

**Bebauungsplan Nr. 01/23
„Wohnbebauung im Eibenweg“
in der Stadt Schlieben OT Berga**



Stadt Schlieben
Landkreis Elbe – Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3
 1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Schlieben..... 3
 1.2 Anlass der Planung 3
 1.3 Angaben zum Plangebiet 3
 1.4 Verfahrensübersicht 4
 2 Rechtsgrundlagen..... 5
 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan 5
 3.2 Flächennutzungsplan 6
 3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung 6
 3.4 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB) 6
 4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen 6
 4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete 6
 4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete 6
 4.3 Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände 6
 4.4 Altlasten / Bodenschutz..... 7
 5 Denkmalschutz 7
 6 Beschreibung des Plangebietes 7
 6.1 Lage und Bedeutung 7
 6.2 Geltungsbereich und Abgrenzung 7
 7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung 7
 8 Raum- und Nutzungskonzept 8
 8.1 Vorhabenkonzept 8
 8.2 Städtebauliches Konzept 8
 9 Planungsinhalte und Festsetzungen..... 9
 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
 9.1.1 Art der baulichen Nutzung 9
 9.1.2 Maß der baulichen Nutzung..... 9
 9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 10
 9.2.1 Bauweise 10
 9.2.2 überbaubare Grundstücksfläche..... 10
 9.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 10
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 10
 9.3.1 öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Wohnstraße“ 10
 9.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 10
 9.5 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 10
 9.6 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes..... 11
 9.7 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gem. Umweltbericht Kap. 7.1 12
 10 Maßnahmen zur Verwirklichung 12
 10.1 Straßenverkehr 12
 10.2 Energieversorgung 12
 10.3 Telekommunikationsversorgung 12
 10.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung..... 13
 10.5 Erdgasversorgung 13
 10.6 Abfallbeseitigung..... 13
 10.7 Niederschlagswasser 13
 10.8 Löschwasserversorgung 13
 11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange..... 13
 11.1 Kampfmittel 13
 12 Flächenbilanz..... 13

Abbildungsverzeichnis:

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum
 Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Schlieben

Die Stadt Schlieben liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald und ist eine Gemeinde des Amtes Schlieben. Im Norden des Amtsgebietes Schlieben befindet sich das Amt Dahme/Mark und im Nordosten liegt die Gemeinde Heideblick, im Osten die Stadt Sonnewalde, im Süden die Stadt Doberlug-Kirchhain und Uebigau-Wahrenbrück, im Westen die Stadt Herzberg (Elster) und im Nordwesten die Stadt Schönewalde. Straßenverkehrllich erschlossen ist die Stadt Schlieben über die Landesstraße L691 und die Bundesstraße B87. Zur Stadt gehören die Ortsteile Berga und Krassig, Frankenhain, Jagsal, Oelsig sowie Wehrhain.

1.2 Anlass der Planung

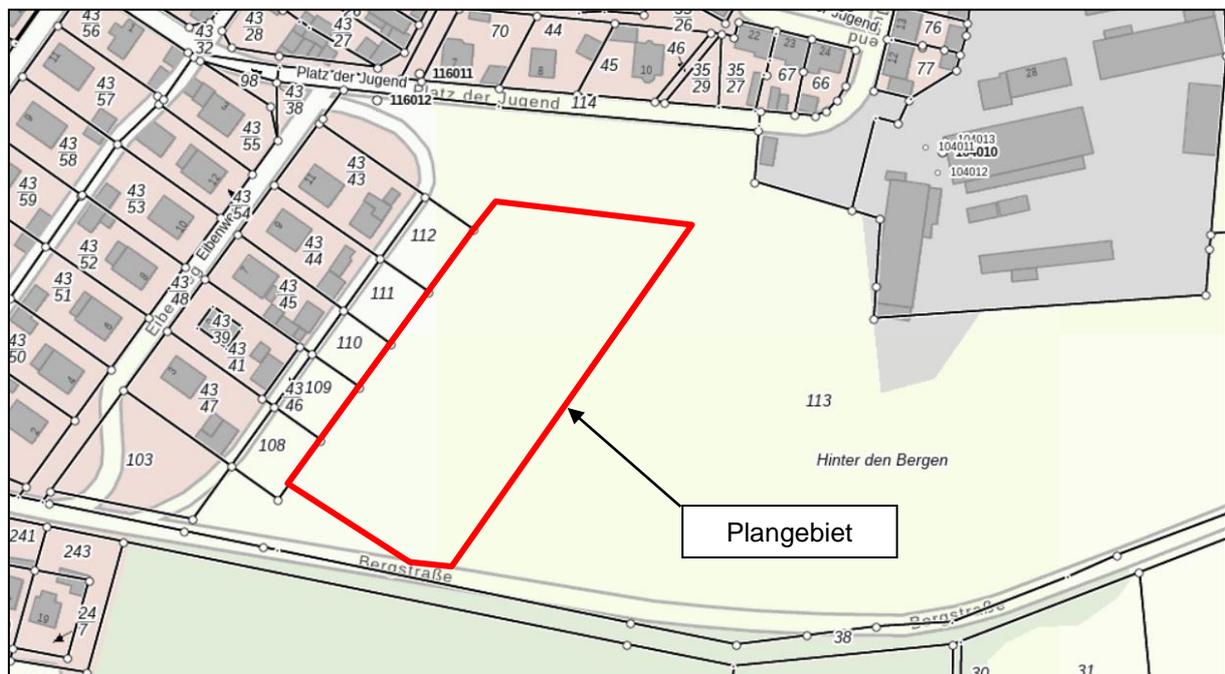
Die Stadt Schlieben beabsichtigt am Standort Eibenweg in Berga erschlossene Bauplätze, vorrangig für Eigenheimbau, für ihre Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und schließt unmittelbar an den klargestellten Innenbereich (A4) von Berga an.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlieben hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 25.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/23 „Wohnbebauung im Eibenweg“ in der Stadt Schlieben OT Berga beschlossen.

1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Schlieben
 Flur: 6
 Flurstück: Teil aus 113
 Größe: ca. 7.545 m²

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de> (ohne Maßstab)

1.4 Verfahrensübersicht

Planart: Bebauungsplan

Vorhabenbezeichnung: Nr. 01/23 „Wohnbebauung im Eibenweg“

Amt / Gemeinde: Stadt Schlieben, OT Berga

Landkreis: Elbe-Elster

Region: Lausitz-Spreewald

Land: Brandenburg

Planungsträger: Amt Schlieben
 Herzberger Straße 7
 04936 Schlieben

Planungsbüro: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Am Schwarzgraben 13
 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans	vom 25.04.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 17.05.2023
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 05.06.2024
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 05.06.2024
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben	vom 19.06.2024
Frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfes	24.06.24 – 24.07.24
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom
Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben	vom
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RegPI-GSP) vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50, S. 1086)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen:
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Berga an.
- Z 5.5 LEP HR: Eigenentwicklung (für Wohnsiedlungsflächen) für den örtlichen Bedarf
- Z 5.7 LEP HR: Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- Z 6.2 LEP HR: Freiraumverbund
- Z 4.4.16 i.V.m. Z 4.4.17 TRPII: Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung
- Z 1 TRP GSP: Festlegung von Schlieben als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)

Das Plangebiet liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes der Ortslage Berga und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und von Vorrangflächen des TRP II.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf verkehrlich erschlossenen, un bebauten Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss.
- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen oder Freiraum vor.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

Entgegenstehende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schlieben verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 15.09.2000. Im FNP ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend vorliegender Planung geändert.

3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Stadt Schlieben verfügt für den OT Berga über eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom 20.12.1997. Darin ist das Plangebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

3.4 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und für die Ausweisung von Bauflächen vorrangig von den Instrumenten der Innenentwicklung Gebrauch gemacht werden. Einer besonderen Bedeutung kommt dabei den landwirtschaftlichen Flächen und den Waldflächen zu: sie sind nach Satz 2 nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen und darüber hinaus ist nach Satz 4 die Notwendigkeit ihrer Umwandlung unter Ermittlung und Würdigung der Innenentwicklungspotenziale zu begründen.

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten i. S. WHG und BNatSchG. Das Plangebiet ist durch den direkten Siedlungsanschluss, der vorhanden Erschließungssituation sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für eine Baugebietsentwicklung geeignet. Für die Natur und Landschaft bietet der Standort keine besondere Bedeutung.

Auf die kaum vorhandenen Innenentwicklungspotenziale kann nicht zugegriffen werden, da die Eigentümer ihre Flächen nicht veräußern wollen.

Der Eingriff kann innerhalb des Buchgrundstückes kompensiert werden.

4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: BfN (Bund für Naturschutz, Geodienste)

Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im und an das Planungsgebiet angrenzend nicht vorhanden.

4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Schutzgebiete entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im und um das Plangebiet nicht vorhanden.

4.3 Bergbaugebiete und sonstige Abbaugebiete

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Belange des LBGR berührt.

4.4 Altlasten / Bodenschutz

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht registriert.

5 Denkmalschutz

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt ca. 1 km nördlich von Schlieben zwischen den Straßen Eibenweg, Bergstraße und Platz der Jugend. Der Standort ist über die Bergstraße und über den Eibenweg zu erreichen. Das für die Bebauung vorgesehene Gelände ist unbebaut und wurde bisher als Intensivacker durch die Landwirtschaft genutzt.

Das Plangebiet entspricht den Entwicklungszielen der Stadt. Die Stadt ist Eigentümer von Grund und Boden.

6.2 Geltungsbereich und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Schlieben, Flur 6, Flurstück Teil aus 113. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,75 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von unbebauten Flächen des Innenbereiches (A4), Platz der Jugend (Flst. 113)
- im Osten: von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Flst. 113)
- im Süden: von der Bergstraße (Flst. 130)
- im Westen: von der Siedlungsbebauung Eibenweg

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Die Stadt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/23 „Wohnbebauung im Eibenweg“ beabsichtigt die Stadt für eine vormals intensiv genutzte Ackerfläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet herbeizuführen.

Das Plangebiet schließt direkt an das Siedlungsgebiet von Berga an. Die Umwandlung von Landwirtschaftsfläche begründet sich mit der Eignung der Fläche außerhalb von Schutzgebieten und weil der Standort durch die vorhandene Erschließung und die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut geeignet ist.

Die Stadt hat im Vorfeld der Planung die im innerörtlichen Bereich vorhandenen Bauflächenpotentiale geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass nicht ausreichend Potentiale vorhanden sind, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

Allgemein:

- Sicherung der benannten städtebaulichen Ziele,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verkehrssichere Anbindung einschl. Sicherung der Erschließung, Sicherung der Bodenordnung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Niederschlagsversickerung am Standort,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen,
- Investitions- und Planungssicherheit für die Bauherren.

Im allgemeinen Wohngebiet:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Gemeinde aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Generierung von Zuzug junger Familien und damit positive Einflussnahme auf die gemeindliche Altersstruktur,
- Schaffung von Voraussetzungen für den Zuzug potentieller Arbeitskräfte in der Region,
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)
- Berücksichtigung des Umweltschutzes

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabenkonzept

Im Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 0,75 ha die Anlage eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Geplant ist die Erschließung von 6 Baugrundstücken vorrangig für I-II-geschossige Wohnhäuser. Für die Erschließung der Baugrundstücke ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die öffentliche Straße „Platz der Jugend“ und „Bergstraße“ vorgesehen.

8.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans von ca. 0,75 ha wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den dort allgemein zulässigen Nutzungen festgelegt.

Nicht zugelassen werden:

- ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB

Für eine nachhaltige Auslastung des Gebietes möchte die Stadt den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskataloges für ein allgemeines Wohngebiet nutzen und neben Wohnnutzungen auch weitere Nutzungen zulassen. Die nicht zugelassenen Nutzungen entsprechen nicht der geplanten Nutzungsstruktur und auch nicht dem Bedarf der Stadt an diesem Standort. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung des § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 sowie gemäß § 20 BauNVO mit der Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt. Ein Überschreiten der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO soll nicht zulässig sein.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Vorgesehen wird die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude ohne Einhaltung des Grenzabstandes zur nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze gebaut werden.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wird das Baufeld großzügig mit einem Baufenster abgegrenzt. Dadurch bietet die überbaubare Grundstücksfläche genügend Spielraum für die Gebäudeanordnung.

Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Garagen und Nebenanlagen wird nicht vorgenommen. Diese sollen innerhalb und auch außerhalb des Baufeldes zulässig sein.

Verkehrsflächen

Das städtebauliche Konzept sieht zur Verkehrserschließung des Wohngebietes die Anlage einer öffentlichen Wohnstraße vor, von welcher die einzelnen Bauparzellen erschlossen werden. Baulich ist eine Wohnstraße entsprechend RSt 06 mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 m geplant.

Des Weiteren werden Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Raum für die Erschließungsmedien innerhalb des Verkehrsraumes gewährleistet.

Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht zur Abgrenzung der angrenzenden Siedlung eine 5 m breite Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ vor.

Innerhalb dieser Grünfläche soll eine Baum- und Strauchhecke angelegt werden, welche gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme für den Bodeneingriff dienen soll.

Nicht überbaute bzw. befestigte Baugrundstücksflächen sollen grünordnerisch angelegt werden.

Reine „Schottergärten“, die großflächig mit Kies, Schotter und anderem Gesteinsmaterial bedeckt werden und durch Einbringen einer Trennschicht wie Folie oder Vlies, kaum bis gar keine natürliche Niederschlagsversickerung zulassen, sollen im Plangebiet nicht zulässig sein.

Gemeindliches Ziel ist eine begrünte Garten- und Außenanlagengestaltung, welche den Insekten, dem Klima und der Versickerung von Niederschlagswasser dient.

Niederschlagsversickerung

Aufgrund der bekannten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und anfallenden Niederschlagsmengen, kann gewährleistet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den nicht bebaubaren Baugrundstücksflächen sowie Straßennebenflächen durch Schaffung gezielter Tiefpunkte, z.B. 0,30 m tiefe Mulden, auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden und versickern kann.

Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nicht erforderlich.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

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

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässige Nutzungen sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Nutzungen:

- ausnahmsweise zugelassene Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Ein Überschreiten der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse II

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Die Zulässigkeiten sichern eine nachhaltige Nutzung des Gebietes.

Nach § 9 Abs. 2 BauGB können im Bebauungsplan einzelne allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährt bleibt. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

9.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude bis 50 m Länge ohne seitlichen Grenzabstand zur nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze errichtet werden.

9.2.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Garagen i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche resultieren aus dem Nutzungskonzept. Innerhalb der Baufenster hat die Einordnung der Hauptgebäude zu erfolgen.

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

9.3.1 öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Wohnstraße“

Festgesetzt ist ein öffentlicher Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

Die Festsetzung resultiert aus dem Umweltbericht i. V. m. der Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

9.5 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) – Anlegen Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Baugrundstücke, sind wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen.

Maßnahme 2 (M2) – Anlegen Baum-/Strauchhecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, ist eine Baum-/Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einer Dichte von 1 Gehölz / 5 m² anzulegen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste:

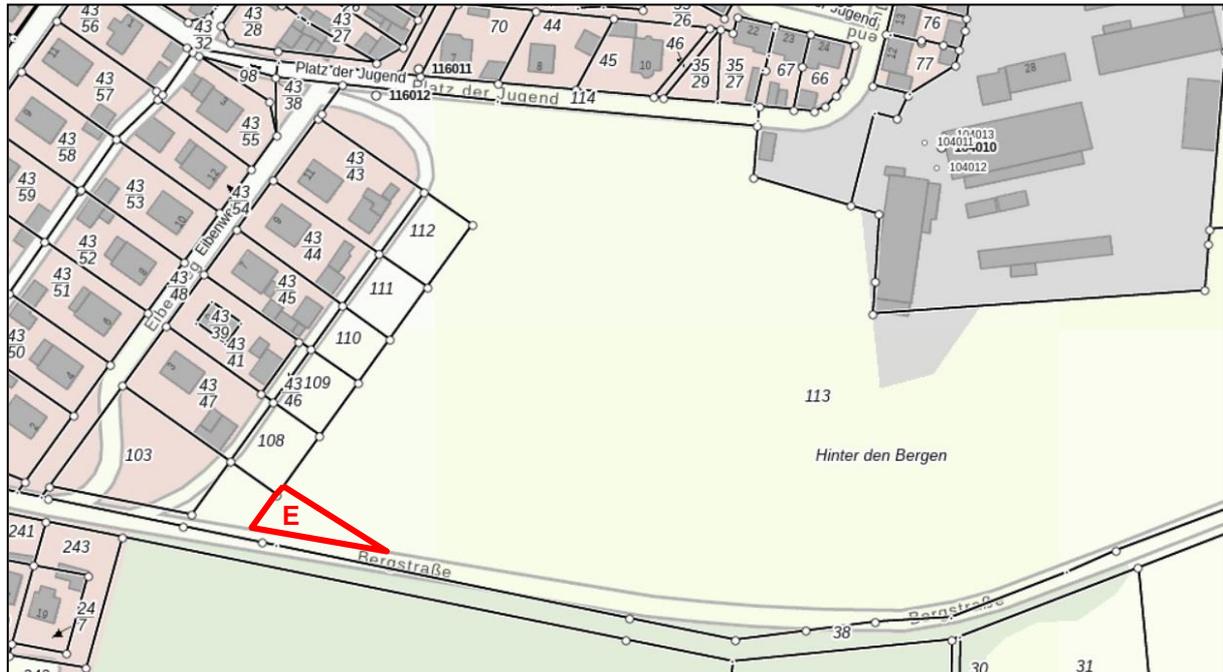
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x S. fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zulässig sind auch einheimische Obstbäume aller Art.

9.6 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

E – Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese (Blühwiese) in der Gemarkung Schlieben, Flur 6, Flurstück 113 gemäß Umweltbericht Kap. 7.2.3.

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

9.7 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gem. Umweltbericht Kap. 7.1

V1 – Schutz des Bodens

V2 – Schutz des Grundwassers

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Bergstraße, den Eibenweg und Platz der Jugend vorhanden.

Baulastträger ist: Stadt Schlieben
 Herzberger Straße 7
 04936 Schlieben

10.2 Energieversorgung

Zuständig ist: MITNETZ Strom mbH
 Standort Kolkwitz
 Annahofer Graben 1-3
 03099 Kolkwitz/OT Klein Gaglow

10.3 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist: Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 PF 10 04 33
 03004 Cottbus

10.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Wasserverband Schlieben
 Herzberger Straße 7
 04936 Schlieben

10.5 Erdgasversorgung

Zuständig ist: MITNETZ Gas mbH
 06006 Halle (Saale)

10.6 Abfallbeseitigung

Zuständig ist: Abfallverband „Schwarze Elster“
 Hüttenstraße 1c
 01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

10.7 Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist öffentlich-rechtlich nicht erschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers regelt sich nach § 54 Abs. 4 BbgWG. Es ist möglich, das Niederschlagswasser vor Ort versickern lassen bzw. zur Bewässerung auf dem Grundstück zu nutzen.

10.8 Löschwasserversorgung

Zuständig ist: Stadt Schlieben
 Herzberger Straße 7
 04936 Schlieben

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für das Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren. Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Kampfmittel

Eine Aussage wird erwartet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

Allgemeines Wohngebiet	6.117 m ²
Private Grünflächen	613 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	815 m ²
Plangebiet gesamt	7.545 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, Mai 2024