

Teil A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



Koordinaten Eckpunkte Vorhabengebiet

Punkt-nummer	Rechtswert	Hochwert
1	33412345,892	5698319,574
2	33412418,632	5698326,137
3	33412436,822	5698241,533
4	33412372,071	5698176,732
5	33412397,223	5698151,617
6	33412291,351	5698045,996
7	33412168,199	5698167,951
8	33412273,226	5698275,535
9	33412287,862	5698260,883

Koordinaten Eckpunkte Baugrenze SO I

Punkt-nummer	Rechtswert	Hochwert
a	33412273,226	5698275,535
b	33412397,223	5698151,617
c	33412291,351	5698045,996
d	33412168,199	5698167,951

Koordinaten Eckpunkte Baugrenze SO II

Punkt-nummer	Rechtswert	Hochwert
e	33412345,892	5698319,574
f	33412418,632	5698326,137
g	33412436,822	5698241,533
h	33412372,071	5698176,732
i	33412291,398	5698257,351

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Legende Plangrundlage

[Symbol]	Gebäude
[Symbol]	technische Anlagen
[Symbol]	Topografie
[Symbol]	Böschungen
[Symbol]	Schacht, Ablauf, Fundament
[Symbol]	Leuchte, Fahnenmast
[Symbol]	Zaun
[Symbol]	Bäume, Bestand
[Symbol]	Strauchfläche, Wald
[Symbol]	Vegetationsgrenze
[Symbol]	Flurstücksgrenzen
[Symbol]	Bezeichnung der Flurstücke
[Symbol]	Koordinaten Eckpunkte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baugebungsplans
[Symbol]	Koordinaten Eckpunkte Baugrenze

Planzeichen nach der PlanZV

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

[Symbol]	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung Sondergebiet für Versorgung
[Symbol]	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung Sondergebiet erneuerbare Energie

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

[Symbol]	GRZ 0,8
[Symbol]	OK
[Symbol]	HB

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[Symbol]	offene Bauweise
[Symbol]	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

technische Vermeidungsmaßnahmen

[Symbol]	V1 Schutz von Böden und Grundwasser (ohne Darstellung)
[Symbol]	V2 Erhalt Grundwasserneubildung (ohne Darstellung)
[Symbol]	V3 Allgemeiner Arten- und Biotopschutz
[Symbol]	V3.0 Ökologische Baubegleitung (ohne Darstellung)
[Symbol]	V3.1 Minimierung Flächeninanspruchnahme
[Symbol]	V3.2 Schutz Gehölzbestände
[Symbol]	V3.3 Bauzeitenregelung für Holzungsmaßnahmen (ohne Darstellung)
[Symbol]	V3.4 Sicherung Baustelle und Baugruben
[Symbol]	V3.5 Wiederherstellung bauzeitlich beanspruchter Bereiche

konfliktvermeidende Maßnahmen (Besonderer Artenschutz)

[Symbol]	kvM1 = V3.0 - ÖBB (ohne Darstellung)
[Symbol]	kvM2 = V3.1 - Minimierung Flächeninanspruchnahme (ohne Darstellung)
[Symbol]	kvM3 = V3.3 - Bauzeitenregelung Holzungsmaßnahmen (ohne Darstellung)
[Symbol]	kvM4 = V3.4 - Sicherung Baustelle und Baugruben (ohne Darstellung)

[Symbol]	kvM5 Nistkästen
[Symbol]	kvM6 Stubbenwälle
[Symbol]	kvM7 Winterquartiere Zaunidechsen
[Symbol]	kvM8 Schutz Ameisenest
[Symbol]	kvM9 Ersatzlebensraum Halboffenland

Kompensationsmaßnahmen

[Symbol]	Ex Ild. Maßnahmennummer
[Symbol]	E1 - Einzelbaumpflanzung
[Symbol]	E2 - Waldersatz extern

Nachrichtliche Übernahmen

[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baugebungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Symbol]	eingetragene Grunddienstbarkeiten
[Symbol]	Löschwasserentnahmestelle
[Symbol]	Bemaßung in Metern

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Textliche Festsetzungen

1. Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 2 BauNVO festgesetzt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) werden die folgenden Sondergebiete festgesetzt:

1.1 Sondergebiet für Versorgung gem. § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiet Im Sondergebiet für Versorgung (SOI) ist die Errichtung und der Betrieb eines Wasserelements und der damit verbundenen Einrichtungen sowie Anlagen der Nutzung erneuerbarer Energien, wie Sonnenenergie, dienen, den dazugehörigen technischen Einrichtungen und Bauten sowie den Vorhaben zugeordneten Informationstafeln zulässig.

Im Sondergebiet für Versorgung (SOI) sind allgemein zulässig öffentliche Betriebe mit

- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Betriebsanlagen,
- PV-Anlagen,
- Wechselrichter, Batteriespeicher,
- zugehörige technische Einrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Informationstafeln,
- Flächen für die Erschließung des Wasserwerks und zur Wartung der Anlagen, - Ausgleichs- und Ersatzflächen.

1.2 Sondergebiet für Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete

Im Sondergebiet für Erneuerbare Energien (SOII) ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen die der Nutzung erneuerbarer Energien, wie Sonnenenergie, dienen, den dazugehörigen technischen Einrichtungen und Bauten sowie den Vorhaben zugeordneten Informationstafeln zulässig:

- PV-Anlagen,
- Wechselrichter, Batteriespeicher,
- Flächen für die Errichtung von freistehenden Photovoltaikanlagen. Die Photovoltaikanlagen sollen ein gesondertes Fundament mittels in den Boden gemarter Stahlprofile aufgestellt werden.
- Weiterhin zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb sowie die Instandhaltung und Wartung der Photovoltaikanlagen notwendig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Sondergebiet für Versorgung (SOI) ist innerhalb des Baufensters eine GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Im Sondergebiet für Erneuerbare Energien (SOII) ist innerhalb des Baufensters eine GRZ von 0,65 zulässig.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen ist keine Bebauung zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Versorgungsleitungen und wasserdurchlässige befestigte Zufahrten zulässig.

2.4 Im SOII dürfen die Gebäude und Betriebsanlagen die Höhe von 15 m nicht überschreiten. Diese Höhe darf nur im begründeten Ausnahmefall auf einer Teilfläche überschritten werden.

2.5 Innerhalb der Baugrenzen im SOII sind Photovoltaikmodule mit einer maximalen Höhe von 3,5 m über dem Gelände zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der Baufenster nicht zulässig.

2.6 Im sonstigen Sondergebiet (SOI) "Erneuerbare Energie" ist eine Flächenversiegelung durch vorhabenbedingte Fundament-, Neben- und Erschließungsanlagen von maximal 10 % zulässig. Die Nebenanlagen (z.B. Trafogebäude und Gleichrichteranlagen) dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

3.1 Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen werden festgelegt:

- V 1 Schutz von Böden / Grundwasser
- V 2 Erhalt Grundwasserneubildung
- V 3 Allgemeiner Arten- und Biotopschutz
- V 3.0 = kvM 1 Einsetzen einer ÖBB
- V 3.1 = kvM 2 Minimierung der Flächeninanspruchnahme
- V 3.2 Schutz Gehölzbestände
- V 3.3 kvM 3 Bauzeitenregelung für Holzungsmaßnahmen
- V 3.4 kvM 4 Sicherung Baustelle und Baugruben
- V 3.5 Wiederherstellung bauzeitlich beanspruchter Bereiche

3.2 Die folgenden konfliktvermeidenden Maßnahmen, Besonderer Artenschutz, werden festgelegt:

kvM 1 Die ÖBB ist für die Überwachung und Dokumentation der ordnungsgemäßen Umsetzung der festgelegten Maßnahmen verantwortlich. Mit Bezug auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist sie den Baufirmen gegenüber in Absprache mit dem Bauherren weisungsbefugt.

kvM 2 Kennzeichnung des Baufelds und Begrenzung der BE- und Lagerflächen, um angrenzende Lebensstätten zu schützen.

kvM 3 Durchführung der Baufeldvorbereitung (Holzung, Vortprofilierung) außerhalb der Brut- und Setzzeiten.

kvM 4 Die Baustelle ist so zu sichern, dass ein Hineinfallen von wandernden Tieren vermieden wird. Während der Bauarbeiten sind Baugruben abzudecken bzw. mit Ausstiegshilfen auszustatten.

kvM 5 Vor Beginn der Vegetationsperiode 2022 sind an geeigneter Stelle innerhalb des erweiterten Untersuchungsraumes in max. 150 m Entfernung zum Eingriffsort Nistkästen anzubringen. Folgende Nistkästen sind vorzusehen:

- 3 St. Nisthöhlen Flugloch 32 mm, geeignet für kleine Vogelarten,
- 2 St. Meisenarten,
- 3 St. Starenhöhlen Flugloch 45 mm, geeignet für mittelgroße Vogelarten,
- 3 St. Spechtböhle Flugloch, 80x50mm, z.B. geeignet für Grünspecht,
- 3 St. Fledermauskasten (Sommerquartier).

Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu sichern und die Unterhaltung ist abzusichern.

Die Flächenversiegelung hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren abzuschließen.

kvM 6 In verschiedenen Teilbereichen im Umfeld des Baufelds werden in Anlehnung an vorhandene Vegetationsstrukturen Stubben-/Totholzweihen errichtet (Breite / Höhe je Wall ca. 2 m / 1,5 m).

Menge: 2 x 5 m

Die Errichtung erfolgt vor Beginn der Aktivitätsphase der Reptilien (witterungsbedingt ab März) und damit auch vor Beginn der Brut- und Setzzeiten.

Die Festlegung in der Örtlichkeit erfolgt in Abstimmung mit der ÖBB.

kvM 7 In den verschiedenen Teilbereichen im Umfeld des Baufelds, vorzuzugewiesene unmittelbare Umgebung beanspruchter Saumstrukturen, werden in Anlehnung an vorhandene Strukturen Winterquartiere für Zaunidechsen hergestellt (Länge / Breite / Höhe: ca. 2 m / 2 m / 1,5 m).

Anzahl: 2 Stück

Die Errichtung erfolgt vor Beginn der Aktivitätsphase der Reptilien (witterungsbedingt ab März) und damit auch vor Beginn der Brut- und Setzzeiten.

Die Festlegung in der Örtlichkeit erfolgt in Abstimmung mit der ÖBB.

kvM 8 Vor Inanspruchnahme von Teilflächen sind diese auf den aktuellen Bestand mit Nadeln besonders geschützter Hügelschneider Waldmeister überprüfen. Aufgedulde Nester sind deutlich sichtbar zu kennzeichnen und während der gesamten Bauzeit zu schützen.

kvM 9 Als Ersatz für die Flächeninanspruchnahme wird im Bereich der PV-Anlage die Fläche festzujonig gelockert und als artenreiche Wiese mit 50 % Kräutern und 50 % Gräsern begrünt.

Ergänzend sind im Umfeld der PV-Anlage Habitateleinstrukturen zu realisieren:

- 2 St. Stück Stubbenhaufen (2x2 m, max. 1,50 m hoch),
- 2 St. Stück Findlingsgruppen (2x2 m flächig ausgelegt),
- 4 St. Strauchgruppen von je 25 m² (Wildrose, Schlehe, Weißdorn)

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Für nachfolgende Planungen bzw. im Zuge der Baugenehmigung ist eine geotechnische Stellungnahme eines anerkannten Sachverständigen für Geotechnik erforderlich.

2. Für nachfolgende Planungen bzw. im Zuge der Baugenehmigung ist eine geotechnische Stellungnahme eines anerkannten Sachverständigen für Geotechnik erforderlich.

3. Die Genehmigung zur dauerhaften Waldumwandlung für Bauten auf Flächen, für die auf Folgenutzungsplan "Wald" vorgesehen war, liegt noch nicht vor. Eventuelle Aufwendungen, Ersatz- oder Ausgleichszahlungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

4. Das Vorhabengebiet befindet sich in den folgenden Schutzgebieten: Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand", gem. Beschluss Nr. 05-8/97 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 15.07.1997.

Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet), Zone III A Retentionsfläche im Einflussbereich der Schwarzen Elster mit keinem nennenswerten Retentionspotenzial mit überwiegend vergleiteten Böden mit teilweise Retentionspotenzial (meist in spätpleistozänen Sedimenten)

III. Hinweise:

1. Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

2. Bei Inanspruchnahme der Flächen oder Gehölze im Geltungsbereich des VBP ist im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens eine Bestandsaufnahme geschützter Tierarten zum Artenschutz durchzuführen.

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

4. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BgBDSchG).

Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BgBDSchG). Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranstalter des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BgBDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

- Siegel - Unterschrift

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Tettau hat die Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden am geprüft. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Baugebungsplan in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Tettau als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Tettau, - Siegel - Unterschrift

- Siegel - Unterschrift

Die Genehmigung der Satzung des vorhabenbezogenen Baugebungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

- Siegel - Unterschrift

Der vorhabenbezogene Baugebungsplan wird hiermit ausfertigt. Tettau, - Siegel - Unterschrift

- Siegel - Unterschrift

Der vorhabenbezogene Baugebungsplan wird bekannt gemacht. Tettau, - Siegel - Unterschrift

- Siegel - Unterschrift

Der vorhabenbezogene Baugebungsplan wird bekannt gemacht. Tettau, - Siegel - Unterschrift

- Siegel - Unterschrift

Der vorhabenbezogene Baugebungsplan wird bekannt gemacht. Tettau, - Siegel - Unterschrift

- Siegel - Unterschrift

Der vorhabenbezogene Baugebungsplan wird bekannt gemacht. Tettau, - Siegel - Unterschrift

- Siegel - Unterschrift

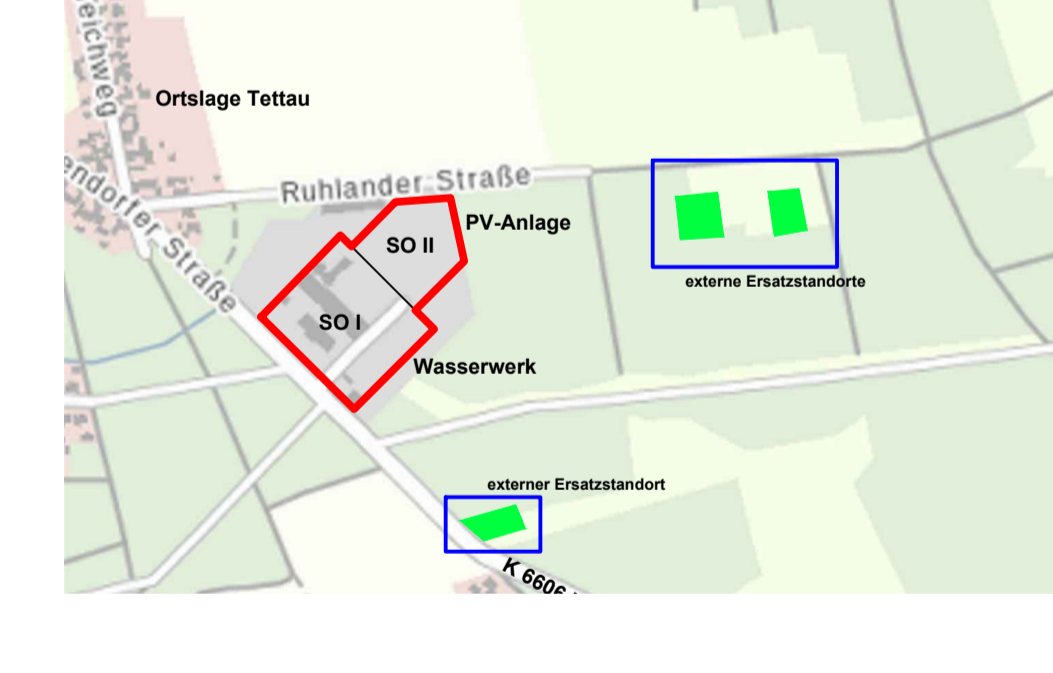
Der vorhabenbezogene Baugebungsplan wird bekannt gemacht. Tettau, - Siegel - Unterschrift

- Siegel - Unterschrift

Der vorhabenbezogene Baugebungsplan wird bekannt gemacht. Tettau, - Siegel - Unterschrift

- Siegel - Unterschrift

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Amt Ortrand
Gemeinde Tettau
Altmarkt 1, 01990 Ortrand

vorhabenbezogener Baugebungsplan Wasserwerk Tettau

Plan
Planfassung
Arbeitsstand
31. August 2021
Maßstab M 1 : 1 000

Auftraggeber
Wasserverband Lausitz
Am Stadthafen 1, 01968 Senftenberg

Planverfasser
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege U. Dierksheide
Planungsbüro L.Ö.W.E. GbR
Klettwitzter Straße 35, 01968 Hörtitz

WAL
Wasserverband Lausitz

L.Ö.W.E. GbR