

Bebauungsplan Nr. 38
„Wohnbebauung südlich des Kiefernweges - Biehla“
der Stadt Elsterwerda



Stadt Elsterwerda
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Elsterwerda	4
1.2	Angaben zum Plangebiet	4
1.3	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss	5
1.4	Verfahrensübersicht	5
2	Rechtsgrundlagen	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4	Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen	7
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	7
4.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete	7
4.3	Altlasten Bodenschutz	8
4.4	Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände	8
5	Denkmalschutz	10
6	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich und Abgrenzung	10
6.1	Lage und Bedeutung	10
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	11
7	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
8	Raum- und Nutzungskonzept	12
8.1	Vorhabenkonzept	12
8.2	Städtebauliches Konzept	12
8.3	Planerische Abwägung – Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO)	14
8.3.1	Bahnverkehrslärm	14
8.3.2	Anlage für soziale Zwecke (Kinderheim)	17
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	18
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
9.2.1	Bauweise	18
9.2.2	überbaubare Grundstücksfläche	18
9.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
9.3.1	private Verkehrsflächen	19
9.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	19
9.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19
9.6	Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	19
9.7	Hinweise zum Vollzug	19
9.7.1	Bodenschutz	19
9.7.2	Umverlegung Versorgungsleitungen	19
9.7.3	Leistungsrechte	19
9.7.4	Pflanzliste	20
9.7.5	CEF-Maßnahmen	20
9.7.6	Vermeidungs- und konfliktmindernde Maßnahmen	21
9.7.7	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	21
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	24
10.1	Straßenverkehr	24
10.2	Energieversorgung	24
10.3	Erdgasversorgung	25
10.4	Trinkwasser- / Abwasserentsorgung	25
10.5	Telekommunikationsversorgung	25
10.6	Abfallbeseitigung	26
10.7	Löschwasser / Brandschutz	26
10.8	Niederschlagswasser	26
11	Klimaschutz	26
12	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	27
12.1	Kampfmittel (Zentraldienst der Polizei Brandenburg, RPL-Nr. 202049290001)	27
12.2	Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Landkreis Elbe-Elster, Straßenverkehrsamt)	27

12.3 Bodenschutz (Landkreis Elbe-Elster, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde).....	27
12.4 Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Tröbitz (Stellungnahme LMBV (EL-669-2023 vom 11.01.2024)	28
12.5 Vermeidungs-, konfliktmindernde und CEF-Maßnahmen (Stellungnahme Landkreis Elbe-Elster, untere Naturschutzbehörde)	29
13 Flächenbilanz.....	30

Abbildungsverzeichnis:

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum
- Abbildung 2: Schallausbreitung tags
- Abbildung 3: Schallausbreitung nachts
- Abbildung 4: Lage der CEF3 und CEF4
- Abbildung 5: Lage der Ersatzmaßnahmen E1 und E2.1
- Abbildung 6: Lage der Ersatzmaßnahme E2.2

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie
- Anlage 2: Bestandsplan Elektroenergie innerhalb der Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Tröbitz
- Anlage 3: Bestandsplan Erdgasversorgung
- Anlage 4: Bestandsplan Trinkwasserversorgung
- Anlage 5: Kampfmittelfreiheitsbescheinigung

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Elsterwerda

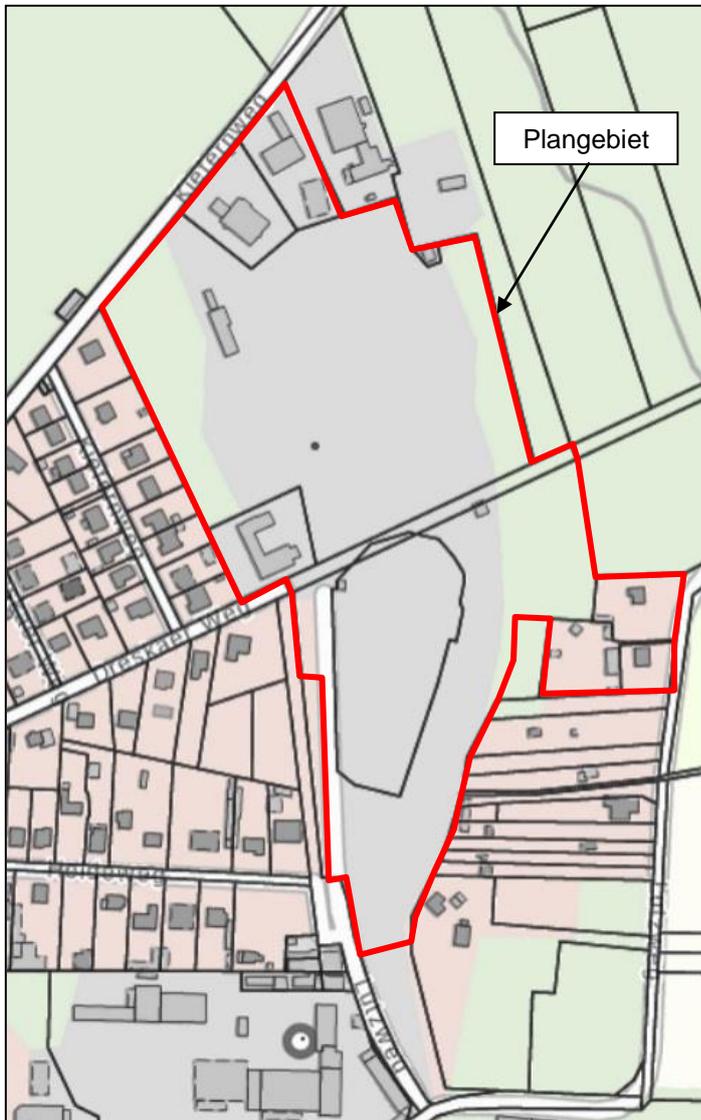
Die Stadt Elsterwerda liegt im Südwesten des Landes Brandenburg in der Region Lausitz-Spreewald und in unmittelbarer Nähe zum Freistaat Sachsen. Sie gehört zum Landkreis Elbe-Elster. Elsterwerda bildet gemeinsam mit Bad Liebenwerda ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Die Stadt ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt. Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesstraßen B101 und B169 sowie die Bahnstrecken Chemnitz – Dresden – Berlin und Magdeburg – Falkenberg – Horka – Görlitz. Zum Stadtgebiet gehören die Stadt Elsterwerda und der OT Kraupa. Das Stadtgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen Amt Plessa, Amt Schradenland, Gemeinde Röderland und Stadt Bad Liebenwerda.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Elsterwerda
Flur: 5
Flurstücke: 419, 434, 606, 607, 45/2, 57/1, 96/6, 414, 453, 404, 413 und 96/3
Größe: ca. 8,38 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



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

Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom
Öffentliche Auslegung im Zeitraum
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zur Abwägung und Satzung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR: Elsterwerda ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (in Funktionsteilung mit Bad Liebenwerda)
- Z 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Z 5.6 LEP HR: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- Z 6.2 LEP HR: Freiraumverbund
- Z 4.4.16 i. V. m. Z 4.4.17 TRP II: Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet Elsterwerda an und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und von Vorrangflächen des TRP II.

Die Stadt Elsterwerda gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 Abs. 2 LEP HR). Gemäß Z 5.6 Abs. 3 LEP HR ist in diesen Schwerpunkten eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

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, bebauten Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss.
- G 5.10: Nachnutzung von Konversionsflächen
Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.
⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf zivilen Konversionsflächen mit Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet.
- 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 nur im geringen Maße neue Infrastrukturmaßnahmen erforderlich. Alternative Energien zur Wärmeversorgung sind geplant.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Elsterwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan seit dem 27.06.1997, über eine 1. Änderung (21.03.2003), über eine 2. Änderung (18.07.2006), über eine 3. Änderung (10.11.2007), über eine 4. Änderung (22.07.2011), über eine 5. Änderung (30.01.2018) und über eine 6. Änderung (07.06.2018). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wald“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: BfN (Bund für Naturschutz, Geodienste)

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“. Angrenzend an den Lutzweg beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Hohenleipisch-Sornoer-Altmoränenlandschaft“. Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Schutzgebiete nach WHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aus diesem Grund bestehen für das Plangebiet keine wasserrechtlichen Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen.

Niederschlagswasser

Es ist gemäß § 16 Abs. 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung oder Grundflächenzahl der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen einschließlich zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO so zu regeln, dass auf den einzelnen Baugrundstücken eine schadlose und ordnungsgemäße Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ohne nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft möglich ist.

Es darf auch zu keinen nachteiligen Auswirkungen der Straßenentwässerung der öffentlichen Straßen durch die Entwässerung des Plangebietes kommen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist eine ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 66 BbgWG eine kommunale Pflichtaufgabe. Gemäß § 55 Abs. 3 BbgWG sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist Niederschlagswasser vorzugsweise vor Ort zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und eine ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens gegeben ist. Die für den Bebauungsplan geplanten Entwässerungsmaßnahmen sind unter Beachtung der Vorgaben der DWA-A138 zu planen.

4.3 Altlasten Bodenschutz

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

Im Bereich des Plangebietes sind Altlasten – Altlastenverdachtsflächen „Kalksandsteinwerk“ dargestellt. Für die geplante Nachnutzung wurde ein Bodengutachten (Möckel 08/2023) erstellt (Anlage 2 des Umweltberichtes).

Laut Baugrunduntersuchung befinden sich im Plangebiet größtenteils nicht natürlich gewachsene Böden. Bei Auskofferungen sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Prüfberichte sowie Probeentnahmeprotokolle sind der Behörde, Hr. Berge, zur Kontrolle vorzulegen.

4.4 Bergbauggebiete und sonstige Abbauggebiete

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

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Belange des LBGR berührt.

Geologie

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Hinweis:

Es wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Sonstige Informationen

Bereich Bebauungsplan

Bergaufsicht-Steine- und Erdenbergbau:

Der Bebauungsplan grenzt nordwestlich an den Kiessandtagebau Elsterwerda (Betriebsstättennummer e015) und dessen nach § 53 BBergG zugelassenen Abschlussbetriebsplan.

Innerhalb des Tagebaus fanden auf der Grundlage zugelassener Betriebspläne (Haupt- und Abschlussbetriebsplan) Gewinnungstätigkeiten statt.

Die Beendigung der Bergaufsicht ist geplant.

Betreiberin des Kiessandtagebau Elsterwerda ist die
PRO - BETON Produkte aus Beton GmbH & Co. KG Brandenburg
Oppelhainer Straße 1
03238 Rückersdorf

Altbergbau:

Planungsbereich BP Nr. 38: eine Planungsfläche Wohnbebauung südlich Kiefernweg

Nach den vorliegenden Unterlagen liegt die Fläche des Vorhabens außerhalb des bergschadenkundlichen Einwirkungsbereichs stillgelegter bergbaulicher Anlagen, die nicht mehr der Bergaufsicht unterliegen und dem Altbergbau mit oder ohne Rechtsnachfolger zugeordnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bergbehörde aus rechtlichen Gründen zur Frage eventuell notwendiger Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden keine Stellungnahme abgeben darf. Über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich dieses Altbergbaugesbietes kann der Antragssteller sich jedoch selbst, am zweckmäßigsten unter Hinzuziehung einer sachverständigen Person, durch eine Einsichtnahme in die hier vorliegenden Unterlagen des für den umgegangenen Bergbau in Frage kommenden Altbergbauobjektes nach vorheriger schriftlicher Beantragung beim LBGR unterrichten.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des Altbergbaus wird dringend eine geotechnische Baugrundbegutachtung mit Berücksichtigung der bergbaulichen Verhältnisse, d.h. die Erstellung eines geotechnischen Baugrundgutachtens durch einen Geotechniker empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen kann.

Erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Sicherungs- oder Verwehrarbeiten bezüglich des untertägigen Altbergbaus oder auf Kippenflächen, sind die zugehörigen Erkundungsergebnisse und Gutachten sowie ist die Dokumentation der Sicherungsmaßnahmen bzw. der Nachweis der Verwahrung dem LBGR unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

(Rechtsgrundlagen: §§ 3 Abs. 1 bis 3 und 9 Abs. 1 GeolDG für Erkundungsergebnisse und Gutachten sowie § 13 Abs. 1 OBG für Dokumentationen von Sicherungsmaßnahmen Dritter)

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des Altbergbaus sind bei der Erdbauplanung, dem Straßenaufbau, der Gründung, der Rohr- und Gebäudestatik sowie der technischen Ausführung der Baumaßnahme die aus dem Altbergbau resultierenden Untergrundverhältnisse zu beachten.

In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Fall eines durch diese Baumaßnahmen ausgelösten Schadensereignisse (z.B. Tagesbrüche, Geländesenkungen, Böschungsrutschungen) seitens LBGR der Handlungsstörer ermittelt wird und ggf. dieser auf seine Kosten zur Durchführung der Sicherungsarbeiten sowie aller sonstigen damit verbundenen Maßnahmen (z.B. Vermessung) einschließlich Dokumentation gegenüber dem LBGR herangezogen werden kann.

Bereich der Ersatzmaßnahme E1 und E2.1:**Sanierungsbergbau:**

Im nördlichen Bereich des Vorhabens befindet sich der Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes „Restlöcher im Raum Tröbitz, Teil 1“ der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), für den noch Bergaufsicht besteht.

Das beantragte Bauvorhaben stellt selbst keine bergbauliche Tätigkeit dar. Es ist aber durch das LBGR zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben bergbauliche Tätigkeiten beeinträchtigt werden oder Gefahren aus bergbaulichen Tätigkeiten für Dritte bestehen. Das geschieht in der Regel auf der Grundlage einer Abschlussdokumentation zum Abschlussbetriebsplan. Eine derartige Abschlussdokumentation liegt dem LBGR für den Vorhabenbereich noch nicht vor.

Bis zur Vorlage einer Abschlussdokumentation mit Nachweisen muss das LBGR davon ausgehen, dass im Vorhabenbereich die Gefahren aus früheren bergbaulichen Arbeiten noch nicht beseitigt wurden bzw. das Vorhaben die ggf. noch durchzuführenden Wiedernutzbarmachungsarbeiten negativ beeinflussen kann.

Die LMBV hat zum Vorhaben aber eine Stellungnahme vom 11.01.2024 (Reg.-Nr.: EL- 669-2023, Kopie, Anlage) abgegeben. Diese Stellungnahme wurde durch das LBGR auf Plausibilität geprüft. Die Festlegungen und Hinweise gemäß der LMBV-Stellungnahme sind zu beachten.

Im Ergebnis sind für das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten, sodass seitens des LBGR keine Versagensgründe gegen dem o. g. Vorhaben bestehen.

Altbergbau:

Die beiden Planungsflächen E1 und E2.1 liegen innerhalb des bergschadenkundlichen Einwirkungsbereichs stillgelegter bergbaulicher Anlagen, die nicht mehr der Bergaufsicht unterliegen und dem Altbergbau ohne Rechtsnachfolger zugeordnet werden. Es handelt sich um Grubenbaue der ehemaligen Braunkohlengruben „Louise“, „Alwine“, „Domsdorf“ bei Domsdorf.

Die Stellungnahme der LMBV EL-669-2023 vom 11.01.2024 ist in allen Punkten zu beachten und vollständig umzusetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bergbehörde aus rechtlichen Gründen zur Frage eventuell notwendiger Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden keine Stellungnahme abgeben darf. Über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich dieses Altbergbaugesbietes kann der Antragssteller sich jedoch selbst, am zweckmäßigsten unter Hinzuziehung einer sachverständigen Person, durch eine Einsichtnahme in die hier vorliegenden Unterlagen des für den umgegangenen Bergbau in Frage kommenden Altbergbauobjektes nach vorheriger schriftlicher Beantragung beim LBGR unterrichten.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des Altbergbaus wird dringend eine geotechnische Baugrundbegutachtung mit Berücksichtigung der bergbaulichen Verhältnisse, d.h. die Erstellung eines geotechnischen Baugrundgutachtens durch einen Geotechniker empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen kann.

Erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Vorhaben Sicherungs- oder Verwahrarbeiten bezüglich des untertägigen Altbergbaus oder auf Kippenflächen, sind die zugehörigen Erkundungsergebnisse und Gutachten sowie ist die Dokumentation der Sicherungsmaßnahmen bzw. der Nachweis der Verwahrung dem LBGR unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

(Rechtsgrundlagen: §§ 3 Abs. 1 bis 3 und 9 Abs. 1 GeoIDG für Erkundungsergebnisse und Gutachten sowie § 13 Abs. 1 OBG für Dokumentationen von Sicherungsmaßnahmen Dritter)

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des Altbergbaus sind bei der Erdbauplanung, dem Straßenaufbau, der Gründung, der Rohr- und Gebäudestatik sowie der technischen Ausführung der Baumaßnahme die aus dem Altbergbau resultierenden Untergrundverhältnisse zu beachten.

In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Fall eines durch diese Baumaßnahmen ausgelösten Schadensereignisse (z.B. Tagesbrüche, Geländesenkungen, Böschungsrutschungen) seitens LBGR der Handlungsstörer ermittelt wird und ggf. dieser auf seine Kosten zur Durchführung der Sicherungsarbeiten sowie aller sonstigen damit verbundenen Maßnahmen (z.B. Vermessung) einschließlich Dokumentation gegenüber dem LBGR herangezogen werden kann.

Montanhydrologie:

Der Planungsbereich liegt vollständig im früheren Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Im Planbereich ist inzwischen der vorbergbauliche Grundwasserstand wieder erreicht. Es ist aber weiterhin mit möglichen Beeinflussungen zu rechnen, die durch eine Überlagerung von wasserwirtschaftlichen, meteorologischen und anderen Einflussfaktoren in der Endphase des Grundwasserwiederanstiegs entstehen.

Die flurnahen Grundwasserverhältnisse sind bei den Planungen zu beachten, ggf. sind entsprechende Baugrundgutachten zu veranlassen.

Quarz- und Spezielsandabbau

Nördlich des Kiefernweges an das Plangebiet angrenzend, befindet sich das im Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ ausgewiesene Vorranggebiet VR77.

5 Denkmalschutz

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

6 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich und Abgrenzung

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Elsterwerda-Biehla, am nördlichen Rand der Stadt Elsterwerda, nördlich des Bahnhofes Biehla. Das Plangebiet ist größtenteils eine Konversionsfläche des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Elsterwerda und eine bebaute Außenbereichsfläche am Lutzweg.

Das Plangebiet ist über den Kiefernweg, Lutzweg und Dreskaer Weg öffentlich erschlossen.

Westlich grenzen die Wohnbebauungen von Biehla an das Plangebiet. Die gewerbliche Nutzung am Standort entstand im 19. Jahrhundert mit Erschließung eines Stein-Kieswerkes. Nach der Insolvenz des späteren Kalksandsteinwerkes wurde das Gelände durch die Treuhand verkauft.

Die Grundstücke 419 und 434 sind eingezäunt mit Zufahrt zum Kiefernweg. Hier stehen das heutige Geschäftsgebäude und ein Lagergebäude der Dach und Sonne Agrar GmbH. Auf dem

anschließenden Grundstück 607 befinden sich teils noch ungenutzte Nebengebäude und Anlagen, z. B. Beleuchtungsmasten, Schächte, Schienen und noch nicht rückgebaute mit Betonplatten befestigte Flächen. Am östlichen Grundstücksrand führt vom Umspannmast ein Erdkabel bis zum Grundstück 453 (ehemaliger Dreskaer Weg) und von dort zum westlichen Wohngebiet. Für eine Trinkwasserleitung mit Steuerkabel besteht im Plangebiet dinglich gesichertes Leitungsrecht. Auf dem Flurstück 45/2 steht ein Trafohaus außer Betrieb. Auf dem Flurstück 606 steht seit 1996 ein ehemaliges Sozialgebäude. In diesem Zusammenhang wurde der alte Dreskaer Weg über einen neuen befestigten Weg bis zum Lutzweg über das Grundstück 414 gebaut. Östlich daneben steht ein Trafohaus (außer Betrieb). Noch weiter östlich steht ein Gebäude (ehemalige Verpackstation) sowie eine offene unterirdische Garage. Von hier in südlicher Richtung befindet sich eine ca. 4m hohe Verladerampe mit östlich angrenzendem Schotterbett der ehemaligen Gleisanlage für Zu-/Abfahrt von Loren zwischen Kieswerk und Bahnhof. Bis auf das Andreaskreuz wurden mehrere Gleisanschlüsse bereits zurückgebaut. Betonreste, alte Fundamente, alte Loren und Bauschutt waren hier noch vorzufinden. Hinter dem Andreaskreuz hat sich Wald i. S. LWaldG angesiedelt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohn- und Gartenhäuser bzw. Gärten des Außenbereiches, die über den Lutzweg erschlossen sind. Der Lutzweg endet als Sackgasse und hier mit dem Grundstück 404, 96/3 und 413 (Lutzweg 15). Geplant ist auf dem Grundstück 404, dass zur Wohnnutzung ungenehmigte Gebäude als Wohnhaus auszubauen. Damit keine Splittersiedlung entsteht, werden diese Grundstücke in das Wohngebiet südlich des Kiefernweges – Biehla einbezogen. Die verbleibenden Grundstückseigentümer entlang des Lutzweges wurden gehört. Sie wollten nicht in das Plangebiet einbezogen werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht, ausgenommen im Naturpark, und Wasserrecht. Jedoch haben sich innerhalb des Plangebietes Waldflächen i.S. § 2 LWaldG angesiedelt. Abfall im Boden des ehemaligen Industriebetriebes ist nicht auszuschließen.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Elsterwerda, Flur 5 mit den Flurstücken 419, 434, 606, 607, 45/2, 57/1, 96/6, 414, 453, 404, 413 und 96/3. Der Geltungsbereich beträgt ca. 8,38 ha.

Geplant ist eine Vereinigung der Flurstücke, ausgenommen Flst. 419, 434, 404 und 413.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden vom Kiefernweg
- Im Osten vom Gewerbebetrieb, Wald, Lutzweg und Siedlung Lutzweg
- Im Süden vom Lutzweg
- Im Osten von der Wohnsiedlung Dreskaer Weg und Lutzweg

7 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Stadt Elsterwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, als Fläche für die Landwirtschaft und Wald darstellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt für die Flächen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes und für einzelne angrenzende bebaute Außenbereichsflächen, die planerischen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet auf Antrag der Grundstückseigentümer herbeizuführen. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Biehla am Ende des Kiefernweges, des Dreskaer Weges und des Lutzweges und entspricht den Grundsätzen der Raumordnung zu einer geordneten Nachnutzung von zivilen Konversionsflächen. Die Stadt beabsichtigt aufgrund der Gebietsentwicklung im Plangebiet ihren wirksamen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Anforderungen zum Bodenschutz aufgrund registrierter Altlastenverdachtsflächen der vormaligen Nutzung untersucht und berücksichtigt, sodass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch und Grundwasser besteht. Des Weiteren werden die Anforderungen zum Immissionsschutz bzgl. der südlich angrenzenden Bahntrasse untersucht und berücksichtigt. Des Weiteren werden die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen im Biotop- und Artenschutz untersucht und berücksichtigt.

Beachtet werden die Flächen mit Waldeigenschaft.

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabenkonzept

Der Grundstückseigentümer der Flächen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes plant:

- auf dem Flurstück 434 die Bestandssicherung als Geschäftshaus (Büro, Sanitär, Lagerhalle für Maschinen und Geräte, Garage, Hundezwinger und Zufahrt Kiefernweg).
- auf dem Flurstück 419 den Umbau / Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes als zentrales Versorgungsgebäude (Waschräume, Heizungsraum, Lagerraum) sowie für die Beherbergung und Sicherung der Zufahrt zum Kiefernweg.
- auf dem Flurstück 606 den Umbau / Umnutzung des bestehenden ehemaligen Sozialgebäudes als Kinderheim und eine Wohnung für die Grundstückseigentümerin (ist bereits genehmigt und umgesetzt).
- auf dem Flurstück 45/2 den Ausbau eines ehemaligen Trafos zu Beherbergungszwecken.
- auf dem Flurstück 414 den Rückbau eines ehemaligen Trafos und Rückbau der Rampe und Gleisanlagen.
- auf dem Flurstück 607 den Rückbau noch vorhandener Nebenanlagen und Garagen, Masten ect.
- die Anlage einer privaten zentralen Erschließungsstraße unter Nutzung der bereits angelegten Straße mit Zufahrt vom Lutzweg und Ausfahrt zum Kiefernweg. Die vorhandene Ausfahrt zum Kiefernweg soll verlegt werden. Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 7,0 m vorgesehen. Diese stellt auch den Bauraum für die Versorgungsmedien und die Stellfläche für die Feuerwehr und Standort des Löschwasserhydranten.
- die Errichtung von I-II-geschossigen barrierefreien Gebäuden mit den erforderlichen PKW-Stellplätzen, die über die Erschließungsstraße i. V. m. angelegten Wohnwegen zu erreichen sind.
- die Waldausgleichmaßnahme in der Gemarkung Elsterwerda, Flur 5, Flurstück 414 und Gemarkung Tröbitz, Flur 4, Flurstück 94/1.

Das Vorhabenkonzept ist auf den demographischen Wandel und den Klimawandel ausgelegt.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB hat die Stadt die Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, in der Abwägung Rechnung zu tragen. Dafür bezieht sich § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c BauGB u.a. auf den sparsamen Umgang mit Energie durch entsprechende energetische Gebäude und Einsatz erneuerbarer Energie. Nach den Regelungen des bundesweiten Energiefachrechtes sind alle neu geplanten Gebäude, so auch die vorgesehenen Gebäude, gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung zu planen, zu errichten und zu nutzen. Auf diese Anforderungen reagiert das Vorhabenkonzept. Das Konzept sieht die Eigenversorgung des Wohnquartiers mit alternativen Energien (Blockheizkraftwerk (BHAW) bis zu 3 m³ Lager) sowie die entsprechende energetische Bauweise vor. Das Konzept plant ein durchgegrüntes Wohnquartier, welches dem Klimaschutz dient. Vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Geplant ist eine Vor-Ort-Versorgung der Bewohner des Quartiers mit gesundheitlichen, sozialen, kirchlichen, kulturellen und sportlichen Anlagen sowie Anlagen für die Beherbergung, kleine Geschäfte, Restaurants und Spielplatz und auch mit Handwerks- und Reinigungsfirma u.a.

Das Quartier soll über einen Bauträger angelegt und vermietet werden. Der Vorhabenträger / Grundstückseigentümer bleibt Ansprechpartner vor Ort. Das bebaute Grundstück Lutzweg 15 des Außenbereiches soll über einen Wohnweg in das Quartier einbezogen werden.

8.2 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet wird auf einer Fläche von ca. 8,38 ha die Anlage eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Der Abriss der Industriegebäude ist bereits größtenteils erfolgt.

Geplant ist die Errichtung und Nutzung von I-II-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie für den Nutzungszweck erforderliche private Verkehrswege. Geplant ist eine zentrale private Erschließungsstraße mit Zufahrt zum Lutzweg und Ausfahrt zum Kiefernweg. Die Ausweisung von inneren Wohnwegen ist nicht vorgesehen. Die entsprechenden Anforderungen für die Feuerwehrezufahrten auf dem Grundstück werden im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

Festgesetzt ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den dort allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen. Nicht zugelassen werden Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. 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 und Abs. 9 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 und gemäß § 20 BauNVO mit der Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche...) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen(*) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden(**), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8(***), (so genannte GRZ II).

(*) das sind: Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(**) Kappungsgrenze $0,4 + 0,2$ (50 Prozent) = 0,6

(***) absolute Kappungsgrenze = 0,8

Satz 3: Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Von dieser Regelung wird im konkreten Fall Gebrauch gemacht, in dem die GRZ für ausschließlich unter (*) genannte Anlagen bis zur absoluten Kappungsgrenze von 0,8 – 0,9 zulässig sein soll.

Entsprechend den vorhandenen Bebauungen bzw. Befestigungsgrad ermittelt sich innerhalb der bebauten Grundstücke 419 und 434 eine GRZ von über 0,8 und im bebauten Grundstück 606 eine GRZ von ca. 0,6. Aufgrund der bereits vorhandenen Bodenversiegelungen soll eine Überschreitung der GRZ 0,4, ausgenommen auf dem Grundstück Lutzweg 15, zulässig sein.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht bisher eine gewerbliche Baufläche und damit verbunden eine höhere GRZ für das Baugebiet vor.

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen größere Wald- und Freiflächen an.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation, nicht eintreten, da nach Planung nunmehr künftig mind. 20% - 60% des Plangebietes für das Anlegen von Grünflächen zur Verfügung stehen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Vorgesehen ist die offene und die abweichende Bauweise.

Die abweichende Bauweise gilt für das Bestandsgebäude im Flst. 45/2, welches zu Beherbergungszwecken ausgebaut wird. Dieses ist bereits an die Grundstücksgrenze angebaut.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wird das Baufeld großzügig mit einer Baugrenze abgegrenzt. Dadurch bietet die überbaubare Grundstücksfläche genügend Spielraum für die Gebäudeanordnung, Wohnstraßenanordnung und Stellplätze.

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

Verkehrsflächen

Für die Erschließung der neuen Gebäude, welche nicht an den öffentlichen Kiefernweg anschließen, wird eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m mit Anschluss an den Kiefernweg und Lutzweg festgesetzt. Die Anordnung der inneren Wohnwege richtet sich nach der räumlichen Ausprägung der neuen Gebäude und wird nicht festgesetzt.

Das gesamte Wohnquartier wird mit Doppelstabmattenzaun 1,40 m hoch eingezäunt und mit Tor verschlossen. Die Wohnstraße dient dem Anliegerverkehr. Die Feuerwehr und Kraftfahrzeuge erhalten einen Schlüssel. Für Müllfahrzeuge ist die Wohnstraße nicht vorgesehen.

Grünflächen und Maßnahmenflächen

Festgesetzt werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Innerhalb der Abstandsgrünflächen sind Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen und Blühwiese gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsplanung vorgesehen.

Des Weiteren sind in den Flurstücken 607, 453, 454, Teil aus 96/6 und 414 Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen.

Die nicht unter Wald fallenden Gehölze (geschützt nach GehölzSchVO EE) werden erhalten.

Hinweise

1. Bodenschutz
 Im Bodengutachten (Möckel 08/2023) wurden in den Mischproben der mit Planzeichen gekennzeichneten Bohrpunkte BS1 – BS8 Schadstoffe (PAK und Schwermetalle) im Auffüllboden ermittelt. Bei Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des BBodSchG sowie die Hinweise der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde. Der Sachverhalt wird als Hinweis aufgenommen.
2. Umverlegung von Versorgungsleitungen
 Die im Plangebiet entsprechend gekennzeichneten Trinkwasserleitungen, Telekommunikationskabel und Mittelspannungskabel werden in die Straße verlegt.
3. Auf dingliche Sicherungen wird hingewiesen.
4. Auf Vermeidungs-, konfliktmindernde und CEF-Maßnahmen sowie auf Waldersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird hingewiesen.

8.3 Planerische Abwägung – Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO)

8.3.1 Bahnverkehrslärm

Südlich des Plangebietes, ca. 180 m vom geplanten Bau Feld des WA4 entfernt, verläuft die Bahnstrecke Cottbus-Falkenberg/Elster / Streckenabschnitt Elsterwerda-Biehla / Strecken 6192 und 6207.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen wurde auf die Angaben und Lärmkarten des Eisenbahn-Bundesamtes Bonn zurückgegriffen und nach dem Schätzverfahren der DIN 18005 (2023) beurteilt.

Informationen zum Verkehrsweg (ULR)

UniqueRail ID:	DE_q_rl505140
INSPIRE GML ID:	c27f80ef-3783-4787-bf0b-9b0ce1032b93#RailwayLink_DE_q_rl505140
Abschnittslänge [in m]:	229,27
Fernverkehr Tag:	0
Fernverkehr Abend:	0
Fernverkehr Nacht:	0
Fernverkehr Summe:	0
Regionalverkehr Tag:	14.062
Regionalverkehr Abend:	4.370
Regionalverkehr Nacht:	3.012
Regionalverkehr Summe:	21.444
Güterverkehr Tag:	7.044
Güterverkehr Abend:	1.721
Güterverkehr Nacht:	3.124
Güterverkehr Summe:	11.889
Sonstiger Verkehr Tag:	223
Sonstiger Verkehr Abend:	6
Sonstiger Verkehr Nacht:	110
Sonstiger Verkehr Summe:	339
Summe Tag:	21.329
Summe Abend:	6.097
Summe Nacht:	6.246
Summe gesamt:	33.672

Zugehörige Strecken: 6192, 6207

Anmerkung: Bei den angegebenen Zugzahlen handelt es sich um Zugbewegungen pro Jahr.

Lärm an Schienenwegen

(https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/Grundlagen/grundlagen_node.html)

Nach den Informationen zu den Zugbewegungen ermitteln sich durchschnittlich 3,84 Züge pro Std. Die nachfolgenden Abbildung 2 und 3 zeigen die Schallausbreitung im Bereich des Abschnittes Elsterwerda-Biehla gemäß Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes.

Nach dem Schätzverfahren der DIN werden an den Immissionsorten der bahnseitigen Baugrenze (Abstand von ca. 180 m), die Orientierungswerte der DIN für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag nicht überschritten (s. Abbildung 2).

In der Nacht werden die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung um ca. 2-3 dB(A) überschritten (s. Abbildung 3).

Nach der DIN 4109 wurde der Lärmpegelbereich I abgeschätzt und ein erforderliches Bau-Schalldämmmaß für Außenbauteile für Wohnungen von 30 dB(A) ermittelt.

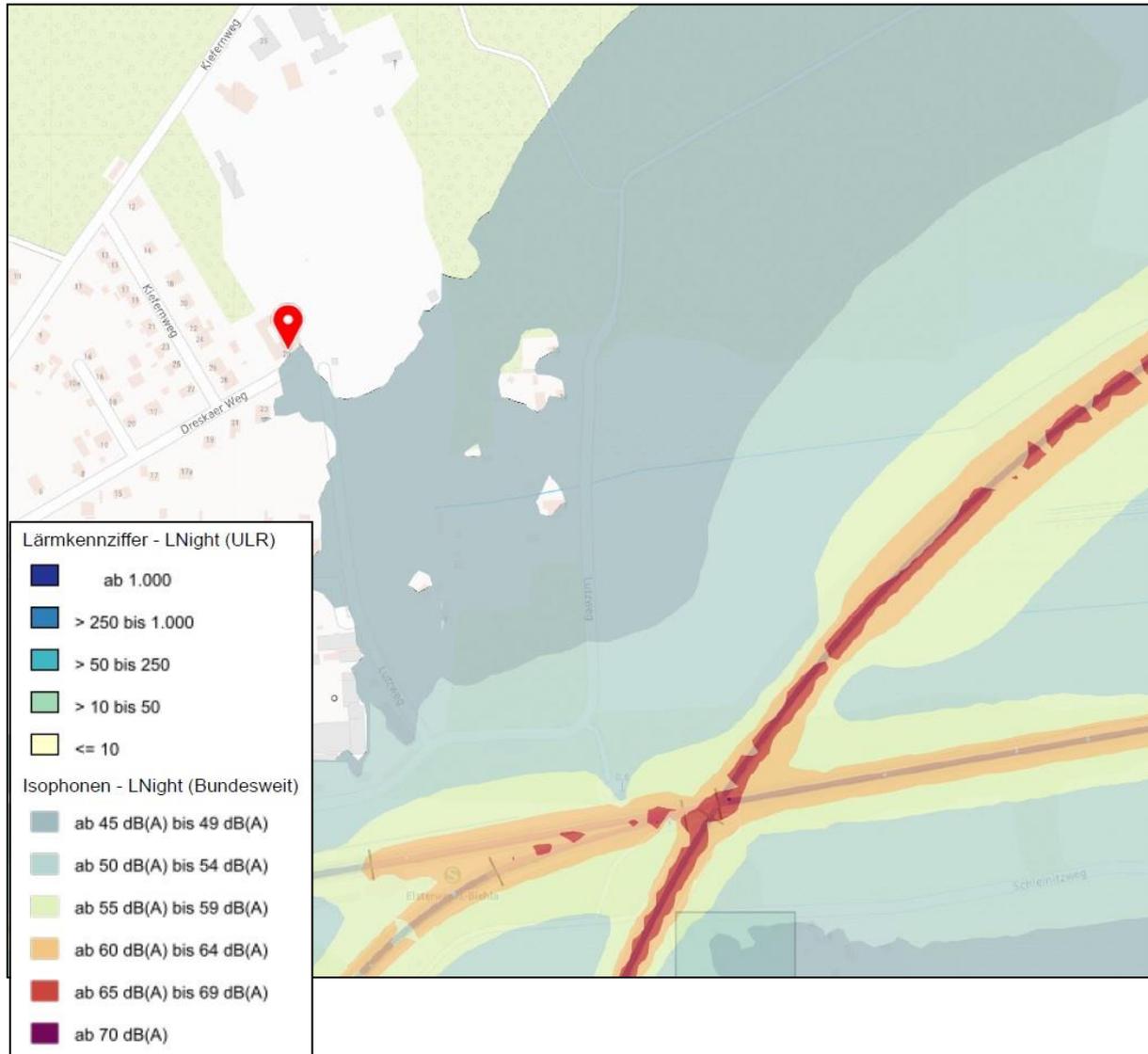
Zwischen der Bahnstrecke und dem allgemeinen Wohngebiet befindet sich Wald. Für Wohngebäude sind nach den geltenden Vorschriften bautechnisch mindestens 30 dB(A) Innenpegel zu gewährleisten.

Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 werden eingehalten. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind nicht erforderlich.

Abbildung 2: freie Schallausbreitung am Tag 06.00 – 22.00 Uhr (Lärmkarte Bundesamt)



Abbildung 3: freie Schallausbreitung in der Nacht 22.00 – 06.00 Uhr (Lärmkarte Bundesamt)



8.3.2 Anlage für soziale Zwecke (Kinderheim)

Das ehemalige Sozialgebäude II-geschossig mit Keller wird im Erdgeschoss als stationäre Betreuung von bis zu 6 Kindern (4-8 Jahre) und 3 Jugendlichen umgenutzt.

Im Dachgeschoss wird es als Zweizimmerwohnung für die Vorhabenträgerin umgenutzt.

Eine Umnutzungsgenehmigung besteht seit dem 09.09.2024.

Zweck der stationären Wohngruppe ist die Betreuung, Versorgung und Erziehung der Kinder und Jugendlichen durch pädagogisches Fachpersonal. Dieses erfolgt im Dreischichtsystem an 365 Tagen im Jahr. Zahl der Beschäftigten sind 7, davon 1,5 für Hausmeister und Verwaltung.

Das Gebäude ist eingezäunt und mit Tor verschlossen. Die Zufahrt erfolgt über den Lutzweg. Feuerwehr und Katastrophenfahrzeuge erhalten einen Schlüssel.

Es ist davon auszugehen, dass das Kinderheim sich in die zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes einfügt.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen 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) nach § 4 Abs. 1 BauNVO, unterteilt in WA1 – WA5. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

und nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsbetriebes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 BauNVO. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen überschritten werden:

- im WA1 und WA2 bis zu einer GRZ von 0,9
- im WA3 bis zu einer GRZ von 0,6
- im WA4 bis zu einer GRZ von 0,6
- im WA5 ist eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes. Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO können im Bebauungsplan einzelne allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt 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. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Im WA4 ist, entsprechend Bestand, teilweise die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dort können die Gebäude ohne den erforderlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück Flst. 46 errichtet werden.

9.2.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen i. S. § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.3.1 private Verkehrsflächen

Festgesetzt wird ein zentraler Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 7,00 m festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche berücksichtigt die Herstellung der erforderlichen Stellflächen für die Feuerwehr von 7 m x 15 m. Sie stellt den Raum für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Zufahrtbereich zum Kiefernweg erhält die Verkehrsfläche eine Breite von 12,00 m.

Die private Verkehrsfläche dient der Nutzung für die Anlieger des Wohngebietes. Unterhaltungsträger ist Dach und Sonne Agrar GmbH. Eine Widmung ist nicht vorgesehen.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. In den Abstandsgrünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

Maßnahme 1 (M1) – Flächenentsiegelung

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind die Grundflächen des ehemaligen Werksgeländes zu entsiegeln. Nach erfolgtem Abbruch sind die Flächen, welche nicht wieder bebaut werden, mit Mutterboden abzudecken und zu begrünen.

9.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

9.7 Hinweise zum Vollzug

9.7.1 Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der WA3 und WA4 Schadstoffe (PAK und Schwermetalle) im Auffüllboden. Bei Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des BBodSchG sowie die Hinweise der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde gemäß Begründung Kap. 12.3.

9.7.2 Umverlegung Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich die in der Planzeichnung zum Rückbau gekennzeichneten Trinkwasserversorgungsleitungen, Telekommunikationskabel und Mittelspannungskabel. Diese Versorgungsleitungen werden zu Lasten des Vorhabenträgers Dach und Sonne Agrar GmbH in die Verkehrsflächen verlegt.

9.7.3 Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Trinkwasserleitung mit ihren Schutzstreifen von 6,0 m (je 3,0 m der Leitungsachse) ist durch Grunddienstbarkeit gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens sind Bepflanzungen nicht zulässig. Weiterhin dürfen Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten nicht behindert werden.

9.7.4 Pflanzliste

Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen	<i>Rosa corymbifera</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>

Obstgehölze aller Art.

9.7.5 CEF-Maßnahmen

CEF1 – Ausbringen Fledermauskästen

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Umweltbericht Kap. 7.2 an Gebäuden und an Bäumen Fledermauskästen anzubringen und zu pflegen. Die Durchführung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

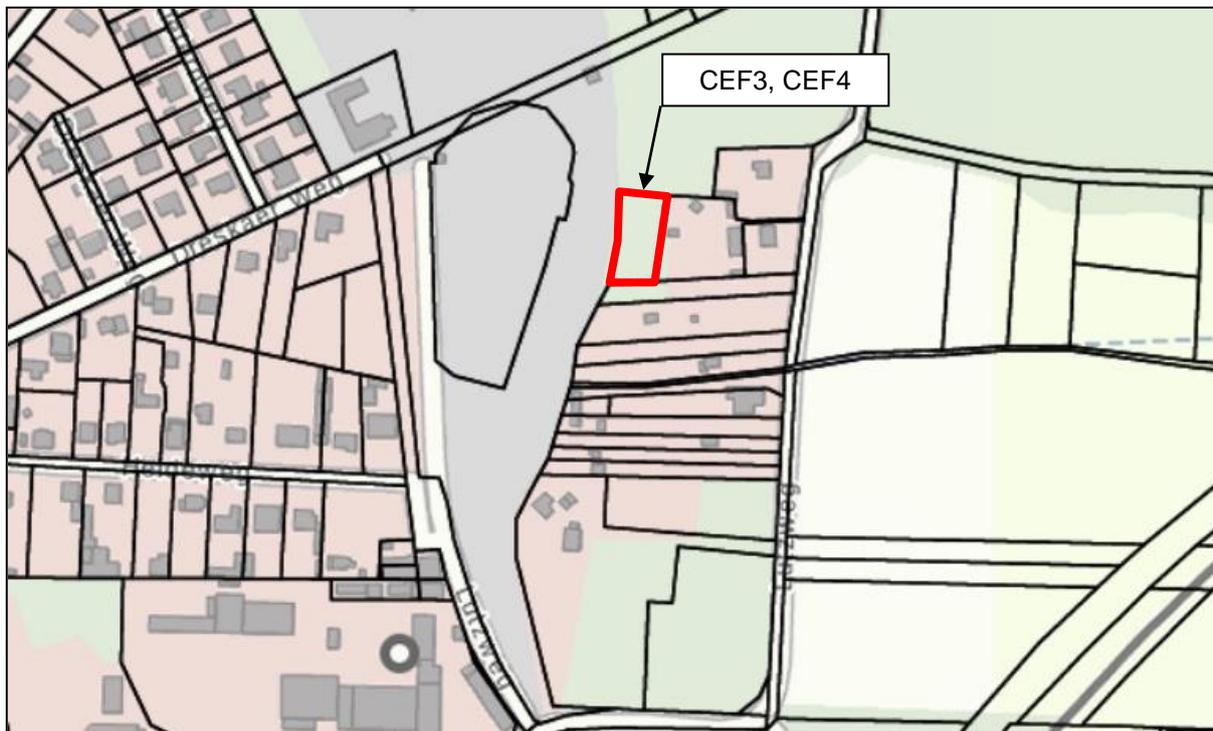
CEF2 – Ausbringen Nistkästen

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Umweltbericht Kap. 7.2 sind an Gebäuden und an Bäumen Nistkästen, u.a. für Meisen, anzubringen und zu pflegen. Die Durchführung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

CEF3, CEF4 – Errichten Zauneidechsen-Ersatzquartiere

Außerhalb des Plangebietes, jedoch angrenzend, sind gemäß Umweltbericht Kap. 7.2 innerhalb des Flurstückes 414 am Waldrand ein ca. 30 m L-förmiger Stubbenwall sowie 3 Winterquartiere in Form von Steinhäufen zu errichten (s. Abbildung 4). Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

Abbildung 4: Lage der CEF3, CEF4-Maßnahme



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

CEF5 – Ersatzlebensraum Gehölze

Innerhalb des Plangebietes sind in den Abstandsrundflächen gemäß Umweltbericht Kap. 7.2 Laubgehölze anzupflanzen.

9.7.6 Vermeidungs- und konfliktmindernde Maßnahmen

Die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Eingriffs- und Ausgleichsplan Kap. 5.1.3, Tabelle 13 und 14.

- V1** Schutz von Böden / Grundwasser
- V2** Erhalt der Grundwasserneubildung
- V3** Ökologische Baubegleitung
- V4** Allgemeiner Biotopschutz
Erhalt Einzelbäume
- V5** Allgemeiner Artenschutz
 - V5.1 Flächenminimierung
 - V5.2 Gehölzschutz
 - V5.3 Bauruhe
 - V5.4 Bauzeitenregelung
 - V5.5 Baugruben
 - V5.6 BE und Lager
 - V5.7 Einfriedungen
 - V5.8 künstliche Lichtquellen

- kvM 1** Ökologische Bauüberwachung
- kvM 2** Bauzeitenbeschränkung
- kvM 3** Baustellensicherung
- kvM 4** Baufeldberäumung
- kvM 5** Erhalt wertgebender Einzelbäume
- kvM 6** Totholzpyramiden
- kvM 7** Schutzzaun
- kvM 8** Umsetzen
- kvM 9** Rückbau Gebäude

9.7.7 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Ersatzmaßnahme 1 (E1) – Erstaufforstung

Ersatzmaßnahme 2.1 (E2.1) – Waldverbesserung

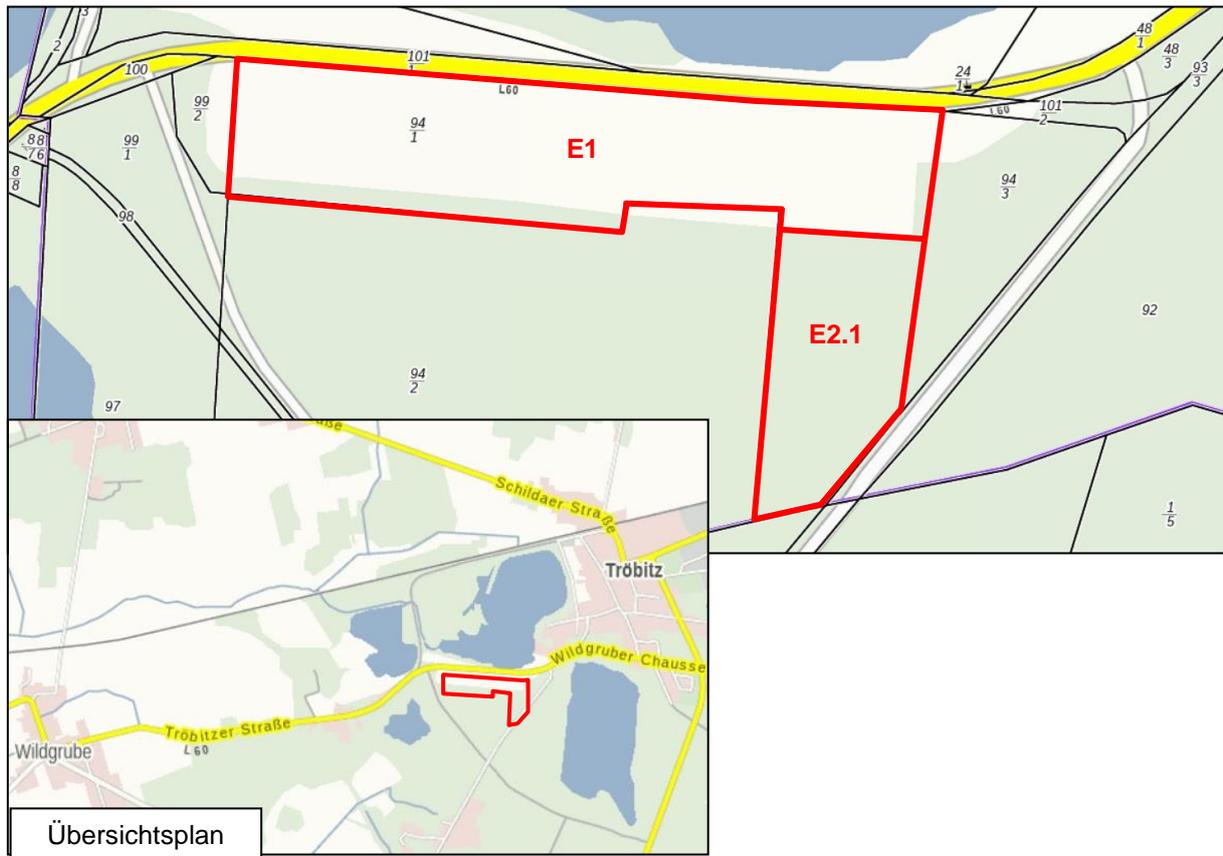
in der Gemarkung Tröbitz, Flur 4, Flurstück 94/1 (s. Abbildung 5: Lage der E1- und E2.1-Maßnahme). Die Beschreibung der Maßnahme erfolgt im Eingriffs- und Ausgleichsplan Kap. 6.2.2. Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

Hinweis:

Die E1-Fläche liegt innerhalb des Abschlussbetriebsplanes Restlöcher im Raum Tröbitz Teil 1 vom 27.12.2000 und steht noch unter Bergaufsicht. Der Maßnahmenbeginn ist unter Vorlage der Baugenehmigung mindestens 14 Tage vorher schriftlich bei der LMBV, VL3, Fr. Wolf (Tel: 03573/844376) anzuzeigen.

Innerhalb der E1-Fläche verläuft ein Energiekabel und eine 20 kV-Freileitung (s. Bestandsplan Anlage 2.1 – 2.3 der Begründung). Im Schutzstreifen von 7,5 m links und rechts der Mitte der Leitung sind keine Anpflanzungen zulässig.

Abbildung 5: Lage der Ersatzmaßnahmen E1 und E2.1

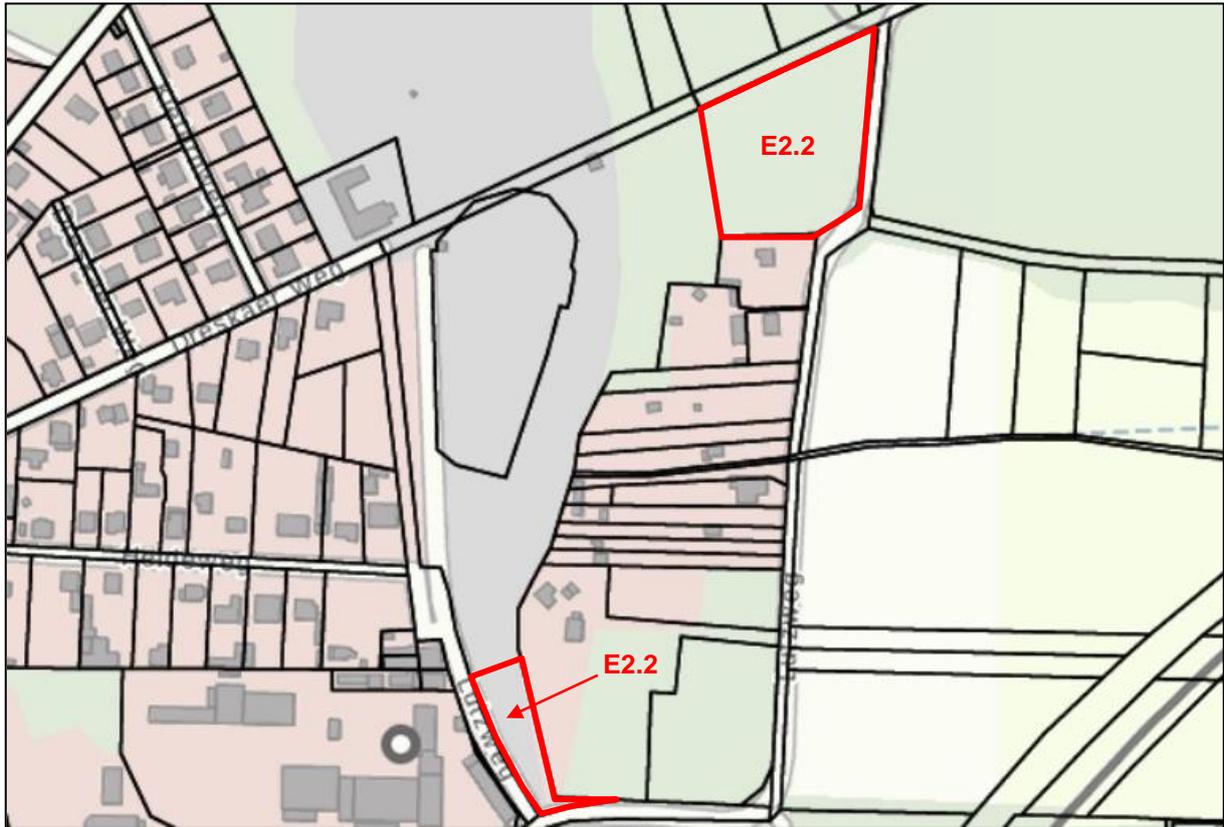


Quelle: <http://www.geobasis-bb.de> (ohne Maßstab)

Ersatzmaßnahme 2.2 (E2.2) – Waldverbesserung

in der Gemarkung Elsterwerda, Flur 5, Flurstück 414 (s. Abbildung 6: Lage der E2.2-Maßnahme). Die Beschreibung der Maßnahme erfolgt im Eingriffs- und Ausgleichsplan Kap. 6.2.2. Die Durchführung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

Abbildung 6: Lage der Ersatzmaßnahme E2.2



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

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über die kommunalen Straßen „Kiefernweg“, „Dreskaer Weg“ und „Lutzweg“ vorhanden.

Baulastträger ist: Stadt Elsterwerda
Hauptstraße 12
04910 Elsterwerda

10.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
PF 15 60 54
03060 Cottbus

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes ist als Anlage 1 und innerhalb der Ersatzmaßnahmenflächen E als Anlage 2 aufgenommen. Die Lage der Stromkabel innerhalb des Plangebietes wurden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

In der Ersatzmaßnahmenflächen E2.1 und E3 (Gemarkung Elsterwerda) sind keine Elt-Anlagen vorhanden. In den Ersatzmaßnahmenflächen E1 und E2.2 (Gemarkung Tröbitz) sind Kabel und eine 20 kV-Freileitung vorhanden.

Hinweise zur Erschließung:

Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsplangebietes benötigt der Versorger konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung sind bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen.

Hinweise zur Umsetzung der Planung

Die Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von Kabelanlagen gilt als Mindestabstand 2,50m. Hier sind in der Regel Schutzmaßnahmen nicht erforderlich. Trotzdem ist sicherzustellen, dass eine Schädigung bzw. Gefährdung der Anlagen unter Beachtung der Wurzel Ausbildung ausgeschlossen ist.

Im Schutzstreifen der Freileitungen sind nur Sträucher mit einer Endwuchshöhe von höchstens 3 m vorzusehen.

Baumpflanzstandorte außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind so zu wählen, dass die Baumkrone auch im Endwuchsstadium nicht die Schutzstreifengrenze berühren kann.

Zu den Freileitungen sind die Abstände nach DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter den Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und DGUV Vorschrift 3 zu beachten.

Der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist 15m breit (je 7,5m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung). Arbeiten im Leitungsschutzstreifen sowie Unterbauung und Unterpflanzung (keine Bäume) sind nur mit Einschränkungen möglich und bedürfen der standortbezogenen Genehmigung durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

10.3 Erdgasversorgung

Rechtsträger ist: SpreeGas GmbH Cottbus
vertreten durch NBB
Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
EUREF-Campus 1-2
10829 Berlin

Die vom Rechtsträger übergebenen Leitungsbestandspläne und die Leitungsschutzanweisung sind als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen. Die Lage der HA-Leitung zum Kinderheim innerhalb des Plangebietes wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

10.4 Trinkwasserver- / Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Wasser- und Abwasserverband
Am Klärwerk 8
04910 Elsterwerda

Die vom Rechtsträger übergebenen Leitungsbestandspläne sind als Anlage 4 in die Begründung aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen (Lage ungenau) in den Flurstücken 607, 419, 414 und 96/6.

Diese Leitungen wurden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die vorhandenen Leitungsrechte in den Flurstücken 607 und 419 wurden beachtet. Die anderen Leitungen sollen zu Lasten des Vorhabenträgers umverlegt werden.

10.5 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH; PTI 11
Riesaer Straße 5
01129 Dresden

Die vom Rechtsträger übergebenen Anlagenbestandspläne sind Inhalt der Verfahrensakte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich betriebsinterne Telekommunikationslinien, welche nicht mehr benötigt werden. Des Weiteren befinden sich Telekommunikationslinien im Kiefernweg mit HA Nr. 34 und 35, im Dreskaer Weg mit HA Nr. 2b und im Lutzweg mit HA Nr. 14 und 15. Diese wurden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Hinweise zur Erschließung:

Zur Erschließung durch die Telekom werden folgende Angaben benötigt:

- Koordinierter Leitungsplan Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Gebietes getroffen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gebietes durch die Telekom nicht gesichert!

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Folgendes ist zu beachten:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

10.6 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Der Entsorgungsträger weist daraufhin, dass Abfall nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Sackgassen müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.

Auf Privatstraßen benötigt der Abfallentsorgungsverband eine Durchfahrtsgenehmigung inkl. Haftungsfreistellung des Eigentümers bzw. eine entsprechende Beschilderung (Betriebs- und Versorgungsdienst frei). Andernfalls darf die private Verkehrsfläche nicht befahren werden.

10.7 Löschwasser / Brandschutz

Zuständig ist: Stadt Elsterwerda
Hauptstraße 12
04910 Elsterwerda

Die Löschwasserversorgung ist über eine vorhandene Löschwassarentnahmestelle innerhalb des Plangebietes gesichert.

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwassarentnahmestellen 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.

10.8 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG vor Ort zur Versickerung gebracht bzw. zur Bewässerung genutzt. Das Entwässerungskonzept des Baugebietes obliegt den Bauherren im Bauantragsverfahren.

11 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB besagt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Unter Beachtung des § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sind im B-Plan Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die zum Klimaschutz beitragen.

- Festsetzung der zulässigen Grundfläche und damit Sicherung von Freiflächen auf den Grundstücken und des sparsamen Flächenverbrauches.
- Sicherung verkehrlicher Anbindungen des Baugebietes an die angrenzende Siedlungsstruktur.
- PV-Anlagen auf Dächern i. S. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- Dezentrale Wärmeversorgung durch Blockheizkraftwerk auf Wasserstoffbasis geplant.
- Festsetzungen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25s und 25b BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, die als CO₂-Speicher fungieren und der Aufheizung der Gebiete entgegenwirken.

12 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

12.1 Kampfmittel (Zentraldienst der Polizei Brandenburg, RPL-Nr. 202049290001)

Das Vorhabengebiet befindet sich auf einer Kampfmittelverdachtsfläche. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Zossen hat mit Schreiben vom 08.07.2024 eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt. Diese wurde als Anlage 5 in die Begründung aufgenommen.

12.2 Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Landkreis Elbe-Elster, Straßenverkehrsamt)

Die Anbindung der privaten Verkehrsfläche an den Kiefernweg hat mit abgesenktem Bord zu erfolgen. Eine Zustimmung zur Änderung der Zufahrt ist vom Bauasträger (Stadt Elsterwerda) einzuholen.

12.3 Bodenschutz (Landkreis Elbe-Elster, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde)

untere Abfallwirtschaftsbehörde

1. Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen. Die Abfallbeseitigung hat gemäß § 28 KrWG in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
 Unter <https://abfalldaten.brandenburg.de> können zugelassene Abfallentsorger nach Abfallarten (Abfallschlüsselnummern entsprechend Abfallverzeichnisverordnung-AVV) getrennt recherchiert werden.
 Der Abfallentsorgungsverband "Schwarze Elster", Hüttenstraße 1, 01979 Lauchhammer-Ost, berät unter Tel: 03574/4677-0 zur Abfallentsorgung im Verbandsgebiet.
 Die untere Abfallwirtschaftsbehörde kann Auskunft über die Verwertung oder Beseitigung der Abfälle verlangen.
2. Bau- und Abbruchabfälle sind von der kommunalen Entsorgung durch den Abfallentsorgungsverband Schwarze Elster ausgeschlossen. Ihre ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung obliegt daher dem Abfallerzeuger bzw. -besitzer (Bauherr), der für die Übergabe an eine zugelassene Entsorgungsanlage verantwortlich ist.
3. Bei gefährlichen Abfällen wie etwa Altholz, asbesthaltigen Baustoffen, asbesthaltigen Dämmstoffen, Dämmstoffe mit künstlichen Mineralfasern, teerhaltigen Baustoffen oder Gemischen aus eben genannten Stoffen sind die Hinweise des Landesamts für Umwelt Brandenburg zu beachten. (<https://fu.brandenburg.de/cms/detail.php/bbl.c.644072.de> sowie <https://abfalldaten.brandenburg.de/>)
4. Bei der Verwertung von mineralischen Abfällen sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Prüfberichte sowie Probenahmeprotokolle sind der untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Herrn Berge zur Kontrolle vorzulegen.
5. Seitens der unteren Abfallwirtschaftsbehörde wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Historie des Plangebietes zu erhöhten Entsorgungskosten für belastetes Bodenmaterial kommen kann. Siehe hierzu auch die Ausführungen im Baugrundgutachten.

untere Bodenschutzbehörde

1. Zur Vermeidung nachteiliger Bodenveränderungen ist bei der Zwischenlagerung von Bodenaushub das BBodSchG i. V. m. der DIN 19731 zu beachten:
 Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Verwertungsklassen sind getrennt zu lagern und anschließend zu verwerten.
2. Kann überschüssiger Bodenaushub nach der Fertigstellung der Maßnahme nicht an Ort und Stelle wiederverwendet werden, unterliegt er beim Auf- und Einbringen auf oder in den Boden eines anderen Grundstückes den Anforderungen des § 6 BBodSchG i. V. m. den § 6, 7 und 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
3. Werden im Rahmen der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie zum Beispiel Verfärbungen oder Gerüche festgestellt, die auf Schadstoffeinträge in den Boden hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) unverzüglich und vor Weiterführung der Baumaßnahme zu informieren.

4. Laut Baugrundgutachten handelt es sich im Planungsgebiet größtenteils um nicht natürlich gewachsenen Boden. Sofern dieser Boden ausgekoffert werden muss, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Prüfberichte sowie Probenahmeprotokolle sind der untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Herrn Berge zur Kontrolle vorzulegen.

12.4 Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Tröbitz (Stellungnahme LMBV (EL-669-2023 vom 11.01.2024))

Bergrecht

Der nördliche Teil der Fläche E1 (südlich der L60 (Tröbitzer Straße) befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Abschlussbetriebsplanes Restlöcher im Raum Tröbitz, Teil 1 (Az.: r HZ 6-1.4-1-1 vom 27.12.2000) und unterliegt somit der Bergaufsicht.

Bis zur Feststellung der Beendigung der Bergbauaufsicht durch die zuständige Berg-behörde gilt für Vorhaben auf Flächen unter Bergaufsicht generell Folgendes:

- Der Baubeginn ist dem Projektmanagement der LMBV 14 Tage vorher unter Vorlage der Baugenehmigung schriftlich anzuzeigen. Zuständige Projektmanagerin und Ansprechpartnerin für die Belange des Bergrechts ist bei der LMBV, VL3, Frau Wolf (Tel. 03573-84-4376).
- Bei Eingriffen ins Erdreich ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Markscheiderei der LMBV (markscheiderei_sfb@lmbv.de) ein Schachterlaubnisschein (gebührenpflichtig) einzuholen, in dem weitere Auflagen erteilt werden können.
- Nach erfolgter Realisierung ist die vermessungstechnische Einmessung der Gesamtmaßnahme digital (3D-CAD/GIS-Format, vorzugsweise DGN, RD/83) an die Markscheiderei der LMBV (markscheiderei_sfb@lmbv.de) zur Nachtragung des Risswerks zu übergeben.
- Das Einholen notwendiger Genehmigungen nach Wald- oder Naturschutzgesetz obliegt dem Baulastträger. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls durch den Baulastträger zu realisieren. Seitens der LMBV können diesbezüglich keine Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Bodenmechanik / Sanierung / Nutzungseinschränkung

Im gesamten Vorhabenbereich (E1 und E2.1) stehen ausschließlich Kippenböden an.

Im Bereich der unter Bergaufsicht stehenden Fläche ist die Sanierung abgeschlossen. Dabei orientieren sich die Sanierungsmaßnahmen ausschließlich an dem gem. rechtskräftigen Abschlussbetriebsplan herzustellenden Bergbaufolgenutzungsziel.

Die gem. ABP festgelegte „Landwirtschaftliche Nutzung“ ist unter Einhaltung folgender Nutzungseinschränkungen möglich:

- Das unverdichtete Kippenareal ist nur mit luftbereifter Technik und einer Ersatzflächenlast $p \leq 30 \text{ kN/m}^2$ befahrbar.
- Der Einsatz kettengetriebener Technik ist nicht zulässig.
 - ⇒ Für Flächen, die eine Änderung der hergestellten bzw. noch herzustellenden Zielnutzung entgegen dem ABP erfahren sollen, ist vor Beginn des Vorhabens durch den Vorhabenträger mit der LMBV und der zuständigen Fachbehörde der Nachweis hinsichtlich der Erfüllung des bergrechtlichen Folgenutzungszieles zu erbringen. Dieser Nachweis wird Bestandteil der Abschlussdokumentation zur Beendigung der Bergaufsicht.
 - ⇒ Bei einer geänderten Folgenutzung entgegen dem ABP ist durch einen vom zuständigen Bergamt anerkannten Sachverständigen für Böschungen/Geotechnik (SfB/SfG) nachzuweisen, dass eine Gefährdungsfreiheit gegen weiträumiges Setzungsfließen besteht.
 - ⇒ Der Standsicherheitsnachweis ist der LMBV, Abt. VT2, Geotechnik Lausitz zur Prüfung zu übergeben und im Hause der LMBV zu erörtern.

Auf Grund der im gesamten Vorhabenbereich (E1 und E2.1) vorhandenen Gefahrenpotenziale, wie locker gelagerte unverdichtete Kippenböden und unverwahrte untertägige Grubenbaue, dringend empfohlen auch für den nicht unter Bergaufsicht stehenden Bereich eine Bewertung des Vorhabens und ggf. die Festlegung von Nutzungseinschränkungen durch einen Sachverständigen für Geotechnik erfolgen.

Auf den Kippenflächen ist mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen. Sobald für ein plötzliches Absinken der Geländehöhe konkrete Verdachtsmomente auftreten, ist durch den Vorhabenträger Kontakt mit dem Diensthabenden der LMBV, Tel.-Nr.: 0170 788 8218 oder 0180-114 2222, aufzunehmen.

Altbergbau/untertägige Grubenbaue

Der Vorhabenbereich liegt über einem Altbergbauggebiet mit vermutlich unverwahrten untertägigen Grubenbauen. Es handelt sich um die Grube Louise. Die Grubenbaue gehören nicht zum Zuständigkeitsbereich der LMBV.

Anlagen der Vermessung

Im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe der zu betrachtenden Fläche befindet sich der markscheiderische Höhenfestpunkt vom Verbindungsnivellements der LMBV:

229827 HW=5718639,105 RW=5390313,348 (Lagesystem RD83)

Diese Messanlage unterliegt einem regelmäßigen Messrhythmus und ist daher besonders zu schützen und zugänglich zu halten. Bei Beschädigung bzw. Vernichtung ist die Markscheiderie der LMBV, Knappenstraße 1 in 01968 Senftenberg (markscheiderie_sfb@lmbv.de) zu benachrichtigen. Die Kosten der Wiederherstellung trägt der Verursacher.

Grundwassermessstellen (GWM)

Die im Nordosten befindliche GWM wurde bereits zurückgebaut.

000007 (69F) HW=5718605,9 RW=5390737,7 (Lagesystem RD83)

Wir weisen darauf hin, dass bei zurückgebauten GWM das Ausbaurohr ab einer Teufe von 1,50 m unter GOK noch vorhanden sein kann.

Waldumwandlung

Im Norden tangiert der Vorhabenbereich eine registrierte zeitweilige Waldumwandlung. Inwiefern diese ggf. noch zu berücksichtigen ist, bitten wir mit der zuständigen Behörde zu klären.

Hydrologie

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der aktuelle Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt zwischen +95,0 m NHN im Süden und Westen und +96,0 m NHN im Norden, (Stand: Hydroisohypsenplan 2022).

Es ist mit saurem und erhöht sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen. Infolge der meteorologischen bzw. klimatischen Bedingungen ist seit mehreren Jahren ein deutlicher Rückgang der Grundwasserstände zu verzeichnen.

12.5 Vermeidungs-, konfliktmindernde und CEF-Maßnahmen (Stellungnahme Landkreis Elbe-Elster, untere Naturschutzbehörde)

Der unteren Naturschutzbehörde, Thomas Schunack, ist vor Baufeldberäumung vorzulegen:

- Dokumentation bauliche Anlagen vor Rückbau
- Dokumentation Quartierbäume vor Fällung
- Dokumentation Zauneidechsen vor Freigabe der Baufeldfreimachung

Nach Abschluss der Maßnahme ist vorzulegen:

- Dokumentation der durchgeführten Vermeidungs-, konfliktmindernden sowie CEF-Maßnahmen in digitaler Form

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

allgemeines Wohngebiet	75.398 m ²
private Grünflächen	5.292 m ²
private Verkehrsflächen	3.150 m ²
Plangebiet gesamt	83.840 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Oktober 2024