

AMT ORTRAND (GEMEINDE LINDENAU)

LANDKREIS OBERSPREEWALD-LAUSITZ

**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

”Am Großteich”

(Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzungsexemplar -



Stand: März 2017

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....	2
2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes	3
2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen	3
2.2.2 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes	3
3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	5
3.1 Ziele der Raumordnung	5
3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lindenau	6
3.4 Gegenwärtiges Baurecht	7
4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur	8
4.2 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung	8
4.2.1 Verkehrserschließung	8
4.2.2 Strom- und Gasversorgung	9
4.2.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	9
4.2.4 Löschwasserversorgung	11
4.2.5 Telekommunikation	12
4.3 Umweltbelange.....	13
4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	13
4.3.2 Von der Planung berührte Umweltbelange.....	13
5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	25
5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26
5.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26
5.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	26
5.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	27
5.1.7 Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	27
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	28
5.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	28
5.2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	28
5.2.3 Pflanzenlisten	29
5.2.4 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	29
5.3 Nachrichtliche Übernahme.....	29
5.3.1 Landschaftsschutz und Wasserschutz	29
5.4 Hinweise	29
5.4.1 Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand	29

5.4.2	Denkmalschutz	29
5.4.3	Kampfmittel.....	29
6	MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG	30
6.1	Bodenordnung	30
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	30
6.3	Planungsrecht	30
7	FLÄCHENBILANZ.....	31

TABELLENVERZEICHNIS **Seite**

Tab. 1: Bewertung der von der Planung wesentlich berührten Biotoptypen	14
Tab. 2: Verfahrensablauf	30
Tab. 3: Flächenbilanz	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet.....	2
Abb. 2: Bestand des Bebauungsplangebietes mit Strukturbereiche.....	3
Abb. 3: Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lindenau	7

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Am nördlichen Ortseingang von Lindenau wird auf den von der ehemaligen Schule genutzten rückwärtigen Flächen (u.a. Sportplatz) die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes vorgesehen. In das Konzept soll auch die ehemalige Schule mit Sporthalle integriert werden, um für diese in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern, aber auch die Voraussetzung für neue Entwicklungsperspektiven zu schaffen.

Mit der beabsichtigten Planung verfolgt das Amt Ortrand/ die Gemeinde Lindenau das Ziel, die vorhandene, als unbefriedigend zu bewertende städtebauliche Situation dieses weitestgehend brachliegenden Ortrandes zu verbessern. Sowie baulich, freiräumlich als auch erschließungsseitig (Wegeverbindung) ist eine Verknüpfung an das angrenzende bebaute Gebiet beabsichtigt.

Die Umsetzung dieses Ziels kann mittels öffentlicher und privater Initiativen erreicht werden. Im Ergebnis werden ein angepasster Siedlungsabschluss und ein harmonischer Übergang zur Landschaft hergestellt. 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. Sporthalle) als auch für neue Nutzungsperspektiven der aufgegebenen Einrichtungen (s. Schule).

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Die von der Planung betroffenen Grundstücke erstrecken sich in der Gemarkung Lindenau, über die Flur 3, Flurstücke 229 (tw), 230/3, 247/2, 253 und 278.

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet



Eine Einbeziehung der angrenzenden bebauten Grundstücke insbesondere im Nordwesten in den Geltungsbereich wurde aus folgenden Gründen nicht vorgenommen:

- diese Grundstücke werden bereits in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend erfasst,
- für die privaten Bauvorhaben liegen aktuelle ordnungsgemäße Baugenehmigungen vor,
- die Erschließung der ehemaligen Schule und der Sporthalle kann innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches erfolgen, so dass keine Konflikte zu erwarten sind, die bewältigt werden müssen.

Daher besteht keine Veranlassung, dass der bereits weitestgehend vollständig bebaute Bereich städtebaulich (nachträglich) geordnet/geregelt werden muss.

Aufgrund der Berücksichtigung entgegenstehender Belange eines von der Planung unmittelbar berührten Grundstückseigentümers wurde im 2. Bebauungsplanentwurf das davon betroffene Grundstück (Flurstück 261) aus den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und die bisher dort getroffenen Festsetzungen gelöscht.

2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Der Geltungsbereich wird unmittelbar begrenzt:

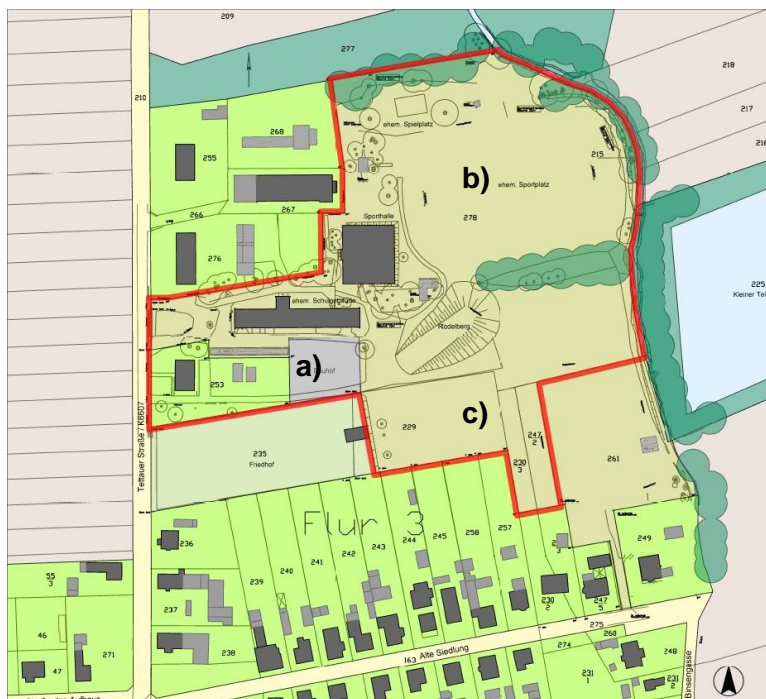
- im Nordwesten durch bebaute Wohngrundstücke,
- im Norden durch einen Waldbereich,
- im Osten durch einen Graben mit darauf folgenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und einem Gewässer,
- im Westen durch die Tettauer Straße / K 6607,
- im Südwesten durch den Friedhof und
- im Süden durch die rückwärtigen Bereiche der bebauten Grundstück entlang der Straße „Alte Siedlung“,

2.2.2 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,6 ha und kann in folgende Strukturbereiche unterteilt werden:

- a) Bebauter straßennaher Bereich und des ehemaligen Schulgrundstücks. Dort befinden sich ein 3-geschossiges Mehrfamiliengebäude, die ehemalige 3-geschossige Schule, die Sporthalle und zwei Nebengebäude des Wohngrundstücks. Außerdem sind eine Überdachung und eine Lagerfläche des kommunalen Bauhofes vorhanden.
- b) Weiterstehend brachliegender Sportplatzbereich mit Fußballtoren und einer Umzäunung, einem ehemaligen Spielplatz, einer Klärgrube, mehrerer Nebengebäude sowie einer kleingärtnerisch genutzten Fläche.
- c) Weitestgehend brachliegender Schulrand- und -übergangsbereich mit Rodelberg, Nebengebäude und tw. temporärer Nutzung als Weidefläche von den angrenzenden rückwärtigen Baugrundstücken entlang der Straße „Alte Siedlung“.

Abb. 2: Bestand des Bebauungsplangebietes mit Strukturbereiche



Das Gelände ist bis auf den vorgenannten Rodelberg weitgehend eben. Die, mit Ausnahme der bebauten Bereiche, überwiegenden Wiesen- und Rasenflächen werden von einer Baumreihe (mehrheitlich Birken) unterbrochen. Ansonsten ist das Gebiet von einem markanten Gehölzstreifen entlang des Grabens (außerhalb des Geltungsbereiches) umsäumt.

Das SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 10.12.2013) weist darauf hin *„Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 6. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei vom Januar 2012, wurde für o. g. Vorhaben, keine Belastung festgestellt.“* Das wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 15.09.2014) bestätigt.

Gemäß untere Abfall- und Bodenschutzbehörde sind gem. o.g. Schreiben im ausgewiesenen Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Die untere Wasserbehörde weist im Schreiben vom 10.12.2013 darauf hin, dass sich Geltungsbereich des BPL in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Landkreis OSL befindet.

Der am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Graben ist gemäß Stellungnahme des Gewässerverbandes Kleine Elster – Pulsnitz vom 27.11.2013 kein Gewässer II. Ordnung in deren Unterhaltungspflicht.

Das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung teilt im Schreiben vom 21.07.2016 mit, dass ein Flurbereinigungsverfahren von den vorgelegten Planungen nicht betroffen ist.

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Bezogen auf die Planungsabsicht sind gem. Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (Schreiben vom 03.12.2013) folgende Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung für die landesplanerische Beurteilung maßgeblich:

„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

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Nach den Festlegungen des LEP B-B im Abschnitt 2 (Zentrale-Orte-System) ist die Gemeinde Lindenau kein Zentraler Ort.“

In Ihrer Bewertung der Planung kommt sie zu dem Ergebnis:

„Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Das angezeigte Plangebiet schließt unter raumordnerischen Gesichtspunkten im Sinne von Ziel Z 4.2 LEP B-B an vorhandenes Siedlungsgebiet an.

Da die Planungsabsicht über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig ist, steht die angezeigte Wohnsiedlungsfläche der Gemeinde Lindenau als Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B zur Verfügung und ist nicht der zusätzlichen Entwicklungsoption nach Plansatz 4.5 (Z) Abs. 2 LEP B-B anzurechnen.

Voraussetzung zur Umsetzung der Planung ist, dass das Vorhaben mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (hier: Landschaftsschutzgebiet) vereinbar ist.

Für das Plangebiet sind eine umweltverträgliche Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Anbindung zu sichern.“

In ihren Schreiben vom 22.09.2014 und vom 24.04.2015 wies die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg auf die (zwischenzeitliche) Unwirksamkeit

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) hin und dass „Die Landesregierung beabsichtigt, die Rechtsverordnung zum LEP B-B kurzfristig rückwirkend wieder in Kraft zu setzen. Von diesem Zeitpunkt an wird der LEP B-B wieder zu beachten sein. Sollte der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Großteich“ erst nach Wiederinkraftsetzung des LEP B-B erfolgen, ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.“

Gemäß zwischenzeitlich eingegangenem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/ Brandenburg vom 02.06.2015 ist seit Verkündung vom 02.06.2015 die Verordnung über den LEP B-B rückwirkend zum 15.05.2009 wieder in Kraft getreten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (Schreiben vom 05.07.2016) kommt abschließend zu folgendem Ergebnis: *“Ziele der Raumordnung stehen dem eingereichten Entwurf des Bebauungsplanes nach wie vor nicht entgegen, so dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann. Auch die für diese Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.“*

3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

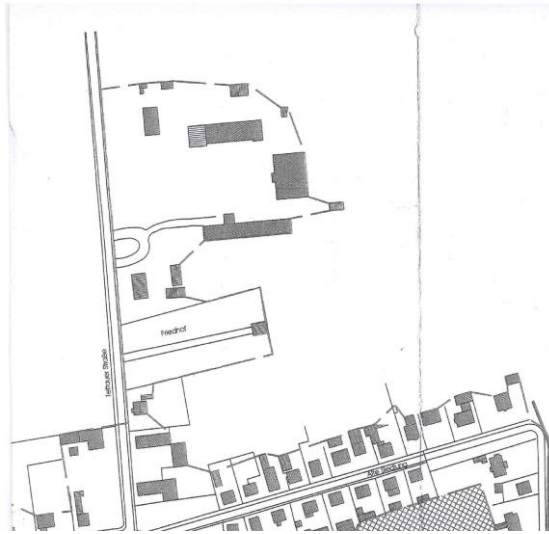
Für die Gemeinde Lindenau liegt nur ein Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 vor. Das Verfahren wurde bislang nicht weitergeführt. Eine Wiederaufnahme ist noch nicht beschlossen worden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Darstellungen im späteren Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindenau an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Insoweit wird der B-Plan der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Dringende Gründe liegen vor, weil die Gemeinde im Sinne von § 13a, § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1, 7, 8 und § 1a Abs. 2 BauGB beabsichtigt, die langjährig brachliegenden Flächen zu entwickeln. Als ein nachhaltiges Vorhaben steht es den Zielen der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Da für die Gemeinde Lindenau 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 Lindenau

Für die Gemeinde Lindenau besteht seit dem 01.03.2013 eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB. Diese erfasst weitestgehend die straßennahe Bebauung entlang der Tettauer Straße und der Straße „Alte Siedlung“.

Abb. 3: Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lindenau

Innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches liegen die ehemalige Schule, die Sporthalle und das tw. bebaute Grundstück Nr. 253 innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Der Zulässigkeitsrahmen gem. § 34 Abs. 4 BauGB ist jedoch für die o.g. Vorhaben sehr eingeschränkt.

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.

Die rückwärtigen Bereiche und damit der Hauptteil des B-Plan-Geltungsbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB und sind somit für das o.g. Vorhaben nicht bebaubar.

Aufgrund der vorgesehenen Entwicklungsabsichten ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Er entspricht den Kriterien nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Eine Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht überschritten (s. Kap. 7). Gemäß dem heutigen Planungs- und Kenntnisstand werden keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Auch sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (nicht vorhanden) ableitbar.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ ist zu prüfen, ob die zukünftigen Festsetzungen den Regelungen der Rechtsverordnung widersprechen (VwV Ausgliederungsverfahren)- s. dazu Kap. 4.3.2.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, mittels einer ortstypischen aufgelockerten Wohnbebauung eine Abrundung der Siedlungsstruktur Lindenaus herzustellen. Eine natürliche Grenze zur Landschaft bildet dabei der angrenzende Graben mit seinem Begleitgrün.

In diese Arrondierung sollen die bereits bebauten und höher verdichteten Bereiche entlang der Tettauer Straße einbezogen werden. Dazu zählen die ehemalige Schule mit Sporthalle, eine Wohnbebauung mit zwei Nebengebäuden sowie der Bauhof mit Nebengebäude und Lagerfläche. Konkrete Folgenutzungen für die ehemalige Schule liegen derzeit noch nicht vor. Da aber die Planung von einem Erhalt des Gebäudes ausgeht, sollen die Entwicklungsoptionen möglichst vielseitig sein. Nutzungsgrenzen werden im Wesentlichen durch die umgebenen relativ sensiblen Nutzungen gesetzt, wobei eine Zuordnung zu einem Allgemeinen Wohngebiet ein größeres Nutzungsspektrum bietet.

Weil demgegenüber die gewerbliche Nutzung des Bauhofes weniger verträglich ist, wird zukünftig dessen Aufgabe/ Verlagerung vorgesehen. Die dadurch freiwerdenden Flächen können für die Nachnutzung der Schule bzw. den Weiterbetrieb der Sporthalle bereitgestellt werden, z.B. für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Im rückwärtigen B-Planbereich ist auf relativ großzügigen Grundstücken (durchschnittlich ca. 1.000 m²) eine gering verdichtete Wohnbebauung beabsichtigt. Diese soll sich den natürlichen Gegebenheiten (Graben) folgend um einen zentralen kleinen öffentlichen Park gruppieren. Landschaftsprägende Bestandteile des Gebietes, wie ein innergebietliches Birkenwäldchen, der Graben mit seiner Randbepflanzung und der Rodelberg bleiben weitestgehend erhalten. Sie werden teilweise als öffentliche Parkanlage die Gestaltung sowie Wohn- und Aufenthaltsqualität des Gebietes deutlich erhöhen.

Über dort vorzusehende Fußwege kann sowohl eine Verbindung in den umgebenen Landschaftsraum als auch zu dem benachbarten Wohngebiet geschaffen werden.

4.2 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung

4.2.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche und medientechnische Erschließung ist von der Tettauer Straße über eine neue Gebietszufahrt nördlich des Friedhofs geplant. Bzgl. der dafür erforderlichen Überquerung bzw. Inanspruchnahme eines privaten Grundstücks erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem Eigentümer, der diese Entwicklung mitträgt.

Entlang der Friedhofsmauer verläuft die innergebietliche Erschließungsstraße um den Rodelberg und endet im Norden an einem Wendehammer. Durch sie können alle Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Darüber hinaus bietet sie auch die Möglichkeit, das ehemalige Schulgebäude und die Sporthalle neu anzubinden. Damit können Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden bebauten Wohnquartiers, insbesondere bei einer Nutzungsintensivierung des ehemaligen Schulgebäudes, vermieden werden.

Gem. der Stellungnahme des SG Bau und Unterhaltung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 10.12.2013) lassen sich aus der Verkehrsbelas-

tung der Kreisstraße sowie prognostisch der Erschließungsstraße folgende Hinweise, insbesondere für das nachfolgende Verfahren, ableiten:

- *„Die Einmündung kann nach fahrgeometrischen Aspekten geplant werden (keine Berücksichtigung der Fahrdynamik).*
- *An der Kreisstraße werden keine baulichen Veränderungen (wie z.B. Linksabbiegespuren) erforderlich.*
- *Die Eckausrundungen der Erschließungsstraße sollten als Korbbogen ausgeführt werden, auf Fahrbahnteiler ist zu verzichten.“*

Das SG Brand- und Katastrophenschutz weist im selben Schreiben auf folgenden Sachverhalt hin *„Bei der Planung der verkehrstechnischen Erschließung der Grundstücke und des Wendehammers ist der § 5 BbgBO, in Verbindung mit der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechend Nummer 7.4 der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) zu beachten.“*

Die geplanten Verkehrsflächen im B-Plan erlauben eine Berücksichtigung dieser Vorgaben (s. Ausführungen Kap. 5.1.5 und 5.1.6).

4.2.2 Strom- und Gasversorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt der envia Mitteldeutsche Energie AG, wonach sich gem. deren Schreiben vom 29.11.2013 (Lageplan) die Hauptversorgungsleitungen in den angrenzenden Straßenräumen befinden und damit außerhalb des B-Plangeltungsbereiches liegen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche Verkehrsflächen zur Unterbringung u.a. von Medien zur Ver- und Entsorgung des Gebietes festgesetzt. Für darüber hinaus gehende Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 BauGB wird zum gegenwärtigen Verfahrensstand kein städtebauliches/ bodenrechtliches Erfordernis gesehen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung obliegt NBB Netzgesellschaft, Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG (SpreeGas), wonach gem. deren Schreiben vom 26.11.2013 (Lageplan) die Hauptversorgungsleitungen sich in den angrenzenden Straßenräumen befinden und damit außerhalb des B-Plangeltungsbereiches liegen. Innerhalb des B-Plangeltungsbereiches liegen Hausanschlussleitungen, die nicht separat festgesetzt werden müssen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche Verkehrsflächen zur Unterbringung u.a. von Medien zur Ver- und Entsorgung des Gebietes festgesetzt. Für darüber hinaus festzusetzende Flächen für Versorgungsleitungen wird zum gegenwärtigen Verfahrensstand kein städtebauliches/ bodenrechtliches Erfordernis gesehen. Eine Präzisierung von Leitungszonen, Abstandsflächen u. dgl. hat keinen bodenrechtlichen Belang und muss somit nicht festgesetzt werden. Das obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Innerhalb der Verkehrsflächen werden keine Baumstandorte standörtlich festgesetzt, die die Leitungen beeinträchtigen können.

4.2.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Gemäß der Stellungnahme des Wasserverbands Lausitz (WAL, Schreiben vom 29.11.2013) sind bereits das ehemalige Schulgebäude und die Sporthalle an die von der Tettauer Straße bestehenden Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen angeschlossen. *„Die Ver- und Entsorgung für das geplante Wohngebiet kann grundsätzlich über die öffentlichen Anlagen des WAL gesichert werden. Vo-*

raussetzung für den Anschluss der Wohnbaugrundstücke ist die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung über den geplanten innergebietlichen Straßenbereich (Erschließungsstraße). Die Sticheitung für die trinkwasserseitige Erschließung kann an die Versorgungsleitung in der Tettauer Straße angebunden werden. Generell ist jedes Grundstück (geplante Parzellierung) gesondert mit Ver- und Entsorgungsanlagen zu versehen. Die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen hat der WAL nicht geplant. Damit eine Bebauung der Fläche dennoch ermöglicht werden kann, ist zwischen dem Erschließungsträger (Bauherr) und dem WAL eine Vereinbarung abzuschließen. Mit dieser Vereinbarung wird die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Erschließung einschließlich der entstehenden Kosten auf den Erschließungsträger übertragen.“

Im Schreiben vom 22.09.2014 informiert der WAL auch darüber, dass die Schmutzwasserentsorgung in Lindenau mittels Vakuumentwässerung zu erfolgen hat.

Die untere Wasserbehörde (uWB) weist im Schreiben vom 10.12.2013 darauf hin, dass die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers zentral über die Kläranlage Großthiemig zu erfolgen hat.

Regenwasser

Die uWB weist im o.g. Schreiben auf folgende Sachverhalte hin: *„Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 66 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) eine kommunale Pflichtaufgabe. In Auswertung der in der jüngsten Vergangenheit massiv aufgetretenen Starkniederschlagsereignisse weist die uWB darauf hin, dass die Gemeinde als Vorhabenträgerin für das anfallende Niederschlagswasser Sicherungsmaßnahmen für eine ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung in der Form zu ergreifen haben, um die auch bei außergewöhnlichen Starkregen oder sonstigen extremen Witterungsbedingungen zu besorgenden Schadensereignisse zu verhüten oder unschädlich zu machen. Aus diesem Grund ist die Entwässerung des Plangebietes vor Umsetzung des BPL zu regeln, um frühzeitig entgegenstehende Belange zu prüfen sowie umsetzbare Lösungen zur schadlosen und ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu erarbeiten, sofern im Plangebiet natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers entgegenstehen (keine bzw. nicht ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens). Zudem ist zu beachten, dass gemäß § 4 Nr. 26 VO Tettau i. V. m. § 3 Satz 1 VO Tettau das Verbot des Einleitens oder Versickerns von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen unbelastetes Kühlwasser, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und das oberflächige großflächige Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone besteht.*

Bitte beachten: *Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der BPL Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Vom 11. Oktober 2011 veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg am 23.11.2011, Nr. 46, S. 2035“*

Das besagte Rundschreiben findet im Bebauungsplanverfahren Beachtung.

Danach wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass entsprechend § 54 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weitestgehend zurückzuhalten bzw. zu versickern ist. Der Oberboden wird durch gut versickerungsfähigen Reinsand bestimmt. I.V.m der geplanten Bebauungs-, Frei-

flächen- und Nutzungsstruktur ist so grundsätzlich eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone möglich.

Darüber hinaus weist das Rundschreiben darauf hin *„In Baugebieten mit einer Grundflächenzahl im Bereich von 0,3 bis 0,4 bestehen aus der Bebauungsstruktur heraus keine Restriktionen.“* Für die geplanten Baugebiete wird, mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche, keine höhere GRZ beabsichtigt. Bzgl. der Belange des Grundwasserschutzes i.V.m. einer Verunreinigung entsprechend der Herkunftsfläche heißt es wiederum: *„Keine Vorbehalte gegenüber einer Versickerung bestehen bei gering verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen, Geh- und Radwegen, Anlieger- und Erschließungsstraßen sowie von verkehrsberuhigten Bereichen bis zu einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 2 000 Kfz. (...) Grundsätzliche Beschränkungen zur Versickerung von Niederschlagswasser bestehen in den Trinkwasserschutzgebieten. In der Schutzzone III darf das Niederschlagswasser nur breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden (das heißt keine Einleitung in den Untergrund).“*

Aufgrund der geplanten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,4) kann eine Verunreinigung des Niederschlagswassers aus planungsrechtlicher Sicht nahezu ausgeschlossen werden. Danach handelt es sich um folgende wesentlichen Herkunftsflächen: Dachflächen, Hofflächen, Gehwege, Anlieger- und Erschließungsstraße bzw. verkehrsberuhigte Bereiche mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von weit unter 2.000 Kfz/d. Da somit keine Bebauungs- und Erschließungsstruktur vorgesehen wird, die die vorgenannten Kriterien übersteigt, wird kein zusätzliches Regelungsanforderung gesehen.

Darüber hinaus wird die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Tettau nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Damit erfolgt ein unmittelbarer Bezug auf die geltenden Vorschriften der VO Tettau sowie den damit verbundenen Maßgaben und Anforderungen für den Vollzug des Bebauungsplanes bzw. für eine städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen.

Bzgl. der Lage der Schutzzone III A im WSG Tettau wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3.2 verwiesen.

4.2.4 Löschwasserversorgung

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

Das SG Brand- u. Katastrophenschutz/Rettungsdienst des Landkreises Oberspreewald-Lausitz weist im Schreiben vom 26.09.2014 daraufhin, dass eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleistet ist, *„wenn die Anforderungen des Arbeitsblattes 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 48 m³/h erforderlich. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zu führen.“*

Bzgl. der Löschwasserbereitstellung informiert der Wasserverband Lausitz (WAL) im Schreiben vom 22.09.2014 darüber, dass das öffentliche Trinkwassernetz primär der Trinkwasserversorgung dient und der WAL keine bestimmte Entnahmemenge je Zeiteinheit zusichert.

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Sofern das Trinkwassernetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes, wie im vorliegenden Fall, nicht zur Verfügung steht, sind unerschöpfliche Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) zu nutzen oder alternative Deckungsmöglichkeiten durch Löschwasserteiche oder -brunnen, Löschwasserbehälter, Zierteiche oder Schwimmbecken, Wasserversorgungsanlagen (z.B. Brauchwasser) oder Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge durch die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und den Objekteigentümer (Objektschutz) vorzusehen.

Der östlich an das Bebauungsplangebiet grenzende Großteich kann grundsätzlich als unerschöpfliche Wasserquellen für eine Löschwasserversorgung dienen, da alle bebauten Bereiche innerhalb des o.g. 300 m-Radius liegen. Darüber hinaus besteht in der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) die Möglichkeit, eine Löschwasserentnahmestelle (z.B. Brunnen) zu errichten. Da darüber hinaus Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge bereitstehen, kann davon ausgegangen werden, dass der Grundschutz für das B-Plangebiet gewährleistet werden kann.

4.2.5 Telekommunikation

Gemäß dem Schreiben der Deutsche Telekom AG vom 20.11.2013 befinden sich im Bebauungsplangebiet eigene Telekommunikationslinien. Der Bestand der Hauptversorgungsleitungen liegt in den angrenzenden Straßenräumen und damit außerhalb des B-Plangeltungsbereiches. Innerhalb des B-Plangeltungsbereiches liegen Hausanschlussleitungen, die nicht separat festgesetzt werden müssen. *„Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.“*

Aus heutiger Sicht besteht seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Notwendigkeit, in dem von Ihnen angezeigten Gebiet, die vorhandene linientechnische Infrastruktur zu erweitern, da gegenwärtig keine Bedarfsanforderung mit Kundenbeziehung existiert. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. Alternativ ist die Erschließung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages denkbar.“ Das als auch die anderen geäußerten Hinweise zu den Leitungszonen sowie den Baumpflanzungen obliegen dem nachfolgenden Verfahren. Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche Verkehrsflächen zur Unterbringung von u.a. Straßen bzw. Gehwegen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sollten die Medien zur Ver- und Entsorgung des Gebietes angeordnet werden. Eine Präzisierung von Leitungszonen u. dgl. hat kein bodenrechtlichen Belang und muss somit nicht festgesetzt werden.

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB 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 im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanz ist daher nicht erforderlich.

Jedoch 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.

In diesem Sinne erfolgte dafür eine fachgerechte Bestandserfassung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Biotoptypen i.V.m. der Prüfung, ob geschützte Biotope betroffen sind.

Auch wurde entsprechend der Stellungnahme der uNB des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 10.12.2013) geprüft, ob sich bei der Bestandserfassung Anhaltspunkte dafür ergeben, dass von der Planung Verbotstatbestände des Arten- bzw. Biotopschutzes berührt werden.

Eine Bebauung auf dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 würde sich ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB beurteilen. Durch die dortigen Festsetzungen werden grundsätzlich keine neuen Baurechte geschaffen.

Da für den rückwärtigen B-Planbereich neue Baugebiete und Verkehrsanlagen zugelassen werden sollen, erfolgen dazu ergänzende Beurteilungen nach allgemeinen Grundsätzen.

Schutzgutbetrachtungen

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Schutzgut Pflanzen und Tiere
2. Schutzgut Boden und Wasser
3. Schutzgut Luft und Klima
4. Schutzgut Landschaft und Kulturgüter
5. Auswirkungen auf den Menschen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Plangebiet wurde die Biotoptypenkartierung nach der Kartieranleitung von Brandenburg (Stand: 09.03.2011) vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan (Plan 1) dargestellt. Für eine genauere Beschreibung der einzelnen Biotoptypen wurden zusätzliche Erläuterungen zum Kartierschlüssel gewählt. In der folgenden Tabelle werden nur die Biotoptypen aufgeführt und natur- bzw. artenschutzfachlich bewertet für die neue Baurechte geschaffen werden sollen.

Tab. 1: Bewertung der von der Planung wesentlich berührten Biotoptypen

Biotope bzw. Biotoptypen	Bewertung
<p>05 Gras- und Staudenfluren</p> <p><u>0511121 artenarme Fettweide weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (<10% Gehölzdeckung)</u> Dieser Grünflächentypus ist geprägt durch die frisch-feuchten Bodenverhältnisse der Flächen. Die regelmäßige Mahd oder Beweidung der Fläche gewährleistet eine Bewirtschaftung, die die typische Vegetationszusammensetzung erhält. Untergräser und Zeigerarten wie Löwenzahn oder Hahnenfuß sind charakteristisch für diesen Biotoptyp. Eine Teilfläche wird regelmäßig beweidet.</p> <p><u>Potenzial für Artenschutz</u> Potenziell eignet sich die Fläche für heimische Vogelarten des Offenlandes, wie Feldlerche und Braunkehlchen. Nist- und Brutplätze für Vogelarten wurden nicht vorgefunden.</p>	<p>Der Lebensraum ist als monostrukturiert einzuschätzen und wird vorwiegend durch Gräser dominiert. Der geringe Anteil krautiger Arten an der Vegetation bedingt geringen Blütenreichtum. Aufgrund regelmäßiger Mahd bzw. Beweidung liegen Strukturen mit geringer Naturnähe vor. Sie bieten nur begrenzte Nahrungs- und Lebensräume.</p> <p>Dieser Typus des Wirtschaftsgrünlandes ist geprägt durch seinen Artenarmut und die regelmäßige Düngung. Der Biotoptyp besteht vorwiegend aus Pflanzengesellschaften, die sich in kurzer Zeit auf gestörten Standorten entwickeln können und vorwiegend aus monodominanten Beständen bestehen. Das potenzielle, faunistische Artenspektrum im Plangebiet entspricht dem des Siedlungsrandes, mit vorwiegend ubiquitären Vogel- und Insektenarten. Der Lebensraumtyp ist im umgebenden Landschaftsraum häufig anzutreffen. Durch hohe anthropogene Beeinflussung der natürlichen Begebenheiten verfügt er über eine mäßige ökologische Wertigkeit. Es ist kein geschützter Biotop.</p> <p>Mit der neuen Nutzung als Wohngebiet bzw. Verkehrsflächen ist der Bestand durch Überbauung potenziell gefährdet. Durch die Planung ist in einem begrenzten Umfang ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der aus der Versiegelung bzw. Inanspruchnahme von Flächen dieses Biotoptyps für Bauzwecke resultiert.</p> <p>Im Hinblick auf die Vorbelastungen und die eher geringe Wertigkeit des Lebensraumes für den Arten- und Biotopschutz ist von einem wenig erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.</p> <p><u>Maßnahmen i.V.m. dem Artenschutz</u> Um besonders und streng geschützte Arten vor vermeidbaren Störungen zu schützen (Baulärm, Verlust des Lebensraums), sollten die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten (01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden. Die Maßnahme dient speziell dem Schutz der europäischen Vogelarten. Die möglicherweise zu Baubeginn vorhandenen Niststandorte von Brutvögeln sind durch die Bauaufreimung gefährdet. Lebensstätten können zerstört sowie die darin vorkommenden Individuen getötet werden. Mit der Maßnahme werden die Zerstörung von Lebensstätten und die Tötung von Individuen vermieden. Dadurch kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V. mit (5) BNatSchG für die Vögel der Gehölze ausgeschlossen werden. Die Maßnahme verhindert die Verletzung bzw. den Verlust von Individuen sowie eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population sowie die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit ist ein Ausnahmeantrag gemäß §45 BNatSchG nicht erforderlich.</p>
<p>07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</p> <p><u>071021 Laubgebüsche, frischer Standorte, überwiegend heimische Arten</u> Entlang des südlichen Abschnitts des Grabens befindet sich ein schmaler Streifen aus Laubgehölzen. Die Gehölze werden in der Artenzusammensetzung durch Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>) und Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>), geprägt. Unmittelbar an den Grabenböschungen herrschen überwiegend Gras- und Staudenfluren.</p>	<p>Die eher kleinflächigen Bestände im Böschungs- und Uferbereich sind im Zusammenhang von Bedeutung für den Tierartenbestand der Siedlungsräume. Es ist kein geschützter Biotop.</p> <p>Bedingt durch ihre Lage entlang des Grabens und den benachbarten Offenlandbereichen, bilden die Gehölze einen potenziellen Lebensraum für Vögel mit entsprechenden Ansprüchen der Lebensraumausstattung. Sie sind mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen und unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand.</p> <p>Mit der Planung innerhalb der Wohngebietsfläche i.V.m.</p>

Biotop bzw. Biotoptypen	Bewertung
<p>Grabenbegleitende Gehölze sind tw. gepflanzt (Eichen) oder haben sich angesiedelt (standortgemäße Gehölzarten).</p> <p><u>Potenzial für Artenschutz</u> Die Gehölzstrukturen, sowie die Gehölze an den Gräben stellen einen potenziellen Lebensraum für einheimische Vogelarten der Gehölze (z.B. Goldammer, Brachpieper, Neuntöter) dar, die die angrenzenden Wiesenfreiflächen als Teilhabitate nutzen. Durch die Nähe zum Grabenlauf ist der Standort potenziell wertvoll für Amphibien, wie Frosch- und Krötenarten.</p>	<p>einem Erhalt der Gehölze ist kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.</p>
<p><u>071531 kleine Baumgruppe, heimische Baumarten</u> Innerhalb des nordwestlichen Plangebietes sind zwei Laubgehölzbestände als Baumgruppen vorhanden. Die Zusammensetzung der Baumarten wird durch Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) und vereinzelt Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) und Nadelgehölze (Kiefer, Tanne) geprägt. Die Bäume sind überwiegend mittleren Alters.</p> <p><u>Potenzial für Artenschutz</u> Ältere Baumbestände stellen einen vielfältigen Lebensraum dar. Dort sind häufig Höhlungen, Rindenabplatzungen oder Totholz zu finden, die Fledermäusen, höhlenbewohnenden Vogelarten, wie z.B. Kleinspecht oder Grünspecht oder höhlenbewohnenden Kleinsäugern, wie z.B. Siebenschläfer oder Eichhörnchen, als Brut- und / oder Quartierstätte dienen können. Bzgl. einheimische Vogelarten der Gehölze s. Biotop Nr. 071021</p>	<p>Die Gehölze sind aufgrund der Altersstruktur und der Wüchsigkeit der Artenzusammensetzung in relativ kurzer Zeit wiederherstellbar. Es ist kein geschützter Biotop. Sie unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand.</p> <p>Mit der Überbauung (WA 1) ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Bestandes von einem eher geringen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.</p> <p>Mit der Grünflächenfestsetzung ist kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.</p> <p><u>Maßnahmen i.V.m. dem Artenschutz</u> Bzgl. der Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der europäischen Vogelartens s. Biotop Nr. 0511121 (Bauzeitenregelung). Darüber hinaus werden wertvolle ortsnahe (Alt)Baumbestände als adäquate Ersatzhabitate erhalten.</p> <p>Bei Fällen von Bäumen mit Baumhöhlen, Spalten oder abgelöster Rinde sollte vor Beginn der Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt werden. Für verloren gehende Baumhöhlen-Quartiere ist ein Ausgleich über auszubringende Fledermauskästen möglich. Um die fachgerechte Durchführung der beschriebenen Untersuchungen zu gewährleisten, sollte eine naturschutzfachliche Baubegleitung durch eine qualifizierte Fachperson in enger Abstimmung mit der uNB erfolgen. Dadurch kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V. mit (5) BNatSchG für die Vögel der Gehölze ausgeschlossen werden. Die Maßnahme verhindert die Verletzung bzw. den Verlust von Individuen sowie eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population sowie die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit ist ein Ausnahmeantrag gemäß §45 BNatSchG nicht erforderlich.</p>
<p>08 Wälder und Forste</p>	
<p><u>083601 Birkenforst mit Eiche als Nebenbaumart<30%</u> Am nordöstlichen Randbereich des Plangebiets und entlang des Grabens befindet sich ein zusammenhängender Birkenwald-Bestand aus überwiegend aus Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>) mit vereinzelt Aufkommen von Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>). Ein in das Gebiet hereinragender ähnlich geprägter Teilbereich gliedert das Gebiet. Der Bestand weist keinen dreischichtigen Aufbau (Baum-, Strauch- und Krautschicht) aus und ist als artenarm einzuschätzen.</p> <p><u>Potenzial für Artenschutz</u> Bzgl. einheimische Vogelarten der Gehölze s. Biotop Nr. 071021 und Fledermäuse, höhlenbewohnende Vogelarten oder</p>	<p>Der Lebensraumtyp ist im umgebenden Landschaftsraum häufig anzutreffen und in der Ausprägung von mittlerer Wertigkeit. Die Bedeutung besteht in der Altersstruktur im Vorhandensein potentieller Nahrungsquellen, Nist- und Ansitzwarten für Vogelarten. Der Lebensraum ist als in sich zusammenhängender, vitaler Gehölzbestand mit gliedernder Funktion am Siedlungsrand als wertvoll zu beurteilen. Durch seine Randlage ist er als potenzieller Lebens- und Rückzugsraum auf die Fauna der Siedlung begrenzt. In Verbindung mit dem Graben und den nördlichen Waldstrukturen hat er eine gewisse Bedeutung für den Biotopverbund. Es ist kein geschützter Biotop.</p> <p>Da auf der Fläche keine Überbauung geplant ist, sind keine Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.</p> <p>Einzig durch die Verkehrsfläche wird in das hineinragende Teilstück eingegriffen. Die zu rodenden Bäume werden innerhalb des räumlichen Zusammenhangs ersetzt,</p>

Biotope bzw. Biotoptypen	Bewertung
<p>Kleinsäugern s. Biotop Nr. 071531</p>	<p>so dass daraus keine erhebliche Beeinträchtigung für den Lebensraum resultiert. <u>Maßnahmen i.V.m. dem Artenschutz</u> Bzgl. der Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der europäischen Vogelarten s. Biotop Nr. 0511121 (Bauzeitenregelung). Darüber hinaus werden wertvolle ortsnahe (Alt)Baumbestände als adäquate Ersatzhabitate erhalten. Bzgl. der Maßnahme bei Fällen von Bäumen mit Baumhöhlen, Spalten oder abgelöster Rinde s. Ausführungen zu Biotop Nr. 071531 (naturschutzfachliche Baubegleitung i.V.m. auszubringende Fledermauskästen). Dadurch kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V. mit (5) BNatSchG für die Vögel der Gehölze ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen verhindern die Verletzung bzw. den Verlust von Individuen sowie eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population sowie die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit ist ein Ausnahmeantrag gemäß §45 BNatSchG nicht erforderlich.</p>
<p>10 Biotope der Grün- und Freiflächen</p>	
<p><u>10113 Gartenbrache</u> Der Lebensraum umfasst ein aufgelassenes Gartengrundstück im Norden des B-Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft des naturnahen Laubwaldstandortes (in Verbindung mit Biotop Nr. 083601). Infolge Sukzession entwickelt sich die Gartenbrache durch Samenflug zu einem Gehölzbestand mit überwiegend jungen Birken. <u>Potenzial für Artenschutz</u> s. Biotop Nr. 071021 und 07153</p>	<p>Der kleinflächige Garten ist als wenig naturnah zu bewerten und im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen (insb. Sport- und Spielfläche) Lebensraum für die Fauna der Siedlungsräume. Es ist kein geschützter Biotop. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben des Bebauungsplanes wird der Garten Teil der geplanten Wohnbaugrundstücke. Durch seine Lage im rückwärtigen Bereich ist weiterhin von einer gärtnerischen Nutzung auszugehen. Das wird durch eine Pflanzenerhaltungsfestsetzung unterstützt. In diesem Sinne wird der Bestand durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.</p>
<p><u>10171 Sportplatz</u> Im nordöstlichen Bereich des B-Planes befindet sich ein Sport- bzw. Fußballplatz. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Trittrassen mit ausdauernden, von trittresistenten Gräsern und Kräutern bestimmten Gesellschaften. Infolge relativ intensiver Nutzungen/ Pflege ist es ein artenarmer Lebensraum, in denen hauptsächlich einige bodenbewohnende Insekten - wie z. B. verschiedene Lauf-/ Kurzflügelkäfer vorkommen. <u>Potenzial für Artenschutz</u> Bei einer längeren Nutzungsaufgabe eignet sich die Fläche potenziell für heimische Vogelarten des Offenlandes, wie Feldlerche und Braunkehlchen. Nist- und Brutplätze für Vogelarten wurden nicht vorgefunden.</p>	<p>Dieser durch eine Nutzung entstandene Biotoptyp besitzt in seiner Ausprägung innerhalb des Betrachtungsraums keinen nennenswerten Wert, da die Fläche durch nutzungsspezifische Auswirkungen beeinflusst wird. Im Gegensatz zu anderen Grünlandtypen steht bei ihnen die Flächennutzung und nicht die Verwertung des Aufwuchses im Vordergrund. Es ist kein geschützter Biotop. Mit der neuen Nutzung als Wohngebiet bzw. Verkehrsflächen ist der Bestand durch Überbauung potenziell gefährdet. Durch die Planung ist in einem begrenzten Umfang ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der aus der Versiegelung bzw. Inanspruchnahme von Flächen dieses Biotoptyps für Bauzwecke resultiert. Im Hinblick auf die Vorbelastungen und die eher geringe Wertigkeit des Lebensraumes für den Arten- und Biotopschutz ist von einem wenig erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. <u>Maßnahmen i.V.m. dem Artenschutz</u> Bzgl. der Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der europäischen Vogelarten s. Biotop Nr. 0511121 (Bauzeitenregelung). Dadurch kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V. mit (5) BNatSchG für die Vögel der Gehölze ausgeschlossen werden. Die Maßnahme verhindert die Verletzung bzw. den Verlust von Individuen sowie eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population sowie die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit ist ein Ausnahmeantrag gemäß §45 BNatSchG nicht erforderlich.</p>

Biotope bzw. Biotoptypen	Bewertung
<p><u>10201 Spielplatz, weitgehend ohne Gehölze</u> Der ehemalige Sandspielplatz befindet sich im nordwestlichen Teil des B-Plangebietes. Durch seine Nutzungsaufgabe stellen sich sukzessive die Strukturen des umgebenen Biotoptyps (hier artenarme Fettweide) ein. S. Biotop Nr. 0511121</p>	<p>lich.</p> <p>Die ursprünglich für Spielzwecke künstlich hergestellte Spielfläche, stellt bedingt durch ihre Nutzung keinen besonderen Wert für Natur und Landschaft dar. Es ist kein geschützter Biotop.</p> <p>Aufgrund der Nutzungsaufgabe und der sukzessiven Entwicklung zu einer artenarmen Fettweide, gelten vergleichbare Aussagen wie Biotop-Nr. 0511121.</p>
12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen	
<p><u>12540 Kläranlage</u> Im nordwestlichen Teil des B-Plangebietes ist eine komplett befestigte und überdeckte Kläranlage vorhanden. Sie ist durch einen Zaun umfriedet. Die Fläche ist nahezu vollständig vegetationslos.</p>	<p>Die Fläche ist naturfern und aufgrund der regelmäßigen und intensiven Nutzungen ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es ist kein geschützter Biotop.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ist die Fläche zukünftig Teil des Wohngebietes. Aufgrund der Vorbelastungen wird durch den B-Plan kein neuer Eingriff vorbereitet.</p>
<p><u>12651 unbefestigter Weg</u> Vom Rodelberg in nördliche Richtung verläuft ein untergeordneter, nur sporadisch genutzter und unbefestigter Weg.</p>	<p>Unbefestigte Wege, vornehmlich mit Pfützenbildung, können für einzelne Insektenarten und Amphibien von Bedeutung sein. Es ist kein geschützter Biotop.</p> <p>Die Überbauung bedeutet einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft und ist als unerheblich einzuschätzen.</p>
<p><u>12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung</u> Nahezu die gesamte Wegeerschließung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist diesem Biotoptyp zuzuordnen. Die Wege sind als wassergebundene Wegedecke ausgebildet. Durch eine intensive Nutzung verfügen sie über einen hohen Verdichtungsgrad.</p>	<p>Bedingt durch die naturferne Ausprägung der Flächen und der intensiven Nutzung, haben diese Bereiche keine Bedeutung als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz. Es ist kein geschützter Biotop.</p> <p>Der Standort ist auch zukünftig als Baufläche bzw. Verkehrsfläche vorgesehen. Das Vorhaben stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Fläche bereits versiegelt ist.</p>
<p><u>12830 sonstige Bauwerke</u> In diese Kategorie entfallen alle untergeordneten Gebäude und baulichen Anlagen (u.a. Schuppen, Schutz- u. Gartenhütten).</p> <p><u>Potenzial für Artenschutz</u> Der vorhandene ältere Gebäudebestand mit den dort befindlichen Spalten und Ritzen eignet sich potenziell für einige gebäudebewohnenden Fledermausarten, als Sommer- und Zwischenquartierhabitate.</p>	<p>Aufgrund der naturfernen Art und Nutzung, haben die Gebäude keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es ist kein geschützter Biotop Mit der Planung ist kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.</p> <p><u>Maßnahmen i.V.m. dem Artenschutz</u> Bei der Sanierung, Umgestaltung oder dem Abriss von Gebäuden sollte vor Beginn der Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt werden. Bei geplanten Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen kann der Fledermausschutz durch das Anbringen von Nisthilfen (Fledermaussteine) gewährleistet werden. Um die fachgerechte Durchführung der beschriebenen Untersuchungen zu gewährleisten, sollte eine naturschutzfachliche Baubegleitung durch eine qualifizierte Fachperson in enger Abstimmung mit der uNB erfolgen. Dadurch kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V. mit (5) BNatSchG für die Vögel der Gehölze ausgeschlossen werden. Die Maßnahme verhindert die Verletzung bzw. den Verlust von Individuen sowie eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population sowie die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit ist ein Ausnahmeantrag gemäß §45 BNatSchG nicht erforderlich.</p>

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Flächengröße, Ausprägung bzw. der Pflege- und Nutzungsgrad der vorgefundenen Flächen innerhalb der aktuellen Bestandssituation im Bebauungsplangebiet wenig Voraussetzungen für einen potenziellen Lebensraum einer geschützten Tier- bzw. Pflanzenart, die unter § 7 Abs. 2

Nr. 13 und 14 BNatSchG fallen, bietet.

Das Vorhaben liegt am Rande des Siedlungsraumes und betrifft nur einen geringen Flächenanteil des grabenbegleitenden Grüngürtels und ist damit als insgesamt verträgliche und nicht erhebliche Flächeninanspruchnahme zu bewerten. Naturschutzfachlich höherwertige bzw. sensible Bereiche (z. B. Gehölzstrukturen am Graben) sind von den Flächen, die im (Nutzungs)Konzept für eine Bebauung vorgesehen sind, abgegrenzt und bleiben erhalten.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem gemäß der FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenem Schutzgebiet.

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 noch nicht schlussendlich absehbar, ob es überhaupt und in welchem Umfang es zu Eingriffen kommt. Außerdem handelt es sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan, ohne zeitliche Befristung. Danach können Bäume, die heute noch nicht den Schutzkriterien der Gehölzschutzsatzung (Stammumfang) unterliegen, bis zum Zeitpunkt des Eingriffs darin hineingewachsen sein. Auch ändert sich der Stammumfang als Beurteilungsgrundlage für den Umfang der Ersatzpflanzungen. Das gilt auch im umgekehrten Fall, bei abgängigen Gehölzen.

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 in den WA-Gebieten WA 1- 3 stehen 60% der Baugrundstücksfläche für eine Ersatzanpflanzung zur Verfügung. Damit kann grundsätzlich der Ersatz am Eingriffsort (auf dem eigenen Grundstück) erfolgen.
- Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen bestehen ausreichend Freiflächen, auf denen die Ersatzanpflanzung für die zu fällenden Bäume, z.B. für die öffentliche Verkehrsfläche vorgenommen werden kann.
- Gehölzflächen entlang des Grabens, zum angrenzenden Wald und der innergebietsliche Gehölzriegel werden als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, in der Ersatzanpflanzungen mittels (ufertypischer) Baum- und Straucharten vorzusehen sind.
- Letztlich bleibt gem. § 7 Abs. 2 Gehölzschutzsatzung die Möglichkeit eine Ausgleichszahlung vorzunehmen.

Die Anzahl und Art der zu ersetzenden Bäume wird im Rahmen des Fällantrages durch die Gemeinde Ortrand 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.

Schutzgut Boden und Wasser

Die für neue Baurechte geplanten Bereiche (Verkehrsflächen, WA 1- 4) verfügen bereits über folgende Vorbelastungen:

- WA 4 bestehende bauliche Anlagen (ehem. Schule, Sporthalle, Bauhof, Wohngebäude und Nebenanlage) mit verdichteten Wegen, Zufahrten Lager- und Stellflächen,
- WA 1, 2 und 3 (tw.) mit Verdichtungen aufgrund des Sportplatzes und teilweiser baulicher Überformung durch Nebenanlagen (z.B. Gartenlauben) sowie diversen befestigten Flächen (Wege u. ä.),

Durch Nutzungsverschiebungen und -intensivierung von Bau- und Verkehrsflächen kommt es zu einer höheren Versiegelung und teilweisen Überplanungen von bisher überwiegend als Grün- und Freianlagen genutzten Bereichen. Hieraus und wegen der Vorbelastung leiten sich geringe bis mittlere erhebliche Umweltauswirkungen ab.

Da der am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Graben gemäß Stellungnahme des Gewässerverbandes Kleine Elster – Pulsnitz vom 27.11.2013 kein Gewässer II. Ordnung in deren Unterhaltungspflicht ist, sind keine besonderen (Sicherungs-/Pflege-)Maßnahmen zu berücksichtigen. Jedoch wurden er im B-Plan als Wasserfläche festgesetzt und der Gewässerrandstreifen durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB von baulichen Anlagen freigehalten.

Wasserschutzgebiet Tettau

Die untere Wasserbehörde weist im Schreiben vom 10.12.2013 darauf hin, dass der Geltungsbereich des BPL sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Tettau (WSG Tettau) befindet. *„Das WSG Tettau mit den Schutzzonen I, II, III A und III B wurde mit der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Tettau (VO Tettau) am 10. Mai 2005 festgesetzt und am 10. Juni 2005 trat die VO in Kraft. Gemäß VO Tettau besteht in der Schutzzone III A das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird. Gemäß § 52 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann die uWB als zuständige Behörde vom Verbot eine Befreiung erteilen, soweit nachgewiesen wird, dass die Befreiung mit dem Schutzzweck vereinbar ist und mit der Ausweisung des neuen Baugebietes der Schutz des Wasservorkommens im WSG Tettau nicht gefährdet wird.“*

Mit Schreiben vom 15.01.2014 hat das Amt Ortrand einen Antrag auf Befreiung vom Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Tettau im Rahmen des Vorhabens Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Im Bescheid vom 04.06.2014 wurde durch den Landkreis Oberspreewald-Lausitz als untere Wasserbehörde die Befreiung erteilt. Darin wurden folgende Nebenbestimmungen mitgeteilt und als nachrichtliche Übernahme im B-Plan übernommen:

1. Die Entscheidung (...) ist unbefristet.
2. Die Anzeige des Beginns der Umsetzung des Vorhabens ist spätestens mit Beginn der Bauarbeiten der unteren Wasserbehörde schriftlich vorzulegen.

3. *Im Bebauungsplangebiet ist das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme verboten.*
4. *Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat im Bebauungsplangebiet so zu erfolgen, dass durch deren Transport, Lagerung, Abfüllung und Verwendung eine Verunreinigung der Gewässer auszuschließen ist. Über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind alle Betroffenen und Bauherren aktenkundig zu belehren.*
5. *Änderungen, die vom befreiten Verbot abweichen, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig zur Entscheidung vorzulegen.*
6. *Die Befreiung wird unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen erteilt.*

Schutzgut Luft und Klima

Die umgebende Graben- und Teichlandschaft sowie die angrenzenden Waldflächen, tragen maßgeblich zur Kaltluftentstehung bei. Daher werden die davon berührten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes entsprechend festgesetzt.

Die für eine Neubebauung bestimmte rückwärtige Freifläche wird bereits durch die umgebende Bebauung beeinflusst und unterliegt deren nutzungsbedingten Einflüssen, wie Staubflug oder Luftverunreinigungen (z.B. durch unbefestigte Wege und Flächen, Bauhof, Abgase). Durch eine Siedlungserweiterung/ -abrundung kann eine Erhöhung der Immissionen angenommen werden. Dieser wird jedoch durch den Wegfall des Bauhofes und einer Befestigung der Verkehrsflächen kompensiert. Gleichsam wird die Grünflächenstruktur im Gebiet durch eine öffentliche Parkanlage und den Einzelgrundstücken (Hausgärten mit Zier- und Nutzgärten und Baum- und Strauchbestand) vielfältiger.

Unter Berücksichtigung dessen, sind geringe Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Kulturgüter

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 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).

Nach der Planungsanzeige wurde einer Vorprüfung der Durchführung eines Ausgliederungsverfahrens (Stufe 1) vorgenommen. Die entsprechende Voranfrage wurde mit Schreiben vom 09.01.2014 über die uNB des Landkreises Oberspreewald-Lausitz an das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) gerichtet.

Im Antwortschreiben des MUGV vom 02.07.2014 wurde folgendes mitgeteilt:

„Ein B-Plan zur Errichtung eines Wohngebietes mit ca. 22 Wohngrundstücken führt zu einem Normenwiderspruch mit der Schutzgebietsverordnung.

Neben dem bisher vorgelegten Konzept für die Standortgestaltung und Einbindung der Wohnbebauung sind bei der weiteren Planaufstellung nachfolgende flächenschutzrechtliche Hinweise zu beachten:

1. *Die innere Erschließung und straßenbegleitende Anordnung der möglichen Bebauung ist beizubehalten.*
2. *Die vorhandenen Großgehölze im Plangebiet und die Gehölze mit Abschirmungsfunktion zum unmittelbaren Landschaftsfreiraum sind zu erhalten.*
3. *Die bestehenden Gehölzstrukturen aufgreifend sind Ergänzungspflanzungen im Plangebiet festzuschreiben und damit dieser besondere Gebietscharakter zu erhalten. Der Bereich Rodelberg sollte hier den Ansatz für Freiraumnutzung und Grüngestaltung bilden.*
4. *Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.*
5. *Eine von den entstehenden Grundstücken ausgehende Landschaftsfreiraumnutzung (also über die Grundstücke darüber hinausgehend) ist auszuschließen.*

Bei Beachtung dieser Hinweise könnte die Planung den bestehenden Normenwiderspruch überwinden und würde dem Schutzzweck des LSG nicht mehr entgegenstehen.“

Entsprechend dieser Hinweise wurden in den Bebauungsplanentwürfen 1 und 2 (mit Stand 07/2014 und 01/2015) folgende Festsetzungen getroffen:

- An der inneren Erschließung und einer straßenbegleitenden Bebauung wurde durch eine Anordnung der neuen Baugebiete/ Baufenster entlang der Planstraße festgehalten. Da für eine straßenbegleitende Bebauung keine festen Abstände gelten (unbestimmter Rechtsbegriff), wurden etwas großzügigere überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) gewählt, die sich weitestgehend am Verlauf der Verkehrsfläche orientieren. Eine zu enge Regelung (reduzierte Bebauungs- bzw. Baugrenzentiefe) wurde vermieden, um keinen zu strengen (städtischen) Charakter (ähnlich einem klassischen Einfamilienhausgebiet) entstehen zu lassen. Im Übergang zur Landschaft sollte so i.V.m. einer geringen Bebauungsdichte (GRZ) ein aufgelockerter dörflich geprägter Ortsrand ausgebildet werden.
- Die zum Landschaftsraum umgebenden Grünstrukturen (Großgehölze) wurden auf den privaten Baugrundstücken zum Erhalt und zur Ergänzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.
- Die innergebietlichen, vorhandenen und prägenden Gehölz-, Frei- und Grünstrukturen (Birkenwäldchen und Rodelberg) wurden als öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und sollten als Parkanlage neue Ansätze für eine Freiraumnutzung, Grüngestaltung und -verknüpfung schaffen (auch für Ersatzanpflanzungen).

Diese Festsetzungen waren geeignet, die prägnanten Grünstrukturen ausreichend zu sichern und eine Landschaftsfreiraumnutzung auszuschließen. Für darüber hinausgehende grünordnerische Festsetzungen bestand kein städtebauliches Erfordernis, insbesondere im Lichte des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB und den weiterhin geltenden Rechtsgrundlagen (z.B. Gehölzschutzsatzung).

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL, vormals MUGV) als Rechtsnachfolger des LSG-Verordnungsgebers wurde für eine abschließende Prüfung und Entscheidung erneut beteiligt (E-Mails vom 21.01.2015 und 30.04.2015), unter Zugrundelegung der zur Behördenbeteiligung (09/2014, 03-04/2015) versandten Planunterlagen sowie der dazu eingegangenen naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen (Raumordnungsbehörde, Landkreis, Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz).

Mit Schreiben vom 05.05.2015 wurde durch das MLUL mitgeteilt, dass, bezugnehmend auf das MUGV-Schreiben vom 02.07.2014, den Forderungen nicht vollumfänglich nachgekommen wurde. Das betraf eine festzusetzende straßenbegleitende einreihige Hauptbebauung und die grünordnerischen Festsetzungen für die geplanten Grundstücke.

Auf eine Anfrage bzgl. der geforderten Punkte durch das Amt Ortrand (Schreiben vom 13.05.2016) wurden durch das MLUL (Schreiben vom 19.04.2016) nunmehr zusammengefasst folgende Forderungen gestellt: „(...)

- *Die von der geplanten Straße aus gesehenen rückwärtigen Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete 1-3 sind soweit in Richtung Straße zu verlegen, dass durch den B-Plan lediglich die Errichtung von Hauptgebäuden entlang der Straße und keine zweireihige Bebauung ermöglicht wird. (...)*
- *Der Grund für die Einbeziehung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in das Allgemeine Wohngebiet ist nicht ersichtlich. (...) Die Fläche ist daher als private Grünfläche festzusetzen.*
- *Grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt zumindest eines Teils des im Bereich der geplanten Parkanlage bestehenden Gehölzbestandes oder zur evtl. Neuanpflanzung anderer Gehölze fehlen. Diese sind zeichnerisch und textlich zu ergänzen.“*

Um eine Vereinbarkeit herzustellen, hat sich Plangeber entschieden, den Forderungen durch folgende Festsetzungen zu entsprechen:

- Reduzierung der rückwärtigen Baugrenzen auf eine Tiefe von 20 m, so dass eine straßenbegleitende giebelseitige Anordnung des Hauptgebäudes möglich ist und noch ein geringer Spielraum für örtliche Anpassungen bleibt (s. Kap. 5.1.3),
- Neufestsetzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (hier: private Grünfläche, s. Kap. 5.2.1) anstelle der bisherigen Baugebiete im Bereich der überlagerten Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen),
- Neufestsetzung bzw. Einbeziehung des gebiets- und landschaftsprägenden Gehölzriegels (Birkenwäldchen) in die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. Kap. 5.2.2) in Überlagerung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (hier: öffentliche Grünfläche).

Weil diese Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, wurde die Erarbeitung eines 3. Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Gemäß dem vorgenannten Schreiben vom MLUL wurde mit E-Mail und Schreiben vom 29.07.2016 ein Antrag auf Zustimmung gestellt, in dem neben den 3. B-Planentwurf auch die Stellungnahmen aus der dazu gehörigen Beteiligung und eine Begründung der Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme beilag.

Mit Schreiben vom 13.02.2017 hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg dem Bebauungsplan zugestimmt.

„Für die beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes „Am Großteich“ als Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Fußweg) wird eine Zustimmung gemäß Nr. 4 des Beschlusses

des Rates des Bezirkes Cottbus Nr. 03-2/68 in Aussicht gestellt. Die Fläche ist in der Anlage zu diesem Schreiben blau schraffiert dargestellt.

Die Voraussetzungen für eine Zustimmung des Ordnungsgebers zu den geplanten - dem Schutzzweck des LSG widersprechenden - Festsetzungen des B-Plans sind erfüllt.“

Bau- und Bodendenkmale

Gem. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2013) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden. Das wird von der unteren Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 10.12.2013) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dez. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 01.09.2014) bestätigt.

Auswirkungen auf den Menschen

Immissionen

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

Auf das (Neubau)Vorhaben einwirkende Immissionen

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, resultieren aus der Lage zur angrenzende Tettauer Straße (Verkehrsbelastungen), dem Bauhof (Gewerbeemissionen) sowie die Sporthalle / Sportplatz (Sportlärm).

Hinsichtlich der bestehenden Verkehrslärmbelastung kann aufgrund der geringen Verkehrszahlen auf der Tettauer Straße und größerer Abstände (mit abschirmender vorhandener Bebauung) zur geplanten Bebauung eingeschätzt werden, dass die zugrunde zu legenden Werte gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (Tagwert 55 dB (A), Nachtwert 45 dB (A)) nicht erreicht bzw. überschritten werden und kein städtebaulicher Missstand zu erwarten ist.

Durch die beabsichtigte Nutzungsaufgabe des Bauhofes wird es zukünftig keine störenden Gewerbeimmissionen mehr geben und können somit ausgeschlossen werden. Ansonsten sind Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur in Ausnahmefällen im WA-Gebiet zulässig und dürfen auch nicht stören. *„Der zulässige Störgrad der Gewerbebetriebe unterscheidet sich nicht von dem für Handwerksbetriebe geltenden Störgrad. Ein Betrieb stört und kann nach Absatz 3 Nr. 2 nicht zugelassen werden, wenn er nach seiner typischen Nutzungsweise nicht gebietsverträglich ist.“¹*

Von einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Sportlärm wird nicht ausgegangen, weil:

- der Sportplatz einer neuen Nutzung als Wohnbaugrundstücke und Verkehrsfläche zugeführt werden soll,
- die Sporthalle zu einer im WA-Gebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlage für sportliche Zwecke zählt und somit eine Verträglichkeit im Lichte des Gebietscharakters vorausgesetzt wird. *„Mit dem Gebietscharakter vereinbar sind, je nach den örtlichen Verhältnissen kleine Anlagen wie Fitness-Studios, Hallenbäder, Turnhallen, Billardsporthallen, Kegelbahnen und ähnliches (vgl. Fi-*

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Band VI, Teil E Kommentar zur BauNVO, §4, Rn. 119, S. 65

*ckert/Fieseler, BauNVO, Rn. 7.5; Bielenberg (Rn. 19), § 4 Rn. 18).*² Durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass keine gebietsunverträglichen Großanlagen entstehen. Darüber hinaus handelt es sich um eine bestehende Sporthalle in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer vorhandenen Wohnbebauung. Als eine kleinräumige Gemengelage haben sich beide Nutzungen nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aneinander angepasst. Sonst übliche Maximalforderungen, die man in erster Linie bei Neuplanungen sowie Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen heranzieht, wurden zurückgestellt. Darüber hinaus wird die geplante Wohnbebauung in einem möglichst großen Abstand von der Fensterseite der Sporthalle vorgesehen. Eine dazwischen liegende Grünfläche soll zusätzlich eine gewisse Abschirmung bewirken.

Vom (Neubau)Vorhaben ausgehende Immissionen

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes grenzen störepfindlichen Wohnnutzungen an, die durch die Planungsvorstellungen beeinträchtigt werden könnten.

Aufgrund der Charakteristik der geplanten, im Wesentlichen nicht störenden Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), wird die Nachbarschaft nicht beeinträchtigt. Emissionen von der Wohngebietsnutzung berühren im Wesentlichen die damit verbundenen Verkehrsbelastungen. Nahezu der komplette Quell- und Zielverkehr erfolgt auf direktem Weg von der Tettauer Straße. Es werden keine wohngeprägten Bereiche außerhalb des B-Planes durchquert. Weil mit dem Vorhaben auch der Verkehr nicht wesentlich ansteigt (ca. 35 Kfz bei ca. 17 Parzellen mit durchschnittlich 2 Kfz/ Parzelle) ist von keinen erheblichen Immissionsbelastungen auszugehen.

² Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Band VI, Teil E Kommentar zur BauNVO, §4, Rn. 107, S. 58

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, erfolgt für die Baugebiete eine Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zählen darunter auch Anlagen für soziale und sportliche Zwecke, so dass die ehemalige Schule und die Sporthalle in der heutigen oder in einer ähnlich geeigneten Form weiter genutzt werden kann. Auf eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wurde verzichtet, um einen größeren Entwicklungsspielraum für die Folgenutzung/ Vermarktung insbesondere für die ehemalige Schule zu haben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden ansonsten nur die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO in den Baugebieten ausgeschlossen. Das hängt 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.

Entgegen der Anregung des SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz (Schreiben vom 26.09.2014) besteht aufgrund der Lage und Prägung des B-Plangebiets kein städtebauliches Erfordernis für eine Einschränkung der Nettoverkaufsfläche von allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (theoretisch zulässiger Schwellenwert: max. 800 m²). Vielmehr wird von folgendem Sachverhalt ausgegangen: *„Liegt die Verkaufsfläche eines Ladens unter dem Schwellenwert und sind auch seine Auswirkungen gebietsverträglich, ist er damit in einem allgemeinen Wohngebiet noch nicht unbedingt allgemein zulässig; der Betrieb muss auch der Versorgung des Gebiets dienen. Bedeutsam sind dafür insbesondere die Größe und die Eigenart des zu versorgenden Gebiets (z.B. Größe, Lage, Einwohnerdichte, Kaufkraft) und die Angebotspalette des Betriebs. (...) In kleinen oder locker bebauten Wohngebieten muss die Verkaufsfläche kleiner ausfallen, um den Gebietsbezug wahren zu können.“*³

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

Grundflächenzahl

Im WA 4 entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 den vorhandenen Verhältnissen. Damit werden die für die Hauptnutzungsart erforderlichen großflächigen baulichen Anlagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO erfasst. Weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten / Versiegelungen bieten sich damit nicht mehr.

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB –Kommentar, Teil E: Kommentar zur BauNVO, §4, RN53, S. 27-28

In den WA 1- bis WA 3- 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

Mit Ausnahme der vorhandenen 3-geschossigen Bebauung (Wohn- und Schulgebäude) des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 maximal 2 Vollgeschosse (II VG) zugelassen.

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

Die Ausweisung der Baugrundstücke orientiert sich

- an den vorhandenen überbauten Grundstücksverhältnissen (Bereich des ehemaligen Schul- und Wohngrundstücks) unter Berücksichtigung beschränkter Entwicklungsmöglichkeiten,
- entlang der geplanten innergebietslichen Erschließungsstraße/-wege und Grünflächen.

Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 5 m zur angrenzenden Straße/Weg festgesetzt. Damit ist ein Abstellen eines Pkw möglich, ohne den Verkehrsfluss auf der jeweils angrenzenden Straße unnötig zu beeinträchtigen. Die rückwärtige Baugrenze verläuft in einem Abstand von 20 m zur straßennahen Baugrenze, so dass eine straßenbegleitende Bebauung sichergestellt ist und keine zweireihige Bebauung ermöglicht wird (s. dazu auch Kap. 4.3.2). Zu den privaten Nachbargrundstücken wird der Mindestabstand von 3 m lt. BbgBO berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Zulässigkeit des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. den Regelungen gem. § 6 Abs. 7 BbgBO sind geringfügige Überschreitungen von Gebäudeteilen zulässig. Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind keine darüber hinausgehenden Regelungen erforderlich.

Auch wird für weitere Einschränkungen auf den üG und nüG kein städtebaulicher Grund gesehen. Diese ergeben sich aus der Grundflächenzahl.

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

Grundsätzlich wird in allen Allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt, um sicher zu stellen, dass das Gebiet ein relativ aufgelockerter Siedlungsrand bleibt.

Einzig im Allgemeinen Wohngebietes WA 4 wird auf Anregung des SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz (Schreiben vom 26.09.2014) keine Bauweise festgesetzt. Damit kommen dort die abstandsflächenrechtlichen Grundregeln zur Anwendung, was der bestandssichernden Zielsetzung des Baugebietes entspricht.

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

Die geplante innergebietsliche Haupteerschließungsstraße wird entsprechend ihres vorgesehenen Ausbauzustandes als Verkehrsfläche festgesetzt. Als eine beidseitig angebaute Wohnstraße (Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h) verfügt sie über eine Gesamtbreite von 10 m, die neben einer Fahrbahn (5 m) auch beidseitige Gehwege (je ca. 2,50 m) berücksichtigt.

Die Fahrbahnbreite ermöglicht den Pkw/Pkw- Begegnungsfall. Für die Begegnung Pkw/Müllfahrzeug können ggf. Ausweichstellen angeordnet werden. Die Straße endet an einem einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge mit einer Länge von bis zu 10 m (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr).

Um dem Charakter des Wohngebietes zu entsprechen, sollte der Straßenraum gestalterisch einer Mischverkehrsfläche entsprechen. In diesem Fall, können anstelle der o.g. Gehwege, Pkw-Stellplätze und eine Straßenraumbegrünung integriert werden.

5.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einzelne Verkehrsflächen wurden mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

Öffentlicher Fußweg

Von der o.g. Wendeanlage aus und von der innergebietlichen Parkanlage werden einzelne öffentliche Fußwege geplant. Damit soll die Sackgasse weitergeführt werden und das Gebiet von bzw. zu dem benachbarten Quartier besser fußläufig erreichbar sein. Geringere Umwege tragen dazu bei, die Akzeptanz der Bewohner im Gebiet und in der Nachbarschaft zu erhöhen. Gleichsam bieten sie bessere Nutzungsverhältnisse insbesondere für die öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Parkanlage, Sporthalle).

5.1.7 Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zur Sicherung des vorhandenen Rodelberges wird er als Aufschüttungsfläche mit der Zweckbestimmung „Rodelberg“ festgesetzt. Aufgrund der geplanten Erschließungsstraße wird sie jedoch in leicht gedrehter Form dargestellt.

Die Festsetzung als Aufschüttungsfläche ist erforderlich, da sie deutlich die in § 55 Abs. 10 Nr. 3 BbgBO zulässige Größenordnung bzw. Umfang (max. 200 m² Grundfläche und max. 1,50 m Höhe) für genehmigungsfreie Vorhaben überschreitet.

Für die Festsetzung einer „Flächen für Aufschüttungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB liegen folgende Voraussetzungen vor:

- *„Aufschüttungen sind für eine längere Zeitdauer bestimmte, selbständige, d.h. nicht mit einer Bauausführung verbundene künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Erhöhung des Bodenniveaus. Beispiele sind Abraumhalden, Auffüllungen von Grundstücken, Anschüttungen an Grundstücken. (...) Aufschüttungen (...) sind nur insoweit Gegenstand von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17, soweit es sich um Maßnahmen größeren Umfangs im Sinne des § 29 Abs. 1 handelt.(...) Dazu gehören z.B. Schutzwälle, Dämme, aber auch Anschüttungen, um bei einem Baugrundstück insgesamt eine waagerechte Fläche zu erreichen. Kennzeichnend erscheint, dass das Aufschüttungsmaterial im Wesentlichen dem auf der Aufschüttungsfläche vorhandenen Material entspricht.“⁴*
- *Aufschüttungen (...) bestimmten Umfangs sind in der Regel auch bauordnungsrechtlich relevant (...); sie bedürfen einer Baugenehmigung oder einer Zustimmung, soweit nicht eine Freistellung erfolgt ist.“⁵*

Die maximal festgesetzte Höhenlage entspricht dem vorhandenen oberen Geländeneiveau des Rodelberges (104 m über NHN).

⁴ Ernst-Zinkahn-Bielenberg; BauGB – Kommentar, Band I, S.113, Rn 142; Band II, S. 36, Rn 45

⁵ Brügelmann; BauGB- Kommentar, S. 127, Rn 294

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

Parkanlage

Im Zentrum des Bebauungsplangebietes wird eine größere zusammenhängende Grünfläche als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Sie bindet den Rodelberg und eine innergebietliche Gehölzstruktur (Birkenwäldchen/-reihe) ein und gliedert das Gebiet in sich sowie verknüpft es mit dem umgebenen Landschaftsraum.

Zur Förderung gemeinschaftlicher (Außen)Aktivitäten werden dort einzelne bauliche Anlagen zugelassen, die im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang mit der dort liegenden Nutzung steht (z.B. Sitz- und Aufenthaltsplätze, Feste/Veranstaltungen, Ver- und Entsorgungsanlagen). Aufgrund der öffentlichen Widmung der Grünfläche (Parkanlage) wird für weitergehende Regelungen (z.B. Reduzierung der dort möglichen fest verankerten baulichen Anlagen, gem. Hinweis des SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz im Schreiben vom 26.09.2014) kein städtebauliches Erfordernis gesehen.

Zu überlagernden Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB siehe Kap.5.2.2.

Private Grünfläche

Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Der Übergangsbereich zur angrenzenden Landschaft und insbesondere zum Graben wird als private Grünfläche festgesetzt (s. dazu auch Kap.4.3.2). Es erfolgt keine Festsetzung eines speziellen Nutzungszweckes, da dieser nicht beabsichtigt ist. Für eine höhere Nutzbarkeit (insbesondere der Wiesenbereiche) 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. .

Zu überlagernden Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB siehe Kap.5.2.2.

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

Für die privaten Grünflächen entlang des Grabens und für einen Teil der öffentlichen Grünfläche mit einem zum Graben verlaufenden Gehölzstreifen (Birkenwäldchen) wird eine Erhaltungsbindung für den ufertypischen Baum- und Strauchbestand festgesetzt (s. dazu auch Kap.4.3.2). Damit soll eine landschaftliche Prägung des Grabens, eine Gliederung und seine Vernetzung in das Wohngebiet sichergestellt werden. Sofern dort bei Abgängen Ersatzanpflanzungen gem. Gehölzschutzsatzung erforderlich werden, sollten diese mittels der in der Pflanzenliste aufgeführten ufertypischen Baum- und Straucharten ausgeführt werden. Die betreffenden Flächen werden in der Planzeichnung mit einer Liniensignatur umgrenzt und in den textlichen Festsetzungen konkretisiert.

5.2.3 Pflanzenlisten

Für die auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu ersetzenden Bäume und Sträucher ist eine Pflanzenliste in den Bebauungsplan enthalten.

5.2.4 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der vorhandene Graben ist entsprechend festgesetzt.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

5.3.1 Landschaftsschutz und Wasserschutz

Die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ sowie in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Tettau (WSG Tettau) werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit sind die dafür geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen (s. Kap.4.3.2)

5.4 Hinweise

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

5.4.1 Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand

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

Folgende allgemeingültige Hinweise sind hingegen nur in der Begründung vermerkt:

5.4.2 Denkmalschutz

Bzgl. des Auffindens von Bodendenkmalen sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten. Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde vom 10.12.2013 und des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dez. Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 01.09.2014 *„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 Werkzeuge 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.“

5.4.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt im Schreiben vom 15.09.2014 und vom 04.05.2015 mit, dass sich *„zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist*

deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg — KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit“

6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Nahezu alle Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich Eigentum der Gemeinde. Es ist davon auszugehen, dass die Allgemeinen Wohngebiete weitestgehend durch private Vorhaben realisiert werden 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 öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden durch 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 § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt.

Tab. 2: Verfahrensablauf

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens*	vom	04.08.2014
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Gemeinde Ortrand	am	01.09.2014
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung*	vom	12.11.2013
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	04.08.2014
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	01.09.2014
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: Juli 2014)	vom bis	15.09.2014 15.10.2014
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand: Juli 2014) mit Schreiben	vom	26.08.2014
Neuabgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	am	20.01.2015
Bekanntmachung über die Neuabgrenzung des räuml. Geltungsbereiches	am	02.03.2015
Billigung des 2. Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	20.01.2015

Verfahrensschritt		Datum
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	02.03.2015
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: Januar 2015)	vom bis	09.03.2015 10.04.2015
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand: Januar 2015) mit Schreiben	vom	05.03.2015
Billigung des 3. Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	13.06.2016
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	01.07.2016
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: Mai 2016)	vom bis	18.07.2016 19.08.2016
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand: Mai 2016) mit Schreiben	vom	15.06.2016
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

*Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zur Planungsanzeige die Bezeichnung "An der Alten Schule" hatte. Die Bezeichnung wurde mit dem Einleitungsbeschluss in "Am Großteich" geändert und im weiteren Verfahren verwendet.

7 FLÄCHENBILANZ

Tab. 3: Flächenbilanz

Festsetzungen	Flächengrößen	GRZ	Grundfläche
Baugebiete (WA-Gesamt)	24.019 m²		11.216 m²
- WA 1	6.825 m ²	0,4	2.730 m ²
- WA 2	2.667 m ²	0,4	1.067 m ²
- WA 3	6.486 m ²	0,4	2.594 m ²
- WA 4	8.041 m ²	0,6	4.825 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.745 m²		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	149 m²		
Öffentliche Grünfläche	8.251 m²		
- öffentliche Grünfläche	4.835 m ²		
- private Grünfläche	3.416 m ²		
Wasserfläche	48 m²		
Räumlicher Geltungsbereich	36.212 m²		