

**Bebauungsplan Nr. 30
„Zwischen Eichenweg und Krauschützer Mittelweg“**



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

Teil I

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Allgemeine Angaben zur Planung.....	4
1.1 Stadt Elsterwerda.....	4
1.2 Lage des Plangebietes im Raum.....	4
1.3 Angaben zum Plangebiet.....	4
1.4 Anlass der Planung.....	5
1.5 Beschreibung des Plangebietes	5
1.5.1 Lage und Bedeutung.....	5
1.5.2 Geologische und hydrologische Verhältnisse	5
2 Verfahrensübersicht	5
3 Rechtsgrundlagen	7
4 Übergeordnete Planungen	7
4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	7
4.2 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2001).....	8
4.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster	8
4.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	9
5 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen	9
5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	9
5.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete.....	9
5.3 Bergbau- und sonstige Abbaugebiete.....	10
5.4 Altlasten/ Bodenschutz.....	10
5.5 Schutzgebiete Bauen und Verkehr	10
6 Denkmalschutz	10
7 Ziel und Zweck der Planung	10
8 Raum- und Nutzungskonzept	10
8.1 Bestandsanalyse Flurstücke 124, 117 und 102.....	10
8.2 Bestandsanalyse Flurstücke 104, 106 und 107.....	11
8.3 Raum- und Nutzungskonzept.....	11
8.4 Planerische Abwägung	12
8.4.1 Grundsätze der Raumordnung.....	12
8.4.2 Fachplanung Wasserrecht	13
8.4.3 Sonstige Belange	13
9 Planungsinhalte und Festsetzungen.....	14
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
9.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung	14
9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	14
9.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	15
9.3.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	15
9.4 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	15
9.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	15
9.5.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Pferdekoppel“	15
9.5.2 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Teiche mit Grünzug“	15
9.6 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).....	15
9.7 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	15
9.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)	16

9.8.1	Hochwasser	16
9.8.2	Hochwasserrisiko	16
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	16
10.1	Bodenordnung	16
10.2	Erschließung	16
10.2.1	Straßenverkehr	16
10.2.2	Energieversorgung	16
10.2.3	Gasversorgung	16
10.2.4	Trink-/ Abwasser	17
10.2.5	Niederschlagswasserentsorgung	17
10.2.6	Fernsprechversorgung	17
10.2.7	Abfallbeseitigung	17
10.2.8	Löschwasserversorgung	17
11	Hinweise	17
11.1	Kampfmittel (Zentraldienst der Polizei)	17
11.2	Höhe der baulichen Anlagen (Landesamt für Bauen und Verkehr)	17
12	Flächenbilanz	18

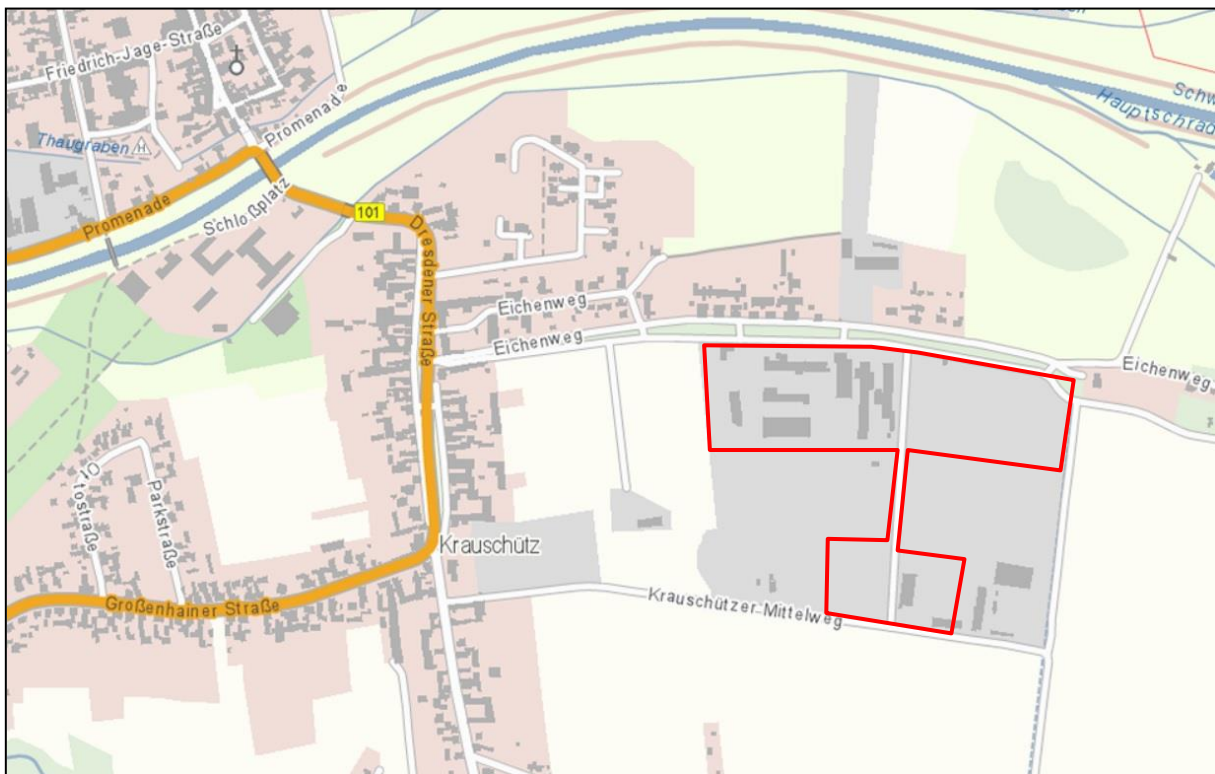
1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 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, Amt Präsen, Stadt Bad Liebenwerda.

1.2 Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de>

1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Elsterwerda
Flur:	13
Flurstücke:	102, 104, 106, 107, 117, 123 und 124
Größe:	ca. 8,57 ha

1.4 Anlass der Planung

Für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am Standort des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes der LPG-Einheit Elsterwerda hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Elsterwerda am 28.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Zwischen Eichenweg und Krauschützer Mittelweg“ beschlossen. Zusätzlich wurde eine Veränderungssperre eingeleitet. Der beschlossene Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Elsterwerda, Flur 10 und 13 mit einer Fläche von ca. 30 ha.

Im 1. Schritt erfolgte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Konversion Technikstützpunkt der ehemaligen LPG-Einheit Elsterwerda“ auf den Flurstücken 119, 120 der Flur 13 mit einer Größe von ca. 4,8 ha für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 beinhaltet die Flurstücke 102, 104, 106, 107, 117, 123 und 124 der Flur 13 mit einer Größe von ca. 8,6 ha.

Der restliche Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss betrifft die Flurstücke der Flur 10. Dafür besteht kein Neuordnungsbedarf.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am Stadtrand der Stadt Elsterwerda im südlichen Stadtteil Krauschütz, südlich der Schwarzen Elster und östlich der Bundesstraße B101 zwischen Eichenweg und Krauschützer Mittelweg im Außenbereich. Der Standort war zu DDR-Zeiten ein Landwirtschaftsbetrieb der ehemaligen LPG-Einheit Elsterwerda.

Die am Standort stehenden Gebäude und Anlagen (Ställe, Scheunen, Lagerhallen und Silo) wurden z.T. vor der nationalen Wende und z.T. nach der Wende errichtet. Die Ställe wurde z.T. bis zum Jahr 2012, die Scheunen bis zum Jahr 2013 bzw. noch heute, die Lagerhalle noch heute und die Siloanlage bis zur Stilllegung wegen technischen Defekt, genutzt. Die Gebäude und Anlagen sind eingezäunt. Teile des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzen Elster.

Die umliegenden Grundstücke werden von einer Recyclingfirma und PV-Freiflächenanlagen genutzt. Nördlich grenzt im Abstand von ca. 35m die Wohn-/Mischnutzung des Eichenweges an. Die verkehrliche Zuwegung führt über den Eichenweg und über den Krauschützer Mittelweg mit Anbindung an die Großenhainer Straße (B101).

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden – von Eichenweg und Mischbebauung

Im Osten – von einem trockenen Graben mit Eichensaum, Eichenweg und Solarpark (geplant)

Im Süden – vom Krauschützer Mittelweg, Ackerland

Im Westen – von einer Recyclingfirma und Solarpark

1.5.2 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Die Geländestruktur ist im Plangebiet eben. Die Geländehöhe bewegen sich zwischen 90,50 – 91,50m ü. DHHN92. Die vorhandenen sandigen Böden haben potentiell eine geringe Filter-, Puffer- und Speicherkapazität. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,8m unter Gelände (89,2m ü. NN). Bei extremen Niederschlagsperioden können sich die Grundwasserstände flurnah einstellen.

2 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	Nr. 30 „Zwischen Eichenweg und Krauschützer Mittelweg“
Amt/Gemeinde:	Stadt Elsterwerda
Landkreis:	Elbe-Elster

Region: Lausitz-Spreewald
 Land: Brandenburg
 Planungsträger: Stadt Elsterwerda
 Hauptstraße 12
 04910 Elsterwerda
 Planungsbüro: Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Am Schwarzgraben 13
 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zur Aufstellung des Bebauungsplans	vom 28.10.2010
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau	vom 13.04.2011
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau	vom 11.12.2017
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 11.12.2017
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 04.01.2018
Frühzeitige Bürgerversammlung	am 18.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 11.12.2017
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom 25.10.2018 vom 28.02.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau	vom 02.11.2018 vom
Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 05.11.2018 vom
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	13.11.18-14.12.18
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zur Abwägung	vom
Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Grundlagen für die Bewertung der Planung sind:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 im GVBL i S. 235)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27.05.2015 (GVBl. II – 2015, Nr. 24) in Kraft getreten mit Wirken vom 15.05.2009

Hiernach sollen

- in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden - § 2 LEPro 2007
- die ländlichen Räume der Hauptstadtregion als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden - 1.1 (G) Abs. 4 LEP B-B
- der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden - § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG
- die Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Siedlungsbrachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben - § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 (G) LEP B-B
- der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (Ausnahme bei besonderen Erfordernissen des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung) gesichert werden - 4.2 (Z) LEP B-B
- eine bedarfsgerechte Nachnutzung von militärischen und zivilen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten angestrebt werden - 4.4 (G) Abs. 1 LEP B-B
- auf versiegelten oder bauliche geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn ein tragfähiges Entwicklungskonzept vorliegt und eine raum verträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist – 4.4 (G) Abs. 2 LEP B-B
- die Siedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte ausgerichtet werden - § 5 Abs. 1 LEPro 2007
- bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden und bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung beigemessen werden - § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 (G) Abs. 1 und 2 LEP B-B
- zum vorbeugenden Hoch wasserschütz Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen, die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten verbessert und

- in Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hoch wassergefährdet sind, Schadensrisiken minimiert werden - § 6 Abs. 5 LEPro 2007
- in dem in der Festlegungskarte 1 dargestellten Risikobereich Hochwasser den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beigemessen werden -5.3 (G) LEP B-B

Nach Festlegungskarte 1 LEP B-B werden Teilflächen des Plangebietes von der Gebietskulisse Risikobereich Hochwasser überlagert. Gemäß Ziel 2.9 LEP B-B ist Elsterwerda als Mittelzentrum in Funktionsteilung festgelegt.

Nach dem Raumordnungskataster ist das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche registriert. Auf die Lage im Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“ wird verwiesen.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

4.2 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2001)

Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden als großräumige Ziele für die Stadt Elsterwerda u. a. die Entwicklung der vom Braunkohleabbau geprägten Gebiete, die Entwicklung umweltgerechter Nutzungen sowie der Aufbau eines landesweiten Schutzgebietssystems und der Aufbau des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 benannt.

Für das Planungsbiet sind folgende Entwicklungsziele relevant:

- Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes im besiedelten Bereich,
- Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen; Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide),
- Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden,
- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten und Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen,
- Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität im Siedlungsbereich, Entwicklung erlebniswirksamer Landschafts- und Ortsbilder im siedlungsgeprägten Raum.

4.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet eine Analyse des Naturhaushaltes, mit deren Hilfe Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den entsprechenden Planungsraum aufgestellt werden. Er liegt in Form von Text und Karten vor.

Folgende Zielvorstellungen sind dargelegt:

- Erhalt der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft mit vielfältig strukturierten Räumen
- Erhalt von landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen, insbesondere Alleen, feld- und uferbegleitende Gehölze
- Erhalt und Sicherung von großräumigen Forsten und Waldgebieten
- Erhalt von naturnahen Waldgebieten oder von Wäldern mit einem hohen Anteil an Laubgehölzen und Altholzbeständen sowie von abgestuften Waldrändern
- Erhalt stehender Gewässer
- Entwicklung der ausgeräumten Agrarlandschaft innerhalb des Niederungsbereiches zu weiträumigen Niederungen mit vorrangig extensiver Grünlandbewirtschaftung
- Entwicklung von Erholungswald
- Renaturierung der natürlichen Fließgewässer
- Berücksichtigung von Lebensraumsprüchen für Weißstorch, Kranich und Wiesenbrüter
- Aufwertung eines degradierten Niedermoorstandortes
- Entwicklung einer naturnahen Waldgesellschaft und Aufbau strukturreicher Waldrand
- Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung auf Acker, Strukturanreicherung
- Erhalt der Offenlandschaft zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster (1999) wird etappenweise fortgeschrieben (letzter Stand Juli 2011), Zunächst wurde der Fachbeitrag zum Biotopverbund erstellt (LANDKREIS ELBE-ELSTER 2010).

Das Plangebiet zählt gemäß dem Fachbeitrag Biotopverbundplanung nicht zu den Gebieten mit nationaler/länderübergreifender, überregionaler oder regionaler Bedeutung für den Biotopverbund (LK Elbe-Elster 2010). Es sind darin keine Ziele für das Plangebiet formuliert.

4.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Stadt Elsterwerda verfügt über einen rechtswirksamen 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).

5 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Unmittelbar nördlich grenzt das LSG „Elsteraue“ an das Plangebiet. Außerdem grenzt das Plangebiet nördlich an das FFH-Gebiet „Mittellauf der Schwarzen Elster“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Niederlausitzer Heidelandschaft“.

Naturparks sind großräumig, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete, wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen sind sie für die Erholung besonders geeignet, und ein nachhaltiger Tourismus wird angestrebt. Nach den Erfordernissen der Raumordnung, die für Erholung vorgesehen sind, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägte Landschaft und ihre Arten- und Biotopvielfalt, dienen und in denen zu diesem Zweck ein dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern. Dementsprechend sind Naturparks unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu planen, zu gliedern, zu beschließen und weiterzuentwickeln. Die Planung steht dem Schutzziel des Naturparks nicht entgegen.

5.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: LK Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des seit dem 12.05.2016 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzen Elster. Dieses umfasst Bereiche, die bei einem hundertjährigen Hochwasser der Schwarzen Elster durchflossen oder durchströmt werden. Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Schwarzen Elster können sich auf den benannten Grundstücken nach aktueller Hochwasserkarte Wasserstände bis zu $HQ_{100} = 91,50$ m ü. NHN einstellen.

Der Bebauungsplan Nr. 30 umfasst Flächen mit vorhandener zusammenhängender Bebauung und somit gilt § 78 Abs. 3 WHG.

Der § 78 Abs. 3 WHG besagt:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Teile des Plangebietes liegen außerdem im Risikogebiet Hochwasser der Schwarzen Elster. Hier gilt § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Der § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG besagt:

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

5.3 Bergbau- und sonstige Abbauggebiete

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

5.4 Altlasten/ Bodenschutz

Quelle: LK Elbe-Elster – untere Bodenschutzbehörde und FNP

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 befinden sich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand des Landkreise Elbe-Elster, untere Bodenschutzbehörde, keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

5.5 Schutzgebiete Bauen und Verkehr

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr

Das Planungsgebiet liegt südlich des östlichen An- und Abflugsektors des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Krankenhaus Elsterwerda. Zu beachten sind blendfreie Solarmodule auf den Luftverkehr.

6 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt.

7 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher das Plangebiet zum Teil als gewerbliche Baufläche und teils als Fläche für die Landwirtschaft ausweist.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 beabsichtigt die Gemeinde eine Neuordnung der noch bestehenden Gewerbebrachflächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes herbeizuführen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung. Dabei sind vor allem die Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen:

1. Auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
2. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile
3. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege
4. Die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
5. Die Ergebnisse des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes
6. Die Belange des Hochwasserschutzes

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Bestandsanalyse Flurstücke 124, 117 und 102

3 ehemalige Rinderställe, 2 ehemalige Scheunen, 1 ehemalige Werkstatt, 1 ehemalige Gaststätte sowie ein überdachter Lagerplatz mit Rampe stellen die baulichen Anlagen dar.

Die Freiflächen sind größtenteils mit Betonplatten befestigt. Grünflächen bzw. Gehölzflächen befinden sich vorrangig entlang des Eichenweges und im südlichen Teil des Flurstückes 117. Auf der Grünfläche des Flurstückes 117 lagert Bauschutt. Östlich neben der befestigten Zufahrt zur Rampe befinden sich als Weide genutzte Wiesenflächen.

Das Flurstück 102 ist Privateigentum. Die Wiesenfläche des Flurstückes 102 liegt fast vollständig und die Freifläche des Flurstückes 124 teilweise im ÜSG der Schwarzen Elster. Die Grundstücke sind eingezäunt und verfügen über 2 Zufahrten zum Eichenweg und 1 Zufahrt zum öffentlichen Weg hin zum Krauschützer Mittelweg.

Südlich grenzen eine PV-Anlage und westlich in Recyclingunternehmen Frassur an die Plangebietsflächen an.

Das Grundstück 123 wurde verkauft. Diese Scheune Nr. 5 befindet sich im Privateigentum und wird für die Hobby-Pferdehaltung (max. 10 Pferde), Kaninchen und 1 Hund inkl. Strohlagerung genutzt. Außerhalb des Grundstückes 123 wird der Stall Nr. 4 zur Strohlagerung sowie Freiflächen für die Pferdebewegung genutzt.

Stall Nr. 3 und 4

Der Stall wurde 1967 erbaut. Der bauliche Zustand ist gut. Zwischen östlichem und westlichem Stallteil ist das Dach eingebrochen. Der westliche Stallteil ist leergeräumt. Der östliche Stallteil wird derzeit zur Bewegung der Pferde und Strohlagerung über Hr. Möbius genutzt.

Stall Nr. 2

Der bauliche Zustand des Stalls ist gut. Genutzt wurde der Stall bis 2002 für Milchkühe und danach bis 2010 für die Bullenaufzucht. Der Stall ist leergeräumt.

Stall Nr. 1

Der Stall wurde 1990 erbaut. Der bauliche Zustand ist gut. Das Dach besteht aus Asbestplatten. Bis 2012 wurde der Stall zur Bullenaufzucht genutzt. Der Stall ist leergeräumt.

Scheune Nr. 6 und 7, Werkstatt Nr. 9

Der bauliche Zustand ist gut. Die Scheune Nr. 6 und 7 wurde augenscheinlich saniert (Tore, Fenster). Bis 2013 wurde die Scheune und Werkstatt zur Reparatur und Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie Autos genutzt.

Von innen war die Scheune und Werkstatt nicht zu besichtigen. Außerhalb lagen noch zahlreiche Maschinen und Autos des ehemaligen Mieters. Die Scheune und die Werkstatt sind ungenutzt.

Ehemalige Gaststätte Nr. 8

Der bauliche Zustand ist schlecht (Einsturzgefahr). Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Gaststätte ist ungenutzt.

Überdachte Lagerfläche mit Rampe Nr. 10

Der bauliche Zustand ist gut. Die Lagerfläche wird zur Materiallagerung über Dritte genutzt.

8.2 Bestandsanalyse Flurstücke 104, 106 und 107

Das Flurstück 107 ist ein öffentlich gewidmeter Weg mit Anschluss an den Krauschützer Mittelweg sowie Zufahrt zum Flurstück 124. Östlich des Weges befindet sich das Grundstück 106 mit 2 Lagerhallen Nr. 12 und 13. Diese Lagerhallen befinden sich. Genutzt in Privateigentum werden diese zur Reparatur und Lagerung von Maschinen und Geräten. Nördlich und östlich angrenzend ist die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage geplant.

Westlich des Weges befindet sich auf dem Grundstück 104 eine Siloanlage und 2 Klärbecken. Die Siloanlage ist behördlich stillgelegt, weil die Abläufe der Anlage defekt sind. Die Klärbecken sind derzeit mit Regenwasser gefüllt. Auf dem Gelände der Siloanlage befinden sich als Betriebsmittel Altfreife. Westlich und nördlich grenzt eine PV-Anlage an das Grundstück.

8.3 Raum- und Nutzungskonzept

Städteplanerisches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 ist es eine umweltverträgliche gewerbliche Nachnutzung der Gewerbebrachen des ehemaligen LPG-Standortes zu sichern. Eine landwirtschaftliche Nachnutzung der Gewerbebrachflächen inkl. baulicher Anlagen für die Viehzucht im großen Umfang wird auf Grundlage der Bedarfsanalyse sowie der wesentlichen Störungen auf das angrenzende Wohnen ausgeschlossen. Auch schließt die geplante Nutzung an die schutzbedürftige

Wohnnutzung an. Da der aus § 50 BImSchG vorgegebene erforderliche Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gegeben ist, wird auf den an das Wohnen angrenzenden Flächen der Flurstücke 117, 123 und 124 auf nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen entsprechend Mischgebietszulässigkeit eingeschränkt.

Auf den im Abstand von mindestens 300m vom Wohnen entfernt liegenden Flächen der Flurstücke 104 und 106 werden die gewerblichen Nutzungen, welche nach ihrem Störgrad nicht im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sind, räumlich zugeordnet. Nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen.

Das für die Hobby-Pferdehaltung genutzte Grundstück 123 wird als Fremdkörper, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, da die Hobby-Pferdehaltung nicht unter die zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten fällt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 (im GE1 mit 0,8) der Zahl der Vollgeschosse II und der Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 12m über Gelände festgesetzt.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Für die überbaubare Grundstücksfläche wird eine Baugrenze festgesetzt.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die vorhandene Verbindungsstraße zwischen Eichenweg und Krauschützer Mittelweg festgesetzt. In der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung eines Flachspiegelbrunnens für die Löschwasserversorgung geplant.

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft auf das Flurstück 102 und Teil aus 124 werden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche „Pferdekoppel“ sind neben der Grünland- und Weidenutzung, untergeordnete Nebenanlagen z.B. Witterungsschutz und Paddock für die Pferdehaltung zugelassen. Innerhalb der privaten Grünfläche werden Maßnahmen für den Boden- und Hochwasserschutz (Flächenentsiegelung und Geländeprofilierung) sowie Maßnahmen für den Artenschutz festgesetzt.

Nachrichtlich wird die Flächenkulisse des Überschwemmungsgebietes und die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet übernommen. Festgesetzt werden Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden, u.a. Gründungshöhen über dem errechneten Hochwasserpegel.

8.4 Planerische Abwägung

8.4.1 Grundsätze der Raumordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 betrifft Teilflächen eines ehemaligen LPG-Betriebes zwischen Eichenweg und Krauschützer Mittelweg. Dieser ehemalige Betrieb bestand aus Stallanlagen für die Bullenzucht und Milchviehhaltung, Scheunen und Lagerflächen für landwirtschaftliche Erzeugnisse, einen Technikstützpunkt, einer Tankstelle, Bürogebäude, einer Siloanlage und Gaststätte. Bis zum Jahr 2012 wurden einzelne Ställe für die Bullenaufzucht und Milchproduktion genutzt.

Ab 1994 haben sich der Recyclinghof Frassur und das Fuhrunternehmen Hofmann, ein Getränkehandel und ein Bohrunternehmen angesiedelt. Lagerungen von Bauschutt und Wertstoffen (Glas, Papier) wurden vorgenommen.

Auf dem Grundstück 123 befindet sich im GEE ein Hobby-Pferdehof. Die Scheunen werden zum Teil für die Strohlagerung genutzt. Das ehemalige Silo im GE1 ist behördlich stillgelegt. Im GE2 erfolgen Reparaturen und Lagerungen von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 30 liegt im räumlichen Zusammenhang zur vorhandenen Siedlung. Es grenzt im Norden an die Siedlung des Eichenweges, im Osten an die geplante PV-Freiflächenanlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 29 und im Südwesten an den rechtsgültigen Bebauungsplan des Fuhrunternehmens Hofmann, heute PV-Freiflächenanlage, und an den rechtsgültigen Bebauungsplan des Recyclinghofes Frassur.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt von 1997 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits am 28.10.2010 gefasst. Schon seit dem Jahr 1996 liegt das Entwicklungskonzept der Gemeinde für eine nutzungsverträgliche gewerbliche Nachnutzung der zivilen Konversionsfläche am Standort des ehemaligen LPG-Betriebes vor. Eine Verkehrsanbindung an öffentliche Straßen ist vorhanden.

Den Grundsätzen des LEP B-B 4.4 Abs. 1 (G) und 4.4 Abs. 2 (G) wird mit vorliegender Planung vollumfänglich Rechnung getragen. Auch die GE1 und GE2 schließen an das vorhandene Siedlungsgebiet und bestehen aus versiegelten bzw. baulich vorgeprägten Flächen.

Der Grundsatz 5.3 LEP B-B zur angemessenen Berücksichtigung zum vorbeugenden Hochwasserschutz und zur Schadensminimierung wurde beachtet (vgl. Kap. 8.4.2).

8.4.2 Fachplanung Wasserrecht

Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster und im Risikogebiet der Schwarzen Elster sind geeignete Schutzmaßnahmen gemäß § 78 Abs. 3 i.V. § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG zu treffen.

Neben Hochwasservorhersage und Katastrophenmanagement sind private Vorsorgemaßnahmen erforderlich. Zum Beispiel Abschalten der Hauptschalter der Medien, Entfernung gelagerter Gefahrstoffe (z.B. Öl) aus dem Hochwasserbereich, Gebäudeschutz durch Sandsäcke oder Ähnliches, Abpumpen des Wassers.

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Zum hochwasserangepassten Bauen gehören bauliche und technische Schutzmaßnahmen, die das Eindringen von Wasser verhindern, z.B.

- Verwendung von wasserbeständigen bzw. wasserunempfindlichen Baustoffen im flutgefährdeten Bereich, derzeit angegeben mit 91,50 m ü. NHN zuzüglich 50 cm.
- Ausführung von Kellerwänden und Gründungssohlen in Stahlbeton mit Verankerung
- Abdichtung der Keller (weiße bzw. schwarze Wanne)
- Verwendung hochwasserbeständiger Fenster, Türen, Keilerfenster, Lichtschächte
- Installation der Heizungsanlagen und sonstigen elektrischen Anlagen über dem Hochwasserpegel von derzeit 91,50 m ü. NHN
- Sicherung von Gastanks gegen Auftrieb und Aufprall
- Verzicht auf Heizöltanks
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Öl
- Einbau von Rückstauklappen / Absperrschiebern an Hauseinführung der Medien
- Höherlegen der Oberkante Fußboden bzw. elektrischer Bauteile über derzeit mindestens 91,50 m ü. NHN

Dieser Belang wird durch Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB beachtet.

Nachrichtlich übernommen wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

Desweiteren grenzt das Plangebiet an vorhandene Baugebiete und es befinden sich bauliche Anlagen im Plangebiet. Die Art der Nutzung ist keine Wohnbebauung. Bauliche Anlagen können hochwasserangepasst errichtet werden. Wesentliche Inanspruchnahme von Rückhaltevolumen kann kompensiert werden. Das Retentionsvermögen wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt im Rückstaubereich des Hochwassers. Das Geländeniveau ist eben mit einer durchschnittlichen Geländehöhe von 91,50 m ü. NHN. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch die Baugebietsausweisung im Vergleich zu dem bestehenden Schutz insgesamt nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

8.4.3 Sonstige Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 ist aufgrund der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung am Standort des Plangebietes erforderlich (§ 1 (3) BauGB).

Ziele der Raumordnung stehen der geplanten gewerblichen Nutzung nicht entgegen (§ 1 (4) BauGB).

Die Nutzungseinschränkungen im eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft des Plangebietes (§ 1 (6) BauGB). Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wurde vorgenommen, weil das Plangebiet gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten ist und nicht durch Einzelhandelsbetriebe belegt werden soll. Tankstellen, ausgenommen Tankstellen und Tanklager zur gewerblichen Eigenversorgung als Nebenanlagen, wurden ausgeschlossen, weil die dafür notwendigen verkehrliche Erschließung städteplanerisch weder geplant noch erforderlich ist.

Das im eingeschränkten Gewerbegebiet liegende Grundstück 123 wird vom Grundstückseigentümer zur Hobby-Pferdehaltung genutzt. Diese Nutzung ist für das Baugebiet atypisch und wird deshalb nach § 1 Abs. 10 BauNVO als Fremdkörper festgesetzt, da der Eigentümer auch über den Bestandsschutz hinaus diese Nutzung aufrechterhalten möchte.

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl GRZ 0,7 (im GE1 bis 0,8) orientiert sich an der bestehenden Bebauung / Befestigung sowie den Bestimmungen des § 17 BauNVO. Die im GEe und GE2 festgelegte Grundflächenzahl GRZ 0,7 ermöglicht dort eine sinnvolle gewerbliche Nutzung und entspricht einem sparsamen Umgang mit Boden. Die Zahl der Vollgeschosse II und die Gesamthöhe der baulichen Anlagen 12m über Gelände resultieren aus den Bestandsanlagen und den städteplanerischen Zielen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist nach der bestehenden Erschließungssituation festgelegt.

Als Haupterschließungsstraße ist der Krauschützer Mittelweg i.V. mit dem öffentlichen Verbindungsweg im Plangebiet vorgesehen. Bei erhöhtem Verkehrsaufkommen wird ein entsprechender Straßenausbau erfolgen.

Die private Grünfläche „Pferdekoppel“ ist nach der bestehenden Nutzung festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünfläche wird ein ca. 8.660 m² großes Zauneidechsenersatzquartier ausgegrenzt und mit Habitaten ausgestattet. Auf einer weiteren Fläche dieser Grünfläche werden die vorhandenen Bodenbefestigungen entfernt und zusätzlich wird durch Geländeprofilierung neuer Hochwasserrückhalteraum zur Verfügung gestellt.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet mit Nummerierung (GE1 und GE2) mit den nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

9.1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe, die im Mischgebiet zulässig sind, wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, wenn im Einzelfall der Schutzanspruch der benachbarten Wohnungen auf Mischgebieteniveau eingehalten wird.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Kfz- und Landmaschinen-Werkstätten gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO.

9.1.1.3 Fremdkörper

Festgesetzt ist ein Fremdkörper nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Im für Fremdkörper abgegrenzten Flurstück 123 ist eine Hobbylandwirtschaft mit höchstens 10 Pferden, sowie Kleintieren z.B. Kaninchen und Hunde für die Hobbynutzung zulässig.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 (im GE1 mit GRZ von 0,8), der Zahl der Vollgeschosse II und mit der Gesamthöhe der baulichen Anlagen OK 12m über Bezugspunkt festgesetzt. Ausnahmsweise sind untergeordnete bauliche Anlagenteile, z.B. Funkmast, bis zu einer Gesamthöhe von 50m über Bezugspunkt zugelassen.

Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) befestigte Straße im gekennzeichneten Bereich = 91,40m ü. NHN.

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

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäude dürfen ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Das Fremdkörpergrundstück ist durch die Festsetzung einer Abgrenzungslinie bestimmt.

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

9.3.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

Entsprechend Bestand ist die an die Baugebiete angrenzende Straße mit Begrenzungslinie festgesetzt. Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

9.4 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt sind Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von je 1,0m links und rechts der nachrichtlich übernommenen unterirdischen Versorgungsleitung zugunsten des Rechtsträgers

LR 1 MITNETZ Strom mbH

9.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.5.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Pferdekoppel“

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Pferdekoppel". Durch Planzeichen ist eine Zauneidechsenhabitatfläche von der Koppel abgegrenzt.

Neben der Nutzung als Grünland und Weide sind im Bereich der Koppel untergeordnete Nebenanlagen zum Nutzungszweck "Pferdekoppel" wie z.B. Witterungsschutz, Paddock und Bewegungsfläche zugelassen. Im Bereich Zauneidechsenhabitatfläche ist eine Dauerbeweidung nicht zulässig.

9.5.2 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Teiche mit Grünzug“

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Teiche mit Grünzug". Neben der Nutzung als Grünfläche sind Zuwegungen und die Anlage neuer Rückhaltebecken zulässig.

9.6 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserpegel ist mit 91,50 m ü. NHN festgelegt.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist die Gründungssole (OK Fußboden) bzw. die UK elektrischer Bauteile mit 91,60 m ü. NHN festgesetzt. Auf den Bauflächen des Plangebietes sind u.a. Abdichtungsmaßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

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

Für den mit dem in Natur und freien Landschaftsraum verbundenen und unvermeidbaren Eingriff sind grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form Maßnahmengeboten und Bindungen festgesetzt. Die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen unterliegt der Realisierungspflicht durch den Verursacher. Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft weitestgehend ausgeglichen wird, vergleiche Teil II Umweltbericht (Anhang).

9.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

9.8.1 Hochwasser

Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzen Elster. Hier gilt § 78 Abs. 3 WGH.

9.8.2 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Hier gilt § 78b Abs. 1 Pkt. 1 WHG.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist gegeben.

10.2 Erschließung

10.2.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist vorhanden. Das Plangebiet erstreckt sich entlang des Eichenweges und des Krauschützer Mittelweges mit Anbindung an die Großenhainer Straße (B101).

Als Haupterschließungsstraße ist der Krauschützer Mittelweg i.V. mit dem öffentlichen Verbindungsweg im Plangebiet vorgesehen. Bei erhöhtem Verkehrsaufkommen wird ein entsprechender Straßenausbau erfolgen.

Baulastträger ist: Stadt Elsterwerda
 Hauptstraße 12
 04910 Elsterwerda

10.2.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist MITNETZ Strom mbH, Servicecenter Falkenberg. Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestand ist Inhalt der Verfahrensakte.

Innerhalb des Plangebietes verläuft entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ein Versorgungskabel, welches in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde.

Hinweise zur Bauausführung

Die Bedarfsanmeldung ist bei unserer Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, 03099 Kolkwitz, Annahofer Graben 1-3 einzureichen.

Sollten 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 envia Mitteldeutsche Energie AG zu erteilen.

Ergibt sich aus der Änderung der Leitungen/Anlagen die Grundstücksbenutzung eines Dritten, ist die envia Mitteldeutsche Energie AG davon freizustellen.

Versorgungsanlagen der MITNETZ Strom mbH dürfen nicht durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

10.2.3 Gasversorgung

Rechtsträger ist SpreeGas GmbH Cottbus, vertreten durch NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG. Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestand ist Inhalt der Verfahrensakte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Anlagen des Versorgers. Versorgungsleitungen befinden sich im Eichenweg (90 PE).

10.2.4 Trink-/ Abwasser

Rechtsträger ist der Wasser- und Abwasserverband, Am Klärwerk 8, 04910 Elsterwerda. Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestand ist Inhalt der Verfahrensakte.
 Versorgungsanlagen befinden sich im Eichenweg (TW 80 GG und SW 200 PVC).

Hinweise zur Bauausführung:

Trink- und abwasserseitig kann das Plangebiet über die bereits vorhandene Trinkwasserleitung VW 80 GG und die Schmutzwasserleitung 200 PVC im Eichenweg angeschlossen werden. Die Wasserlieferung für Feuerlöschzwecke wird im § 17 der Wasserabgabensatzung des Wasser- und Abwasserverbandes Elsterwerda geregelt.

10.2.5 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt.
 Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung.

10.2.6 Fernsprechversorgung

Rechtsträger ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, PF 10 04 33, 03004 Cottbus.
 Versorgungsanlagen befinden sich im Eichenweg und im Krauschützer Mittelweg.
 Informationen zur genauen Kabellage sind über die kostenlose Online-Anwendung oder kostenpflichtige Papierauskunft erhältlich.
 Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan ist Inhalt der Verfahrensakte. Die Änderung des Anlagenbestandes ist mindestens 18 Wochen vor Baubeginn zu beauftragen über:

Deutsche Telekom Technik GmbH
 Technik Niederlassung Ost
 PTI 11 Fertigungssteuerung
 Zwickauer Straße 41-43
 01187 Dresden

Alternativ per E-Mail an das Funktionspostfach ptidresden@telekom.de. Der Baubeginn ist in 03044 Cottbus, Heinrich-Hertz-Str. 6 anzuzeigen (Fax: 0355/6275779).

10.2.7 Abfallbeseitigung

Entsorgungsträger ist der Abfallverband „Schwarze Elster“ in Lauchhammer, Hüttenstraße 1c.
 Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

10.2.8 Löschwasserversorgung

Zuständig ist die Stadt Elsterwerda, Hauptstraße 12, 04910 Elsterwerda.
 Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen und geplanten Löschwasserentnahmestellen möglich.
 Zu beachten ist, dass die benötigten Entnahmestellen nicht weiter als 300 m von einem möglichen Brandherd entfernt sind und ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l/min) für die PV-Anlagen und 96 m³/h (1600 l/min) im Gewerbegebiet für eine Zeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
 Hinweis:
 Für Gebäude die weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten zu errichten.

11 Hinweise

11.1 Kampfmittel (Zentraldienst der Polizei)

Im konkreten Bauantragsverfahren ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Kampfmitteldienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

11.2 Höhe der baulichen Anlagen (Landesamt für Bauen u. Verkehr)

Bei Überschreitung der vorhandenen Bauhöhe von 12m über Grund ist im Bauantragsverfahren die Obere Luftfahrtbehörde Berlin- Brandenburg (Abt. des LBV) zu beteiligen.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):	36.289 m ²
Gewerbegebiet (GE):	17.973 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	2.730 m ²
Private Grünflächen „Pferdekoppel“:	26.682 m ²
Private Grünflächen „Teiche mit Grünzug“:	<u>2.023 m²</u>
Gesamt:	<u>85.697 m²</u>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, Januar 2019