

**STADT RUHLAND  
BEBAUUNGSPLAN „NEUE SORGE“**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
(3. ÄNDERUNG)**

Auftraggeber: Stadtverwaltung Ruhland vertreten durch das Bauamt Ruhland; -  
Rudolf - Breitscheid - Straße 4; 01945 Ruhland

Auftragnehmer: Büro STADTLANDPROJEKTE  
Dipl. Ing. Georg Balzer  
Pappelallee 22  
10437 Berlin  
Tel. 030- 440 508 66  
Fax 030- 440 508 68  
mail@stadtlandprojekte.de

Berlin / Ruhland; August 2004



<b>Örtlicher Geltungsbereich</b> .....	3
<b>1. Verfahren</b> .....	3
Grundlagen der 3. Änderung, Änderungsziele .....	3
<b>2. Anlaß der Planung</b> .....	3
<b>3. Örtliche Verhältnisse</b> .....	4
3.1. Das Plangebiet: Lage, gegenwärtige Nutzungen, Bestandsangaben, Größe und Erschließung .....	4
3.2. Eigentumsverhältnisse.....	5
<b>4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen</b> .....	5
4.1. Flächennutzungsplan.....	5
4.2. Verbindliche Bauleitplanung .....	5
4.3. Natur- und Landschaftsschutz .....	5
<b>5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	5
5.1. Allgemeine Ziele .....	5
5.2. Städtebauliche Ziele.....	6
5.3. Art der Nutzung .....	7
5.4. Maß der Nutzung .....	8
5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
5.6. Flächenangaben.....	10
<b>6. Sonstige Festsetzungen</b> .....	10
6.1. Nebenanlagen .....	10
6.2. Stellplätze, Carports und Garagen.....	10
6.3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen .....	11
6.4. Versorgungsflächen und Abfallentsorgung .....	11
<b>7. Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....	11
7.1. Dachform .....	11
7.2. Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen.....	12
7.3. Doppelhäuser.....	12
7.4. Carports .....	12
<b>8. Technische Infrastruktur</b> .....	12
8.1. Individualverkehr.....	12
8.2. Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas .....	13
8.3. Regenwasserableitung, Löschwasser .....	13
<b>9. Umweltverträglichkeit</b> .....	14
9.1. Emissionen, Immissionen, Lärm .....	14
9.2. Begrünungen, Bepflanzungen.....	15
9.3. Einfriedungen.....	16
9.3. Grünflächen, Wasserflächen .....	17
<b>10. Bodendenkmale</b> .....	17
<b>11. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	18
<b>12. Kosten für die Gemeinde</b> .....	18



## Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (3. Änderung) umfasst die Flurstücke Nummer 1175/2, 1222 bis 1224, 1237, 1552, 1558, 1614 bis 1625, 1629 bis 1631, 1635 bis 1637, 1641 bis 1648, 1651, 1653, 1659, 1673 bis 1676, 1678 bis 1680, 1720, 1723, 1734 bis 1737, 1739 bis 1746, 1749, 1845, 1847, 1856, 1857, 1883 der Flur 4 der Gemarkung Ruhland.

### 1. Verfahren

#### Grundlagen der 3. Änderung, Änderungsziele

Grundlage des Bebauungsplans „Neue Sorge“ in Ruhland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist der am 4. September 1997 vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen Cottbus genehmigte und mit dem 2. Änderungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Ruhland vom 3. Juli 2000 geänderte Bebauungsplan „Neue Sorge“, der nach einem ordnungsgemäßen Verfahren Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Nach der abgeschlossenen Erschließung des Gebietes, der Veräußerung von Grundstücken sowie nahezu vollständig erfolgter Bebauung im Plangebiet beabsichtigt die Gemeinde, durch eine Anpassung des Geltungsbereiches sowie zeichnerischer Festsetzungen die Entwicklung des Gebietes zu sichern.

Aus folgenden Gründen wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig:

- Einzelne Grundstücke sind nicht mehr Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.
- Die Erschließung wurde nicht in dem ursprünglich geplanten Umfang realisiert.
- Ein Grundstück innerhalb der Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Neue Sorge“ konnte nicht erworben werden, daher ist eine Anpassung der Planungsziele erforderlich.

Mit diesen beabsichtigten Änderungen des genehmigten Bebauungsplanes kann die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Neue Sorge“ Ruhland zügig und im Interesse des Gemeinwohls weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan "Neue Sorge" (3. Änderung) wurde am 30. August 2004 von der Stadtverordnetenversammlung Ruhland als Satzung beschlossen.

### 2. Anlaß der Planung

Gemäß den landesplanerischen Zielen des Landes Brandenburg soll Ruhland als Sitz des Amtes sowie mit 6 amtsangehörigen Gemeinden, 4 Ortsteilen und insgesamt ca. 8.400 Einwohnern im Amtsbereich in seiner Funktion als Grundzentrum weiter stabilisiert und aufgewertet werden.

Um der Nachfrage nach Wohnbauland begegnen zu können, hat die Gemeinde Ruhland mit Beschluß Nr. II / 60 / 95 die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches gemäß § 165 Abs. 6 BauGB als Satzung (Entwicklungssatzung) beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses sind die durchgeführten Voruntersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB (Beschluß Nr. II / 56 / 94 der Stadtverordneten von Ruhland vom 5. September 1994).

Gem. § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat die Gemeinde einen Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluß in dem festgelegten Entwicklungsbereich gefaßt, um den Ablauf der Entwicklungsmaßnahme zu gewährleisten und die städtebauliche Entwicklung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes zu gewährleisten. Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeinde Ruhland beschlossen und am 4. September 1997 genehmigt worden. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes (2. Änderungsplan) hat die Stadt Ruhland am 3. Juli 2000 beschlossen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB, zur Umsetzung der gemäß Entwicklungssatzung beschlossenen Ziele stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Neue Sorge“ – 3. Änderungsplan auf und beabsichtigt das bauplanungsrechtliche Verfahren durchzuführen.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet die Gemeinde. Es handelt sich mit dem geplanten Verfahren um die Änderung eines genehmigten Bebauungsplanes, der seit 1997 Rechtskraft besitzt. Anders als bei völlig neuer Planung liegt hier ein bekannter und seit 7 Jahren genehmigter Bebauungsplan vor, an dessen Vorschriften die möglichen Interessenten und vorhandenen Eigentümer bereits gebunden sind. Nach Auffassung der Gemeinde ist daher eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Anhörung der Betroffenen nicht notwendig. Im Amtsblatt wird jedoch auf die geplante Änderung des Bebauungsplanes sowie die gefassten Beschlüsse hierzu verwiesen.

### **3. Örtliche Verhältnisse**

#### **3.1. Das Plangebiet: Lage, gegenwärtige Nutzungen, Bestandsangaben, Größe und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde. Nördlich des Plangebietes befindet sich im Zuge der Theodor - Schmidt - Straße eine Bebauung von Wohngebäuden mit angrenzenden Nebengebäuden.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als bebauter Bereich dar. Große Teile des Gebietes sind durch Einfamilienhäuser die zu Wohnzwecken dienen, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz, der in eine Grünfläche integriert ist.

Wiese- und Weideland umgrenzen das Plangebiet nach Süden und Westen. Meliorierte Gräben, aus der Feldflur kommend, gliedern das Plangebiet.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 5 ha.

Das Gebiet ist für den öffentlichen Straßenverkehr Wege und öffentlichen Straßen erschlossen (öffentlichen Straßen „Am Anger“, „Am Lug“, „Am Wiesengrund“ sowie „Am Fließ“).

Das Plangebiet ist durch zentrale Trinkwasserversorgung, Abwasserab-  
leitung, Elektro- und Gasleitungen erschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastver-  
dachtsflächen bekannt.

### **3.2. Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum, sind vom treu-  
händerischen Entwicklungsträger erworben und im Anschluss an die pri-  
vaten Bauherren veräußert worden.

## **4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruhland ist mit Datum vom 24.  
3. 1997 vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen Cottbus  
genehmigt worden (AZ 3597). Das Gebiet des Bebauungsplanes „Neue  
Sorge“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ruhland als Wohnbaufläche  
dargestellt.

### **4.2. Verbindliche Bauleitplanung**

Verbindliche Festsetzungen für das Gebiet sind im genehmigten Bau-  
ungsplan „Neue Sorge“ (2. Änderungsplan) enthalten.

### **4.3. Natur- und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elster-  
niederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und  
Ortrand“. Mit dem Bescheid des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz  
und Raumordnung vom 11. Oktober 1995 wurde die gem. § 72 Branden-  
burgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) erforderliche Befreiung für  
das Plangebiet erteilt. Die mit dem 3. Änderungsverfahren erforderliche  
Anpassung der Befreiung wurde vom Landesumweltamt Brandenburg,  
Sitz Cottbus, erteilt.

## **5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **5.1. Allgemeine Ziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen gemäß den Vorgaben  
des städtebaulichen Rahmenplanes und den Ausweisungen des Flächen-  
nutzungsplanes bereit zu stellen.

Hierzu wurde innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein  
Rahmenplan erarbeitet, dessen Konzept eine städtebaulich geschlossene  
Anlage vorsah, die durch eine ausgewogene Mischung von Einzel-, Dop-

pel- und Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet war. Zwischenzeitlich sind die Baugebiete WR 1 bis WR 10 nahezu vollständig bebaut. Im Baugebiet WR 11 befindet sich bereits 1 Wohnhaus, für ein 2. Wohnhaus liegt die Baugenehmigung vor.

Der Bebauungsplan hat insofern auch eine Sicherungsfunktion, da lediglich das Baugebiet WR 11 (geändert von WR 13 zu WR 11) bisher nicht bebaut ist.

Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung ist auch ein grünordnerisches Konzept<sup>1</sup>, das bei der Erarbeitung des Bebauungsplan - Entwurfes sowie der nachfolgenden Änderungspläne berücksichtigt wurde. Damit soll die Gestaltung eines neuen Stadtgebietes mit einem verbesserten und vielfältigerem Bestand an Gehölzen für die Gemeinde Ruhland ermöglicht werden. Gleichzeitig sind hier Ausgleichsmaßnahmen formuliert, die nach erfolgter Abwägung als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Wesentliches Ziel der 3. Änderungsplanung ist die Anpassung des Plangebietes an den erfolgten Flächenerwerb im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, der daraufhin reduzierten Erschließung sowie der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Die Grenzen des Bebauungsplan- Gebietes wurden geändert: Die nordwestlich gelegenen Baugebiete WR 11 und WR 12 sind nicht mehr Teile des Plangebietes; die Fläche des Plangebietes hat sich damit reduziert.
- Die Bereiche des Grabens (Flurstück 1749) gehören nicht mehr zum Plangebiet.
- Die Erschließung wurde geändert, der Graben wird nicht mehr überquert (Bereich „Am Anger“).
- Das Baugebiet WR 13 wird zu WR 11 geändert und wird aufgrund des nicht getätigten Flächenerwerbs in Teilen bezüglich der Art der Nutzung geändert (hinzu kommen hier Grünflächen mit einer gleichzeitigen Reduzierung der Wohnbauflächen).
- Die Flurstücke 1225, 1226 und 1747 gehören nicht mehr zum Plangebiet.

## 5.2. Städtebauliche Ziele

Wichtigstes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung und Sicherung des Gebietes mit Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der gestalterischen Maßgaben des städtebaulichen Rahmenplanes und der ökologischen Ziele, die im Grünordnungsplan dargestellt sind.

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes wird insgesamt durch die abschließliche Wohnnutzung bei einer angemessenen überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet. Entsprechend des städtebaulichen Charakters des Umfeldes soll ein Baugebiet entstehen, dessen Bebauung sich an der vorhandenen Baustruktur orientiert und somit zur Gestaltung eines kleinstädtischen Randbereiches und insbesondere zur Ausbildung einer klaren Siedlungskante des südöstlichen Bereiches der Stadt Ruhland beiträgt.

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen die erfolgten Pflanzungen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung und Gliederung des Plangebietes maßgeblich bei.

<sup>1</sup> Grünordnerische Studie zum Baugebiet Neue Sorge: erarbeitet vom Landschaftsarchitekturbüro Engelmann; Cottbus 1995

Der gültige Bebauungsplan (2. Änderung) mit seinen Festsetzungen fördert somit die Einordnung des Plangebietes in das gesamte Umfeld.

Bei der Konzipierung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende städtebauliche Kriterien beachtet:

- Die vorhandene Gliederung des Geländes durch Gräben wurde aufgenommen. Damit konnte erreicht werden, dass sich die Erschließungsanlagen (Straßen und Fußwege) sowie die Baugebiete zum Grabensystem orientieren und somit eine besondere Qualität erhalten.
- Die städtebauliche Form der Baugebiete entspricht und reagiert auf den Verlauf des Grabensystems. Damit wird ein spannungsvolles Gebiet gestaltet, was sich sowohl an den vorhandenen Stadtkörper Ruhlands anfügt und selber im Zuge der Bebauung eine eigene Identität gewinnen kann.
- Das Plangebiet soll durch eine Ausweisung von verschiedenen Bauweisen den unterschiedlichen Ansprüche der Bauherren gerecht werden. Ergänzend sollen die Aufteilungen von überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen, die für Bepflanzungen vorgesehen sind, Abfolgen von Baufeldern und Gartenbereichen entstehen, die sich an den vorhandenen Strukturen der übrigen randstädtischen Bebauung orientieren.

### 5.3. Art der Nutzung

Für das Plangebiet sind ausschließlich Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO) festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem vorhandenen Umfeld, welches ebenso deutlich durch Wohnnutzung geprägt ist.

Aus dieser Festsetzung ergeben sich für die Gemeinde folgende flankierende Pflichten:

- Der planerische Schutz des Gebietes vor störenden Einwirkungen aus dem Plangebiet selbst heraus,
- die Reduzierung von Immissionen aus der Umgebung des Plangebietes, die die Wohnqualität der Reinen Wohngebiete beeinträchtigen.

Hierzu beabsichtigt die Gemeinde, durch Ausschluss der gebietsunverträglichen Nutzungen (in den textlichen Festsetzungen ist der Ausschluß der gem. § 3 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen fixiert) die geplante Wohnfunktion nicht durch weitergehende Nutzung, wie es die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zulassen (Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke), zu beeinträchtigen. Mit der Zulässigkeit dieser zusätzlichen Funktionen würde die Wohnruhe der Baugebiete gestört werden und das Verkehrsaufkommen partiell erhöht. Insgesamt könnten diese Funktionen die geordnete städtebauliche Entwicklung des recht kleinen und homogenen Plangebietes beeinträchtigen.

Die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ führt darüberhinaus zu keinen Störungen der nördlich angrenzenden Bebauung, der Charakter des gesamten Gebietes kann bewahrt werden. Neben der so möglichen Weiterentwicklung und Stabilisierung des gesamten Gebietes zu einem qualitativ vollen Wohngebiet wird auch die Störanfälligkeit innerhalb des Plangebietes auf das mögliche Mindestmaß reduziert.

Die Beachtung und Einhaltung der Abstände zu emittierenden Anlagen und Betrieben, die zur Beeinträchtigung des Wohnens im Plangebiet füh-

ren können, werden von der Gemeinde geprüft und schrittweise, im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme, abgebaut<sup>2</sup>.

Am westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche festgesetzt, zu der auch ein Kinderspielplatz gehört, der derart angeordnet ist, dass ein problemloses Erreichen für die Kinder möglich, eine angemessene Entfernung zu den angrenzenden Wohngebäuden jedoch gegeben ist, um Ruhestörung etc. zu vermeiden.

#### 5.4. Maß der Nutzung

Für alle Baugebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Reine Wohngebiete wird damit unterschritten. Folgende Gründe sprechen für dieses Nutzungsmaß:

- Der ökologische Wert der Grundstücke kann bei einer geringen Bebauungsdichte (und damit einer geringen Versiegelung) weitestgehend erhalten bleiben.
- Die geringe Bebauungsdichte fügt sich in das Umfeld ein, das ebenfalls durch eine geringe Baudichte gekennzeichnet ist. Spannungen zwischen den Baugebieten können so vermieden werden.

In ihrem Aufstellungsbeschluss vom 4. Dezember 1995 hat die Gemeinde Ruhland eine GRZ von 0,2 als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses formuliert. Diese GRZ war zunächst Bestandteil des Bebauungsplan - Entwurfes sowie des Grünordnungsplanes, der auch die Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen darauf abstellte. Im Zuge der Erörterungen zur Aufstellung des Bebauungsplan - Entwurfes entschloss sich die Gemeinde Ruhland, die GRZ auf 0,3 festzusetzen und hält auch weiterhin daran fest. Dieser Entschluss wurde wie folgt begründet:

- Die GRZ von 0,3 ermöglicht eine größere Baufläche auf den geplanten Grundstücken sowie ein höheres Maß an Flexibilität der Neuparzellierung. Somit stehen mehr Bauflächen zur Verfügung, was zu einer Erhöhung der Baudichte und damit auch der Einwohnerdichte im Plangebiet führt. Insgesamt kann somit eine breitere Käuferschicht berücksichtigt werden.

Aufgrund der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (i. d. F. d. Bekanntmachung vom 16. 7. 2003, geändert durch Gesetz vom 9. 10. 2003 muss die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse in allen Baugebieten geändert werden. Da gem. § 2 Abs. 4 BbgBO alle Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 Meter über der Geländeoberfläche herausragt, als Vollgeschosse zu betrachten sind, gelten Dachgeschosse sowohl im Bestand vorhanden als auch im Bebauungsplan festgesetzt, als Vollgeschoss.

Demzufolge erhöht sich im 3. Änderungsplan in jedem Baugebiet die Zahl der Vollgeschosse um 1 gegenüber den ursprünglich festgesetzten Vollgeschossen ohne Dachgeschoss des 2. Änderungsplanes, denn die Gemeinde möchte weiterhin Erdgeschoss und Dachgeschoss, sowie in einigen Baugebieten Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss als allgemein zulässig festsetzen.

Für die Baugebiete WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 5, WR 7, WR 8 und WR 10 sind demzufolge 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die sich somit insgesamt ergebende Bruttogeschossfläche genügt nach Auffassung der Gemeinde, den Wünschen der Grundstückseigentümern nach ausreichender Wohnfläche entgegenzukommen. Darüberhinaus

<sup>2</sup> vgl. Abschnitt 9.1 Emissionen, Immissionen, Lärm

entspricht diese Geschosshöhe auch den Wohngebäuden im Umfeld und führt zu einer harmonischen und verträglichen Gestaltung des südlichen Randbereiches der Gemeinde.

In den Baugebieten WR 6, WR 9 und WR 11 sind 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In Zusammenhang mit der möglichen Errichtung von Einzelhäusern und/oder Hausgruppen in diesen Baugebieten soll hier eine verdichtete Bebauung zulässig und ein zentraler und kompakter Bereich des Plangebietes gestaltet werden. Zudem wird auf diesen Baugebieten durch die mehrgeschossige Bebauung auch ein bestimmter Anteil von Mietwohnungen ermöglicht. Damit können neben dem Eigenheimbauer auch Wohnungssuchende für Miet- bzw. Eigentumswohnungen Berücksichtigung finden.

## 5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt<sup>3</sup>. Für die einzelnen Baugebiete sind differenzierte Gebäudeformen entsprechend der städtebaulichen Ziele festgesetzt.

Im Baugebiet WR 4 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Damit soll ein transparenter und aufgelockerter Übergang zur südlich angrenzenden freien Landschaft ermöglicht werden.

Für die Baugebiete WR 1, WR 2, WR 5, WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die somit entstehenden seitlichen Grenzabstände zwischen den zu errichtenden Gebäuden wird eine transparente Bebauung ermöglicht, die dem Charakter eines kleinstädtischen Siedlungsgebietes entspricht. Darüberhinaus wird durch diese Gestaltung ein qualitativvoller Übergang in die freie Landschaft geschaffen, der durch die Festsetzungen zur Bepflanzung eine Aufwertung erhält.

In den Baugebieten WR 3 und WR 11 sind Einzelhäuser und/oder Hausgruppen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll einerseits bei Veräußerung kleiner Grundstücke Baurecht für den privaten Einzelhausbauer ermöglicht werden, andererseits sollen auch Bauflächen ermöglicht werden, auf denen von Investoren mehrgeschossiger Wohnungsbau realisiert werden kann. Auch diese Festsetzung sichert eine offene Bauweise.

Insgesamt steht somit eine genügende Anzahl von differenzierten Gebäudeformen zur Verfügung. Damit können vielfältige Ansprüche der Bauherren berücksichtigt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die so entstehenden Baufelder besitzen etwa die Größe, um eine Grundflächenzahl (GRZ) zu ermöglichen, die der im Bebauungsplan festgesetzten von 0,3 entspricht. Damit sind den Bauherren nachfolgend Möglichkeiten gegeben, Gebäude nach eigenem Ermessen innerhalb der Baufelder zu errichten.

Die geringfügige Überschreitung von Gebäudeteilen ist als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ohnehin zulässig und bedarf daher keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

<sup>3</sup> Dieser Abschnitt berücksichtigt die gegenüber dem bereits genehmigten Bebauungsplan nunmehr geänderten Festsetzungen.

## 5.6. Flächenangaben

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

- Überbaubare Grundstücksflächen  
(Höchstmaß GRZ 0,3): ca. 10.800 m<sup>2</sup>
- Verbleibende Grundstücksflächen: ca. 2,12 ha
- Ausgleichsflächen, Grünflächen ca. 0,6 ha
- Verkehrsflächen: 1,1 ha
- Gesamtfläche: 4,9 ha

## 6. Sonstige Festsetzungen

### 6.1. Nebenanlagen

Damit Nebenanlagen (Schuppen, Nebengelasse u. ä.) durch die verschiedenen gestalterischen Vorstellungen der Bauherren und ihr differierendes Erscheinungsbild die Vorgartenbereiche nicht verunstalten, sind Nebenanlagen entweder in baulicher Einheit mit Carports und Garagen zulässig, oder müssen im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze errichtet werden („rückwärtiger Bereich“).

### 6.2. Stellplätze, Carports und Garagen

Grundsätzlich gilt, dass Stellplätze, Carports und Garagen in allen Baugebieten zulässig sind (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Die Bestimmung gilt unabhängig davon, ob Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen auf den Baugrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt sind<sup>4</sup>.

Im Bebauungsplan sind Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zeichnerisch nicht festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzungen sind sie lediglich im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze (rückwärtiger Bereich) sowie unterhalb der Erdoberfläche nicht zulässig. Damit sind auf den übrigen Grundstücksbereichen (überbaubare Grundstücksbereiche sowie vordere, der Straßenseite zugewandte Grundstücksbereiche) Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Bei der Errichtung dieser Anlagen müssen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Abständen beachtet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Grundstücksbereiche zwischen der hinteren Baugrenze und der hinteren Grundstücksgrenze (rückwärtige Grundstücksbereiche) sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und von Stellplätzen, Carports und Garagen frei zu halten. Stellplätzen, Carports und Garagen dürfen daher den textlichen Festsetzungen zufolge nur im vorderen Grundstücksbereich errichtet werden. Damit sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche von KfZ (und den damit verbundenen Emissionen wie Lärm und Abgasen) freigehalten

<sup>4</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung 7. Auflage, Kohlhammerverlag 1992: S. 688 Rn 3 ff

werden und ausschließlich zu Begrünungs- und Erholungszwecken genutzt werden.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen unterhalb der Erdoberfläche ist nicht zulässig, weil durch die Bodenarbeiten das sehr hoch stehende Grundwasser in seiner Qualität nicht beeinträchtigt werden soll.

### 6.3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Um einer übermäßigen Zahl von Zufahrten zu begegnen, die durch häufiges Ein- und Ausfahren der privaten KfZ zu einer Verunsicherung der Fußgänger und Radfahrer im Reinen Wohngebiet führen kann, wird für jedes Grundstück nur eine Zufahrt festgesetzt. Diese Festsetzung ist ebenso aus gestalterischen Gründen sinnvoll, um die durch mehrere Zufahrten mögliche negative Gestaltung des Ortsbildes zu verhindern.

Damit durch eine übermäßige Breite der Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücken das zeitgleiche Befahren der Grundstücke von mehreren KfZ nicht möglich ist, wird die Höchstbreite der Ein- und Ausfahrten auf 3 m begrenzt. Damit wird den Fußgängern und Radfahrern die Übersichtlichkeit der Zufahrten zu den privaten Grundstücken erleichtert. Insbesondere für kleine Kinder ist somit ein einfacheres Überschauen von Zufahrten möglich. Das Plangebiet kann damit kinderfreundlicher und verkehrssicherer gestaltet werden.

### 6.4. Versorgungsflächen und Abfallentsorgung

Die frei sichtbare Anordnung von Müllsammelbehältern auf den privaten Grundstücken führt zu einem unschönen Ortsbild und kann die qualitätsvolle Gestaltung der Grundstücke beeinträchtigen. Um diese negativen Erscheinungen zu vermeiden, sind Müllsammelbehälter in Einfriedungen anzuordnen, die aus Hecken bestehen, oder die durch Rankgerüste oder Sichtblenden aus Holz gefertigt sind.

## 7. Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Errichtung von Wohngebäuden auf den Grundstücken zu ermöglichen. Um ein qualitativ gestaltetes Gebiet zu ermöglichen, sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen worden.

### 7.1. Dachform

Die Gestaltung der Dächer hat als Satteldach mit einer Dachneigung von 28° an zu erfolgen<sup>5</sup>, da Flachdächer im Umfeld des Plangebietes nicht charakteristisch sind. Mit dieser Dachform und Mindestneigung sind auch Walm- oder Krüppelwalmdächer möglich.

<sup>5</sup> Die im Fertigteilhausbau möglichen Dachneigungen beginnen bei 28°.

## 7.2. Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen

Damit sich Garagen und untergeordnete Nebenanlagen in die Gestaltung der Grundstücke und der Baugebiete einfügen, sind für diese baulichen Anlagen Dächer mit einer Mindestdachneigung von 10° festgesetzt. Damit sind auch einseitig geneigte Dächer möglich.

## 7.3. Doppelhäuser

Um gestalterische Probleme bei der möglichen Errichtung von Doppelhäusern im Baugebiet WR 3 zu vermeiden, müssen diese mit einem gleichen Abstand zur Grundstücksgrenze und zeitgleich errichtet werden. Die Gestaltung (Fassade, Dach, verwandte Materialien, Türen und Fenster) soll einheitlich ausgeführt werden, um die gestalterische Qualität des Baugebietes nicht zu beeinträchtigen.

## 7.4. Carports

Um einen naturbelassenen Eindruck der Grundstücke zu fördern und die Verwendung von massiven Bauteilen zu reduzieren, sind Carports nur in Holzausführung zulässig.

# 8. Technische Infrastruktur

## 8.1. Individualverkehr

### Fließender Verkehr / Fuß- und Radfahrer

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Aufwand für die Straßen und Wege den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend zu dimensionieren. Aufgrund folgender Faktoren wird von einem verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen:

- insgesamt geringe Größe des Plangebietes,
- überschaubare und begrenzte Zahl von Haushalten (Anlieger), da eine weitere Entwicklung des Plangebietes über den festgesetzten Geltungsbereich hinaus nicht möglich ist,
- die ausschließliche Wohnnutzung beschränkt den Quell- und Zielverkehr auf die Anlieger.

Somit ergibt sich folgendes Erschließungskonzept:

Als Erschließungsstraße wird die am östlichen Bereich festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Am Wiesengrund) angeordnet, die das Plangebiet in Nord/Süd - Richtung erschließt und den Individualverkehr aufnimmt sowie über die Theodor - Schmidt - Straße in das angrenzende Stadtgebiet leitet.

Diese Variante der Erschließungslösung wurde aus folgenden Gründen gewählt:

- Die innere Erschließung des Wohngebietes in o. g. Form ermöglicht einen wirtschaftlich sinnvollen Aufwand an Erschließungskosten.
- Die innere Erschließung führt dazu, daß die südlichen Grundstücksgrenzen gleichzeitig die Grenzen des Stadtraumes sind und durch die Bepflanzung der privaten Eigentümer städtebaulich attraktiv und ökologisch wertvoll als „grüne Siedlungsgrenze“ ausgebildet werden.

- Da am äußeren Siedlungsrand aufgrund der nicht vorhandenen gesicherten Erschließung langfristig keine weitere Bautätigkeit möglich ist, kann die Siedlungsgrenze auch langfristig erhalten bleiben.

Zwischenzeitlich ist die Erschließung des Plangebietes abgeschlossen und erweist sich als funktionsfähig.

Der übrige Verkehrswegenetzausbau ist für eine 30 km/h Zone vorgesehen. Sämtliche Verkehrsflächen werden daher aufgrund ihres Charakters von Verkehrsflächen für die Anlieger im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Die Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche soll als Mischverkehrsfläche erfolgen. Fußgänger, Radfahrer und KfZ - Halter sollen diese Verkehrsfläche gleichrangig, ohne Bevorteilung eines einzelnen Verkehrsteilnehmers, nutzen können.

Die Fußgängerbereiche werden an attraktiven Freiräumen (Grabensystem) geführt und sollen neben der Erholungsnutzung auch kurze Wege für den Fußgänger ermöglichen.

Durch das Erschließungssystem ist somit gewährleistet, daß die privaten Grundstücke durch öffentlich gewidmete Verkehrsflächen erschlossen sind.

#### **Ruhender Verkehr**

Für die privaten Anlieger besteht die Verpflichtung, Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen (§ 52 Abs. 1 und 5 BbgBO). Sollten Gäste und Besucher der Anlieger mit KfZ anreisen, können die KfZ auf den privaten Grundstücken abgestellt werden, sofern es der Platz im öffentlichen Straßenraum nicht zulässt.

Aufgrund der Errichtung der Verkehrsanlagen für die Anlieger wird von einem geringen Bedarf an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum ausgegangen. Im Rahmen der Erschließungsplanung behält sich die Gemeinde die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen nach eigenem Ermessen vor.

## **8.2. Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas**

Zwischenzeitlich sind in den Bauabschnitten sämtliche Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas) vorhanden, so daß von einer ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke ausgegangen werden kann. Erschließungsvereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsträgern (Wasserverband Lausitz (Wasser und Abwasser), Envia Sachsen- Brandenburg AG, Telekom) liegen vor. Die Baugrundstücke sind vollständig mit Medien versorgt.

## **8.3. Regenwasserableitung, Löschwasser**

Die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 7 zum Bebauungsplan beinhalten Maßnahmen zum Schutz des Bodens.

Um die natürliche Bewässerung der nicht überbaubaren privaten Grundstücke zu ermöglichen, muss das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen, die die Eigentümer treffen müssen, auf den Grundstücken selbst offen und flä-

chenhaft zur Versickerung gebracht werden (§ 54 Abs. 4 BbgWG). Das Niederschlagswasser darf nicht gemischt mit Schmutzwasser der privaten Haushalte entsorgt werden.

Um die natürliche Funktion des Bodens durch übermäßiges Versiegeln der Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Carports und deren Zufahrten) nicht zu beeinträchtigen, sind sickerfähige Belagsarten gem. Festsetzungen zu verwenden.

Die zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Krankengraben liegt vor. Vom Planungsträger wurde ein Antrag für eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde eingereicht, die genehmigt wurde.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird entsprechend den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) im Grundschutz sichergestellt. Es wurden 2 Löschwasserbrunnen im Wohngebiet errichtet.

## 9. Umweltverträglichkeit

### 9.1. Emissionen, Immissionen, Lärm

Aufgrund der Festsetzung der Baugebiete als Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO und des Ausschlusses der gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ist nicht damit zu rechnen, dass vom Plangebiet Emissionen ausgehen, die die angrenzenden Quartiere beeinträchtigen und stören können.

Auswirkungen auf die Wohnqualität der vorhandenen Wohngebäude und angrenzender Grundstücke im Kreuzungsbereich Theodor- Schmidt- Straße/ Neulandweg sind durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Da jedoch nur Anwohner den Verkehr verursachen, ist die damit verbundene zeitweise Erhöhung des Lärmpegels von den Anwohnern des Gebietes selbst sowie von Anwohnern der umliegenden Gebiete hinzunehmen und führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnruhe.

Geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Reine Wohngebiete können durch die östlich an die an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 57 (ca. 300 m entfernt) hervorgerufen werden. Da jedoch die Hauptwindrichtung West/Südwest ist, dürften sich für das Plangebiet keine Belastungen ergeben.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 m (Abstandsmaß zwischen dem vorhandenen Stallgebäude und der äußersten südwestlichen Plangrenze) eine ehemalige Tierhaltungsanlage der Agrargenossenschaft Peickwitz. Diese Anlage ist jedoch nicht mehr in Betrieb. Um das Konfliktpotential für die geplanten Reinen Wohngebiete bewerten zu können, sind seitens des Amtes Ruhland mit dem Eigentümer der Anlage mehrere Gespräche geführt worden, die nunmehr folgenden Sachstand ergeben:

- Die Agro Landwirtschaftliche Inventar Verpachtungs- und Treuhandgesellschaft mbH Peickwitz hat durch Schreiben vom 21. 4. 1997 an den Amtsdirektor des Amtes Ruhland verbindlich erklärt, daß der Betriebsstandort westlich der Neuen Sorge 1996 aufgegeben wird (die Tierproduktion wird eingestellt, was bereits geschehen ist).

Damit ist ein wesentliches Konfliktpotential, das zu einer Belästigung der geplanten Reinen Wohngebiete geführt hätte, ausgeräumt.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Ruhland enthaltene Umgehungsstraße südlich des Stadtbereiches befindet sich ca. 100 m vom Baugebiet entfernt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat die geplante Trasse der südlichen Ortsumfahrung keinerlei Verbindlichkeit, sie ist lediglich eine Absichtserklärung der Gemeinde Ruhland. Für die Trasse liegen keinerlei Planungssicherheiten aus Linienbestimmungsverfahren oder Planfeststellungsverfahren vor, selbst im Landesstraßenbedarfsplan ist sie nicht enthalten.

Da das Plangebiet „Neue Sorge“ entsprechend den Zielen der Entwicklungssatzung zügig und nach einem abgestimmten Zeitplan entwickelt werden soll und die Erschließung sowie die Bebauung daher deutlich vor dem möglichen Bau der Straße abgeschlossen sein wird, ist davon auszugehen, dass mögliche Lärmschutzmaßnahmen zum gegebenen Zeitpunkt durch den Straßenbaulastträger zu tätigen sind, sollten die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden.

Einmündungen bzw. Anbauten an die geplante Ortsumfahrung sind nicht vorgesehen. Insgesamt sind bisher keine negativen Auswirkungen (Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes durch Lärm und Abgase) zu erwarten. Innerhalb der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind von den zuständigen Straßenverwaltungen keine Bedenken gegenüber der Lage des geplanten Wohngebietes vorgebracht worden.

In der Bernsdorfer Straße befindet sich in einem Abstand von ca. 155 m zum Baugebiet Neue Sorge eine Gasabfüllstation, die zu einem Gewerbebetrieb (Gas / Wasser / Heizung) gehört. Dem Umbauantrag dieser Anlage zu seinem heutigen Erscheinungsbild (erdüberschüttet mit Grasbewuchs) ist am 11. August 1993 durch die Bauordnungsbehörde des Landkreises Oberspreewald - Lausitz positiv beschieden worden: Auflagen zu Abständen bzw. Hinweise zu Gefährdungen angrenzender Nutzungen sind im Bescheid nicht enthalten.

## 9.2. Begrünungen, Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind entsprechend § 12 BbgNatSchG anzustreben bzw. zu erbringen.

Die in § 12 BbgNatSchG festgeschriebene Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie mögliche Ersatzmaßnahmen nach § 14 BbgNatSchG gelten als vorrangige Ziele des Grünordnungsplanes. Auf der Grundlage von Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima / Luft, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes werden bestehende bzw. durch die Planung verursachte Konflikte im Grünordnungsplan dargestellt.

Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden konkreten Ziele über die Schutzgüter werden als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB einbezogen. Die Festlegungen des Grünordnungsplanes werden durch textliche Festsetzungen und zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Nach Maßgabe des Grünordnungsplanes sind im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zur Bepflanzung und landschaftspflegerischen Gestaltung des Plangebietes getroffen worden (Pflanzpflichten, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, usw.). Der genaue ökologische Wert der Grundstücke sowie die Eingriffe und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet und sind daher nicht Bestandteil dieser Begründung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sind entsprechend den Vorgaben der Festsetzungen zur Grünordnung durch die privaten Eigentümer als Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu erbringen.

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Plangebietes sind von den Eigentümern Pflanzungen gemäß der Vorgaben des Bebauungsplanes getätigt worden. Insofern gelten die textlichen Festsetzungen Nr. 10 sowohl für die noch unbebauten Grundstücke als auch für die übrigen Grundstücke.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen, die die Gemeinde für getätigte Eingriffe auf dem Plangebiet erbringt (z.B. Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließung). Durch vertragliche Regelungen ist es gewährleistet, dass die Zugriffsmöglichkeiten auf die privaten Flächen mit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gesichert sind.

Die untere Naturschutzbehörde ist durch Konsultation am 21. April 1997 in die Planung einbezogen worden und hat sich in ihrem Anschreiben an das Amt Ruhland vom 23. April 1997 zustimmend zur Planung geäußert.

Gegenüber der bisher gültigen Planfassung (2. Änderungsplan) gehören die Flurstücke Nr. 1225 und 1226 nicht mehr zum Plangebiet. Ursprünglich waren hier Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen. Diese Flächen sollen jedoch nicht mehr im Plangebiet verbleiben, weil diese Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Verzichtes der Gemeinde auf die ehemals enthaltenen Bereiche des Plangebietes WR 11 und WR 12 nicht erforderlich sind. Im übrigen wird durch Darstellung von zusätzlichen Grünflächen angrenzend an das Plangebiet WR 11 (ehemaliges WR 13) ein weiterer Zuwachs von Grünflächen geschaffen. Mit der ergänzend aufgenommenen Festsetzung 10.3. Anpflanzen von Großgehölzen wird ein adäquater Ausgleich für den geringfügigen Verlust von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geleistet.

Die genaue Prüfung des Verhältnisses von Eingriffsflächen und Ausgleichsmaßnahmen fand in einem gesonderten Gutachten statt („Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“), das der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz vorgelegt wurde. Mit Schreiben vom 19.8. 2004 der UNB werden keine naturschutzrechtliche Belange geltend gemacht.

### 9.3. Einfriedungen

Der räumliche Charakter der Baugebiete soll nicht durch eine Vielzahl von Einfriedungen unterschiedlicher Höhe und Material beeinträchtigt werden. Daher wird die Verwendung bestimmter Materialien differenziert

nach Grundstücksbereichen entsprechend der textlichen Festsetzung ausgeschlossen.

Im vorderen Grundstücksbereich wird zur Förderung eines weitgehend ruhigen und gleichmäßigen Straßenbildes die Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m (Höchstmaß) begrenzt. Die Begrenzung der Höhe wird nicht auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche übertragen. Hier sollen individuelle Lösungen entsprechend der Wünsche der Eigentümer möglich sein.

Um den Artenaustausch sowie die Wanderung von kleinen Tieren und Insekten auch weiterhin zu ermöglichen, sind im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich geschlossene Einfriedungen nicht zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist aus den gleichen Gründen die Errichtung von Mauer- oder Betonsockeln nicht zulässig. Damit ist jedoch nicht das Errichten von Borden oder Grenzsteinen ausgeschlossen, die z. B. als Begrenzung von privaten Wiesen- und Rasenflächen zu öffentlichen Straßenräumen gesetzt werden.

### 9.3. Grünflächen, Wasserflächen

Angrenzend an das Plangebiet WR 11 befindet sich nunmehr (als Änderung gegenüber dem 2. Änderungsplan) eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz. Diese Fläche wurde von der Gemeinde bereits gestaltet und soll einerseits einen landschaftlich reizvollen Abschluss des Plangebietes nach Westen schaffen. Mit der Integration eines Spielplatzes soll das Wohngebiet kinderfreundlicher gestaltet werden. Die bereits vorgenommenen Gehölzpflanzungen dienen als Ausgleich, anstelle der Pflanzungen, die ursprünglich auf den Flurstücken 1225 und 1226 vorgenommen werden sollten.

Wichtiger Ausgangspunkt bei der Planung des Wohngebietes „Neue Sorge“ war die Integration der vorhandenen natürlichen Gliederung des Gebietes zur Stärkung der Identität des neuen Stadtgebietes. Aus diesem Grunde sind die vorhandenen Bach- und Grabenläufe als wichtiges Gestaltungselement im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und als Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Die Bewirtschaftung der im Plangebiet vorhandenen Gräben unterliegt dem Gewässerunterhaltungsverband „Kleine Elster - Pulsnitz“, dessen Belange bei der Gestaltung der Grabenbereiche in der Planung berücksichtigt wurden. Innerhalb mehrerer Abstimmungen sind die Forderungen des Gewässerunterhaltungsverbandes hinsichtlich der Bewirtschaftungsstreifen von 5 Meter sowie der Anordnung von Baumreihen einseitig entlang der Gräben berücksichtigt. In seinem Schreiben vom 12. Februar 1997 hat der Gewässerunterhaltungsverband den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

## 10. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da aber aufgrund der topographischen Situation mit ihrem Vorhandensein zu rechnen ist, sind auf der Grundlage des „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Lande Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 folgende Auflagen zu beachten:

1. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallsachen, Münzen u. ä.), sind diese unverzüglich beim Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 1 und 20 BbgDSchG).
3. Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 1 und 20 BbgDSchG).
4. Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 12 Abs. 2 BbgDSchG).
5. Die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes wurden durch den Entwicklungsträger der Maßnahme erworben und nach Abschluss der Erschließungsarbeiten und der erfolgten Parzellierung zum Verkehrswert veräußert (ausgenommen die in § 169 Abs. 5 BauGB genannten Grundstücke).

## 12. Kosten für die Gemeinde

Mit der Durchführung und Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hat die Stadt Ruhland den Entwicklungsträger Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH DSK beauftragt, die einen Kosten und Finanzierungsplan innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgestellt hat.

Durch Zuschüsse des Landes Brandenburg können die Kosten bei der Planung und Erschließung gesenkt werden. Ziel ist es, den Bauherren erschlossene Grundstücke anzubieten.

Ruhland, den

2004

*gez.*  
Der Amtsdirektor