

Gemeinde Schipkau

Ortsteil Hörlitz

Bebauungsplan Nr. 2-2020

„Wohngebiet Ortsmitte Hörlitz“

Teil I: Begründung und Erläuterung



Entwurf

Fassung Februar 2025

Plangeber:

Alte Schmiede Hörlitz GbR, Thomas Lange & Armin Krahl
Am Schießplatz 8, 01968 Hörlitz

Verfasser:

Planungsbüro L.Ö.W.E. GbR
Klettwitzer Straße 35, 01968 Hörlitz

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Verfahrensgrundlagen	4
1.4	Förmlicher Verfahrensverlauf	6
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
2.2	Zu schützende Gebiete oder Objekte	7
2.3	Formelle Planungen	8
3	Bestandsaufnahme	9
3.1	Topografie, frühere Nutzung und Vorbelastungen.....	9
3.2	Erschließung	10
3.3	Umfeldnutzungen	11
3.4	Natur und Umwelt.....	11
4	Planungskonzept	14
4.1	Geltungsbereich	15
4.2	Verkehrsflächen	15
4.3	Technische Infrastruktur	16
4.4	Sonstiges.....	18
4.5	Flächenbilanz	18
5	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	überbaubare Flächen	21
5.4	Bauweise.....	22
5.5	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	23
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO	24
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	24
5.8	Hinweise.....	26
5.9	Vermerke.....	28
5.10	Koordinaten Eckpunkte Vorhabengebiet	29
6	Rechtsgrundlagen.....	31
7	Anlagen/Quellen	32

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

- 1 Durch die Alte Schmiede Hörlitz GbR wurde das zentral in der Ortslage befindliche Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 14 in 01968 Hörlitz erworben. Es soll zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ entwickelt werden.
Mit der Ausweisung von 10 Baugrundstücken in einer Größenordnung zwischen ca. 850 m² und ca. 1050 m² soll Bauwilligen eine Perspektive im Ort gegeben werden. Vorhandene Baulücken in der Ortslage wurden in den letzten Jahren bebaut und stehen für eine Entwicklung nicht mehr zur Verfügung.
Das öffentliche Interesse an der Planung besteht darin, die Einwohnerzahl im Ortsteil Hörlitz zu stabilisieren. *Anlass, Ziel und Zweck*
- 2 Für das vorgesehene Grundstück besteht derzeit kein Baurecht.
Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Schipkau OT Hörlitz nicht vor. *Erforderlichkeit*
Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Ortslage Hörlitz. Eine Satzung oder ein Bebauungsplan, welche den Innenbereich der Gemeinde definieren, liegen nicht vor. Aus städtebaulicher Sicht kann das Vorhabengebiet teilweise dem Innenbereich und in Teilflächen dem Außenbereich zugeordnet werden.

1.2 Plangebiet

- 1 Das Plangebiet liegt zentral in der Mitte des Ortsteiles Hörlitz der Gemeinde Schipkau.
Der ehemals auf der Planfläche vorhandene Gebäudekomplex wurde 2017 abgerissen.
Die Lage des Vorhabengebietes innerhalb des Gemeindegebiets ist auf dem Deckblatt der Begründung und auf dem Übersichtsplan der Planfassung dargestellt. *Lage*
- 2 Das Plangebiet grenzt:
 - im Norden an die Ernst-Thälmann-Straße mit geschlossener Bebauung auf deren Nordseite,
 - im Osten an den Sportplatz der Gemeinde mit einem Vereinsheim,
 - im Süden an ein waldartig bewachsenes Ödland mit integriertem Kinderspielplatz und Rodelberg,
 - im Westen an besiedelte Flächen.*Abgrenzung*
- 3 Zu Beginn der Bearbeitung entsprach das Plangebiet dem Flurstück 230, Flur 1 in der Gemarkung Hörlitz. Das o. g. Flurstück, Gemarkung Hörlitz, Flur 1, wurde während des Verfahrensverlaufs geteilt in die Flurstücke 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065 und 1066.

- | | | |
|---|---|-----------------------|
| 4 | Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.392 m ² | <i>Flächengröße</i> |
| 5 | Im Plangebiet wurden sämtliche Gebäude und Anlagen komplett geräumt und anschließend planiert. Es kann momentan als Ödland bezeichnet werden. Seit dem Abriss der Gebäude breitet sich Spontanvegetation aus. Es ist zwischenzeitlich Rückzugsort für Schwarzwild. Es besteht die Gefahr der Vermüllung. Auf dem Flurstück 1066 wurde die asphaltierte Erschließungsstraße gebaut und die Medien im Untergrund verlegt. | <i>Flächenzustand</i> |

1.3 Verfahrensgrundlagen

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| 1 | Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt. | <i>Rechtsgrundlagen</i> |
| 2 | Die Wiederholung des Verfahrens wird auf den Rechtsgrundlagen, die bereits für die vorangegangenen Verfahrensschritte Grundlage waren, durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021,• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5). | <i>Rechtsgrundlagen</i> |
| 3 | Die Gemeindevertreterversammlung hatte am 29.10.2020 zunächst einen Aufstellungsbeschluss für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß §13a BauGB gefasst. Da in einem ersten Prüfverfahren und nach Rücksprache bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises OSL festgestellt wurde, dass das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB für das Verfahren nicht zur Anwendung kommen kann, wurde der Aufstellungsbeschluss am 22.04.2021 geändert. | <i>Verfahren</i> |
| 4 | Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 8 BauGB erstellt. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8, Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere <ul style="list-style-type: none">• die Aufteilung der Baugrundstücke,• die Überbauung der Grundstücke,• die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,• die Erschließung sowie• die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln. | <i>Regelverfahren nach BauGB</i> |

Der Bebauungsplan besteht aus dem Teil A: zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) und dem Teil B: textliche Festsetzungen.

Weiterhin ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung einschließlich Umweltbericht beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

- 5 Die Planzeichnungen wurden auf der Grundlage eines, durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten, Lageplanes angefertigt. Die Angaben zu den Flurstücken wurde den Daten zur ALK, Geoportal Brandenburg, Stand 13.03.2025 entnommen. Zusätzlich wurden weitere aktuelle Geobasisdaten des Landes Brandenburg herangezogen. *Plan- und Kartengrundlagen*
- 6 Folgende Gutachten lagen der Planung zu Grunde bzw. wurden parallel zum Planverfahren angefertigt: *Fachgutachten*
- Geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros Bittroff vom April 2020 (1),
 - Vorplanung zum Straßenbau durch das Ingenieurbüro BM Straßen- Verkehrs- & Tiefbauplanung vom Februar 2021 (2),
 - Musterberechnungen zum Nachweis der Regenwasserversickerung durch das Ingenieurbüro BM Straßen- Verkehrs- & Tiefbauplanung vom August 2021 (3),
 - Gefährdungsabschätzung im Sinne einer orientierenden Untersuchung durch das Lausitz-Märkische Ingenieurbüro LMI für Montangeologie, Umweltschutz und Abfallwirtschaft vom August 2021 (4)

1.4 Förmlicher Verfahrensverlauf

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bisher durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1	Anzeige des Vorhabens bei der Landesplanung (Az.: GL5.22-0743/2018)	26.10.2018
2	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	29.10.2020
3	Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.04.2021
4	Offenlage und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung)	vom 02.06.2021 bis 05.07.2021
5	frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 bzw. 2 BauGB	vom 14.06.2021 bis 02.08.2021
6	Offenlage und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 bzw. 2 BauGB sowie Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. 2 BauGB	vom 16.11.2021 bis 17.12.2021

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| 1 | Ziel der Landesplanung ist gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist, die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und ein Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung. | <i>Ziele der Raumordnung</i> |
| 2 | Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogene Festlegung, die im Konflikt mit der Planung stehen. | <i>Grundsätze der Raumordnung</i> |
| 3 | Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Zielvorgaben der Regionalplanung für die Flächen des konkreten Planvorhabens bestehen nicht. | <i>Regionalplanerische Ziele</i> |
| 4 | Die Gemeinde Schipkau hat der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg (GL) in 2018 das Vorhaben angezeigt. Mit Schreiben der GL (Az.: GL5.22-0743/2018) vom 18.12.2018 wurde festgestellt, dass „ derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist“. | |
| 5 | Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde mit der Stellungnahme vom 22.06.2021 (Az.: GL5.15-46144-005 0743/2018) festgestellt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. | <i>Beurteilung Raumordnung</i> |

2.2 Zu schützende Gebiete oder Objekte

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen. | <i>Naturschutzrecht</i> |
| 2 | Überschwemmungs-, Hochwasser-, Trinkwasser- oder sonstige Schutzgebiete werden von den Planungen nicht berührt. | <i>Wasserrecht</i> |
| 3 | Im Umfeld des Planbereiches befinden sich Altbergbauflächen sowie Flächen eines zugelassenen Abschlussbetriebsplanes. Das Plangebiet liegt jedoch nicht auf Flächen, für die Bergaufsicht besteht. | <i>Bergrecht</i> |
| 4 | Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden. Bauliche Denkmäler bzw. deren Umgebung sind von der Planung nicht betroffen. | <i>Denkmalrecht</i> |
| 5 | Es sind Gehölze vorhanden, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL) zu schützen bzw. bei Entfernung zu ersetzen sind. | <i>Baumschutz</i> |
| 6 | Weitere Schutzobjekte oder Schutzgebiete sind nicht bekannt. | <i>Sonstiges</i> |

2.3 Formelle Planungen

1. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
2. Für die Gemeinde Schipkau existiert kein rechtswirksamer FNP. Daher unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht gemäß § 8 Abs. 4 in Verbindung mit §10 Abs.2 BauGB.
3. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das benötigte Bauland bereit zu stellen.
4. Die Gemeinde stellt fest, dass das Entwicklungsgebot durch die Planaufstellung nicht verletzt wird, weil:
 - es erfolgt keine Ausweitung des Siedlungsbereiches nach außen über die vorhandenen Siedlungsgrenzen hinweg,
 - die vorhandene Siedlungsfläche wird nachverdichtet,
 - das Vorhaben betrifft nur einen kleinen Teil des Gemeindegebietes.
 - die Grundzüge der Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet werden durch die Planung nicht verändert.
5. Im Plangebiet und dem direkten Umfeld existieren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bzw. sonstige städtebauliche Satzungen. *Bebauungspläne*
6. Auf Grund des bestehenden Baulandbedarfs besteht die Notwendigkeit den Bebauungsplan zu erarbeiten.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Topografie, frühere Nutzung und Vorbelastungen

- 1 Das Gelände des Plangebietes ist weitestgehend eben mit leichtem Gefälle von Nord nach Süd. Die Geländehöhen liegen zwischen circa 117 m im Nordwesten und 115,5 m im Höhengsystem DHHN 2016 im Süden.
Im südlichen Teil des Plangebietes wurden zwei ca. 2 m hohe Mieten aus Recyclingmaterial angelegt. Sie wurden aus dem vorhandenen Baumaterial der Gebäude der alten Schmiede gewonnen, aufbereitet und im Vorhabengebiet zwischengelagert.
Zwischenzeitlich wurde ein Teil des inerten Materials im Bereich der Planstraße zur Befestigung des Baugrundes eingebaut. *Topografie*
- 2 Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche in der ehemaligen Industriegemeinde Hörlitz handelt es sich um ein zwischen 1939 und 1952 mit einem Dreiseitenhof bebautes Areal. Die hinteren Gebäudeteile wurden offensichtlich als Schmiede genutzt. Anschließend, bis 1990, wurde das Grundstück durch das ehemalige Tiefbaukombinat Senftenberg, nachfolgend durch die Tiefbau Senftenberg GmbH als Industrieschmiede genutzt. 1992 ging das Grundstück in das Eigentum der I.S.T.C. GmbH über und wurde bis 2008 bewirtschaftet. Nach dem Abriss des Gebäudekomplexes durch den damaligen Eigentümer in 2017 liegt die Fläche brach. *frühere Nutzung*
- 3 Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine vom Landkreis OSL erfasste Altlastverdachtsfläche, für die im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) folgende Fachinformationen erfasst sind:
ortsübliche Bezeichnung: I.S.T.C.-Objekt Hörlitz,
E.-Thälmann-Straße 14
Registriernummer: 0143663553
Art des Altstandortes: Altlastverdächtige Fläche-
Altstandort *Altlasten*
Untersuchungen aus dem Jahr 1992 ergaben Schadstoffeinträge im Umfeld des ehemaligen Öllagers (PCB- und Mineralölkontamination).
Die Altlasten wurden komplett und nachhaltig beseitigt. Die entstandenen Baugruben wieder verfüllt. Die Altlastenverdachtsfläche wurde zwischenzeitlich untersucht (vgl. Gefährdungsabschätzung LMJ).
Die Fundamente wurden, soweit bekannt, beseitigt und die Baugruben verfüllt und der Baugrund verdichtet. Es wird jedoch im Weiteren davon ausgegangen, dass sich im Boden noch Reste der Fundamente der „Alten Schmiede“ befinden können.

- 4 Die Ortslage Hörlitz liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich des DEKRA-Lausitzring. Diese Betriebsstätte wird auf der Basis einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des früheren Amtes für Immissionsschutz Cottbus aus dem Jahre 2000 betrieben. Die Betriebserlaubnis umfasst dabei auch das Recht, dass die sonst üblicherweise geltenden Immissionsgrenzwerte (in der Umgebung von Wohngebieten von 55 dB(A)) in bestimmten Kontingenten überschritten werden dürfen. Diese Festlegung wird durch permanente Messanlagen u. a. am Immissionspunkt (IP) Hörlitz Grenzstraße überwacht. Nach Kenntnis der Gemeinde Schipkau hat die von einem Sachverständigen vorgenommene Auswertung der Messergebnisse ergeben, dass die zulässigen Schallkontingente u.a. am IP Hörlitz zurückliegend nicht überschritten wurden.
- Auf dem, an die Planfläche angrenzenden Sportplatz erfolgt derzeit einmal wöchentlich ein Training des Fußballvereins MS Empor Hörlitz. In den Sommermonaten finden 14-tägig Punktspiele statt.
- Weitere Vorbelastungen*

3.2 Erschließung

- 1 Das Plangebiet liegt an der im Jahr 2018 vollsanierten kommunalen Straße „Ernst-Thälmann-Straße“ an.
- 2 Innerhalb des Plangebietes wurde eine Erschließungsstraße mit Wendehammer vollständig realisiert.
- Alle Flurstücke besitzen einen Zugang zu einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche.
- Die medientechnische und verkehrliche Erschließung ist vorhanden.
- 3 Ein Zugang zum Netz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) besteht fußläufig in ca. 250 m Entfernung an der Haltestelle „Klubhaus Hörlitz“.
- 4 Auf Grund der Lage im Gemeindegebiet ist das Plangebiet stadttechnisch erschlossen.
- 5 Medien für die Versorgung mit Erdgas befinden sich in unmittelbarer Nähe in der angrenzenden Ernst-Thälmann-Straße.
- 6 Medien der Elektroenergie- und der Telekommunikationsversorgung wurden bereits im Vorhabengebiet verlegt.
- 7 Eine Trinkwasserleitung wurde bereits im Vorhabengebiet durch den Wasserverband Lausitz verlegt.
- Erschließung, Verkehr*
- ÖPNV*
- Erschließung Stadttechnik*

- 8 Abwassertechnische Anlagen, bestehend aus einem Schmutzwasserkanal, einer unterirdischen Abwasserpumpstation und einer Abwasserdruckleitung bis zum angrenzenden Straßenraum, sind bereits vorhanden.

3.3 Umfeldnutzungen

- 1 Das Umfeld des Plangebietes im Norden und Westen ist durch Eigenheimbebauung geprägt. Südlich grenzen Waldbestände, entstanden aus Spontanvegetation, an. In Richtung Osten erstreckt sich der Sportplatz des Ortes mit einem eingeschossigen Vereinsheim. Hinter dem Sportplatz und einem Waldgebiet liegt ein Garagenkomplex.
- 2 Ein Bezug zur offenen Landschaft ist nicht vorhanden.
- 3 Die Gebäude im Umfeld sind ein- und zweigeschossig.

3.4 Natur und Umwelt



Quelle: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, Stand 16.04.2019

- 1 In einem von der Gemeinde Schippkau beauftragten „geotechnischen Bericht“, datiert auf den 06.04.2020, wird festgestellt: „Im Niveau des potentiellen Planums stehen abschnittsweise Auffüllungen (Beton- und Ziegelbruch) oder Mutterboden bzw. verwurzelte Sande an.“

Boden

Das Material ist vollständig durch rollige Böden zu ersetzen.

Unterhalb der Auffüllungen bzw. der organischen Ablagerungen sind tragfähige, schwach frostempfindliche Sande / Kiessande (F2) verbreitet. Im gesamten Untersuchungsgebiet lagern versickerungsfähige rollige Böden“.

Es ist also davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse im oberen Bereich nachhaltig gestört sind.

Die Böden sind ohne Grundwasser- und Stauwassereinfluss.

- 2 Das Plangebiet wurde von Mai bis Juli 2021 durch das *Altlasten*
Lausitz-Märkische Ingenieurbüro LMI für Montan-
geologie, Umweltschutz und Abfallwirtschaft auf die
Anforderungen hinsichtlich einer Wohnbebauung
untersucht (4). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die
relevanten Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-
Mensch bei der geplanten Wohnnutzung grundsätzlich
nicht überschritten werden. Von den ehemals den
Altlastverdacht begründenden Schadstoffen
(Altlastverdachtsfläche 0143663553 „I.S.T.C. Objekt
Hörlitz“) wurden bis auf Spuren von MKW keine Reste
mehr vorgefunden. Dagegen wurden
Schadstoffbelastungen bei vorhandenen
Flächenbefestigungen mit Splitt und Schotter
festgestellt.
Baubegleitende Maßnahmen zur Kontrolle und zum
Umgang mit ggf. vorliegenden Kontaminationen sind
notwendig.
Punktuell muss ggf. ein Bodenaustausch vorgenommen
werden.

- 3 Oberflächengewässer bzw. natürliche Vorfluter sind im *Wasser*
und im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.
Niederschlagswasser versickert momentan vollständig
auf der Planfläche und reichert somit das Grundwasser
an.
Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage, im
Bereich der Grundwasserbeeinflussung durch den
Sanierungsbergbau. Der derzeitige Grundwasserstand
im vom Bergbau beeinflussten Haupthangend-
grundwasserleiter liegt bei +100,5 m NHN (12/2020).
Nach Aussagen der LMBV wird sich dieser langfristig
bei circa +104 m NHN einstellen. Somit sind auch
langfristig Grundwasserflurabstände von mehr als 10 m
zu erwarten.

- | | | |
|---|--|--|
| 4 | <p>Im Plangebiet wurden zum Zeitpunkt der Bestandserfassung Mitte Mai 2021 folgende Gehölze vorgefunden, welche unter die GehölzSchVO LK OSL fallen:
<u>an der südlichen Grenze des Plangebietes:</u>
7 St. Linden (mehrstämmig)
Im südlichen Teil des Plangebietes ist außerdem Spontanvegetation, bestehend aus Birken, Kiefern, Weißdorn, Liguster und Wildrosen vorhanden. In nördlichen Bereich dominiert Ruderalvegetation in Form von Goldrute und Brombeeren.
Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht festgestellt.</p> | <i>Flora</i> |
| 5 | <p>Auf Grund der Tatsache, dass das Plangebiet in den letzten Jahren frei von anthropogenem Einfluss war ist denkbar, dass hier an die Siedlung angepasste Vogelarten brüten. Bei der Bestandserfassung wurde mehrfach Schwarzwild angetroffen. Vorkommen von Reptilien und Amphibien wurden nicht registriert.</p> | <i>Fauna</i> |
| 6 | <p>Der Lebensraum kann als innerstädtische Brachfläche angesprochen werden. Das vorhandene Landschaftsbild ist ohne erhaltenswerte Qualität. Der Zustand wird aus Umweltsicht als durchschnittlich eingeschätzt.</p> | <i>Lebensraum</i> |
| 7 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es innerhalb des Plangebietes zu erhöhten Schalleinträgen durch den Betrieb des DEKRA-Lausitzrings kommen kann. Sie überschreiten die lt. der Betriebserlaubnis zulässigen Schallemissionen nicht.</p> | <i>Immissionen durch den DEKRA Lausitzring</i> |
| 8 | <p>Der IST-Zustand der Planfläche wird mit einer durchschnittlichen Bedeutung bewertet.</p> | <i>Bewertung</i> |

4 Planungskonzept



Städtebaulicher Entwurf, Prinzipdarstellung Lage der Wohnbebauung

1. Vorgesehen ist im Plangebiet die Errichtung von bis zu 10 St. freistehenden Einfamilienhäusern, alternativ auch Doppelhäuser, mit den entsprechenden Nebenanlagen und Gärten.
2. Zur Erschließung der Grundstücke wurde eine neue Anliegerstraße, abzweigend von der „Ernst-Thälmann-Straße“, hergestellt. Die Straße endet am südlichen Ende des Vorhabengebietes in einem Wendehammer. Die Straßenführung wurde gewählt, sodass es in Zukunft möglich ist, das Wohngebiet ggf. in südlicher Richtung zu erweitern. Eine harmonische und vernetzte Erweiterung der Verkehrsanbindung ist so perspektivisch gegeben.

Wohnbebauung

Erschließung

4.1 Geltungsbereich

- 1 Der Geltungsbereich entspricht dem ehemaligen Flurstück 230, Flur 1 in der Gemarkung Hörlitz. Das v. g. Flurstück wurde geteilt. Aktuell besteht das Vorhabengebiet aus den Flurstücken mit der Bezeichnung 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065 und 1066 in der Flur 1, Gemarkung Hörlitz. *Flurstück*
- 2 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: *Begrenzung des Plangebietes*
 - Im Nordwesten durch den Gehweg an der Ernst-Thälmann-Straße, Flurstück 271/3.
 - Im Osten durch das Flurstück 229/6.
 - Im Westen durch Flurstück 231 und Flurstück 229/7.
 - Im Süden durch Flurstück 229/6 und Flurstück 229/7.

4.2 Verkehrsflächen

- 1 Zu den Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. *Rechtsgrundlage*
- 2 Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes ist ausgehend von der vorhandenen kommunalen Straße (Ernst-Thälmann-Straße) möglich. Entsprechende bauliche Voraussetzungen dafür wurden vorausschauend bereits durch die Gemeinde geschaffen. Die Erschließung erfolgt über eine 5 m breite Stichstraße mit Wendeanlage (Wendehammer), die von der Ernst-Thälmann-Straße abzweigt. Die Verkehrsanlagen sind ausgelegt für Müllfahrzeuge (Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug bis 10,00 m Länge). Die Dimensionen der Verkehrsflächen sind im B-Plan **vermaßt**. Der Straßenraum der Planstraße soll eine Fahrbahn mit Banketten und westlich derselben eine Entwässerungsmulde zur Niederschlagsentwässerung aufnehmen. Die Darstellung der Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün. Details innerhalb der Verkehrsfläche regelt der B-Plan nicht. *Erschließung*
- 3 Die Planstraße, als Privatstraße ausgebaut, dient der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke. Die verkehrstechnische Erschließung hat ausschließlich über die neue Planstraße zu erfolgen. Die innere Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wird über die Eintragung von Baulasten gesichert. *Planstraße*

- | | | |
|---|---|---|
| 4 | Die Regenentwässerung der Verkehrsfläche erfolgt durch Versickerung in einer straßenbegleitenden Mulde. Entsprechend den Planungen des Ingenieurbüros BM (3) erhielt die Fahrbahn eine einseitige Querneigung, so dass nur einseitig Mulden mit einer Regelbreite von 1 m angelegt werden müssen. Im Bereich des Wendehammers sind Muldenbreiten von 2 - 3 m geplant. Die rechnerisch erforderliche Entleerungszeit von 24 h wird bei allen Mulden deutlich unterschritten. | <i>Regenwasser-
ableitung</i> |
| 5 | Die Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugrundstücken durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. | <i>Straßen-
begrenzungslinie</i> |
| 6 | Ist eine amtliche Verkehrsbeschilderung nach StVO (z.B. Halteverbote, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Führung des Verkehrs mit Verkehrszeichen, verkehrsberuhigende Maßnahmen) erforderlich, ist ca. 3 Wochen vor Freigabe unter Vorlage eines Beschilderungs- und Markierungsplanes eine verkehrsrechtliche Anordnung beim Amt für Straßenverkehr und Ordnung des LK OSL zu beantragen. | <i>Verkehrssicherung/
Verkehrsführung</i> |

4.3 Technische Infrastruktur

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Die Stromversorgung kann über das in der Gemeinde bestehende Energienetz erfolgen. Im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung hat die MIT Netz Strom mbH erklärt, dass grundsätzlich eine Versorgung des Plangebietes möglich ist. Zur Festlegung technischer Lösung werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist vorgesehen. | <i>Elektroenergie</i> |
| 2 | Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationstrassen der Telekom. Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom prüft gegenwärtig die vom Vorhabensträger übermittelten Eckdaten. | <i>Fernmeldeanlagen</i> |
| 3 | Im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung hat der WAL erklärt, dass die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes über die öffentlichen Anlagen des WAL gesichert werden kann. Die innere Erschließung des Gebietes wurde auf der Basis einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WAL inzwischen realisiert. | <i>Trinkwasser-
versorgung
Abwasser-
beseitigung</i> |
| 4 | Die Löschwasserversorgung erfolgt im Erstangriff mittels Tanklöschfahrzeugen der freiwilligen Feuerwehr. In der weiteren Folge duldet der Wasserverband Lausitz eine Entnahme aus dem Trinkwassernetz. Ein Hydrant ist am | <i>Löschwasser-
bereitstellung</i> |

- Ende der Trinkwasserleitung im Bereich des Wendehammers vorhanden.
- 5 Die Böden im Plangebiet sind grundsätzlich für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet (1). Im Vorgriff auf die im Einzelfall durch die Bauherren zu erstellenden objektspezifischen wassertechnischen Berechnungen zur Entsorgung des Niederschlagswassers wurde durch das Ingenieurbüro BM geprüft, ob die örtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (3). Hinsichtlich der geplanten Wohnbauflächen wurden zwei Musterberechnungen zum Nachweis der Regenwasserversickerung erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl über eine Rigole, wie auch über ein Muldensystem Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann. Die Art der Versickerung ist grundsätzlich der Entscheidung des Grundstückseigentümers vorbehalten.
- 6 Das von den Dach- und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird empfohlen, Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig von Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen, um eine bessere Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.
- 7 In Auswertung der in der jüngsten Vergangenheit aufgetretenen Starkniederschlagsereignissen ist die Gemeinde darum bemüht, dass auch bei außergewöhnlichem Starkregen oder sonstigen extremen Witterungsbedingungen Schadensereignisse verhütet oder unschädlich gemacht werden können. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren im Zuge von Straßenbaumaßnahmen zwei Regenwasserrückhaltebecken (Ortsmitte und westlich der Ortslage unterhalb des Kohlebahndammes) angelegt. Eine Gesamtbetrachtung der Ortslage liegt vor, weitere Baumaßnahmen sollen folgen. Für das Plangebiet wird eingeschätzt, dass überschüssiges Wasser dem Gefälle des Geländes folgend in Richtung der südlichen Mulden und den westlich angrenzenden Grünflächen unschädlich abfließen kann (3).
- Niederschlagswasser
Versickerung*
- Niederschlagswasser*
- Extreme Witterungsereignisse*

- 8 Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Plangebiet sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig. Eine Überbauung von Leitungen ist allgemein nicht zulässig. *Leitungsbestand*

4.4 Sonstiges

- 1 Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind diese weder zu berühren noch deren Lage zu verändern. Die Fundstelle wäre unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde zu melden. *Kampfmittel*
- 2 Im Zuge der Baumaßnahmen besteht die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen (§ 1 BbgWG; § 5 Absatz 1 WHG) eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird. *Gewässer-
verunreinigungen*

4.5 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	10.392 m ²
Wohnbaufläche	9.359 m ²
davon überbaubare Flächen	3.744 m ²
davon private Grünflächen	5.615 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.033 m ²
davon unbefestigte Nebenanlagen	309 m ²

5 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit

5.1 Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 3 BauNVO festgesetzt. | <i>Rechtsgrundlagen</i> |
| 2 | Um die Planungsziele gewährleisten zu können, werden folgende Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen: <ul style="list-style-type: none">• Verkehrsflächen• Baugebietsflächen• Private Grünflächen | <i>Verteilung
Flächennutzungen
im
Geltungsbereich</i> |
| 3 | Im Vorhabengebiet werden gem. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) zwei allgemeine Wohngebiete (WA I und WA II) (§ 4 Abs. BauNVO) und eine Straßenverkehrsfläche, privat, festgesetzt. | <i>Festsetzung
Allgemeines
Wohngebiet</i> |
| 4 | Im allgemeinen Interesse sind neben Wohngebäuden der größte Teil der im § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein bzw. als Ausnahme zulässig. | <i>Allgemein
zulässige
Nutzungen</i> |
| 5 | Innerhalb des WA-Gebiets sind unzulässig: <ul style="list-style-type: none">• der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe• Gartenbaubetriebe• Tankstellen• Anlagen für Verwaltung | <i>Unzulässige
Nutzungen</i> |
| 6 | Gemäß § 12 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Im § 14 BauNVO ist die Zulässigkeit weiterer Nebenanlagen geregelt. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit hier weitere detaillierte Festsetzungen zu treffen. | <i>Nebenanlagen,
Garagen und
Stellplätze</i> |
| 7 | Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO. | <i>zulässige und
unzulässige
Nutzungen</i> |

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und die unzulässigen Nutzungen (u) in den zwei ausgewiesenen Baufeldern tabellarisch zusammengefasst:

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		x		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	x				x
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x				x
nicht störende Handwerksbetriebe	x		x		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x		x		
Anlagen für kulturelle Zwecke	x		x		
Anlagen für soziale Zwecke	x		x		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x		x		
Anlagen für sportliche Zwecke	x		x		
Betrieb des Beherbergungsgewerbes		x		x	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x			x
Anlagen für Verwaltung		x			x
Gartenbaubetriebe		x			x
Tankstellen		x			x

- 8 Gemäß § 13 BauNV sind in WA-Gebieten Räume für freiberuflich tätige und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) allgemein zulässig.
- 9 Gemäß § 13a BauNV sind Ferienzimmer- und Wohnungen allgemein zulässig.
- 10 Die BauNVO führt unterschiedliche Arten von Wohngebieten aus. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Zweckbestimmung. Auf der Grundlage von § 4 BauNVO entspricht das „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ den planerischen Zielvorstellungen. Neben Wohnen sind im Allgemeinen Wohngebiet auch andere Nutzungen zulässig. Wohnen muss über andere Nutzungen eindeutig dominieren. Sie sollen aber nicht stören und sich der Wohnnutzung unterordnen.

Räume und Gebäude für freie Berufe

Räume für Ferienzimmer Begründung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Das Maß der baulichen Nutzung ist auf der Grundlage von § 9, Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff BauNVO festzusetzen. | <i>Rechtsgrundlagen</i> |
| 2 | Unter Beachtung der vorliegenden Vorhabenplanung wird als Grundflächenzahl (GRZ) die im § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. | <i>Festsetzung
Grundfläche,
Obergrenze</i> |
| 3 | Die dritte Dimension wird durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. | <i>Höhe</i> |
| 4 | Im Plangebiet sollen, unter Beachtung der nachbarlichen Bebauung, maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig sein. | <i>Festsetzung
Zahl der
Vollgeschosse</i> |
| 5 | Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.
Der § 17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten. Für allgemeine Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 zulässig.
Der Versiegelungsgrad wird in den Sondergebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Begrenzung der Grundfläche der Gebäude (GR) gesteuert um die Kleinteiligkeit zu sichern.
Der Überbauungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche eines Gebäudes gesteuert.
Im WA I und WA II wird die maximale überbaubare Fläche, Grundflächenzahl (GRZ) , wird auf 0,4 festgesetzt.
Das entspricht einer überbaubaren Fläche von 40 %.
Weitere Festsetzungen sind nicht notwendig.
Sollten im Rahmen der Vorhabenplanung Abstandflächen erforderlich werden, so kann vom Bauherrn die festgesetzte überbaubare Fläche nicht vollständig ausgenutzt werden. | <i>Begründung</i> |

5.3 überbaubare Flächen

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB festgesetzt. | <i>Rechtsgrundlagen</i> |
| 2 | Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch das Festsetzen von Baugrenzen durch zeichnerische Darstellung im Plan definiert. Die Baugrenze ist in der Planzeichnung vermasst. | <i>Baugrenzen</i> |

- 3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstücks die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen ist, aber die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.
Die BauNVO bestimmt anschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
In den Baufeldern werden Baugrenzen definiert.
- 4 Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straßen und verlaufen hier überwiegend in einem Abstand von 5 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze. Somit ist im Falle der Errichtung von Garagen vorgelagerte Stellplätze gewährleistet.
Auf den jeweils straßenabgewandten Seiten wird die Baugrenze jeweils im Abstand von 5 m zur Grenze des Allgemeinen Wohngebietes gezogen.
Im Süden wird ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgelegt.
- 5 Bei der Bebauung, der an die Ernst-Thälmann-Straße angrenzenden Grundstücke muss eine Orientierung an der westseitig vorhandenen Straßenfront der Nachbarbebauung erfolgen. Die Baugrenzen werden entsprechen mit einem Abstand von 3 m festgesetzt.
- 6 Ansonsten wird eine individuelle Bebauung ermöglicht. Die ortsüblichen Bedingungen sind dabei zu beachten.
- Begründung*
- Verlauf
Baugrenzen*
- Straßenfront*

5.4 Bauweise

- 1 Die Bauweise kann zwecks Gestaltung des Ortsbildes auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO festgesetzt werden.
- 2 Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3 Die Bauweise kann zwecks Gestaltung des Ortsbildes in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden.
- 4 Gebäude dürfen nur als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.
- 5 Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand entsprechend der Landesregelungen zu den Abstandsflächen errichtet.
- Rechtsgrundlagen*
- Festsetzung
Offene Bauweise*
- Begründungen*
- Bauweise*
- Grenzabstand*

- | | | |
|---|--|-------------------|
| 6 | Die Bauweise kann zwecks Gestaltung des Ortsbildes in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden.
Die festgesetzte offene Bauweise schränkt die Errichtung von Gebäuden nicht ein. | <i>Begründung</i> |
| 7 | Die im Plangebiet entstehende Bebauung soll sich an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern orientieren. Es wird eine lockere und relativ kleinteilige Bebauungsstruktur angestrebt. | |
| 8 | Auf den im Plan mit pG1 festgesetzten privaten Grünfläche ist als Ausgleich für die Planstraße an der östlichen Grenze des Plangebietes ein Gehölzbestand aus verpflanzten Heistern und Sträuchern anzulegen. Der Gehölzstreifen soll auch als Pufferfläche zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem vorhandenen Sportplatz dienen. Innerhalb der Fläche mit einer Bindung für das Pflanzen von Gehölzen dürfen keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme einer Einfriedung errichtet werden. | <i>Ausgleich</i> |

5.5 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Auf der Grundlage von § 9 - Inhalt des Bebauungsplans Abs. 1 BauGB können im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden. | <i>Rechtsgrundlagen</i> |
| 2 | <ol style="list-style-type: none">1. Innerhalb des WA- Gebietes sind, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.2. Die Grundstücke sind verkehrstechnisch ausschließlich über die neu zu errichtende Planstraße zu erschließen.3. Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.4. In Gebäuden bzw. Gebäudeeinheiten sind jeweils maximal zwei Nutzungseinheiten zulässig.5. Innerhalb der Fläche mit einer Bindung für das Pflanzen von Gehölzen dürfen keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme einer Einfriedung, errichtet werden. | <i>Festsetzung
Erschließung

Festsetzung
Bauweisen
Festsetzung
Beschränkung der
Zahl der
Nutzungseinheiten
Festsetzung
Bindung Pflanzen
und Gehölze</i> |
| 3 | Die Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll eine ortstypische Bebauung weiterhin gewährleisten. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. | <i>Begründung
Ortstypische
Bebauung</i> |

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO

- 1 Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften gem. § 87 - Örtliche Bauvorschriften – nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) erlassen
Die Gemeinde kann die örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 Nummer 1 und 2 erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern erforderlich ist. *Rechtsgrundlagen*
- 2 1. sichtlich der Hauptgebäude sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad zulässig und es sind ausschließlich Dacheindeckungen mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln bzw. Betondachsteinen zu verwenden. Blechtafeleindeckungen und engobierte Dachziegel sind nicht zulässig. *Festsetzung Dächer*
- 3 In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine ortstypische Bebauung weiterhin gewährleistet werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Baukörper sollten durch geeignete Form-, Farb- und Baustoffauswahl architektonisch mit dem Bestand und der umgebenden bebauten Ortslage kommunizieren. *Begründung Ortstypische Bebauung*

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

- 1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 (BauGB) können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.
Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Vorhabengebietes realisiert. *Rechtsgrundlagen*
- 2 1. der im Plan mit pG1 festgesetzten privaten Grünfläche ist als Ausgleich für die Planstraße eine zweireihige freiwachsende Hecke mit Pflanzabständen von jeweils 1 m innerhalb und zwischen den Reihen unter Verwendung einheimischer standortgerechter Laubsträucher fachgerecht zu pflanzen *Festsetzungen zum Ausgleich*
 2. Pro Grundstück ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen. Von den im Plan vorgegebenen Standorten

- für das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum bzw. in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie jeweils um bis zu 5 m abgewichen werden.
3. Für Gehölzpflanzungen im Rahmen von Kompensierungsmaßnahmen ist grundsätzlich Pflanzgut gebietsheimischer Gehölze zu verwenden.
4. Standorte von tiefwurzelnden Gehölzen sind so festzulegen, dass ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zwischen Stammachse und Medienleitungen bzw. Rohraußenkante gesichert ist.
- 3 5. Folgende Arten sind zu verwenden:
- Pflanzliste 1 (Baumpflanzungen):
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Hängebirke
Betula utilis - Himalayabirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus padus - Gewöhnliche Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster - Holzbirne
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde
- Pflanzliste 2 (Strauchpflanzungen):
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Juniperus communis - Gemeiner Wacholder
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundsrose
Rosa corymbifera - Heckenrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa tomentosa - Filzrose
Salix caprea – Salweide
- Pflanzliste 3 (Straßenbäume)
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
- 4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 (BauGB) können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.
Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Vorhabengebietes realisiert.
- 5 Der Gehölzstreifen soll auch als Pufferfläche zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem vorhandenen Sportplatz dienen.
- Festsetzung
Gehölzpflanzungen*
- Begründung*

- 6 Ein Ausgleich für die im Umweltbericht dargestellten dauerhaften Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung soll durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erreicht werden.
- 7 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- Abstand zu Anlagen der technischen Infrastruktur*

5.8 Hinweise

- 1 Vermerke bzw. Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen. Die Hinweise werden für die weiteren Planungen im Vorhabengebiet sowie für die Realisierung der Vorhaben zur umfassenden Information gegeben. Die Hinweise wurden z.T. den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entnommen. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.
- 2 1. Nach § 112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.
- Hinweis Bergschadensrecht*
- 3 Von der LMBV werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für die geplanten Bauvorhaben gemäß geltendem Landesrecht
 - Einreichung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 - § 113 Bundesberggesetz (BbergG) bei der LMBV. Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem jeweiligen Antragsteller von der LMBV zugestellt.
- Begründung Bergschadensrecht*
- 4 2. Auf der Grundlage der vorliegenden Gefährdungsabschätzung sind baubegleitende Maßnahmen zur Kontrolle und zum Umgang mit ggf. vorliegender Kontaminationen notwendig. Vorhandene Flächenbefestigungen mit entsprechend nachgewiesenen Schadstoffen müssen vor Nutzungsbeginn bzw. im Rahmen der Baufeldfreimachung abgetragen und entsorgt werden.
- Hinweis Altlasten*
- 5 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu
- Begründung Altlasten*

benachrichtigen. Die Flächenbefestigungen mit den im Gutachten bereits aufgezeigten Schadstoffen müssen vor einem Nutzungsbeginn bzw. im Rahmen der Baufeldfreimachung/Vorbereitung des Plangebietes abgetragen und entsorgt werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Gefährdungsabschätzung sind baubegleitende Maßnahmen zur Kontrolle und zum Umgang mit ggf. vorliegender Kontaminationen notwendig.

- | | | | |
|----|----|---|---|
| 6 | 3. | Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Art und Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind ablieferungspflichtig. Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. | <i>Hinweis
Bodendenkmale</i> |
| 7 | | Der Hinweis betrifft die allgemeinen Hinweise des BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der uDB beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz zum Umgang mit Bodendenkmalen. | <i>Begründung
Denkmale</i> |
| 8 | 4. | Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO). | <i>Hinweis
Gehölzschutz-
verordnung</i> |
| 9 | | Der Hinweis wurde der Stellungnahme der LK OSL, untere Naturschutzbehörde (uNB) entnommen und dem Text unter III. Hinweise hinzugefügt.
Die Beseitigung von Gehölzen, welche den Regelungen der GehölzSchVO des LK OSL unterliegen bedarf der Erteilung einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. Genehmigte Gehölzschnittmaßnahmen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. | <i>Begründung
Gehölzschutz</i> |
| 10 | | Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan befinden sich innerhalb der als WA ausgewiesenen Bereiche mehrere geschützte Landschaftsbestandteile (Bäume mit Stammumfang jeweils mindestens 100 cm). Die Erteilung der naturschutzrechtlichen Ausnahme zur Beseitigung wurde für den Fall eines Einzelantrages im Rahmen des behördlichen Zulassungsverfahrens zur Errichtung baulicher Anlagen auf den überbaubaren Flächen vom LK OSL zugesichert. | <i>Umgang mit
vorhandenen
Gehölzen</i> |

- | | | |
|----|--|---|
| 11 | 5. 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. | <i>Hinweis
Biotop- und
Artenschutz</i> |
| 12 | Für die potenziellen unvermeidbaren Individuenverluste in den Artengruppen der Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien und xylobionten Käfer im Rahmen der Baufeldfreimachung ist bei der Fachbehörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen. | <i>Begründung
Biotop- und
Artenschutz</i> |
| 13 | 6. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Immissionen des DEKRA-Lausitzringes befindet. Bauherren wird geraten bei der Planung und Realisierung ihrer Vorhaben das Landesamt für Umwelt einzubeziehen. Passive Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen. | <i>Hinweis
Immissionen</i> |
| 14 | Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereiche von Immissionen des DEKRA-Lausitzringes sowie der Freizeitsportfläche Hörlitz befindet. Passive Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen. Eigentümer bzw. Bauherren wird dazu geraten, bei der Planung und Realisierung baulicher Vorhaben das Landesamt für Umwelt einzubeziehen. | <i>Begründung
Immissionen</i> |
| 15 | Es ist bekannt, dass es innerhalb des Plangebietes zu erhöhten Schalleinträgen durch den Betrieb des benachbarten DEKRA-Lausitzring kommen kann, die gemäß der vorliegenden Betriebserlaubnis zulässig sind. | |

5.9 Vermerke

- 1 Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.
- 2 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. Planunterlagen VV vom 16.04.2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht. Sie wird von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt.

5.10 Koordinaten Eckpunkte Vorhabengebiet

Liste der Koordinaten

Koordinaten Eckpunkte Vorhabengebiet

Punkt-Nummer	Rechtswert	Hochwert
1	33427164,73	5709022,74
2	33427228,82	5708930,93
3	33427183,82	5708899,34
4	33427132,50	5708881,47
5	33427117,97	5708932,46
6	33427090,90	5708971,14
7	33427142,28	5709007,05

Koordinaten Eckpunkte Baugrenze WA I

Punkt-Nummer	Rechtswert	Hochwert
a	33427120,22	5708987,97
b	33427166,59	5708921,55
c	33427169,04	5708897,37
d	33427145,87	5708889,30
e	33427137,58	5708918,38
f	33427099,18	5708973,27

Koordinaten Eckpunkte Baugrenze WA II

Punkt-Nummer	Rechtswert	Hochwert
g	33427156,20	5709013,12
h	33427216,89	5708926,22
i	33427195,27	5708911,04
j	33427134,57	5708997,99

- 1 Der Geltungsbereich wird auf der Grundlage § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.
Die Koordinaten (Lagebezug ETRS 89) für die Eckpunkte des gesamten Vorhabengebietes (WA I und WA II) sowie der Baugrenzen wurden dem Amtlichen Lageplan entnommen. Die Nummern bzw. Bezeichnungen der Punkte sind auf der Planzeichnung angegeben.
Sie erlauben die eindeutige Übertragung der Grenzen in die Örtlichkeit.
Die Koordinaten mit den Punktnummern 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 legen die Grenzen des Vorhabengebietes fest.

*Begründung
Koordinaten
Grenzen
Vorhabengebiet*

Die Baugrenzen für WA I und WA II befinden sich innerhalb der o. g. Grenzen des Vorhabengebietes.
Die Koordinaten mit der Bezeichnung a, b, c, d, e und f legen die Baugrenzen innerhalb des WA I fest.
Die Koordinaten mit der Bezeichnung g, h, i und j legen die Baugrenzen innerhalb des WA II fest

*Begründung
Koordinaten
Baugrenzen*

6 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für diesen **Bebauungsplan** sind (Stand Februar 2022):

Denkmalschutz

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

Verkehrswesen

- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 1 V. 20.4.2020 (BGBl. I S. 814)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, S.3)

Bauaufsicht/Kreisplanung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5)
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) in der Fassung vom 09. November 2018 (GVBl. 11 Nr. 82)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planungsunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen W) vom 2. Mai 2018 (ABl Nr. 17)

Abfall- und Bodenschutzrecht

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbN) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234)
- Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 8. Januar 2010 (GVBl. 11 Nr. 1 S. 1)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Naturschutzrecht

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. 11 Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Juli 2021 (GVBl. 11 Nr. 71)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013 S. 12), geändert durch Verordnung vom 6. Dezember 2018 (ABl. LK OSL Nr. 21/2018 S. 35)
- Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl. 2020 Nr. 9 S. 203)

Landesplanung

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr.35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RegPI-GSP), Entwurf mit Satzungsbeschluss vom 17.06.2021
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33

7 Anlagen/Quellen

- Geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros Bittroff vom April 2020
- Vorplanung zum Straßenbau durch das Ingenieurbüro BM vom Februar 2021
- Musterberechnungen zum Nachweis der Regenwasserversickerung durch das Ingenieurbüro BM Straßen- Verkehrs- & Tiefbauplanung vom August 2021
- Gefährdungsabschätzung im Sinne einer orientierenden Untersuchung durch das Lausitz-Märkische Ingenieurbüro LMI für Montangeologie, Umweltschutz und Abfallwirtschaft vom August 2021.