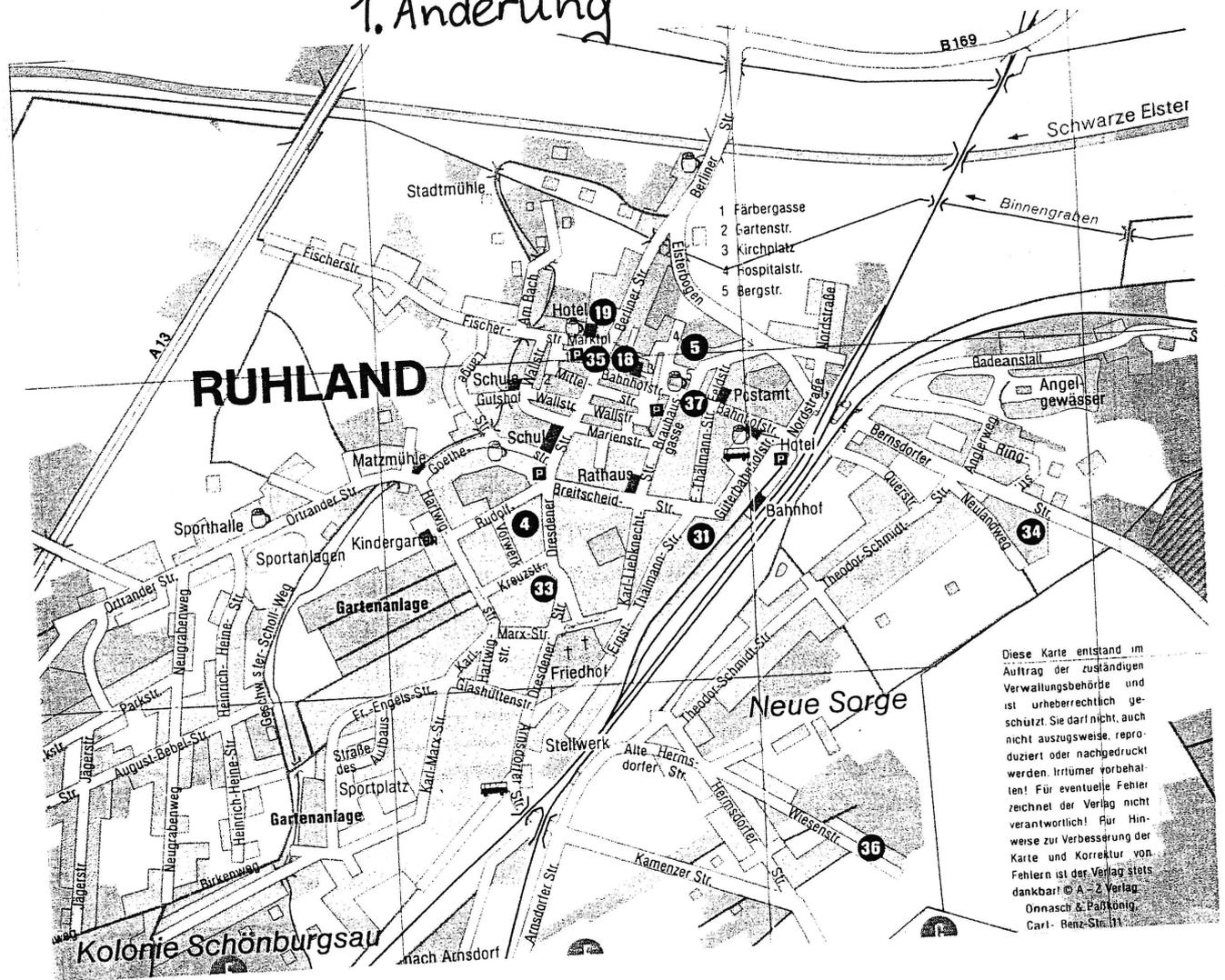
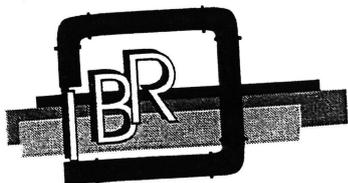


# Begründung Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Matzmühle“ in der Stadt Ruhland 1. Änderung



3. Entwurf vom 20.10.1999

Planungsstand:



**Ingenieurbüro Bernd Rößler**  
Beratender Ingenieur  
Straßenbau/Tiefbau  
Wasserwirtschaft/Wasserbau  
Baukalkulation/Baubetreuung

01968 Senftenberg, Grubenstraße 5, Tel. 0 35 73 / 6 79 01- 16; Fax: 65 60 01

---

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
„An der Matzmühle“  
in der Stadt Ruhland  
3. Entwurf vom 20.10.1999**

---

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>	
Vorsatz		
Titelblatt	1	
Inhaltsverzeichnis	2	
Anlagenverzeichnis	3	
1	Grundlagen zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans	4 ... 5
2	Lage des Baugebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5 ... 6
3	Gründe zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans	6
4	Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans	7 ... 8
5	Immissionsschutz	8 ... 9
6	Bodenverhältnisse	9
7	Auswirkung der Planung	9
8	Beschluß über die Begründung	10

---

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
„An der Matzmühle“  
in der Stadt Ruhland  
3. Entwurf vom 20.10.1999**

---

## **Anlagenverzeichnis**

	<u>Anlage</u>
Vorhaben- und Erschließungsplan	1

---

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
„An der Matzmühle“  
in der Stadt Ruhland  
3. Entwurf vom 20.10.1999**

---

## Begründung

### 1 Grundlagen zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans

#### 1.1 Gesetzliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch BGBl. I S. 137 vom 16.01.1998

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne** und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126), unter Berücksichtigung der Änderung vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) Bekanntmachung der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung vom 25. März 1998 (GVBl. I Nr. 8 vom 2. Juni 1998)

**Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG)** in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I Nr. 13 S. 140)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. 1997 I S. 2110)

#### 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage liegt ein Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 500 des Vorhabengebietes vor, der vom Vermessungsbüro Dr. Ruge aus Schwarzheide erstellt wurde.

Höhenbezug: DHHN 92

Lagebezug: 42/83

#### 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Ruhland/Arnsdorf liegt ein Flächennutzungsplan vor, in dem diese Fläche als Wohnbaufläche -im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes- ausgewiesen ist.

Mit dem Beschluß Nr. II(1)/35/97 wurde in der 4. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für das Wohngebiet festgelegt. - Der Vorhabenträger Herr Frotscher gab diese Erschließungsmaßnahme auf. Eine Korrektur bzw. Ergänzung erfolgte mit dem Beschluß Nr. III/19/99 der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.04.1999. Die Ausarbeitung des Planentwurfs erfolgt derzeit über den Investor Herrn Reichelt aus Ruhland.

Mit dem 3. Entwurf verbindet sich eine Änderung in der Namensgebung für das Baugebiet. Die Bezeichnung „Am Wildgatter“ ist für dieses Wohngebiet unrealistisch. Passender ist der Name „An der Matzmühle“, da sich das Baugebiet in unmittelbarer Nähe von der Mühle befindet und die Einwohner assoziieren den Namen mit diesem Gebiet.

## 2 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Stadtrand von Ruhland, nördlich der Ortrander Straße. Dabei handelt es sich um die Flurstücke in der Gemarkung Ruhland:

Flur	Flurstück	Eigentümer
3	Teilstück aus 73	E.d.V. Rat der Stadt
	77	Reichelt, Klaus
	78	Reichelt, Klaus
	79	Petrick, Horst und Petrick, Irmgard geb. Lehmann
	80	Petrick, Horst und Petrick, Irmgard geb. Lehmann
4	Teilstück aus 499	Lehmann, Erich und Lehmann, Helmut
	498	Reichelt, Klaus
	497	Petrick, Horst und Petrick, Irmgard geb. Lehmann
	Teilstück aus 496/2	Petrick, Horst und Petrick, Irmgard geb. Lehmann

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Flurstücke 499, 496/1 und 496/2 der Flur 4
- im Süden durch die Flurstücke 81 der Flur 3 und 483 der Flur 4
- im Westen durch die angrenzenden Grundstücke des Hainweges 91, 92, 99/2, 100/2, 101, 102, 103 und 106 der Flur 3
- im Norden durch das Grundstück 76 der Flur 3 und durch das Grundstück 500 der Flur 4.

## **2.2 Beschreibung des Plangebiets**

Ruhland befindet sich im Süden des Landkreises Oberspreewald Lausitz und ist ca. 50 km von Cottbus und 50 km von Dresden entfernt. Der Ort besitzt eine Anbindung an die Bundesautobahn A 13 und die B 169 tangiert die Stadt.

Durch die Bahnlinie Cottbus-Großenhain und Falkenberg-Horka wurde Ruhland zum Eisenbahnknotenpunkt.

Hauptsächlich wird das Stadtbild durch Geschäfte, Handwerker, Gewerbetreibende und Industrieunternehmen geprägt. Per 31.12.1995 zählte Ruhland 4.037 Einwohner.

Das Plangebiet umfaßt Flurstücke der Flur 3 und 4. Die Grundstücke 77, 78, 79, und 80 sind Bestandteil der Flur 3; 497 und 498 sind Flurstücke der Flur 4.

Das Vorhaben- und Erschließungsgebiet setzt sich aus dem Hainweg, einer Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen, einer Ödland-/Baulandfläche und einem Teil des Haingrabens zusammen.

## **3 Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplans**

### **3.1 Planerfordernis**

Die Stadtverordneten von Ruhland faßten am 9.06.1997 den Beschluß Nr. II(1)/35/97 zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für das Wohngebiet, um die Entwicklung des Gebiets planungsrechtlich zu sichern.

Anlaß für diesen Aufstellungsbeschluß ist die Absicht, ein Allgemeines Wohngebiet zu errichten. Die Festsetzungen für die Bebauung müssen einer Zersiedlung der Landschaft entgegenwirken und die Flächeninanspruchnahme ist so gering wie möglich zu halten.

Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan wird vollständig erschlossenes Bauland zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich zum einen um die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes bis hin zur Ortrander Straße und zum anderen um die Ver- und Entsorgung der einzelnen Häuser mit den entsprechenden Medien.

### **3.2 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen die derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Ödland des Plangebiets einer den städtebaulichen Interessen gerecht werdenden Nutzung zugeführt und die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Eigenheimen geschaffen werden.

## **4 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans**

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

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Solch ein Gebiet dient überwiegend dem Wohnen. Ausgeschlossen werden die Anlagen des § 4 (3) der BauNVO.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Ein Vollgeschoß wird festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde mit 8 m über OFG für die Firsthöhe festgelegt (Bezugspunkt für OFG: Mitte des Grundstücks - Höhe der Fahrbahnachse). Zulässig ist eine „offene Bauweise“ sowie Einzel- und Doppelhäuser.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Wohngebietes erfolgt über eine 5,00 m breite Fahrbahn. Die Straße wird als Anliegerstraße mit der Straßenkategorie E V ausgebildet. Die Erschließungsstraße soll in einer Ebene ohne bauliche Trennungen (z. B. durch Borde) für alle Verkehrsteilnehmer - als verkehrsberuhigten Bereich - ausgelegt werden. Eine Einschränkung der Fahrbahnbreite erfolgt über abschnittsweise angeordnete Stellflächen, so daß die Verkehrsberuhigung in diesen Bereichen unterstrichen wird.

Der Ausbau des Hainweges bis zum Wohngebiet ist ebenfalls Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Das Platzangebot im Bereich des Hainweges ist sehr beschränkt. Die Fahrbahnbreite in diesem Bereich ist auf 5,00 m eingeschränkt, da die benachbarten Grundstücke nur dieses Maß zulassen. Eine Einschränkung der Fahrbahnbreite erfolgt über eine Anordnung von Baumstandorten, um die Straße als verkehrsberuhigten Bereich zu charakterisieren.

Für die Oberflächenbefestigung ist der Einsatz eines Öko-Betonsteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen geplant, da das anfallende Regenwasser direkt dem Untergrund eventuell über Rigolen zur Versickerung zugeführt werden soll. Genaue Festlegungen über den Aufbau der Fahrbahn und über die Ableitung des Niederschlagswassers können erst mit den Erkenntnissen aus dem Baugrundgutachten getroffen werden.

Jeder Grundstücksbesitzer hat dafür zu sorgen, daß das anfallende Regenwasser an Ort und Stelle, d.h. auf dem Grundstück, zu versickern hat. (s. Brandenburger Wassergesetz vom 13.07.1994)

### **4.4 Versorgungsanlagen, Abwasser- und Müllbeseitigung**

#### *· Müllentsorgung*

Für den anfallenden Müll muß jeder Parzellenbesitzer eine Stellfläche auf seinem Grundstück schaffen. Bei Abtransportterminen sind die Müllbehälter entlang der Straße aufzustellen. Für die Abfälle des Dualen Systems stehen unweit des Wohngebietes Wertstoffcontainer zur Verfügung. Der Grüne-Punkt-Abfall wird über die „Gelben Säcke“ entsorgt.

- *Trink- und Löschwasser*

Der Anschluß erfolgt an das vorhandene öffentliche Netz des Wasserverbandes Lausitz. In der Ortrander Straße befindet sich einer 175er Gußleitung; verlegt 1940.

- *Abwasser*

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Schmutzwasserleitung innerhalb des Erschließungsgebietes, die mittels einer Pumpstation an die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung in der Ortrander Straße an das öffentliche Netz angeschlossen wird.

- *Gasversorgung*

Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt über eine Gasleitung der SpreeGasGesellschaft mbH.

- *Elektroenergie-, Telefonanschluß und TV-Kabel*

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten werden die Anschlüsse durch die jeweiligen Träger vorgesehen.

## 4.5 Grünflächen

Die Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes stellen im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) gemäß § 10 (1) einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Aufgabe bzw. Grundsatz der Bauleitplanung ist gem. § 1 (5) BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima besonders zu berücksichtigen. Aus diesem Grund würde begleitend zu diesem VEPlan ein Grünordnungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan enthält Planungsmaßnahmen, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Erholungswertes der Landschaft, die durch das Bauvorhaben entstehen können, zu vermeiden. Gemäß § 7 (2) des BbgNatSchG werden die Darstellungen des Grünordnungsplanes weitestgehend, soweit dies nach § 9 (1) BauGB möglich ist, als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Bei der Gestaltung der Freiflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist darauf zu achten, daß der Haingraben Bestandteil des Plangebietes ist. Der Graben ist ein Gewässer II. Ordnung. Von der Uferlinie landeinwärts muß ein hindernisfreier, 5 m breiter Streifen verbleiben, damit die Fahrzeuge des Gewässerunterhaltungsverbandes ungehinderten Zugang haben.

## 5 Immissionsschutzmaßnahmen

### 5.1 Schallschutz in Richtung BAB 13

Die Autobahn A 13 ist ca. 350 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Für den Ausbau des Streckenabschnittes um Ruhland liegt ein Gutachten vor, in dem die Emmissionswerte für das Jahr 2000 vorprognostiziert wurden. Davon ausgehend übergab uns das Amt für Immissionsschutz Cottbus die überschlägigen Beurteilungspegel. Nachts muß mit ca. 50 dB (A) und tags mit ca. 56 dB (A) gerechnet werden. Es kommt zu einer Überschreitung des Orientierungswertes für den Beurteilungspegel.

Bei der Gebäudekonfigurationen muß der Architekt auf folgendes achten bzw. den Grundstücksbesitzer hinweisen:

Ruhebedürftige Räume sind auf der autobahnabgewandten Hausseite anzuordnen. Das gleiche gilt für die Anordnung der Terrassen. Entlang der Grundstücksgrenzen werden grüne Zäune (in Form von Hecken) angeordnet; sie wirken abschirmend.

In Richtung Autobahn befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein relativ großer Baumbestand. Diese Bäume wirken ebenfalls leicht pegelmindernd.

## 5.2 Schallschutz zum Betriebsgelände des Unternehmens „Bau Bauer“

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes schließt das Gelände des Unternehmens „Bau Bauer“ an.

Auf dem Bauhof sind 3 Lkw's stationiert sowie ein Bagger; das Unternehmen ist täglich Anlaufstation für 10 Transporter. Arbeitszeitbeginn ist 6.30 Uhr und -ende 17.00 Uhr.

Das Gelände wird als Bauhof verwendet, d.h., daß hier eine Materiallagerung erfolgt. Zudem werden Baustoffe verkauft. Für diese Arbeiten kommt ein kleinerer Gabelstapler zur Anwendung.

Problemlösung:

Südlich des Wohngebietes wird eine Schallschutzwand aus Holz angeordnet. Diese Wand soll 12 cm stark sein und eine Höhe von 2 m besitzen. Nach der DIN 4109 ergibt sich eine flächenbezogene Masse  $m'$ :

$$m' = d \cdot \rho$$

$$m' = 0,12 \text{ m} \cdot 0,8 \cdot 10^{-3} \text{ kg/m}^3 = 96 \text{ kg/m}^2 \Rightarrow \underline{R_{w,R} = 36 \text{ dB}}$$

$d$  Stärke der Holzwand

$\rho$  Dichte der Holzwand (Eiche)

$R_{w,R}$  bewertetes Schalldämm-Maß von einschaligen, biegesteifen Wänden (DIN 4109)

## 6 Bodenverhältnisse

Das Wohnungsbaugelände befindet sich im Lausitzer Urstromtal, in der Niederung der Schwarzen Elster. Das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg teilte uns u.a. mit, daß nach Auswertung der geologischen Spezialkarten Auelehm, Torf bzw. fluviatile Sande an der Oberfläche zu erwarten sind. Darunter befinden sich nach Altunterlagen glazifluviatile Sande. In den oberen Schichten werden organogene und bindige Einlagerungen erwartet.

## 7 Auswirkung der Planung

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Wohngebiet „An der Matzmühle“ in der Stadt Ruhland wird das derzeit brachliegende Wiesenland einer neuen Nutzungsart zugeführt. Für die Stadt wirkt sich dieses Vorhaben positiv aus. Die Wohnfunktion wird stabilisiert, jedoch ohne störend in die Stadtentwicklung, in Form von Zersiedlungen, einzugreifen. Mit dieser Baumaßnahme kommt es zu einer angestrebten Verdichtung der Ortslage.