

Ruhland

Planverfahren

Bebauungsplan Nr. 1/2011

„Wohn- und Pflegezentrum am Schwarzwasser Ruhland“

Planphase **Satzungs-
beschluss**

Planfassung **Dezember 2011**

Inhaltsübersicht

1	Grundlagen	1
1.1	Rahmenbedingungen	2
1.2	Planungsziele	9
2	Festsetzungen	10
2.1	Verkehrsflächen	10
2.2	Art der baulichen Nutzung	10
2.3	Maß der Nutzung	11
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
2.5	Weitere Planungsgegenstände	12
2.6	Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise	12
Anhang		
	Rechtsgrundlagen	
	Flächenbilanz	
	Verfahrensübersicht	
Anlage		
	Artenschutzrechtliches Gutachten für den geplanten Bau des Alten- bzw. Pflegeheimes in Ruhland (2011)	

1 Grundlagen

In Ruhland besteht, wie auch in anderen Städten und Gemeinden, zunehmend ein Bedarf an Unterbringungs- und Betreuungskapazitäten insbesondere für Senioren. Ruhland will entsprechende Angebote in der Stadt schaffen.

*Ziele
Aufgabe
Erforderlichkeit*

Auf einer bereits im FNP für diesen Zweck vorgesehene Fläche will ein Investor eine entsprechende Einrichtung errichten.

Die Fläche liegt im Außenbereich nach §35 BauGB und ist Wald. Baurecht kann nur über ein B-Plan-Verfahren geschaffen werden, da die Fläche eine neue Nutzung und eine neue Struktur erhalten soll.

Die Stadt Ruhland hat einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Demnach werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffen von Baurecht für das Errichten eines Alten- und Pflegeheimes einschließlich ergänzender Angebote,
- zusätzlich Schaffen von Baurecht für Wohnungen,
- Sicherung der Erschließung des Standortes.

Der B-Plan wird als Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Verfahren

Die gesetzliche Voraussetzungen sind erfüllt;

- der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt,
- die zulässige Grundfläche (GR) wird deutlich geringer als 20 000m² sein,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen nicht,
- er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

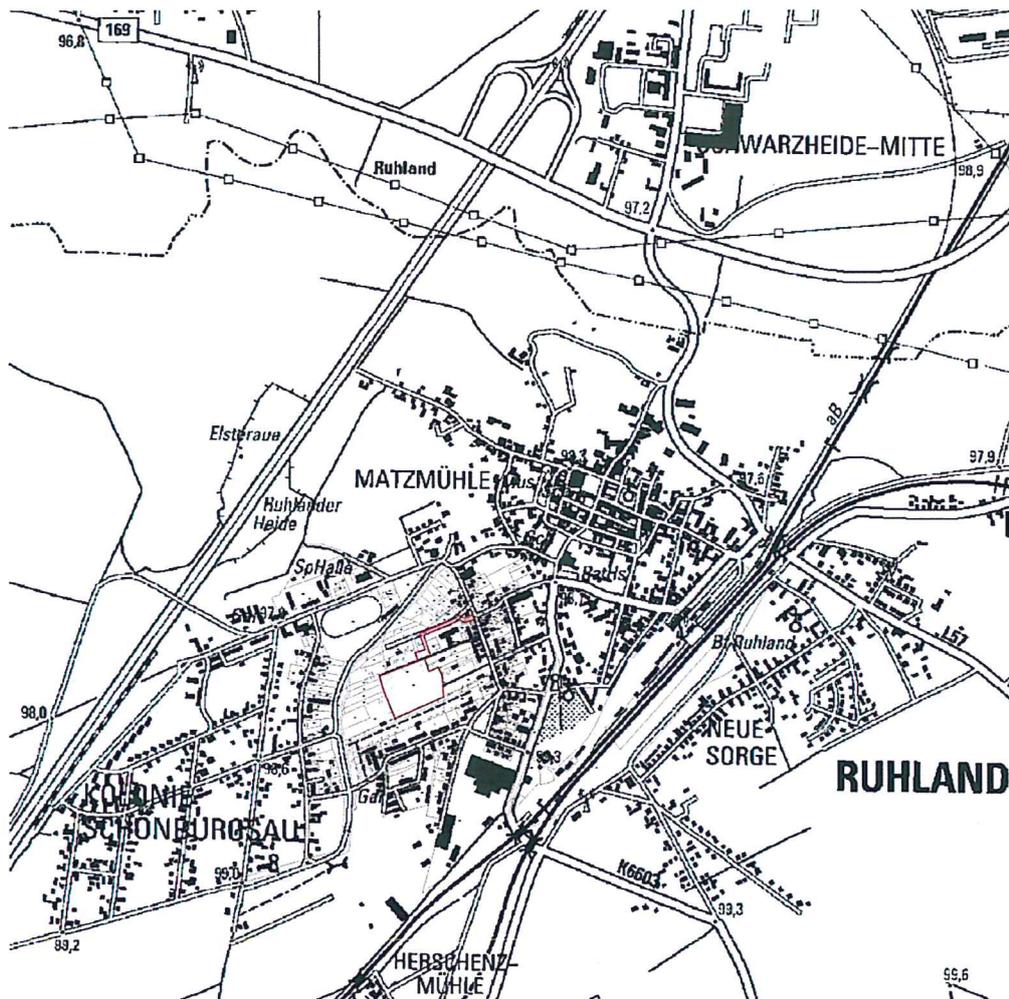
Der Plan dient der Fortentwicklung, der Anpassung bzw. dem Umbau eines Ortsteils.

Eine Umweltprüfung wird demnach nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Ruhland liegt im Breslau-Magdeburger Urstromtal. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt (Außenbereich im Innenbereich).

Plangebiet

Er umfasst neben der eigentlichen Vorhabenfläche auch die geplante Erschließung. Das Plangebiet ist fast 2 ha groß, wobei ca. 2000m² auf die Zuwegung entfällt.



Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. Einzelheiten siehe Anhang.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln. Im vorliegenden Fall wird der B-Plan aus dem FNP entwickelt. Der rechtskräftige FNP stellt die Fläche als entsprechende Sonderbaufläche dar.

Entwicklung aus dem FNP

Im FNP sind Ausweisungen über Bodendenkmale und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzzone) enthalten. Aus den aktuellen Stellungnahmen der Fachbehörden zum B-Plan-Entwurf geht nicht hervor, dass diese im FNP dargestellten Zonen den Geltungsbereich berühren.

1.1 Rahmenbedingungen

Die gesamte Stadt Ruhland liegt im LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. Die geplante Entwicklung wird die Schutzziele des LSG nicht unterlaufen.

*Bindungen
Schutzgebiete*

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung im LSG wird von der zuständigen obersten Naturschutzbehörde geprüft, ob der vorliegenden Planung Schutzbestimmungen des LSG entgegenstehen (Prüfung der Vereinbarkeit der Festsetzungen der Planung als städtebauliche Satzung mit der LSG-VO als höherrangiger Rechtsvorschrift).

Ein entsprechender Antrag wurde von der Stadt gestellt.

Als Voraussetzung für die Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Schutzvorschriften des LSG sieht die uNB

- die Durchgrünung des Plangebietes und
- eine landschaftsbildgerechten Eingrünung der Gebäude und Stellplätze.

Zu beachten sind folgende landesplanerische Vorgaben.

- Grundsätze aus §5 Abs. 1 bis 2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen-Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, die mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt ist;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen

Raumordnung
Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung werden eingehalten. Sie stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Nachbargemeinden

Die geplante Erschließungsfläche wird bereits als Zuwegung für die Anlieger genutzt.

Bestandsnutzung

Das Plangebiet ist von Kleingartenanlagen umgeben. Nur im Südwesten schließt sich Grünland an.

Bei der Fläche, die für das Altenzentrum in Anspruch genommen wird, handelt sich nahezu vollflächig um Wald.

Wald

Die Errichtung einer Einrichtung für die Unterbringung und Betreuung von Senioren auf dem Flurstück 584, Flur 3, der Gemarkung Ruhland setzt voraus, dass der vorhandene Waldbestand beseitigt wird. Die dauerhafte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf gemäß § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (GVBl. I S. 367), der Genehmigung durch die untere Forstbehörde.

Die grundsätzliche Zustimmung liegt vor. Im vorliegenden Fall wird das Umwandlungsverfahren im Rahmen der Vorhabengenehmigung durchgeführt

Zu beachten ist gem. Stellungnahme der Forstbehörde Folgendes.

Bei der Entscheidung über die Waldumwandlung sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wird die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens festgestellt, woraus sich Bedingungen und Auflagen ergeben. Gleichzeitig müssen für die in Anspruch zu nehmenden Flächen die Kompensationsmaßnahmen eindeutig und abschließend in dem B-Plan geregelt sein. Die Inanspruchnahme von Wald in der geplanten Größe von etwa 2 ha ist nur durch die Anpflanzung neuer Waldflächen, Ersatzaufforstung, auszugleichen. Die Zahlung eines finanziellen Ausgleichs in Form einer Walderhaltungsabgabe ist nur zu leisten, wenn keine geeigneten Ersatzflächen zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass die Flächen für die Ersatzaufforstung im B-Plan konkret benannt sein

müssen. Ebenso muss die Baumartenzusammensetzung dieser Pflanzungen, deren Schutz vor Wildschäden und die Pflegemaßnahmen bis zum Zeitpunkt der Anerkennung als neu geschaffener Wald (etwa fünf Jahre) im Bebauungsplan abschließend geregelt sein. Für die Planung ist dabei zu bedenken, dass für die Ersatzaufforstung u. U. geeignete Flächen angekauft werden müssen.

In Bezug auf das Rettungswesen bzw. den Brand- u. Katastrophenschutz ist bei der Planumsetzung Folgendes zu beachten.

Rettungswesen
Brand- u. Katastro-
phenschutz

1. Die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte haben zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten [§ 3 Abs. 1 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr.9/2004 S. 197) geändert am 23. September 2008 (GVBl. I Nr. 12/2008 S. 202)].

Eine angemessene Löschwasserversorgung ist gewährleistet, wenn die Anforderungen des Arbeitsblatt W 405 erfüllt sind.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 ist als Grundschutz für allgem. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB) mit einer Zahl der Vollgeschosse > 3 ein Löschwasserbedarf von mindestens 96m³/h erforderlich. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zu führen.

Diese Forderung gilt analog für das geplante Sondergebiet, da es überwiegend bewohnt werden soll.

2. Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung von 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) auszuführen.

Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 5. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei vom Januar 2010 wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt.

Kampfmittel

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht gibt es keine Bedenken. Auch bodendenkmalpflegerisch bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Denkmale
Bodendenkmale

Die zuständigen Behörden weisen darauf hin, dass grundsätzlich im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden können. In diesem Fall sind nachfolgende Festlegungen im BbgDSchG zu beachten.

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

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).

Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sind aktenkundig über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten. Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von vier Jahren.

Das Grundstück ist bereits über einen unbefestigten Weg von der Hartwigstraße aus erschlossen. Dieser Weg dient bereits der Erschließung weiterer Anlieger (Kindergarten, Kleingärten, ...). Mit der Planung wird die Erschließung öffentlich rechtlich gesi-

Erschließung

chert.

Altenheime erzeugen (etwa im Vergleich mit „normalen“ Wohngebäuden) nur einen geringen zusätzlichen Verkehr.

Die Mehrbelastungen durch das Vorhaben werden sich in den zulässigen Grenzen halten, zumal die Vorbelastungen durch Verkehr gering sind.

Im Weg liegen bereits einige stadttechnische Medien. Grundsätzlich kann die Vorhabenfläche aus den Netzen der Stadt ver- bzw. entsorgt werden.

Innerhalb der Planungsfläche (Flurstück 584) besteht eine Trinkwasserversorgungsleitung TW 150 AZ.

Wasserversorgung

Der WAL weist darauf hin, dass die tatsächliche Lage der Leitungen von der Darstellung im Lageplan abweichen kann. Bestandsangaben, die als Planungsgrundlage herangezogen werden, sind in der Örtlichkeit zu prüfen. Die genaue Lage und der Verlauf der von den Baumaßnahmen berührten Leitungen müssen vom Bauausführenden durch Suchschachtung festgestellt werden.

Diese Leitung darf nicht überbaut werden.

Um den Bestand, den Betrieb und die Instandhaltung der Leitung zu sichern, sowie gegen Einwirkungen von außen, ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ein 4m breiter Schutzstreifen (je 2m ab Leitungssachse) erforderlich. Im Bereich des Schutzstreifens ist das Grundstück nur eingeschränkt nutzbar.

Es bestehen folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Es sind keine baulichen oder sonstigen Anlagen zu errichten und keine Einwirkungen vorzunehmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.
- Anpflanzungen und Bewuchs, auch soweit sie in den Schutzbereich hineinreichen, sind so zu halten, dass sie den Bestand und Betrieb der Leitung nicht gefährden, das Entfernen hindernder Anpflanzungen ist zu dulden.
- Geländeänderungen innerhalb des Schutzstreifens sind mit der Wasserversorberverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL-Betrieb) abzustimmen.
- Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden. Die Nutzung als Park-/ Stellfläche ist möglich.
- Baumaßnahmen im Schutzbereich der Leitung sind beim WAL anzuzeigen und genehmigen zu lassen.

Wenn die geplante Bebauung nachweislich nicht an den Bestand der Leitung angepasst werden kann, hat der Grundstückseigentümer die Möglichkeit die Umverlegung der Leitung zu verlangen. In diesem Fall sind weitere Abstimmungen mit WAL-Betrieb erforderlich.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Baulichkeiten kann grundsätzlich über die zentralen Anlagen des WAL gesichert werden. Mögliche Anschlusspunkte liegen an der Versorgungsleitung TW 90 PEh in der Hartwigstraße oder evtl. an der innerhalb des Flurstücks 584 verlaufenden Versorgungsleitung TW 150 AZ.

Wenn die Anbindung in der Hartwigstraße erfolgt, ist in der geplanten öffentlichen Zufahrt eine Versorgungsleitung als äußere Erschließungsmaßnahme zu verlegen, an die dann der Trinkwasseranschluss des Wohn- und Pflegezentrums angebunden werden kann.

Gleichzeitig würden weitere Anlieger der Zufahrt trinkwasserseitig erschlossen werden.

Fachtechnische Einzelheiten sind im Zuge der Planung mit dem Fachingenieurbereich von WAL-Betrieb abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasserseitig ist das Grundstück bisher nicht erschlossen.

Um das geplante Objekt an die zentrale Schmutzwasserentsorgung anzuschließen, muss in der öffentlichen Zufahrt zum Flurstück 584 eine Schmutzwasserleitung als äußere Erschließungsmaßnahme verlegt werden. Die technische Lösung der Schmutz-

wassererschließung ist hierbei vom Vorhabenträger bzw. in dessen Auftrag zu prüfen und mit dem Fachingenieurbereich von WAL-Betrieb abzustimmen.

Bei der Realisierung ist Folgendes zu beachten.

Die vorgenannten Maßnahmen zur trink- und schmutzwasserseitigen Erschließung des Standortes sind im Wirtschaftsplan des WAL nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Standortes kann deshalb nur gesichert werden, wenn mit dem WAL eine Vereinbarung abgeschlossen wird mit der die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Erschließung auf einen Erschließungsträger übertragen wird. In der Vereinbarung sind die Modalitäten der Planung, Realisierung und Übernahme / Betreibung der Erschließungsanlagen zu regeln. Die Kosten, die an Hand der konkreten Planung zu ermitteln sind, trägt der Erschließungsträger.

Zum Abschluss der Erschließungsvereinbarung sind weitere Abstimmungen erforderlich. Ansprechpartner für die diesbezüglichen Belange des WAL ist der Mitarbeiter von WAL-Betrieb, Herr Schreck (Tel. 03573 803-240, E-Mail p.schreck@wal-betrieb.de).

Im angegebenen Bereich sind Anlagen von SpreeGas vorhanden:

Gas

- Mitteldruckgasleitungen
- Gashausanschlussleitungen

Für Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasleitungen bis 4 bar gilt grundsätzlich, dass rechtzeitig vor Baubeginn mit den von uns bestätigten Plänen die Zustimmung sowie konkrete Anweisungen zur Bauausführung einzuholen sind.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken zum Vorhaben.

Wasserrecht

Die dazu vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung sind in die Unterlagen aufzunehmen und möglichst frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

1. Gemäß der § 66 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht sind das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das anfallende Niederschlagswasser schadlos und ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. abzuleiten.

Die Vorhabenträger haben der unteren Wasserbehörde die Umsetzung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet darzulegen.

Die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes hat über die vorhandene öffentliche Abwasserkanalisation in der Hartwigstraße zur BASF-Kläranlage Schwarzheide zu erfolgen. Der Anschluss an die vorhandene öffentliche Abwasserkanalisation bedarf der Klärung mit dem zuständigen Entsorger, hier Wasserverband Lausitz, Senftenberg.

Sofern kein zentraler Anschluss möglich ist, hat die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet über eine dezentrale Einzelanlage zu erfolgen. Das bedeutet, dass das anfallende häusliche Schmutzwasser über eine biologische Kleinkläranlage, sofern sonstige Belange dem nicht entgegenstehen, zu entsorgen ist.

Sofern die mit einem Bodengutachten nachgewiesene Sickerfähigkeit im Plangebiet gegeben ist, besteht die Möglichkeit, das anfallende häusliche Schmutzwasser über eine dezentrale Einzellösung - Biologische Kleinkläranlage, die der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, zu entsorgen. Ansonsten hat die Schmutzwasserentsorgung über eine abflusslose Sammelgrube, die der bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedarf, zu entsorgen.

2. Gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und gemäß BbgWG bedarf die Ableitung oder Versickerung von behandeltem Abwasser und belasteten Niederschlagswasser der wasserrechtlichen Entscheidung der unteren Wasserbehörde.

3. Die Vorhabenträger haben für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser Sicherungsmaßnahmen für eine ordnungsgemäße und schadlose Be-

seitigung in der Form zu ergreifen, dass die auch bei außergewöhnlichen Starkregen oder sonstigen extremen Witterungsbedingungen zu besorgenden Schadensereignisse verhütet oder unschädlich gemacht werden. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet auf den befestigten und bebauten Flächen sowie Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Aus diesen Gründen ist die Entwässerung des Plangebietes vor Umsetzung des Bebauungsplanes zu regeln, um rechtzeitig umsetzbare Lösungen zur schadlosen und ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu erarbeiten, sofern im Plangebiet keine bzw. nicht ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens festgestellt wurde.

4. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte möglichst auf den Grundstücken, auf dem es anfällt, flächenhaft und oberflächlich versickert werden, sofern sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Die Sickerfähigkeit ist der unteren Wasserbehörde im jeweiligen Genehmigungsverfahren mit einem Bodengutachten nachzuweisen

5. Als weitere Entscheidungsgrundlage ist u. a. zu berücksichtigen, dass die Versickerung von Schmutz- und Niederschlagswasser auf dem Grundstück so zu erfolgen hat, dass Gebäude und angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

6. Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 14 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Bebauungsplan Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, festzusetzen.

Es muss für die untere Wasserbehörde nachvollziehbar sein, dass ausreichend Flächen im Plangebiet für die schadlose und ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung auch im Hinblick bei Starkregen und sonstigen extremen Witterungsbedingungen, ausgewiesen werden.

7. Es ist zu beachten, dass Schmutz- und Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 1 WHG Abwasser und diese grundsätzlich getrennt abzuführen sind.

8. Anlagen zur Abwasserbeseitigung bedürfen gemäß § 71 BbgWG der wasserrechtlichen Zulassung durch die untere Wasserbehörde.

9. Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10. In die Hinweise auf der Planzeichnung sowie Begründung des Bebauungsplans ist die Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Verwendung von Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung aufzunehmen.

11. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalabteilung Süd Cottbus (LUGV) ist als Träger wasserwirtschaftlicher Belange zu beteiligen. Die Ziele des aufgestellten Bebauungsplanes sind mit den Forderungen und Hinweisen des LUGV in Übereinstimmung zu bringen.

12. Der für das Gemarkungsgebiet Ruhland zuständige Gewässerunterhaltungspflichtige - Gewässerverband „Kleine Elster-Pulsnitz“, Sitz Sonnewalde - ist als Träger wasserwirtschaftlicher Belange zu beteiligen. Die Ziele des aufgestellten Bebauungsplanes sind mit den Forderungen und Hinweisen des Gewässerverbandes in Übereinstimmung zu bringen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Elbe-Elster-Land. Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt.

Naturraum

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Höhen bewegen sich zwischen 98,5m und 98,9m (Bezug DHHN 92).

Beim Wald handelt es sich um einen Kiefernforst (Biotoptyp 08480) mit Stiel-Eichen und der Gemeinen Esche. Die Bäume weisen ein unterschiedliches Alter auf (50 – 80 Jahre).

Biotope

Randlich, insbesondere auf der Nordost- und Südostseite finden sich ältere Stiel-

Eichen. Am Südwestrand ist im Wald eine kleine Rotstraußgrasflur eingebettet. Das Plangebiet umfasst ferner eine kleine Gartenbrache am Forstrand im Südwesten.

Am Nordostrand befinden sich drei Höhlenbäume (Kiefern). Weite Teile des Forstes sind u. a. durch eingebrachte Gartenabfälle mit Stickstoff belastet (nitrifiziert). Stellenweise finden sich größere Bestände des Maiglöckchens (*Convallaria majalis*).

Geschützte Biotope wurden nicht nachgewiesen.

Im Rahmen der Aufforstung sollte als naturschutzrechtliche Minderungsmaßnahme Mischwald mit Baumarten der potenziell-natürlichen Vegetation angepflanzt werden.

Die Gehölze auf den als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzten Flächen unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (GehölzSchVO/LK OSL). Gemäß §4 GehölzSch-VO/LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§6 GehölzSchVO/LK OSL).

Gehölzschutz

Um die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen der GehölzSchVO/LK OSL herzustellen, wird vom Träger der Bauleitplanung ein Antrag auf Zusicherung der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand an die untere Naturschutzbehörde gerichtet.

Von den im Rahmen der fachspezifischen Untersuchungen vorgefundenen Vogelarten unterliegen nur der Schwarzmilan und der Schwarzspecht als Nahrungsgäste der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Arten- und Habitat-
schutz

Die Erheblichkeitsschwelle wird für den Schwarzmilan durch das Vorhaben nicht überschritten.

Streng geschützte Tierarten des Anhangs IV der RL 92/43 EWG wurden nicht gefunden.

Aus den vorliegenden Informationen haben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen

- der Natura 2000-Gebiete
- oder europäisch geschützter Arten

ergeben.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote können gemäß den vorliegenden Untersuchungen bei der Planumsetzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie sind aber vermeid- bzw. abwendbar.

Die randlich stehenden Höhlenbäume als auch die Stiel-Eichen des Waldrandes sollten erhalten werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Brutgeschehens sind durch eine Regelung der Bauzeiten vermeidbar.

Die Bauarbeiten einschließlich der unbedingt erforderlichen Baumfällarbeiten sollten außerhalb der Balz-, Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten der heimischen Vogelarten vorgesehen werden. Im Zeitraum von Mitte März bis Mitte August ist demnach eine Bautätigkeit auszuschließen. Eine naturschutzfachliche Baubegleitung ist beim der Planumsetzung unerlässlich.

Bei einer notwendigen Inanspruchnahme der Höhlenbäume sind u. U. Ersatznistplätze zu schaffen (CEF-Maßnahmen).

1.2 Planungsziele

Im Plangebiet sollen die erforderlichen baulichen Anlagen für die Altenbetreuung untergebracht werden. Was das konkret ist, richtet sich nach der Nachfrage.

Leitbild

Die baulichen Anlagen sollen sich im Hinblick auf ihr Erscheinungsbild in die typischen Strukturen der Stadt einfügen.

Der Standort wird sich schrittweise entwickeln. Da sich der Bedarf in Zukunft schnell ändern kann, sollen die Festsetzungen des B-Planes möglichst flexibel sein.

Die vorhandene Naturausstattung soll in die Gestaltung des Grundstücks einbezogen werden.

Mit der Planung wird nicht nur die Erschließung der Vorhabenfläche, sondern die der übrigen Anlieger gesichert.

Mit der Standortselektion sind bereits die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen ausgeschöpft.

Das Vermeidungs- und Minderungsgebot zielt nicht auf die Vermeidung des Vorhabens, vielmehr geht es um eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft.

Mit dem Waldersatz an anderer Stelle werden auch die Eingriffe in die Natur, die mit dem Beseitigen von Wald zwangsläufig verbunden sind, kompensiert.

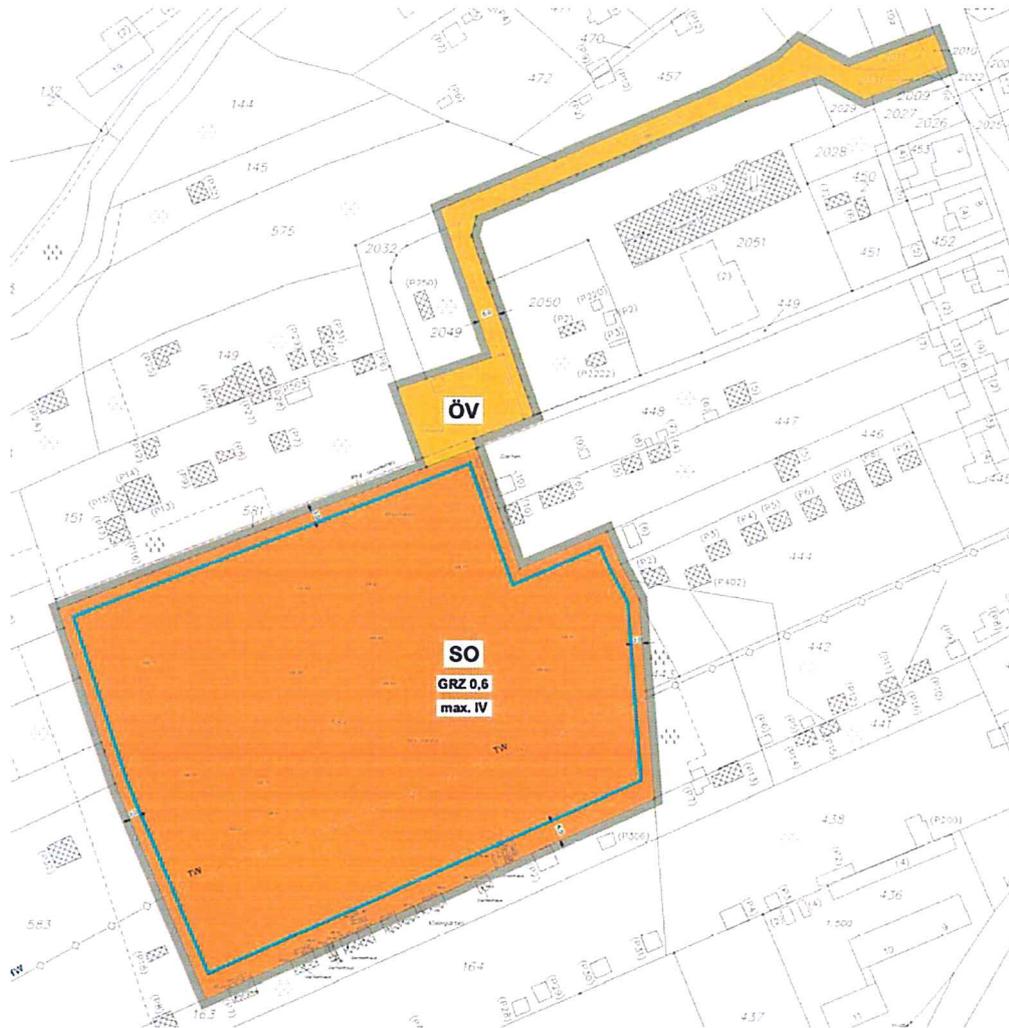
Weitere Möglichkeiten zur Minderung bzw. Minimierung sind unter Beachtung der Planungsaufgabe nicht gegeben. Es ergeben sich keine planbedingten Folgen für die Schutzobjekte von Natur und Landschaft.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung können erfüllt werden. Die sozialen und die Wohnbedürfnisse insbesondere für Alte werden durch das Vorhaben erfüllt.

Mit der notwendigen Ersatzaufforstung werden die Belange der Forstwirtschaft nicht beeinträchtigt. Mit dem Vorhaben werden Arbeitsplätze in Ruhland geschaffen. Die Wirtschaft wird gestärkt.

Die sonstigen städtebaulichen Belange werden nicht berührt.

2 Festsetzungen



Planzeichnung

2.1 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Daneben können im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Fußgängerbereiche, Parkflächen, verkehrsberuhigte Bereiche...) festgesetzt werden. Ferner kann der B-Plan den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen regeln.

Vorbemerkungen

Die vorhandene Zuwegung von der Hartwigstraße, die auch den übrigen Anliegern dient, wird als öffentliche Verkehrsfläche (**Festsetzung: ÖV**) festgesetzt. Vor dem Grundstück ist eine Wendemöglichkeit gegeben.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Wegeführung selbst auf dem Grundstück wird im B-Plan nicht geregelt.

Hinweis: Alternativ ist im Bereich des Wendeplatzes auch eine Wegeführung unter Nutzung des vorhandenen Wegegrundstücks möglich.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Vorbemerkungen

Die nach dem Leitbild vorgesehenen Nutzungen lassen sich keinem der in den §§2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. Deshalb sind diese Flächen als Sondergebiet festzusetzen. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche

Sonstiges Sondergebiet

die der Erholung dienen (§10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO).

Im vorliegenden Fall kommt nur die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (**Festsetzung SO**) in Frage. Die Festsetzung wird für das gesamte Grundstück gewählt. Eine Differenzierung ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde als Planungsträger muss bei den Sondergebieten, abweichend von den übrigen in der BauNVO aufgeführten Baugebieten, die Inhalte selbst bestimmen. Sie hat die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Wohn- und Pflegezentrums.

*Festsetzung
Zweckbestimmung*

Im Plangebiet sollen vorrangig Wohnanlagen und Betreuungsangebote für alte Menschen untergebracht werden. Der Rahmen spannt sich von einer Tagespflege über ein individuelles betreutes Wohnen und eine Heimbetreuung bis hin zu einer Pflegeeinrichtung. Zusätzlich sind Wohnungen für das Personal erforderlich. Alle erforderlichen Nebenanlagen sowie Stellplätze werden auf dem Grundstück untergebracht.

Allgemein zulässig sind Altersheime, Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf und sonstige Wohngebäude, Pflegeheime und sonstige sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen.

*Festsetzung
Nutzungen*

Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Räume für freie Berufe.

Auf der Basis der festgesetzten Zweckbestimmung werden die relevanten Wohnanlagen zugelassen. „Normale“ Wohngebäude können das SO-Gebiet nicht dominieren. Ein „Kippen“ ist auf Grund der Zweckbestimmung nicht möglich. Die Genehmigungsbehörde kann nicht so viele Wohnungen zulassen, dass diese dominieren.

Die Ausnahmen können das Wohn- und Pflegezentrum abrunden. Im Interesse der Vermeidung von Nutzungskonflikten ist die geplante ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben nur in Verbindung mit der Hauptnutzung vorgesehen.

Für das Genehmigen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gelten im SO-Gebiet die Bestimmungen der §12 und 14 der BauNVO.

2.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Vorbemerkungen

Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der GRZ gesteuert. Die Planungsziele erfordern eine relativ hohe Durchgrünung. Auch mit Rücksicht auf das Umfeld wird eine GRZ von maximal 0,6 (**Festsetzung: GRZ 0,6**) festgesetzt.

Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Grundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Die Höhe wird durch das Festsetzen der zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

Höhe

Im vorliegenden Fall wird die Geschossigkeit auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt (**Festsetzung: max. IV**).

Der Begriff Vollgeschosß ist in der Bauordnung definiert. Danach ist ein Dachgeschosß unter bestimmten Umständen auch als Vollgeschosß zu betrachten.

Eine viergeschossige Bebauung entspricht dem Ziel, dass sich das Vorhaben in die Struktur der Stadt einordnen soll.

Mit den Bestimmungen bleibt der B-Plan deutlich unter der zulässigen Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. §17 BauNVO. Ebenfalls wird die zulässige Höchstgrenze für die Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,4 nicht überschritten, da nur mit der vollen Ausnutzung der GRZ bei einer maximal 4-geschossigen Bebauung 2,4 erreichbar sind.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird in einem B-Plan festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Vorbemerkungen

Außerhalb dieser Flächen ist, da der B-Plan dieses nicht ausschließt, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

Die überbaubare Fläche im Sondergebiet wird durch das zeichnerische Festsetzen einer **Baugrenze** definiert. Diese erfasst das gesamte SO-Gebiet, berücksichtigt aber die erforderlichen Mindest-Abstandsflächen (**3m**). Im Süden beträgt der Abstand zu den Bungalows **6m**. Die Grenzen werden **vermaßt**.

Baugrenze

Die Festsetzung schafft einen hinreichend großen Spielraum für die Gestaltung des Grundstücks im Rahmen der Fachplanung. Die vorgegebene Fläche kann allerdings wegen der festgesetzten GRZ real nur in Teilen ausgenutzt werden.

2.5 Weitere Planungsgegenstände

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

Vorbemerkungen

Im vorliegenden Fall soll auf Grund der Planungsziele eine parkartige Grundstücksgestaltung angestrebt werden. Dazu soll neben Pflanzmaßnahmen auch ein möglichst großer Teil des Gehölzbestandes erhalten bleiben. Insbesondere sollen (auch aus Artenschutzgründen) die Altbäume erhalten bleiben.

Die erforderlichen Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die entsprechenden Maßnahmen werden durch Text bestimmt. Die textliche Festsetzung bezieht sich auf das gesamte SO-Gebiet. Eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung ist nicht erforderlich.

Auf mindestens 10% der nicht überbauten Fläche des Sondergebietes sind Bäume zu pflanzen. Bäume, die erhalten bleiben können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

*Festsetzung
Vermeidung*

Die Festsetzung zielt auf den Erhalt, ermöglicht aber stattdessen auch Neupflanzungen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche müssen walddartig bleiben. Insbesondere Parkplätze sind einzugrünen.

2.6 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise

Kennzeichnungen nach §9 Abs. 5 BauNVO weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach §9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

*Nachrichtliche
Übernahmen*

Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten. In der Planzeichnung ist die das SO-Gebiet durchquerende **Trinkwasserleitung** dargestellt. Zu beachten sind die entsprechenden Restriktionen (siehe Punkt 1.1).

*Hinweise
Vermerke*

Anhang

Rechtsgrundlagen

Anlage - Rechtsgrundlagen (Stand Sept.2011)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 11991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. 1 S. 1690)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S 350) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 1)
- Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 zuletzt geändert durch Art. 6 vom 28.07.2011 (GVBl I S. 1690)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) von 10.07.2002 (GVBl. I S 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. 11.2010 (GVBl.I Nr. 39 S. 1)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl. 12005 S. 50) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 1)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. 11.2010 (GVBl.I Nr. 39 S. 1)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24.05.2004 (GVBl. I Nr. 9, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. 1 S. 3214)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2011 (GVBl. I Nr.1474) und Art. 2 des Gesetzes vom 21.7.2011(GVBl. I Nr.1475)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.05.2009 (GVBl. I S.175,184)
- Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatzverordnung - BbgCWPV) vom 18.05.2005 (GVBl. Bbg 11 S. 254)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald - Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung vom 6. 03. 2001, ABI. LK OSL Nr. 3/2001 S. 12)
- Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zur Verfahrensbeschleunigung bei Ausgliederung von Flächen aus Naturschutz- und Landschaftsschutzgebietsverordnungen nach §§ 21 und 22 BbgNatSchG, die Gegenstand von städtebaulichen Satzungen sind (VwV Ausgliederungsverfahren) vom 30. Mai 1997 (ABI. S. 563)

- Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Oktober 2008 zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (ABl. 46/2008, S. 2527)

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. 1 S.202)

Flächenbilanz

Nutzung	Bestand		Planung			Änderung	
	Fläche in m ²	Versiegelg.	Fläche in m ²	Versiegelg.	Bemerkg.	Fläche in m ²	Versiegelg.
Waldfläche	17550	0	0	0		-17550	0
Straßenfl.	2120	1480	2120	1480	70%	0	0
SO-Fläche	0	0	17550	10530	(GRZ 0,6)	17550	10530
Summe	19670	1480	19670	12010		0	10530

Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.06.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst. *Aufstellungsbeschluss*

Der Stadtverordnetenversammlung hat am 05.09.2011 den Entwurf in der Fassung vom August 2011 bestätigt und den Auslegungsbeschluss gefasst. *Beteiligung der Öffentlichkeit*

Der Entwurf, die Begründung und die umweltbezogenen Informationen lagen in der Zeit vom 10.10.2011 bis 11.11.2011 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 12.10.2011 wurden betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Versorgungsbetriebe um eine Stellungnahme zur Fassung August 2011 gebeten. *Beteiligung der Behörden/TÖB/ Nachbargemeinden*

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland hat die die Stellungnahmen der Behörden, der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit am 12.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. *Abwägungsbeschluss*

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2011 wurde am 12.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. *Satzungsbeschluss*

Anlage

Artenschutzrechtliches Gutachten für den geplanten Bau des Alten- bzw. Pflegeheimes in Ruhland (2011)

**Artenschutzrechtliches Gutachten für den geplanten Bau
des Alten- bzw. Pflegeheimes in Ruhland**

2011



Auftraggeber:

Planungsbüro
Wolff
Bonnaskenstraße 18/19

03044 Cottbus

Auftragnehmer:

PNS Planungen in Natur und Siedlung
Dr. Hanspach
Platz der Einheit 1

01945 Lindenau

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Aufgabenstellung und kurze Gebietscharakteristik	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Bestandserfassung	6
3.1	Bestandserfassung der der artenschutzrelevanten Pflanzenarten nach §§ 44 ff BNatSchG	6
3.2	Bestandserfassung der artenschutzrelevanten Tierarten nach §§ 44 ff BNatSchG	6
4.	Planerische Empfehlungen aus der Sicht des naturschutzrechtlichen Artenschutzes (Vermeidung bzw. Minderung)	8
4.1	Räumliche Empfehlungen	8
4.2	Zeitliche Empfehlungen	8
	Literatur	9

1. Aufgabenstellung und kurze Gebietscharakteristik

Aufgabenstellung

Der Auftrag besteht in einer Bestandsaufnahme gesetzlich geschützter Flora und Fauna im Gebiet des geplanten Alten- bzw. Pflegeheimes in Ruhland. Diese Erhebungen werden für den Bebauungsplan (B-Plan) benötigt. Für diesen wird ein Umweltbericht erarbeitet, der bestimmte vorgeschriebene Inhalte gemäß Anhang zum BauGB abarbeitet.

Im Baugebiet sollen ein Altenheim und / oder ein Pflegeheim, eine Tagespflege, Wohnungen für das Personal und / oder für Senioren, parkartig gestaltete Freianlagen und die nötigen Nebenanlagen und Stellplätze untergebracht werden. Die Kapazitäten sind noch nicht klar. Die Anlage wird sicher schrittweise ausgebaut, so dass u. U. nicht sofort vollständig in die gesamten Waldstrukturen eingegriffen werden muss.

Bei der Überbauung des Grundstücks wird von der maximal zulässigen Fläche gem. §17 BauNVO ausgegangen. Dies entspricht 80% des Grundstücks (GRZ =0,8).

Die Höhe der Bebauung wird sicher nicht höher als 5 Geschosse sein. Eher sind geringere Höhen zu erwarten.

Kurze Gebietscharakteristik

Das Plangebiet erstreckt sich in der Ortslage der oberlausitzischen Stadt Ruhland im Breslau-Magdeburger Urstromtal im LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ und wird von Kleingartenanlagen umgeben. Nur an der Südwestecke schließt sich Grünland an. Es handelt sich nahezu vollflächig um einen Kiefernforst (Biotoptyp 08480) unterschiedlichen Alters (50 – 80 Jahre) mit Stiel-Eichen und Gemeinen Eschen im Unterstand. Randlich, insbesondere auf der Nordost- und Südostseite) finden sich ältere Stiel-Eichen. In der Nordostecke entwickelte sich eine schütterere Baumgruppe von Stiel-Eichen. Am Südwestrand ist im Forst eine kleine Rotstraußgrasflur eingebettet. Am Nordostrand befinden sich drei Höhlenbäume (Kiefern). Weite Teile des Forstes sind u. a. durch eingebrachte Gartenabfälle nitrifiziert. Stellenweise finden sich größere Bestände des Maiglöckchens (*Convallaria majalis*), dessen Indigenat jedoch unsicher ist. Potenziell würde sich der Forst in einem Birken-Stieleichenwald (*Betulo-Quercetum*) entwickeln. Das Plangebiet umfasst ferner eine von Südwesten streichende Zufahrtsstraße sowie eine kleine Gartenbrache am Forstrand im Südwesten.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage sind §§ 44 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Das BNatSchG differenziert zwischen besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG). Streng geschützte Arten sind Bestandteil der besonders geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassung ist nachzuweisen, ob für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für Europäische Vogelarten folgende Verbotstatbestände relevant sein können:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Bauvorhaben ist vorsorglich von einer Verbotsverletzung auszugehen, wenn dieses voraussehbar zur Tötung von Exemplaren einer dieser Arten führt. Des Weiteren können Verbotsverletzungen nicht ausgeschlossen werden, wenn durch den vorhabensbedingten Lebensraumverlust dort lebende Individuen oder Entwicklungsformen einer Art gefährdet oder getötet werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Es sind Störungen während der Bauphase insbesondere während der Brutzeit relevant. Des sind weiteren Störungen bedeutsam, die zu einer Veränderung von Aktivitätsmustern, höherem Energieverbrauch, Abzug in ungünstige Gebiete und dgl. führen können, welche der Erfolg der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterung oder Wanderung gefährden können und mithin der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Hierunter werden Lokalitäten verstanden, die von geschützten Arten aktuell zur Fortpflanzung und zum Ausruhen beansprucht werden. Des Weiteren zählen dazu aktuell nicht besetzte, aber regelmäßig genutzte Bereiche, z.B. Brutplätze, die bei Beginn der Fortpflanzungsphase mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder besetzt werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind gemäß nachstehender Tabelle 1 für folgende Artengruppen der besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) relevant:

Tabelle 1: Relevante Artengruppen, für die die artenschutzrechtlichen Verbote gelten

Besonders geschützt:	Europäische Vogelarten (gem. Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)	<u>Alle</u> in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten.
Streng geschützt:	Arten des Anhangs IV der RL 92/43 EWG	Der Anhang IV der FFH-RL enthält zahlreiche Arten, so sind z.B. die Zauneidechse und ein Großteil der Amphibienarten in Anhang IV aufgeführt.

Werden durch das Vorhaben die genannten Verbote berührt, sind Maßnahmen zu planen und durchzuführen, mit denen die Verbotsverletzung vermieden werden kann. Neben Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen können CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures), d. h. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung kommen, welche die ökologische Funktion des betroffenen Bereiches sichern.

3. Bestandserfassung

3.1 Bestandserfassung der artenschutzrelevanten Pflanzenarten nach §§ 44 ff BNatSchG

Es wurden drei vollflächige Begehungen des Untersuchungsgebietes am 19.07., 22.07. und 02.08. 2011 durchgeführt, um wild wachsende Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung erfassen zu können.

Pflanzenarten dieser Kategorien wurden jedoch bei allen Begehungen nicht festgestellt.

3.2 Bestandserfassung der artenschutzrelevanten Tierten nach §§ 44 ff BNatSchG

Es wurden drei vollflächige Begehungen des Untersuchungsgebietes am 19.07. 22.07. und 02.08. 2011 durchgeführt, um gesetzlich geschützte Vertreter der Fauna gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Bundesartenschutzverordnung sowie der Europäischen Vogelschutzrichtlinie erfassen zu können. Für die Erfassung der Vogelarten war es jahreszeitlich schon recht spät, da die Brutperiode (bis auf eventuelle Nachbruten) weitgehend vorüber ist. Die Ergebnisse können daher nur eingeschränkt die realen Verhältnisse widerspiegeln.

Bei der avifaunistischen Erfassung wurden folgende Vogelarten beobachtet (vgl. Tabelle 2):

Tabelle 2: Avifaunistischer Artenbestand mit Angabe von Status und Zugehörigkeit zur Bundesartenschutzverordnung sowie zum Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	BAV bgA	BAV sgA	VS-RL
Amsel	<i>Turdus merula</i>	wBV	-	-	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	BV	-	-	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	wBV	-	-	-
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	wBV	-	-	-
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	BV	-	-	-
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	wBV	-	-	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	wBV	-	-	-
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	wBV	-	-	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	-	-	-
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	NG	-	-	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	wBV	-	-	-
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	wBV	-	-	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	wBV	-	-	-
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	wBV	-	-	-
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	NG	-	-	I
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	NG	-	-	I
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	wBV	-	-	-
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	wBV	-	-	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	wBV	-	-	-

wBV:	wahrscheinlicher Brutvogel
BV:	Brutvogel
NG:	Nahrungsgast im Gebiet, benachbart brütend
BAV bgA	Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art zu § 1 Satz 1
BAV sgA	Bundesartenschutzverordnung streng geschützte Art zu § 1 Satz 2

VS-RL Vogelschutzrichtlinie, Anhang I = streng geschützte Vogelarten, für die Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen

Lediglich Schwarzmilan und Schwarzspecht als Nahrungsgäste unterliegen der Europäischen Vogelschutzrichtlinie. Ein jagendes Exemplar des Schwarzmilans überflog (bejagte) mehrfach das Untersuchungsgebiet. Die Erheblichkeitsschwelle wird für diese Vogelart durch das Vorhaben nicht überschritten. Über gelegentliche Frequentierung durch den Schwarzspecht berichteten Anrainer.

Streng geschützte Tierarten des Anhangs IV der RL 92/43 EWG wurden nicht erfasst.

4. Planerische Empfehlungen aus der Sicht des naturschutzrechtlichen Artenschutzes

4.1 Räumliche Empfehlungen

Aus gegenwärtiger Sicht ist Waldumwandlung für das gesamte Grundstück vorgesehen. Im Rahmen der Aufforstung sollten als auch naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen Baumarten der potenziell-natürlichen Vegetation Verwendung finden.

Die randlich stehenden Höhlenbäume als auch Stiel-Eichen des Waldrandes wie vorgelagerte Stieleichen-Gruppen sollten im Bestand belassen werden und zugleich als Eingrünung fungieren.

4.2 Zeitliche Empfehlungen

Die Bauarbeiten einschließlich unbedingt erforderlicher Baumfällarbeiten sollten außerhalb der Balz-, Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten der heimischen Vogelarten vorgesehen werden. Baubedingte Beeinträchtigungen des Brutgeschehens sind durch eine Regelung der Bauzeiten vermeidbar. Es sollte daher folgende Festlegung in den B-Plan übernommen werden:

Im Zeitraum von Mitte März bis Mitte August ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen eine Bautätigkeit auszuschließen.

Literatur

Bundesamt für Naturschutz (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Bd. 1.: Wirbeltiere. Bonn, Bad Godesberg.

Bundesamt für Naturschutz (2007): Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-Richtlinie. Erhaltungszustände der Arten.

Der Rat der europäischen Gemeinschaften (1994): Richtlinie 94/24/EG des Rates vom 8. Juni 1994 zur Änderung von Anhang II der Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. In: Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 164/9 30.06.1994

Der Rat der europäischen Gemeinschaften (Stand 1994): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG): Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. Nr. 51), in Kraft getreten am 1. März 2010.

Landesumweltamt Brandenburg (2009): Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen. Potsdam.

LUIS Brandenburg (Schutzgebietsinformationen Land Brandenburg): http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz_www/vieweer.htm.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (2004): Biotopkartierung Brandenburg. Band 1. Kartierungsanleitung und Anlagen.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (HG., 2006): Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zu Heft 4.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (2007): Biotopkartierung Brandenburg. Band 2. Beschreibung der Biotoptypen.

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV).

WISSKIRCHEN, R. & H. HAEUPLER (1998): Standardliste der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. - Stuttgart.