIONEN</u>	<u>8</u>
4.1	SCHUTZGEBIETE NACH BNATSCHG	8
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>10</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>11</u>
7.1	ZIEL UND ZWECK.....	11
7.2	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
7.2.1	STÄDTEPLANNERISCHE AUSWIRKUNGEN	11
7.2.2	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	11
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>12</u>
8.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	12

8.2	VERKEHRSLÄCHEN	12
8.3	GRÜNFLÄCHEN	12
8.4	FLÄCHEN FÜR DIE BELASTUNG MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	12
8.5	NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	12
8.6	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	13
8.7	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN VON BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	13
8.8	DACHFORM	13
8.9	AUßENANLAGEN	13
8.10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	13
8.11	HINWEISE	13
8.12	NIEDERSCHLAGSVERSICKERUNG	13
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.....	14
9.2	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)	14
9.2.1	BAUWEISE	14
9.2.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)	14
9.3	VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)	14
9.3.1	ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSLÄCHE	14
9.4	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)	14
9.5	FLÄCHEN FÜR DIE BELASTUNG MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB)	15
9.6	NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)	15
9.7	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25A BAUGB)	15
9.8	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN VON BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25B BAUGB)	15
9.9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 87 BgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BAUGB)	15
9.9.1	DACHFORM	15
9.9.2	AUßENANLAGEN	15
9.10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	15
9.10.1	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (§ 9 Abs. 6 BAUGB).....	15
9.10.2	GEHÖLZSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BAUGB).....	16
9.11	HINWEISE	16
9.11.1	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN LAUT BESCHREIBUNG IM UMWELTBERICHT KAP. 3.2 ..	16
9.11.2	ARTENSCHUTZ.....	16
9.11.3	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	16
10	<u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u>	16
10.1	ERSCHLIEßUNG	16
10.1.1	STRAßENVERKEHR.....	16
10.1.2	ENERGIEVERSORGUNG	16
10.1.3	TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERRENTSORGUNG	17
10.1.4	FERNSPRECHVERSORGUNG	17

10.1.5	ERDGASVERSORGUNG.....	17
10.1.6	NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG	17
10.1.7	LÖSCHWASSER	17
10.1.8	ABFALLBESEITIGUNG.....	18
10.1.9	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	18
10.1.9.1	Kampfmittel (LK OSL – Kreisplanung).....	18
11	<u>FLÄCHENBILANZ.....</u>	18

- Anlage 1: Entwässerungskonzept (GEO Dittmann 03/2022) und geotechnische Stellungnahme (IBB 08/2021)
- Anlage 2: Bestandsplan Elektroenergie
- Anlage 3: Bestandsplan Trinkwasser / Abwasser

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.

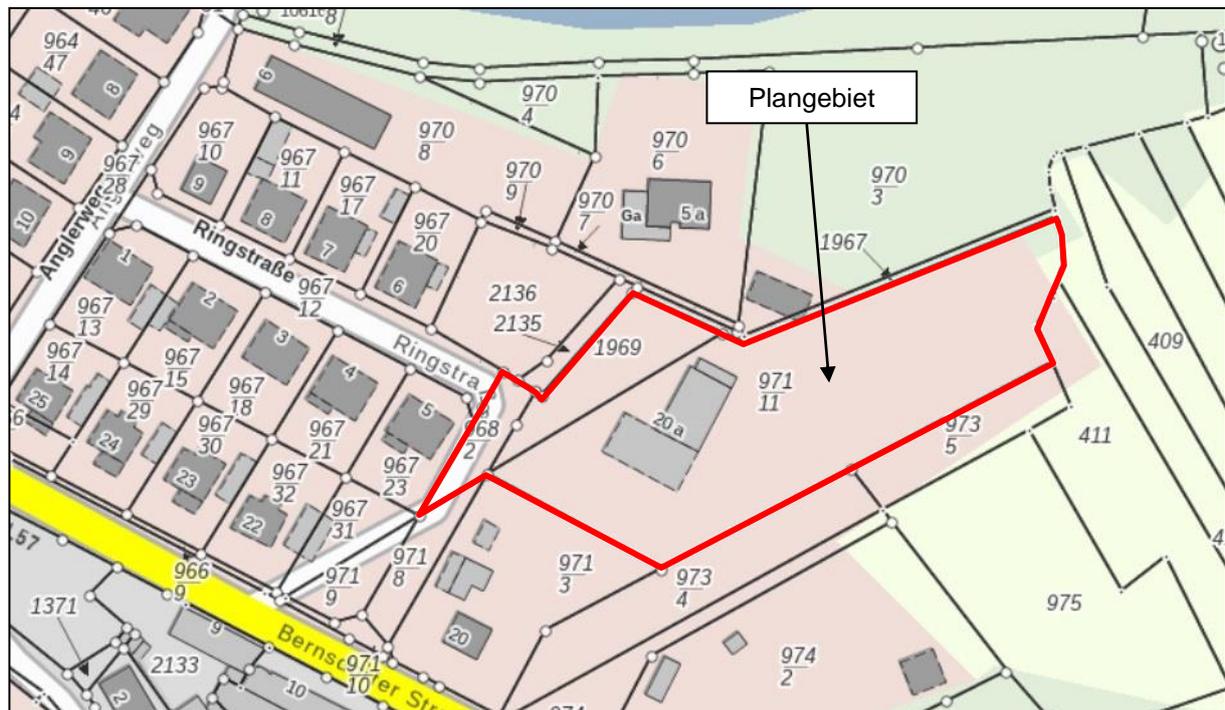
Zum Amt gehören die Stadt Ruhland und die Gemeinden Grünewald, Guteborn, Hermsdorf, Hohenbocka und Schwarzbach. Das Amtsgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen Stadt Schwarzhöhe, Stadt Senftenberg, Amt Ortrand und Stadt Lauchhammer. Straßenverkehrlisch erschlossen ist das Stadtgebiet 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:	971/11, 968/2 und 1969
Größe:	ca. 6.957 m ²
derzeitige Nutzung:	Konversionsfläche ehemaliger Getränkebetrieb
geplante Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA)

1.3 Lage des Plangebietes im Raum



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

1.4 Anlass der Planung

Die Stadt Ruhland beabsichtigt auf Antrag des Grundstückseigentümers Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet herbeizuführen. Da es sich bei den Grundstücken um einen ehemaligen Getränkebetrieb 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 15.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Ringstraße / Bernsdorfer Straße 20A“ 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 gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Damit wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im planerischen Abwägungsprozess berücksichtigt.

1.5 Verfahrensübersicht

Planart	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung	„Wohnbebauung an der Ringstraße / Bernsdorfer Straße 20A“
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 09.12.2020
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	vom 15.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Ruhland	vom 17.04.2021
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Ruhland	vom 16.07.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 09.04.2021

Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 20.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 09.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 22.07.21 – 13.08.21
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes	vom 15.11.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Ruhland	vom 15.12.2021
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Ruhland	vom 13.07.2022
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 3. Entwurfes 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 24.11.2021 vom 22.06.2022 vom 25.08.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes Fassung September 2021	vom 03.01.22 – 03.02.22
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes Fassung Mai 2022	vom 21.07.22 – 15.08.22
Öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes Fassung August 2022	vom 20.10.22 – 10.11.22
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom 23.01.2023
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom 15.02.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses im Amtsblatt des Amtes Ruhland	vom 15.04.2023

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RPI-GFS) vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50, S. 1086)

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. Nach dem RegPI-GSP Ziel Z 1 ist die Stadt Ruhland als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Der Stadt Ruhland stehen gemäß Ziel Z 5.7 des LEP HR 7,4 ha für Wohnsiedlungsflächenentwicklung zur Verfügung.

Der Standort der vorliegenden 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 Gewerbebrachfläche 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 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 gemischte Baufläche und teils als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Schutzgebiete/Bergbau- und sonstige Abbaugelände/Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde

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

Die Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet befindet sich derzeit unter besonderer Berücksichtigung der bebauten Orte sowie der städtebaulichen Satzungen in Überarbeitung.

Mit Schreiben vom 22.09.2021 stellte die Stadt Ruhland eine Voranfrage auf Ausnahme oder Befreiung nach § 67 BNatSchG. Mit Schreiben vom 18.10.2021 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Landkreises OSL. Aus diesem Grund bestehen für das Plangebiet keine wasserrechtlichen Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen.

Niederschlagswasser

Es ist gemäß § 16 Abs. 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung oder Grundflächenzahl der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen einschließlich zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO so zu regeln, dass auf den einzelnen Baugrundstücken eine schadlose und ordnungsgemäße Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ohne nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft möglich ist.

Es darf auch zu keinen nachteiligen Auswirkungen der Straßenentwässerung der Ringstraße/Bernsdorfer Straße durch die Entwässerung des Plangebietes kommen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist eine ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 66 BbgWG eine kommunale Pflichtaufgabe. Gemäß § 55 Abs. 3 BbgWG sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist Niederschlagswasser vorzugsweise vor Ort zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und eine ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens gegeben ist. Die für den Bebauungsplan geplanten Entwässerungsmaßnahmen sind unter Beachtung der Vorgaben der DWA-A138 der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 55 Abs. 1 WHG ist die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers mit dem zuständigen Entsorger zu klären. Entsprechend Stellungnahme der WAL Senftenberg kann die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers über die öffentlichen Anlagen des WAL erfolgen. Eine Anbindung kann in der Ringstraße erfolgen.

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.

Montanhydrologie

Der Planungsbereich liegt am Rand des früheren Beeinflussungsbereiches der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung, in dem inzwischen der vorbergbauliche Grundwasserstand wieder erreicht ist. Es ist aber weiterhin mit möglichen Beeinflussungen zu rechnen, die durch eine Überlagerung von wasserwirtschaftlichen, meteorologischen und anderen Einflussfaktoren in der Endphase des Grundwasserwiederanstiegs entstehen.

Die flurnahen Grundwasserverhältnisse sind bei den Planungen zu beachten. Ggf. sind entsprechende Baugrundgutachten durch die/den Bauherren zu veranlassen.

Anfragen zur künftigen Grundwasserentwicklung infolge der bergbaulichen Beeinflussung und zu daraus resultierenden möglichen Bodenbewegungen an der Erdoberfläche sind direkt an die

Lausitzer und Mitteldeutsche
 Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
 Zentrale und Betrieb Lausitz/Abt. VL
 Knappenstraße 1
 01968 Senftenberg

zu richten.

Schreiben der LMBV (Reg.-Nr. EL-386-2022)

Der Planbereich befindet sich außerhalb einer berg-, eigentums- und wasserrechtlichen sowie wasserwirtschaftlichen Verantwortung der LMBV mbH (LMBV).

LMBV-eigene bauliche und/oder elektrotechnische Anlagen sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

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 liegt im östlichen Stadtteil der Stadt Ruhland an der Bernsdorfer Straße / L57 mit Zufahrt zur Ringstraße. Die Plangebietsfläche ist eine Konversionsfläche des ehemaligen Getränkebetriebes Schenker. Die Flächen des Plangebietes sind eingezäunt, größtenteils befestigt und mit einem ehemaligen Fassbierlagergebäude und Nebengebäude bebaut. Das Gebäude ist derzeit verpachtet und wird als Hobby-Autowerkstatt, als Proberaum des Gesangvereins und für das Abstellen von Bussen genutzt. Die öffentliche Erschließung ist über die Ringstraße gegeben.

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich an die Siedlungsbebauung von Ruhland an. Im Abstand von ca. 150 – 200 m östlich befindet sich das Gewerbegebiet „Große Wiesen“.

Das Plangebiet liegt noch im Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. Die Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet befindet sich derzeit in Überarbeitung. Im Entwurf für die Neufestsetzung des Landschaftsschutzgebietes liegt das Plangebiet nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß Stellungnahme des MLUK (Geschäftszeichen: MLUL-4-4612/706+6#336289/2021) vom 18.10.2021 kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Ruhland, Flur 4 mit den Flurstücken 1969, 968/2 und 971/11. Der Geltungsbereich beträgt ca. 6.957 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von Wald und Grünland
- im Osten von Grünlandflächen
- im Süden vom Wohngrundstück Bernsdorfer Straße Nr. 20
- im Westen von Wohnbebauung der Ringstraße

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt auf Antrag des Grundstückseigentümers für die Gewerbebrache eines ehemaligen Getränkebetriebes die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorrangig zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern herbeizuführen.

Die öffentliche Erschließung ist durch Zufahrt zur Ringstraße vorgesehen. Für die innere Erschließung ist eine private Wohnstraße geplant.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. In der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wurde eine artenschutzfachliche Prüfung vorgenommen.

Für die Niederschlagsentsorgung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (s. Anlage 1).

7.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.2.1 Städteplanerische Auswirkungen

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird eine verkehrstechnisch gut integrierte Lage entwickelt. Die Planung fügt sich daher in eine sinnvolle und durch die Weiterentwicklung einer vorhandenen Stadsiedlung, in eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein. Die Planung fügt sich auch in die übergeordnete Entwicklungsplanung der Stadt Ruhland ein. Im Flächennutzungsplan wird eine Wohn- und Mischgebietenentwicklung, vor dem Hintergrund des örtlichen Bedarfes und im Blick auf den guten Anschluss an überörtliche Verkehrswege für den Standort des Plangebietes, vorgesehen. 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 Ringstraße und Bernsdorfer Straße 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 attraktivem 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. Umweltbericht

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der Grundstücke des ehemaligen Getränkebetriebes soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Ziel der Planung ist es, das Baugebiet gesamthaft zu erschließen, sodass es sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Das Baugebiet soll über private Wohnstraßen mit neuer Zufahrt zur Ringstraße erschlossen werden. Ein Befahren der privaten Wohnstraßen durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Abfallbehälter sollen im Bereich neben der Zufahrt abgestellt werden.

Festgesetzt wird die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Für eine nachhaltige Auslastung des Gebietes möchte die Stadt den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskataloges für eine allgemeines Wohngebiet nutzen und neben Wohnnutzungen auch weitere Nutzungen zulassen. Nicht zugelassen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese entsprechen nicht der örtlichen Nutzungs- und Infrastruktur und dem Bedarf der Stadt an diesem Standort.

Ziel der Planung ist es, dass sich das Wohngebiet in das umgebende Ortsbild einfügt. Dementsprechend werden die geplanten Gebäude max. III-geschossig sein. Die Firsthöhen der Gebäude liegen bei max. 9,70 m und die Traufhöhe bei max. 6,0 m über Gelände. Zusätzlich sollen Pult- und Flachdächer für 3-geschossige Gebäude nicht zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll sich an die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO anlehnen. Eine Überschreitung i. S. § 19 Abs. 4 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 Verkehrsflächen

Das städtebauliche Konzept sieht die Einbeziehung des öffentlichen Straßengrundstückes 968/2, in welchem die Ringstraße verläuft, vor. Damit soll die öffentliche verkehrliche Erschließung des Wohngebietes mit Zufahrt zur Ringstraße gesteuert werden. Die innere Erschließung erfolgt über private Wohnwege.

8.3 Grünflächen

Mit den Grünflächen soll das Wohngebiet durchgrünt werden, um dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Festgesetzt werden private Grünflächen von 3,0 m Breite mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Innerhalb dieser Fläche sollen standortheimische Gehölze, die als Sichtschutz dienen, angepflanzt werden.

Festgesetzt werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Zauneidechsenquartier“ gemäß Vorschlag des Artenschutzgutachtens. Innerhalb dieser Flächen sollen Habitate für die Zauneidechsen angelegt werden. Außerdem soll das nicht überbaubare Baugrundstück grünordnerisch gestaltet werden.

8.4 Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Plangebiet liegende Trinkwasserhausanschlussleitung des Nachbargebäudes Haus Nr. 5a wird als Fläche für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.

Die Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nach Aussage des WAL privatrechtlich zu regeln.

8.5 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Festgesetzt wird das Anlegen eines Zauneidechsen-Quartiers entsprechend den Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages – Anlage des Umweltberichtes.

8.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festgesetzt wird das Anpflanzen einer einreihigen Hecke auf 3 m Breite und das Pflanzen von 4 Bäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Festsetzung der einreihigen Hecke wird aus städteplanerischen Gründen für den Klimaschutz und für das Landschaftsbild vorgenommen. Die 4 Bäume sind für die Kompensation einer nach der GehölzSchVO LK OSL geschützten Eiche, falls diese gefällt werden muss.

8.7 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festgesetzt wird, drei nach der GehölzSchVO LK OSL geschützten Eichen (zwei in der öffentlichen Verkehrsfläche und eine am Wohngebietsrand) zu erhalten.

8.8 Dachform

Für das äußere Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes sollen die Dächer der III-geschossigen Gebäude keine Pult- und Flachdächer erhalten.

8.9 Außenanlagen

Für die äußere Erschließung i. V. m. dem Klimaschutz sollen Außenanlagen grünordnerisch angelegt werden. Kies- und Schottergärten sollen nicht angelegt werden.

8.10 Nachrichtliche Übernahme

Die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG zu beachtenden Vorgaben zum Landschafts- und Gehölzschutz sollen nachrichtlich übernommen werden.

8.11 Hinweise

Hingewiesen wird auf Vorgaben fachlich Beteiligter, welche bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind.

8.12 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 130 m³. Diese Regenmenge kann außerhalb von Gebäuden in den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie in den Nebenflächen von Bewegungsflächen durch die Schaffung von gezielten Tiefpunkten, z. B. 0,30 m tiefe Mulden o. Ä., auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden und versickern.

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

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 BauNVO bis zu einer GRZ 0,6 ist zulässig.
- der Zahl der Vollgeschosse III als Höchstmaß nach § 20 BauNVO
- der Firsthöhe von max. 9,7 m über Bezugshöhe und der Traufhöhe von max. 6,0 m mit Bezugshöhe nach § 18 BauNVO. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen. Als Bezugspunkt ist die OK der alten Zufahrt, bezeichnet mit BP = 98,20 m ü. NHN, festgesetzt.

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 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt 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, Doppelhäuser und Hausgruppen.

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen i. S. § 12 BauNVO sowie 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Festgesetzt wird ein vorhandener öffentlicher Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

9.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Zauneidechsen-Quartier“ und „Abstandsgrün“. In den privaten Grünflächen sind untergeordnete Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen i. S. § 12 BauNVO nicht zugelassen.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

9.5 Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche von 1,0 m Breite ist für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Trinkwasserhausanschluss Nr. 5a festgesetzt. Die Leitung gehört zudem zur Verantwortung des Anschlussnehmers. Das Leitungsrecht für den darin liegenden Trinkwasserhausanschluss der Hausnummer 5a ist privatrechtlich zu regeln.

9.6 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme (A1) – Anlegen Zauneidechsen-Quartier

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist als Zauneidechsen-Quartier wie folgt herzurichten:

- Flächenentsiegelung
- Errichtung 5 Steinhäufen mit Strauchanpflanzungen entsprechend Vorgaben des Umweltberichtes Kap. 3.3.1.1

9.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot (Pg) – Anpflanzen Bäume und Sträucher

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pg gekennzeichneten Fläche, sind einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Dichte von 1 Strauch/m² und mind. 4 Bäume, fachgerecht zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 3 des Umweltberichtes).

9.8 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen resultieren aus dem Umweltbericht i. V. m. dem Nutzungskonzept.

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

9.9.1 Dachform

Für III-geschossige Gebäude sind Pult- und Flachdächer nicht zulässig. Das gilt nicht für I-II-geschossige Gebäude sowie Nebenanlagen und Garagen / Carports.

9.9.2 Außenanlagen

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

Diese Festsetzungen zu der Gestaltung von Dächern und Außenanlagen entsprechen dem Nutzungskonzept.

9.10 Nachrichtliche Übernahme

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).

9.10.1 Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Mit Schreiben vom 18.10.2021 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.

9.10.2 Gehölzschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Für die Gehölze im Plangebiet ist die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) zu beachten.

9.11 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.

9.11.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen laut Beschreibung im Umweltbericht Kap. 3.2

V_{ASB1} – Umsiedeln Zauneidechsen in Zauneidechsenersatz-Quartier

V_{ASB2} – Bauzeitenregelung für Abrissmaßnahmen

V_{ASB3} – Umsetzen Waldameisennest

K_{ASB2} – Ausbringen Brutkästen

V_{UB4} – Sicherung Gehölzbestände

V_{UB5} – Schutz von Kultur- und Sachgütern

K_{ASB2} – Ausbringen Brutkästen

9.11.2 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.

9.11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zu beachten ist, dass Fundamente für Zaunanlagen in einem seitlichen Abstand von mindestens 0,40 m zur Leitung herzustellen sind. Bäume und tiefwurzelnde Gehölze dürfen nur im Abstand von mindestens 2,50 m zur Leitung gepflanzt werden.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Erschließung

10.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die öffentliche Ringstraße erschlossen.

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

10.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
 SC Falkenberg

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan ist Anlage 2 der Begründung. Berührungspunkte ergeben sich mit einem Hausanschlusskabel.

Hinweise des Rechtsträgers:

Für eine elektrotechnische Erschließung ist durch den Erschließungsträger ein formloser schriftlicher Antrag zum benötigten Leistungsbedarf an netzkunden-bezug@mitnetz-strom.de zu senden.

Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Bebauungsplan inklusive Lageplan
- Beschreibung (Umfang, Zeitfenster, vorgesehener Ablauf der Erschließung)

Daraus folgt der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen der Mitnetz Strom und dem Erschließungsträger.

10.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan ist Anlage 3 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. Eine Anbindung kann in der Ringstraße erfolgen. Um eine Aussage zur Ver- und Entsorgungssicherheit für das B-Plangebiet treffen zu können, ist es erforderlich, dass uns Planungsunterlagen mit genauer Angabe der Wohneinheiten vorgelegt werden. Für die Erschließung des Gebietes muss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WAL abgeschlossen werden. In der Vereinbarung sind die Modalitäten der weiteren Planung, Realisierung, Finanzierung und Übernahme/Betreibung der Erschließungsanlagen zu regeln.

Hinweise des Rechtsträgers:

Die im Plangebiet vorhandene Altbebauung (Bernsdorfer Straße 20a) ist an die öffentlichen Trinkwasseranlagen des WAL angeschlossen. Das Grundstück ist unter der Verbraucherstelle 7365173 bei uns geführt und wird derzeit mit einer Wohneinheit berechnet. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt derzeit über die mobile Entsorgung der abflusslosen Sammelgrube.

Vor Baubeginn der Abrissarbeiten ist die Abtrennung bzw. zeitweilige Stilllegung des Trinkwasseranschlusses beim WAL zu beantragen. Der Wasserzähler ist Eigentum des WAL und wird von der Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL-Betrieb) zurück gebaut bzw. lagemäßig verändert.

Für die Bebauung des Plangebietes gilt die Schmutzwasser-Anschlussbeitragssatzung des WAL.

10.1.4 Fernsprechversorgung

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist Inhalt der Verfahrensakte. Berührungspunkte ergeben sich mit einem Telekom-Hausanschluss.

10.1.5 Erdgasversorgung

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

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 in unmittelbarer Umgebung:

- Ringstraße Haus-Nr. 5 (ca. 20 m vom Plangebiet entfernt)
- Ecke Ringstraße / Bernsdorfer Straße (ca. 60 m vom Plangebiet entfernt)

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 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.

10.1.9 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

10.1.9.1 Kampfmittel (LK OSL – Kreisplanung)

Im Plangebiet wurden Kampfmittelbelastungen laut Kampfmittelverdachtskarte festgestellt. Ein Antrag zur Überprüfung von Kampfmittelbelastung wurde bereits veranlasst. Der Antrag wird unter der Nr. 78761FCA beim Kampfmittelbeseitigungsdienst geführt.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

allgemeines Wohngebiet	5.989 m ²
private Grünfläche	623 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	345 m ²
<u>Gesamt:</u>	<u>6.957 m²</u>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, November 2022