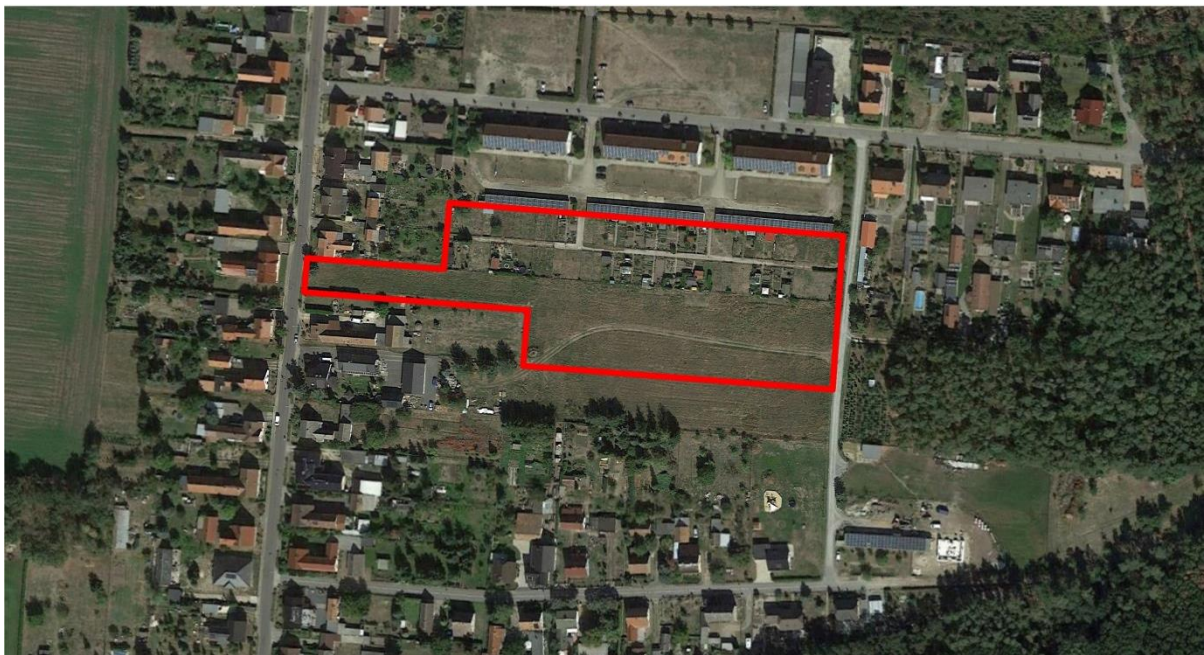


**GEMEINDE TETTAU  
AMT ORTRAND  
LANDKREIS OBERSPREEWALD-LAUSITZ**

**Bebauungsplan „Schafatrebe“  
(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- Satzungsexemplar -



Stand: Oktober 2020





<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>Beschreibung des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>3</b>
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen .....	3
2.2.2	Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes .....	3
<b>3</b>	<b>VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Tettau .....</b>	<b>6</b>
<b>3.4</b>	<b>Gegenwärtiges Baurecht.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur .....</b>	<b>7</b>
<b>4.2</b>	<b>Verkehrerschließung/ Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
4.2.1	Verkehrerschließung .....	7
4.2.2	Stromversorgung .....	7
4.2.4	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung/ Regenwasser .....	8
4.2.5	Löschwasserversorgung .....	8
<b>4.3</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>9</b>
4.3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	9
4.3.2	Von der Planung berührte Umweltbelange.....	9
4.3.3	Artenschutz .....	9
4.3.4	Gehölzschutz .....	10
4.3.5	Landschaftsschutzgebiet.....	11
4.3.6	Immissionsschutz.....	11
4.3.7	Denkmalschutz .....	12
4.3.8	Kampfmittel.....	12
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>5.1</b>	<b>Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	13
5.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
5.2.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	14
<b>5.3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>14</b>
5.3.1	Landschaftsschutzgebiet.....	14
<b>5.4</b>	<b>Sonstige Festsetzung .....</b>	<b>14</b>
5.4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	14
<b>5.5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>14</b>

5.5.1	Artenschutz .....	14
5.5.2	Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand .....	14
<b>6</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>6.1</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>15</b>
<b>6.2</b>	<b>Kosten und Erschließungsaufwand .....</b>	<b>15</b>
<b>6.3</b>	<b>Planungsrecht .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>17</b>

**TABELLENVERZEICHNIS****Seite**

Tab. 1: Verfahrensablauf .....	15
Tab. 2: Flächenbilanz .....	16

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS****Seite**

Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes (s. rote Umrahmung) .....	2
Abb. 2: Bestehende Verhältnisse des Bebauungsplangebietes (s. rote Umrahmung) .....	3
Abb. 3: Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Tettau (1. Änderung) .....	6
Abb. 4: Gestaltungsplan vom Bebauungsplangebiet .....	7

## 1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Tettau beabsichtigt, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes

- die hohe Nachfrage an Wohnbauland insbesondere zum Bau von Einfamilienhäusern zu decken und
- den Problemen im Zusammenhang mit den zunehmenden Leerständen in der Kleingartenanlage "Gärtnerglück" zu begegnen.

Mit der beabsichtigten Planung verfolgt das Amt Ortrand/ die Gemeinde Tettau das Ziel, die vorhandene, als unbefriedigend zu bewertende städtebauliche Situation dieses innerörtlichen Bereiches (nicht im planungsrechtlichen Sinn) zu verbessern.

Dafür wird unter Einbeziehung der Kleingartenanlage zwischen der Lindenauer Straße und der Winzergasse die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes für ca. 14 Parzellen/ Wohneinheiten (WE) vorgesehen.

Gemäß gültiger Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt das Plangebiet im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Damit ist das beabsichtigte Bauvorhaben unzulässig und erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Umsetzung dieses Ziels kann mittels öffentlicher und privater Initiativen erreicht werden. Mit einer damit verbundenen begrenzten Neuansiedlung soll eine ansonsten rückläufige demographische Entwicklung kompensiert werden. Eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung bildet die Voraussetzung sowohl für den Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kita) als auch für neue Perspektiven aufgegebener bzw. mindergenutzter Einrichtungen.

Städtebauliche Zielsetzungen sind im Wesentlichen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche,
- landschaftsgerechte Begrünung als Übergang zur Landschaft und zur Gliederung des Gebietes.

Hierfür ist die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB beabsichtigt. Eine Umweltprüfung ist dafür nicht vorgesehen.

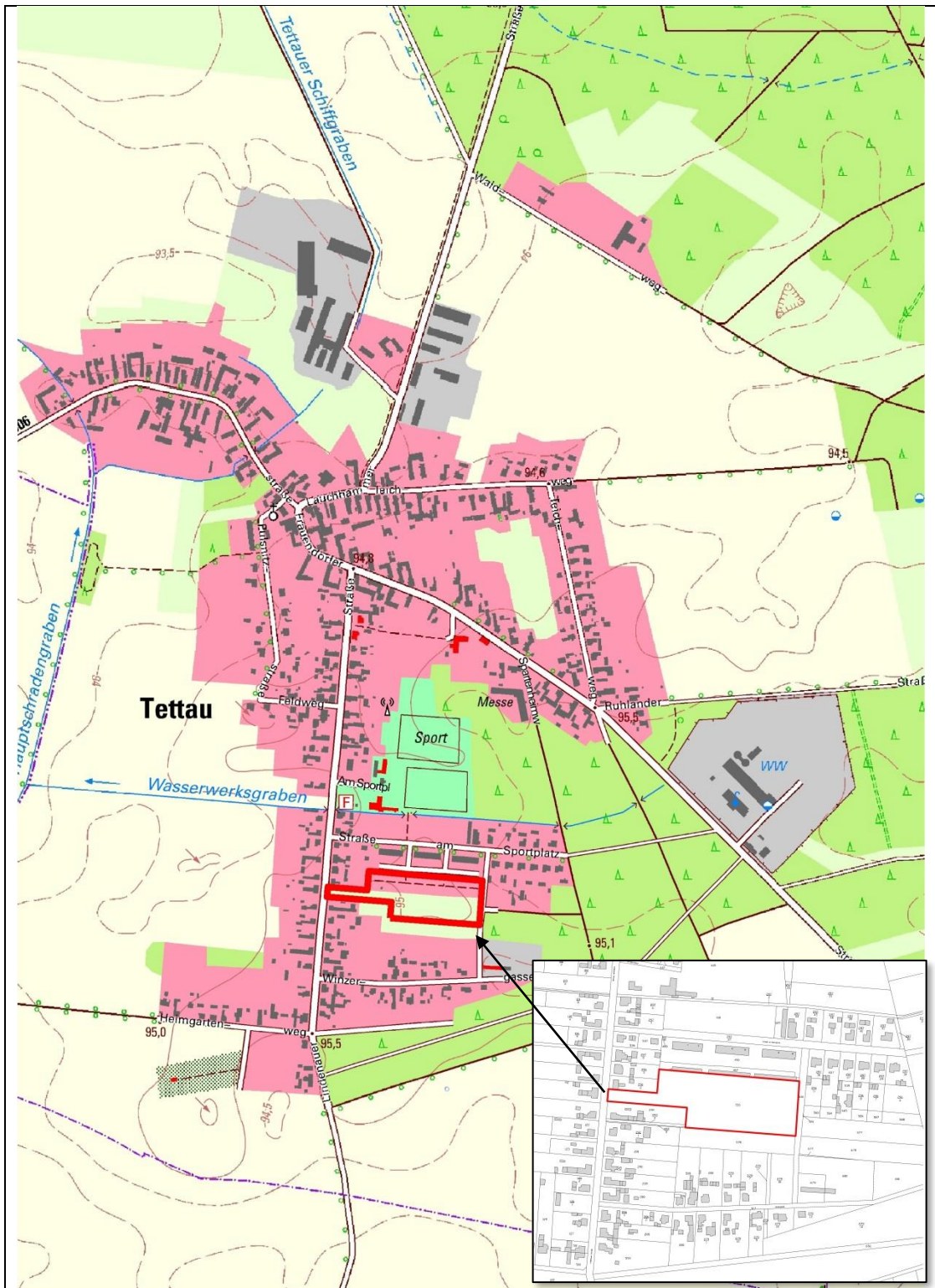
## 2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist ca. 14.000 m<sup>2</sup> groß und liegt im südöstlichen Teil von Tettau, zwischen der Lindenauer Straße und der Winzergasse.

Es umfasst in der Gemarkung Tettau die Flur 3 mit dem Flurstück 720 (vereinigte ehem. Flurstücke 295/3, 569, 572 und 575).

**Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes (s. rote Umrahmung)**



## 2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

### 2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

An das Plangebiet grenzen im

- Norden, Westen und Nordosten die straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Lindenaauer Straße, der Straße am Sportplatz und der Winzergasse,
- im Osten Kleingärten entlang des Winzergasse und
- im Süden eine innergebietliche landwirtschaftliche Fläche.

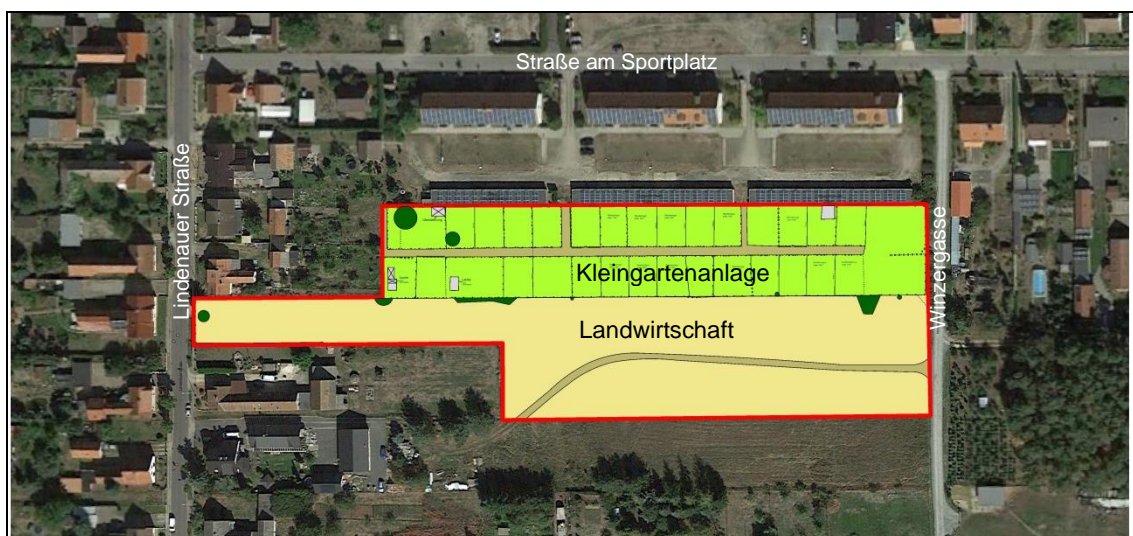
### 2.2.2 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Das topographisch weitestgehend ebene Plangebiet wird im nördlichen Bereich durch eine Kleingartenanlage und im südlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Gärtnerglück" e.V. entstand im Zusammenhang mit dem Bau der drei angrenzenden Geschosswohngebäude entlang der Straße am Sportplatz. Dem sind auch die drei Garagenzeilen zuzuordnen, deren Rückseite die nördliche Grenze der Kleingärten markiert. Die Erschließung der Kleingärten erfolgt von der Straße am Sportplatz über das Grundstück der Geschosswohnbebauung. Ein Parkplatz ist nicht vorhanden. Etwa die Hälfte der Kleingartenparzellen wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und steht leer. Es sind nur noch wenige bauliche Anlagen vorhanden. Die Ursachen für den Leerstand liegen in der zurückgegangenen Nachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung (EW-Rückgang i.V.m. Überalterung und Wegzügen), einem veränderten Nachfrageverhalten sowie der allgemein hohen Kleingartendichte in der Region. Es ist davon auszugehen, dass der künftige Leerstand anhalten und sich noch ausweiten wird. Eine Verschärfung der damit verbundenen Probleme (u.a. fehlende Pacht, Verwahrlosung) ist zu erwarten.

Der südliche Teil des Gebietes wird von der angrenzenden Landwirtschaft geprägt. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit den unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Wald) bietet der Standort keine besonders geeigneten Voraussetzungen für eine intensive Ackerbewirtschaftung, so dass kein erheblicher Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu erwarten ist.

**Abb. 2: Bestehende Verhältnisse des Bebauungsplangebietes (s. rote Umrahmung)**



Bis auf einzeln Bäume (2 Obstbäume in der Kleingartenanlage und 1 Nadelgehölz (an der Lindenauer Straße) und Sträucher (in der Kleingartenanlage) ist das Plangebiet nahezu gehölzfrei.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB folgende Informationen zum Plangebiet mitgeteilt:

Landkreis Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 10.09.2020):

*„Der Geltungsbereich des BPL befindet sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Landkreises OSL. Aus diesem Grund bestehen für das Plangebiet keine wasserrechtlichen Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen.“ (uWB)*



### 3 VERHÄLTNISS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg kommt im Schreiben vom 03.09.2020 zu folgender Beurteilung/Wertung:

*„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.*

*Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

*Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung aus dem LEP HR:*

- *Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen*  
*Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Tettau an.*
- *Z 5.5 LEP HR Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf*  
*Da die Gemeinde Tettau nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5,5 LEP HR*
  - *quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) und*
  - *als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (1 ha pro 1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) möglich.*

*Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption ist nicht erforderlich.*

*Der Umfang der Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Tettau beträgt bei einer Einwohnerzahl von 775 (Stand 31.12.2018) 0,8 ha. Sie wurde bisher nicht in Anspruch genommen und steht der Gemeinde Tettau in diesem Umfang für zukünftige Planungen für Wohnsiedlungsflächen im Geltungszeitraum des LEP HR zur Verfügung.“*

Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP HR sind beispielsweise *G 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung) und G 6.1 LEP HR (Freiraumentwicklung).*“

#### 3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Tettau liegen kein Flächennutzungsplan und kein Landschaftsplan vor.

Da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Tettau nicht entgegenstehen wird und dringende Gründe vorliegen, handelt es sich um einen vorzeitigen B-Plan nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

Dringende Gründe liegen vor, weil die Gemeinde im Sinne von §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Abs. 2 BauGB beabsichtigt, dem dringenden Wohnbedürfnis der Bevölkerung insbesondere für Familien nach günstigem Wohnbauland zu decken, um eine sozial stabile Bewohnerstruktur und die vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu erhalten. Auch ist die Gemeinde im Sinne von § 13a, § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1, 7, 8 und § 1a Abs. 2 BauGB gefordert, städtebauliche Antworten auf die zunehmenden Probleme mit der Leerstandsentwicklung in der Kleingartenanlage zu finden. Als ein nachhalti-

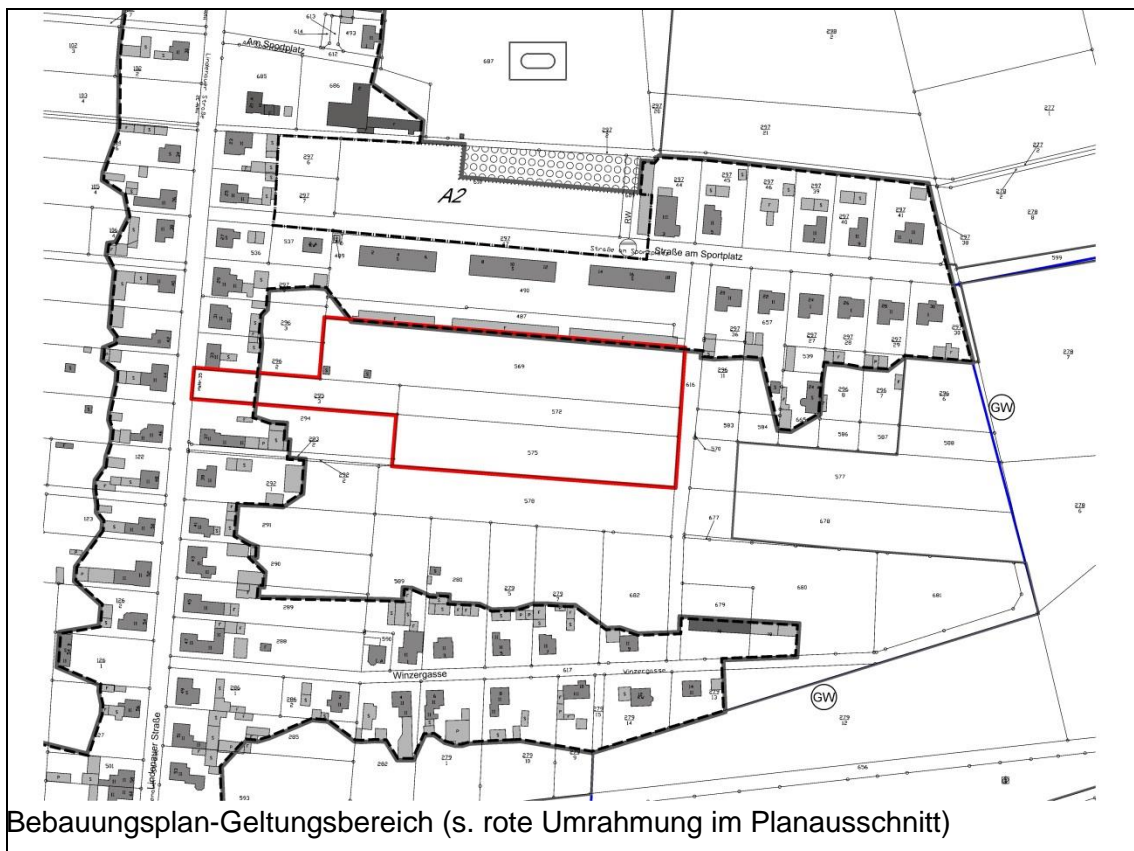
ges Vorhaben steht es den Zielen der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Da für die Gemeinde Tettau kein FNP existiert, unterliegt die vorliegende Planung der Genehmigungspflicht gem. § 8 Abs. 4 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB.

### 3.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Tettau

Für die Gemeinde Tettau besteht seit der amtlichen Bekanntmachung am 20.05.2016 eine rechtskräftige 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB. In dieser Satzung wurde das Plangebiet bis auf den Bereich entlang der Lindenauer Straße dem Außenbereich zugeordnet.

#### Abb. 3: Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Tettau (1. Änderung)



### 3.4 Gegenwärtiges Baurecht

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da die beabsichtigten Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind und sich das im Kap. 1 beschriebene Planungsziel nicht verwirklichen lässt, besteht das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

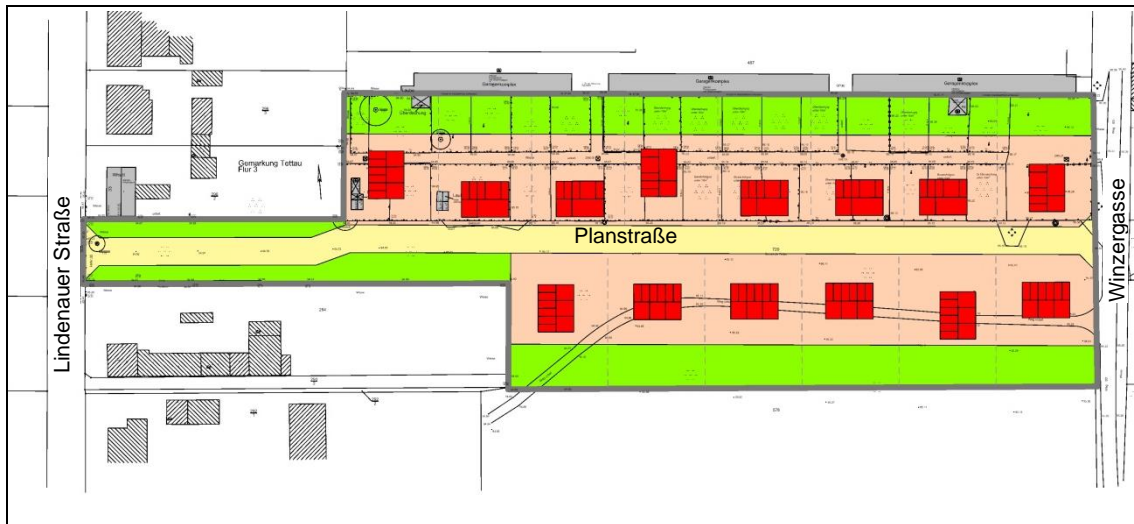
Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Er entspricht den Kriterien nach § 13b Satz 1 BauGB, wonach eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und ausschließlich für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet ist.

## 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, mittels einer ortstypischen aufgelockerten straßenbegleitenden Wohnbebauung eine Abrundung der Siedlungsstruktur von Tettau herzustellen. Im B-Planbereich ist auf relativ großzügigen Grundstücken (14 Grst. m. durchschnittlich ca. 800 m<sup>2</sup>) eine gering verdichtete Wohnbebauung beabsichtigt.

**Abb. 4: Gestaltungsplan vom Bebauungsplangebiet**



### 4.2 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung

Im Ergebnis einer Untersuchung von 3 unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten (davon 2 als Stichstraßen und 1 als Durchgangsstraße) wird die Variante einer Durchgangsstraße weiter verfolgt.

Danach ist die äußere verkehrliche und medientechnische Erschließung aller geplanten Wohnbaugrundstücke von der Lindenauer Straße aus über eine neue Gebietszufahrt geplant.

#### 4.2.1 Verkehrserschließung

Die innergebietliche Zufahrtsstraße (Planstraße) verbindet die Lindenauer Straße mit der Winzergasse. Sie sollte als Wohnstraße im Mischungsprinzip ausgebaut werden.

Bei einer Verkehrsflächenbreite von 7 m ist eine Fahrbahn von ca. 5 m (Begegnungsfall Pkw/Pkw) und eine Versickerungsmulde von ca. 2 m möglich.

#### 4.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Im Schreiben vom 09.09.2020 teilt die MITNETZ STROM mit, dass eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist.

### 4.2.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung obliegt NBB Netzgesellschaft, Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG (SpreeGas), zumal diese auch unabhängig vom Netz erfolgen kann.

### 4.2.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung/ Regenwasser

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung obliegt dem Wasserverband Lausitz (WAL). Im Schreiben vom 31.08.2020 teilt der WAL mit, dass die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung der geplanten Einfamilienhäuser über die öffentlichen Anlagen des WAL gesichert werden kann.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt zentral über die Kläranlage Lauchhammer.

Die Gemeinde Tettau hat die Abwasserbeseitigungspflicht für den Ort dem Wasserverband Lausitz (WAL) übertragen.

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird grundsätzlich von der Beachtung des Landeswassergesetzes (§ 54 Abs. 4 BbgWG) ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen.

Gem. Bodenübersichtskarte und Karte zu den Vernässungsverhältnissen des LBGR liegen überwiegend Braunerden mit geringer Wasserhaltefähigkeit und überwiegend ohne Nässeinfluss, verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss vor.

Durch den relativ geringen Versiegelungsgrad und die vorhandenen Bodenverhältnisse werden grundlegend keine erheblichen Einschränkungen der Versickerungsverhältnisse erwartet.

Danach soll das Regenwasser auf den privaten Grundstücken Vorort versickern.

Die Straßenentwässerung kann über eine straßenbegleitende Versickerungsmulde und ggf. eine Ableitung und Versickerung auf Grünstreifen (Verkehrsgrün) an der Gebietszufahrt erfolgen.

Überdies bestehen Regenwasserkanäle in den umgebenden Straßen (insbesondere in der Lindenauer Straße). Gemäß Schreiben der uWB vom 10.09.2020 ist der Kanal in der Lindenauer Straße nicht ohne Abstimmungen mit und Zulassungen der uWB in die Entwässerung des neuen Wohngebietes einzubeziehen.

### 4.2.5 Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 BbgBKG ist die Löschwasserversorgung (Grundschatz) in kommunaler Verantwortung als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 ist als Grundschatz insbesondere für das zugrunde liegende Gesamtgebiet (allgem. Wohngebiet (WA)) mit einer Zahl der Vollgeschosse < 3 ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zu führen. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Es ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung durch die bestehenden Hydranten in den umgebenden Straßen (insbesondere in der Lindenauer Straße) sichergestellt werden kann.

#### **4.2.6 Telekommunikation**

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich innerhalb der Lindenauer Straße (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) die Hauptversorgungsleitung befindet, von der die geplanten Wohnbaugrundstücke über die Planstraße versorgt werden können.

#### **4.3 Umweltbelange**

##### **4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB (§ 13a BauGB gilt entsprechend) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich.

##### **4.3.2 Von der Planung berührte Umweltbelange**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als ausgeglichen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanz ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzung soll sich innerhalb des baulich vorgeprägten Bereiches (Kleingartenanlage und angrenzend) vollziehen.

Da es sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche handelt, kann durch eine Nutzung der Fläche auch eine Aufwertung erfolgen. Überdies werden damit die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden.

##### **4.3.3 Artenschutz**

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im B-Plan-Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein B-Plan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Aufgrund der Siedlungs- und Landwirtschaftsstrukturen im Bebauungsplangebiet, ist vorwiegend von einem Artenspektrum der bebauten Siedlungslandschaften auszugehen.

Auf Grund der landwirtschaftlichen und kleingärtnerischen Nutzung haben sich keine besonders geeigneten Standortverhältnisse für potentiell nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten entwickelt und wurden auch nicht festgestellt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen unterliegen einer relativ intensiven Bewirtschaftung, so dass dort Reptilien und Bodenbrutvogelarten ausgeschlossen werden können.

In den Gärten der Kleingartenanlage sind keine älteren Obstbäume vorhanden, als potenzieller Lebensraum für höhlenbrütende Vögel und xylobionte (holzbewohnende) Käfer. Einzig einzelne Strauchgehölze bieten als Brutstätten potenzielle Lebensräume für baumbrütende Vogelarten.

Durch folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass im Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten:

- Vor Beginn von Vorhaben sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Begutachtung durchgeführt und geeignete Maßnahmen vorgenommen werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.
- Für den Fall von evtl. vorgefundenen Brutvögeln sollten zur Vermeidung von Tötungen sowie erheblichen Störungen die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten (01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden (Bauzeitenregelung).

Sofern es zur Beseitigung von Sträuchern innerhalb des Plangebiets kommt (s. auch Kap. 4.3.4), führt das bei evtl. betroffenen Baumbrutvogelarten zu keinem erheblichen Lebensraumverlust, da in der näheren Umgebung zahlreiche Ausweichhabitats (Sträucher) vorhanden sind. Es ist von keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Arten auszugehen.

Die entsprechenden Maßnahmen und Nachweise sind in Abstimmung mit der uNB im engen zeitlichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben zu planen und zu realisieren.

Damit wird sichergestellt, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die unter die „Zugriffsverbote“ des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

#### **4.3.4 Gehölzschutz**

Die Gehölze im Plangebiet unterliegen auch nach In-Kraft-Treten des BPL den Regelungen der Satzung des Amtes Ortrand zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung). Gemäß Gehölzschutzsatzung ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Im weiteren Verfahren ist die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen der Gehölzschutzsatzung herzustellen.

Die Gehölzschutzsatzung gilt unabhängig vom Bebauungsplan, wonach bei sämtlichen Eingriffen in darunter fallende Gehölzen ein Ersatz (§ 7 der Gehölzschutzsatzung) zu schaffen ist.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist keine Fällung geplant. Die Größe der Baugebiete und -fenster erlaubt grundsätzlich eine Integration der baulichen Anlagen unter weitestmöglicher Erhalt der vorhandenen Bäume, was auch dem Charakter des Gebiets entspricht. Für den Fall, dass trotzdem ein Eingriff erforderlich wird, ist im nachfolgenden Verfahren gem. Gehölzschutzsatzung zu verfahren (Ausnahme, Ersatz). Maßgebend für den Bebauungsplan ist jedoch, dass im Planvollzug die Ersatzmaßnahmen gem. Gehölzschutzsatzung ausgeführt werden können. Darauf reagiert der B-Plan wie folgt:

- Bei einer GRZ von 0,4 im WA-Gebiet stehen 60% der Baugrundstücksfläche für eine Ersatzanpflanzung zur Verfügung. Damit kann grundsätzlich der Ersatz am Eingriffsort (auf dem eigenen Grundstück) erfolgen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen bestehen ausreichend Freiflächen, auf denen die Ersatzanpflanzung für die dort zu fällenden Bäume vorgenommen werden kann.
- Letztlich bleibt gem. § 7 Abs. 2 Gehölzschutzsatzung die Möglichkeit eine Ausgleichszahlung vorzunehmen.

Die Anzahl und Art der zu ersetzenden Bäume wird somit im Rahmen des Fällantrages durch den jeweiligen Verursacher auf der Grundlage der geltenden Gehölzschutzsatzung ermittelt. Um dem nicht entgegen zu stehen, wurde auf weitergehende Festsetzungen (z.B. Anzahl und Art der zu pflanzenden Bäume für jeden auf dem Baugrundstück zu rodenden Baum) verzichtet. Durch die o.g. Flächen bietet sich genügend Spielraum für eine landschaftsgerechte Einbindung und für ggf. weitere, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbare Ersatzpflanzungen.

Einen darüber hinausgehenden Schutz durch eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan bedarf es aufgrund des bestehenden Schutzstatus nicht. Auch besteht dafür kein städtebauliches Erfordernis, die eine derartige Beschränkung der Grundstücksnutzung rechtfertigen würde. Im B-Plan muss nichts geregelt werden, was per Gesetz schon geregelt ist, es sei denn, die Gemeinde besteht auf einen darüber hinausgehenden Schutz.

#### **4.3.5 Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. Bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung im LSG wird von der zuständigen 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). Eine Zustimmungsanfrage wurde parallel zum B-Planverfahren beim MLUK (Schreiben vom 14.09.2020) gestellt. Mit Schreiben vom 07.10.2020 wurde durch das MLUK mitgeteilt *„Offensichtliche Gründe, die einer Zustimmung entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich. Vielmehr beabsichtigt das MLUK, das LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ zu überarbeiten und die Fläche des Plangebietes künftig nicht mehr in das Schutzgebiet einzubeziehen, da es sich um eine innerörtliche Freifläche handelt, die der Gemeinde zur Eigenentwicklung zur Verfügung stehen soll“*. Mit Schreiben vom 26.10.2020 wurde beim MLUK ein Antrag auf Zustimmung gestellt.

#### **4.3.6 Immissionsschutz**

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am gewünschten Standort sind die Immissionen, die vom und auf das Plangebiet einwirken, zu berücksichtigen.

Das geplante Wohngebiet entspricht den benachbarten Baugebieten, so dass weder Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, bzw. vom (Neubau)Vorhaben ausgehen können zu erwarten sind.

Die geplante Gebietszufahrt erfolgt auf kurzem und direktem Weg von der innerörtlichen Haupterschließungsstraße (Lindenauer Straße), so dass die umgebenden Wohngebiete (insbesondere an der Straße am Sportplatz und Winzergasse) nicht vom Quell- und Zielverkehr des Plangebietes belästigt werden.

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, resultieren im Wesentlichen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Dieser theoretische „Nutzungskonflikt“ zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der Landwirtschaft ist nicht neu und besteht bereits seit vielen Jahren. Aufgrund des langjährigen Bestandes beider unterschiedlichen Nutzungen hat sich eine Situation entwickelt, bei der nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verfahren wird. Hiernach sind die für Landwirtschaft und Wohnen sonst üblichen Maximalforde-

rungen zurückstellen, die man in erster Linie bei Neuplanungen sowie Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen heranzieht.

Ähnlich verhält es sich mit den Emissionen von der Sportanlage im Norden und dem Bauhof im Südosten. Beide lärmintensiveren Nutzungen müssen bereits heute auf näher liegende vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen.

Bzgl. der Solaranlagen auf den nördlich angrenzenden Bestandsgebäuden sind keine erheblichen Auswirkungen (Blendungen) auf das Plangebiet zu erwarten. Gem. Kap. 8.3 der Licht-Leitlinie Brandenburg vom 16. April 2014 zählt das B-Plangebiet durch seine Lage südlich von den Solaranlagen zu den Immissionsorten, bei denen ohne genauere Prüfung von vornherein Blendungen ausgeschlossen werden können.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte resultieren keine neuen Konflikte, die zu bewältigen sind.

#### **4.3.7 Denkmalschutz**

Gem. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2018) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

#### **4.3.8 Kampfmittel**

Durch den Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 15.09.2020) wurde folgendes mitgeteilt: *„zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“*



## **5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, eine möglichst hohe und verträgliche Nutzungsvielfalt für die baulichen Anlagen zuzulassen und aufgrund der teilweise ländlich geprägten, gemischten Umgebungsbebauung/ -nutzung, erfolgt für die Baugebiete eine Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA). Ein reines Wohngebiet (WR) wird nicht festgesetzt, um die Entstehung eines städtebaulich unververtretbaren Gebietes zu vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störendes Gewerbe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetrieben) nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO in den Baugebieten ausgeschlossen. Das hängt mit dem Bebauungsplan nach § 13b BauGB, der nur der Wohnbebauung dient, und mit den einhergehenden Störungen und Beeinträchtigungen für die Umgebung durch den erhöhten nutzungsspezifischen Quell- und Zielverkehr zusammen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die für solche Nutzung üblichen Funktionsgebäude eher das Gesamtbild des Wohngebietes stören und zu einem Imageverlust führen können. Angesichts der geplanten Vorhaben und der örtlichen Gegebenheiten wäre diese Nutzung auch eher theoretischer Natur.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Grundflächenzahl**

Im WA- Gebieten wird mit einer GRZ von 0,4 das Planungsziel verfolgt, durch eine aufgelockerte Wohnbebauung bzw. relativ geringe Bebauungsdichte einen zur Landschaft hin angepassten Siedlungsrand herzustellen.

##### **Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend der Umgebungsbebauung werden maximal 2 Vollgeschosse (II VG) zugelassen.

#### **5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der Baugrundstücke orientiert sich an dem Straßenverlauf und verfügt über eine Tiefe von bis zu ca. 25 m.

Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken (gem. Mindestabstand BbgBO) im Abstand von 3 m festgesetzt. Die rückwärtige Baugrenze nutzt die komplette Baugrundstücktiefe aus.

#### **5.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um sicher zu stellen, dass ein relativ aufgelockerter Siedlungsrand entsteht.

#### **5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die geplante innergebietliche Erschließungsstraße wird entsprechend ihres vorgesehenen Ausbauzustandes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Als eine beidseitig angebaute Wohnstraße (Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h) verfügt sie über eine Ge-

samtbreite von 7 m, die neben einer Fahrbahn (ca. 5,00 m) auch eine Versickerungsmulde (ca. 2,00 m) berücksichtigt.

Die Fahrbahnbreite ermöglicht den Pkw/Pkw- Begegnungsfall. Für die Begegnung Pkw/Müllfahrzeug können ggf. Ausweichstellen angeordnet werden. Um dem Charakter des Wohngebietes zu entsprechen, sollte der Straßenraum gestalterisch einer Mischverkehrsfläche entsprechen.

### **Straßenbegrenzungslinie**

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

## **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

### **5.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **Private Grünfläche**

##### Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Die rückwärtigen Bereiche der privaten Grundstücke werden als private Grünflächen festgesetzt. Es erfolgt keine Festsetzung eines speziellen Nutzungszweckes, da dieser nicht beabsichtigt ist. Für eine höhere Nutzbarkeit werden einzelne bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Gerätehütte, Wege, Sitz- und Aufenthaltsplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen) zugelassen. Wegen des Bestimmtheitsgebotes wurde das Maß der baulichen Nutzungen auf 10 % beschränkt.

## **5.3 Nachrichtliche Übernahme**

### **5.3.1 Landschaftsschutzgebiet**

Die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit sind die dafür geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen.

## **5.4 Sonstige Festsetzung**

### **5.4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Flurstücksgrenzen zugrunde gelegt.

## **5.5 Hinweise**

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

### **5.5.1 Artenschutz**

Die im Kapitel 4.3.3 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (Ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelung) werden als Hinweise aufgenommen.

### **5.5.2 Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bäumen und Gehölzen die Vorschriften der Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand zu beachten sind.

## 6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

### 6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich Eigentum der Gemeinde. Es ist davon auszugehen, dass das Allgemeine Wohngebiet weitestgehend durch private Vorhaben realisiert wird und somit Boden ordnende Maßnahmen nicht auszuschließen sind. Diese ergeben sich jedoch aus konkreten Grundstücksverhandlungen mit nachfolgenden Teilungen bzw. sonstigen grundstücksrelevanten Veränderungen.

### 6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Planungs-, Investitions-, Betriebs- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Erschließung (Verkehrsfläche) werden durch die Gemeinde getragen.

Es ist davon auszugehen, dass die Kosten im Rahmen von Bauvorhaben in den Baugebieten zu Lasten des jeweiligen Bauherrn gehen.

### 6.3 Planungsrecht

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

**Tab. 1: Verfahrensablauf**

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	16.09.2019
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Gemeinde Ortrand	am	25.10.2019
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	21.08.2020
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	08.06.2020
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	03.07.2020
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: 12/2019)	vom bis	20.07.2020 21.08.2020
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand: 12/2019) mit Schreiben	vom	21.08.2020
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

## 7 FLÄCHENBILANZ

Tab. 2: Flächenbilanz

<b>Festsetzungen</b>	<b>Flächengrößen</b>	<b>GRZ</b>	<b>Grundfläche</b>
<b>Baugebiete (WA-Gesamt)</b>	<b>7.712 m<sup>2</sup></b>	<b>0,4</b>	<b>3.084,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>1.810 m<sup>2</sup></b>		
<b>Grünfläche, davon</b>	<b>4.198 m<sup>2</sup></b>		
<i>öffentlich</i>	<i>833 m<sup>2</sup></i>		
<i>privat</i>	<i>3.365 m<sup>2</sup></i>		
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>13.720 m<sup>2</sup></b>		

## **8 ANLAGEN**

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- 1 Beiplan mit Darstellung der Flächen im LSG "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand" denen das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zustimmt (LSG-Zustimmungsplan)