

| Punkt | X-Wert (hochwert) | Y-Wert (Rechtswert) |
|-------|-------------------|---------------------|
| A     | 33307371.7180     | 5701896.9650        |
| B     | 33307374.4300     | 5701896.4810        |
| C     | 33307374.3000     | 5701894.8640        |
| D     | 33307372.0775     | 5701884.3321        |
| E     | 33307296.4100     | 5701892.7415        |
| F     | 33307315.2520     | 5701870.4780        |
| G     | 33307315.8600     | 5701891.4500        |
| H     | 33307296.8680     | 5701891.8680        |
| I     | 33307337.5500     | 5701894.2180        |
| J     | 33307244.2043     | 5701894.7153        |
| K     | 33307354.2588     | 5701895.5418        |
| L     | 33307296.4037     | 5701895.6943        |
| M     | 33307368.9155     | 5701896.7617        |

| Art | Maß | Art der baulichen Nutzung           |
|-----|-----|-------------------------------------|
| 1   | 2   | 1 - Art der baulichen Nutzung       |
| 2   | 4   | 2 - Zahl der Vollgeschosse          |
| 3   | 4   | 3 - Grundfläche (GR)                |
| 4   | 6   | 4 - Geschossfläche (GF)             |
| 5   | 6   | 5 - Höhe der baulichen Anlagen (FH) |
| 6   | 6   | 6 - Bauweise                        |

| Art | Maß | Art der baulichen Nutzung           |
|-----|-----|-------------------------------------|
| 1   | 2   | 1 - Art der baulichen Nutzung       |
| 2   | 4   | 2 - Zahl der Vollgeschosse          |
| 3   | 4   | 3 - Grundfläche (GR)                |
| 4   | 6   | 4 - Geschossfläche (GF)             |
| 5   | 6   | 5 - Höhe der baulichen Anlagen (FH) |
| 6   | 6   | 6 - Bauweise                        |

| Art | Maß | Art der baulichen Nutzung           |
|-----|-----|-------------------------------------|
| 1   | 2   | 1 - Art der baulichen Nutzung       |
| 2   | 4   | 2 - Zahl der Vollgeschosse          |
| 3   | 4   | 3 - Grundfläche (GR)                |
| 4   | 6   | 4 - Geschossfläche (GF)             |
| 5   | 6   | 5 - Höhe der baulichen Anlagen (FH) |
| 6   | 6   | 6 - Bauweise                        |

| Art | Maß | Art der baulichen Nutzung           |
|-----|-----|-------------------------------------|
| 1   | 2   | 1 - Art der baulichen Nutzung       |
| 2   | 4   | 2 - Zahl der Vollgeschosse          |
| 3   | 4   | 3 - Grundfläche (GR)                |
| 4   | 6   | 4 - Geschossfläche (GF)             |
| 5   | 6   | 5 - Höhe der baulichen Anlagen (FH) |
| 6   | 6   | 6 - Bauweise                        |

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda

**Teil A: Planzeichenerklärung**  
 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)  
 1.1 Art der baulichen Nutzung  
 1.2 Maß der baulichen Nutzung

IV Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 2 BauNVO)  
 G Garagengeschoss (§ 12 Abs. 4 BauNVO)  
 GR 986m² Grundfläche (GR) in m² (§ 19 BauNVO)  
 GF 3.200m² Geschossfläche (GF) in m² (§ 20 Abs. 2 BauNVO)  
 FH 15,5m Höhe der baulichen Anlagen (FH) in m über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Zufahrt

4. Sonstige Planzeichen  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abstandmaß in m

5. Sonstige Darstellungen  
 Nutzungsschablone  
 1 - Art der baulichen Nutzung  
 2 - Zahl der Vollgeschosse  
 3 - Grundfläche (GR)  
 4 - Geschossfläche (GF)  
 5 - Höhe der baulichen Anlagen (FH)  
 6 - Bauweise

Bezugspunkt (BP) für Höhe der baulichen Anlagen = 91,80 m ü. NN ± 0,00 (außerhalb des Plangebietes)  
 z.B. A-M +

| Bezeichnung Gebäuwand | alphanetisch  |
|-----------------------|---------------|
| A                     | 33307371.7180 |
| B                     | 33307374.4300 |
| C                     | 33307374.3000 |
| D                     | 33307372.0775 |
| E                     | 33307296.4100 |
| F                     | 33307315.2520 |
| G                     | 33307315.8600 |
| H                     | 33307296.8680 |
| I                     | 33307337.5500 |
| J                     | 33307244.2043 |
| K                     | 33307354.2588 |
| L                     | 33307296.4037 |
| M                     | 33307368.9155 |

**Teil B: Textliche Festsetzungen**  
 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)  
 1.1 Art der baulichen Nutzung  
 Festgesetzt ist eine Baufäche (BF) für ein Mehrfamilienhaus mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:  
 - der Zahl der Vollgeschosse IV gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO  
 - ein Garagengeschoss im Erdgeschoss gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO  
 - der Grundfläche (GR) 986 m² gemäß § 19 BauNVO  
 - der Geschossfläche (GF) 3.200 m² als Höchstmaß gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO  
 - der Firsthöhe (FH) 15,5 m über Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO  
 Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO ist das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzuzurechnen. Als Höhenbezugspunkt ist die OK Gehweg der Hauptstraße = 91,80 m ü. NN außerhalb des Plangebietes festgelegt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 2.1 Bauweise  
 Festgesetzt ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet.  
 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt geschossweise entsprechend der im Planteil A enthaltenen Nebenzzeichnungen.  
 Festgesetzt sind Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO.  
 Ausnahmeweise zulässig sind:  
 - im 3. Obergeschoss ein Fassadenrücksprung bis zu 0,5 m an der Ost-Gebäudefwand zwischen Hausecke Nord-Ost und Hausecke Süd-Ost, bezeichnet mit A-B  
 - im Dachgeschoss ein Fassadenrücksprung bis zu 0,7 m an der Nord-Gebäudefwand im Abstand von 3 m zur Hausecke Nord-Ost, bezeichnet mit L-M  
 Festgesetzt sind Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.  
 Ausnahmeweise zulässig sind Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen bis zur Plangebietsgrenze:  
 - im 1. Obergeschoss durch Vordach im Eingangsbereich, bezeichnet mit H-I  
 - im 2. Obergeschoss durch Terrasse Nord, bezeichnet mit K-K  
 - im 3. Obergeschoss durch Terrasse Ost, bezeichnet mit B-C  
 - im Dachgeschoss durch Dachterrasse (Attika) und Dachoberstand

3. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)  
 Die nach BbgBO festgelegte Tiefe der Abstandsflächen von 0,4H kann ausnahmeweise unterschritten werden:  
 - an der Ost-Gebäudefwand zwischen Hausecke Nord-Ost und Hausecke Süd-Ost, bezeichnet mit A-B, bis zu 0,2H  
 - an der Süd-Gebäudefwand im Abstand von 3 m zur Hausecke Süd-Ost, bezeichnet mit D-E, bis zu 0,2H und zwischen Hausecke Süd-West und Hausecke Süd-Ost, bezeichnet mit E-F, bis zu 0,3H  
 - an der West-Gebäudefwand zwischen Hausecke Süd-West und Hausecke Nord-West, bezeichnet mit F-G, bis zu 0,3H  
 - an der Nord-Gebäudefwand zwischen Hausecke Nord-West und Höhe Zufahrt, bezeichnet mit G-H, bis zu 0,4H

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB)  
 Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses sind nur Stellplätze und zugeordnete Nebeneinrichtungen zugelassen.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Festgesetzt ist eine Zufahrt von 8,0 m Breite für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsflächen.

6. Nachrichtliche Übernahme  
 6.1 Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Das Plangebiet liegt vollständig im Bodendenkmalbereich Nr. 20317 „Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld Mittelalter“ sowie „Altstadt Neuzelt, Siedlung Urgeschichte“ i. S. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 41, v. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG (s. Übersichtsplan). Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.  
 Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbauarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Rettungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnisfähig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Es ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Bodendenkmalbereich



Quelle: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvmap> ohne Maßstab

**Verfahrensvermerke**  
 1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.  
 Elsterwerda, den .....  
 Bürgermeisterin Anja Heinrich  
 (Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:  
 Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda, bestehend aus  
 - der Planzeichnung vom .....  
 - den textlichen Festsetzungen vom .....  
 - der Begründung vom .....  
 jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Elsterwerda vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.  
 Elsterwerda, den .....  
 Bürgermeisterin Anja Heinrich  
 (Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda, erfolgte durch Abdruck in der Tageszeitung Lausitzer Rundschau am .....  
 In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.  
 Elsterwerda, den .....  
 Bürgermeisterin Anja Heinrich  
 (Siegel)

KATASTERVERMERK  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
 Senftenberg, den .....  
 öffentlich bestellter  
 Vermessungsingenieur  
 (Siegel)

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 2785), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenerverordnung 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)

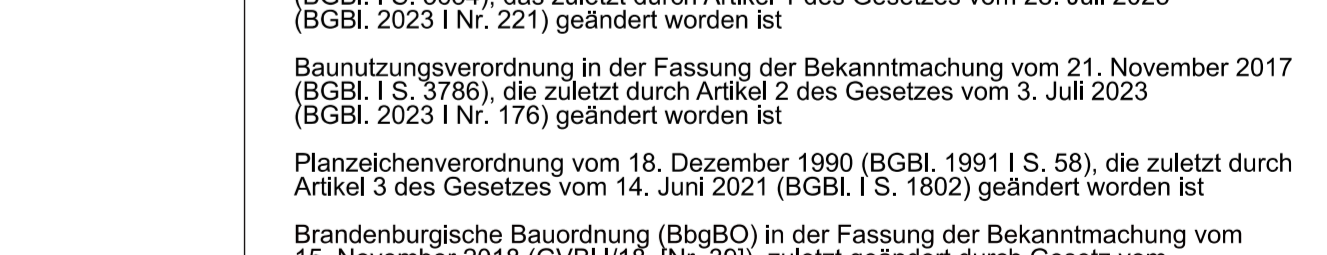
Grundlageplan: Stand 26.10.2022, erstellt durch ObVI U. Knispel, Senftenberg

| Datum   | Name    |
|---------|---------|
| 11/2023 | DI      |
| 11/2023 | KJ      |
| 11/2023 | Satzung |
| HS      | NHN     |

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 / Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda

ISF Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
 Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda  
 Telefon (035341) 150-80 - Fax (035341) 150-61  
 www.isf-nhb.de

Gefertigt: November 2023  
 Plan-Nr. 1  
 M 1:250



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

**vorhabenbezogener Bebauungsplan /  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 34  
„Wohnhaus Roßstraße“  
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 .....   | 4  |
| 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    | Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände .....   | 7  |
| 4.4    | Altlasten .....  | 7  |
| 5      | Denkmalschutz .....  | 7  |
| 5.1    | Bodendenkmale .....  | 7  |
| 6      | Lage, Bedeutung, Geltungsbereich und Abgrenzung .....  | 8  |
| 6.1    | Lage und Bedeutung .....   | 8  |
| 6.2    | Geltungsbereich und Abgrenzung .....   | 8  |
| 7      | Ziel und Zweck der Planung .....   | 8  |
| 8      | Raum- und Nutzungskonzept .....  | 8  |
| 8.1    | Bestandsbeschreibung .....   | 8  |
| 8.2    | Planungskonzept .....  | 11 |
| 8.3    | Städtebauliches Konzept .....  | 12 |
| 8.3.1  | Städteplanerische Abwägung .....   | 13 |
| 9      | Planungsinhalte und Festsetzungen .....  | 21 |
| 9.1    | Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB) .....                                  | 21 |
| 9.1.1  | Art der baulichen Nutzung .....  | 21 |
| 9.1.2  | Maß der baulichen Nutzung .....  | 21 |
| 9.2    | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....                                       | 21 |
| 9.2.1  | Bauweise .....   | 21 |
| 9.2.2  | Überbaubare Grundstücksfläche .....  | 21 |
| 9.3    | Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) .....  | 22 |
| 9.4    | Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB) .....                  | 22 |
| 9.5    | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....                                   | 22 |
| 9.6    | Nachrichtliche Übernahme .....   | 22 |
| 9.6.1  | Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....  | 22 |
| 10     | Maßnahmen zur Verwirklichung .....   | 23 |
| 10.1   | Straßenverkehr .....   | 23 |
| 10.2   | Energieversorgung .....  | 23 |
| 10.3   | Erdgasversorgung .....   | 23 |
| 10.4   | Fernwärmeversorgung .....  | 23 |
| 10.5   | Trinkwasser- / Abwasserentsorgung .....  | 24 |
| 10.6   | Telekommunikationsversorgung .....   | 24 |
| 10.7   | Abfallbeseitigung .....  | 25 |
| 10.8   | Löschwasser / Brandschutz .....  | 25 |
| 10.9   | Niederschlagswasser .....  | 25 |
| 11     | Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....  | 25 |
| 11.1   | Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Land Brandenburg, Reg-/RPL-Nr. 202253030000) .....                | 25 |
| 12     | Flächenbilanz .....  | 26 |
| 13     | Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen .....  | 26 |
| 13.1   | Übergeordnete Planungen, die für die Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange herangezogen wurden ..... | 26 |
| 13.1.1 | Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg .....   | 26 |
| 13.1.2 | Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster .....  | 27 |
| 13.1.3 | Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO EE) .....               | 27 |
| 13.2   | Bestandsbeschreibung .....   | 27 |
| 13.3   | Planung .....  | 28 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 13.4   | Auswirkprognose.....                                    | 28 |
| 13.4.1 | Schutzgut Mensch.....                                   | 28 |
| 13.4.2 | Schutzgebiete.....                                      | 29 |
| 13.4.3 | Natur und Landschaft.....                               | 29 |
| 13.4.4 | Kultur- und Sachgüter.....                              | 31 |
| 14     | Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen..... | 31 |
| 15     | Literatur / Gesetze / Verordnungen.....                 | 32 |

**Abbildungsverzeichnis:**

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum
- Abbildung 2: Blick auf die Fenster der Südfassade im Innenhof der Gebäude Lange Straße 12c / Hauptstraße 25
- Abbildung 3: Planungsfall mit 15,5 m Gebäudehöhe
- Abbildung 4: reduzierte Gebäudehöhe mit 14,0 m entsprechend Umgebungsbebauung
- Abbildung 5: städtebauliche Situation um das Plangebiet
- Abbildung 6: derzeitige Verkehrssituation

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Verschattungsgutachten (IBL Th. Lung, 28.09.2023)
- Anlage 2: Einsichtnahmeprüfung
- Anlage 3: Bestandsplan Elektroenergie
- Anlage 4: Bestandsplan und Schutzanweisung Erdgas
- Anlage 5: Bestandsplan Trinkwasser und Abwasser
- Anlage 6: Artenschutzrelevanzprüfung (Wiesner 07/2023)
- Anlage 7: Abstandsflächenplan

# 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.

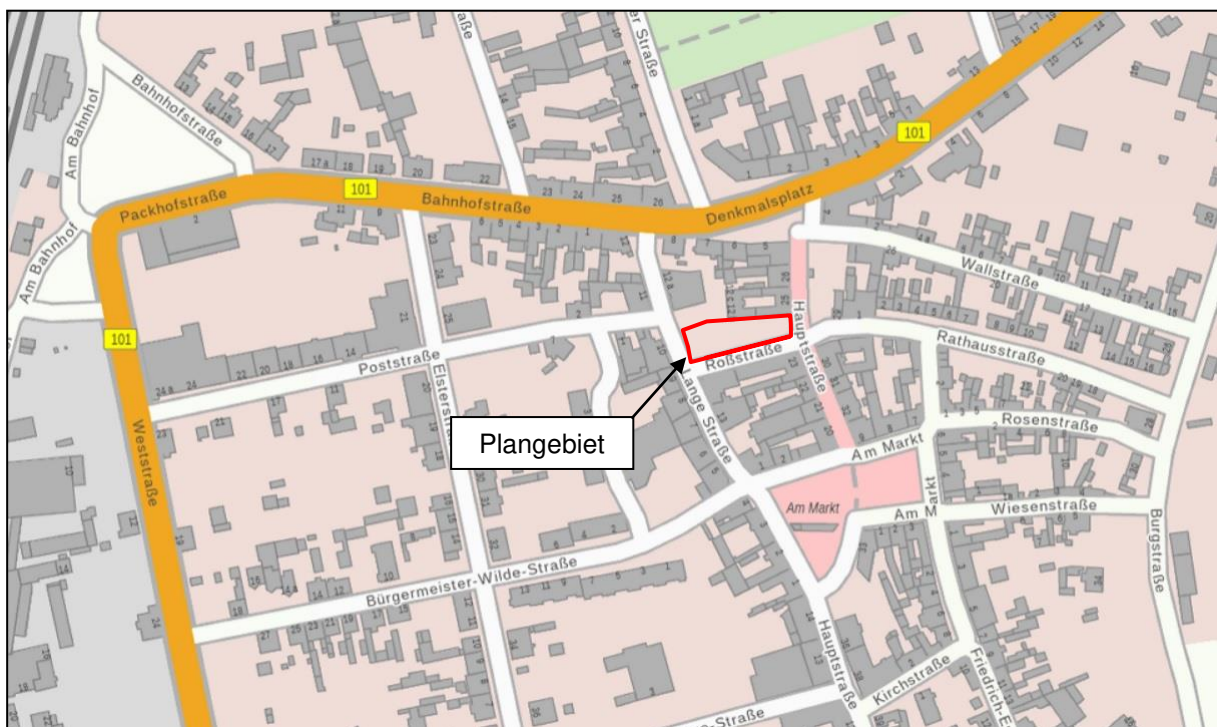
Die Stadt ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt. Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesstraßen B101 und B169 sowie die Bahnstrecken Chemnitz – Dresden – Berlin und Magdeburg – Falkenberg – Horka – Görlitz. Zum Stadtgebiet gehören die Stadt Elsterwerda und der OT Kraupa. Das Stadtgebiet grenzt von Norden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

## 1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Elsterwerda  
 Flur: 4  
 Flurstücke: 395, 441 und 1014  
 Größe: ca. 0,1 ha

Gegenwärtiges Planungsrecht: § 34 BauGB innerhalb Mischgebiet  
 Geplante Nutzung: Baufläche für Mehrfamilienhaus

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**



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

## 1.3 Anlass der Planung

Die Stadt Elsterwerda beabsichtigt auf dem freigeräumten Innenstadtareal zwischen der Langen Straße, der Hauptstraße und der Roßstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses und eines zusätzlichen Garagengeschosses. Für ca. 26 Wohneinheiten zu schaffen.

Für das geplante Vorhaben ist die Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB aufgrund der geplanten Höhe und der grenzständigen Bebauung nicht gegeben. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 30.06.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 „Wohnhaus

Roßstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass Natura 2000 – Gebiete (FFH- oder SPA-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) betroffen sind.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

### 1.4 Verfahrensübersicht

Planart: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34

Vorhabenbezeichnung: „Wohnhaus Roßstraße“

Gemeinde: Stadt Elsterwerda

Landkreis: Elbe-Elster

Region: Lausitz-Spreewald

Land: Brandenburg

Planungsträger: Stadt Elsterwerda  
Hauptstraße 12  
04910 Elsterwerda

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

#### Verfahrensstand:

|   |  |
|---|--|
| Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans   | vom .....  |
| Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans        | vom 30.06.2022   |
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau                   | vom 06.12.2022   |
| Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben                            | vom 30.11.2022   |
| Frühzeitige Offenlage im Zeitraum   | vom 13.12.22 – 13.01.23  |
| Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung                  | vom 15.05.2023   |
| Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau                    | vom 27.05.2023<br>und 21.07.2023<br>und 10.10.2023<br>und 01.11.2023 |
| Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom 17.05.2023   |

|  |   |
|--|---|
| Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben | vom 24.07.2023 und 18.10.2023 und 08.11.2023  |
| Öffentliche Auslegung im Zeitraum  | 05.06.23 – 05.07.23 und 31.07.23 – 11.08.23 und 18.10.23 – 03.11.23 und 10.11.23 – 24.11.23 |
| Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zur Durchführung, zur Abwägung und Satzung                   | vom 21.12.2023  |
| Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben  | vom 02.01.2024  |
| Öffentliche Bekanntmachung der Satzung durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau                                    | vom Januar 2024   |

## 2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RPI-GFS) vom 09.06.2020 (ABl. Nr. 25, S. 556)

#### Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 3.6 Abs. 1: Einstufung von Elsterwerda als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Die Stadt Elsterwerda gehört als Mittelzentrum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In den Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich.

Der Grundsatz G 5.1 des LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung wird beachtet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird kein Freiraum gemäß G 6.1 LEP HR beansprucht. Neue Verkehrswege sind nicht erforderlich.

Alternative Energien und eine energetische Bebauung gemäß Grundsatz G 8.1 LEP HR sind vorgesehen.

**Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 nicht entgegen.**

### **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). Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen**

### **4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

*Quelle: BfN (Bund für Naturschutz, Geodienste)*

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“ gemäß § 27 BNatSchG. Weitere Schutzgebiete gemäß BNatSchG liegen nicht im Wirkraum des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34.

### **4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete**

*Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde*

Schutzgebiete nach WHG bzw. BbgWG sind nicht betroffen.

### **4.3 Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände**

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

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Belange des LBGR berührt.

#### Geologie:

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

Außerdem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen.

### **4.4 Altlasten**

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

Im Plangebiet befinden sich keine im Altlastenkataster erfassten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Die Baufeldfreimachung ist bereits mit einem Rückbau- und Entsorgungskonzept in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchgeführt worden.

## **5 Denkmalschutz**

*Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum*

### **5.1 Bodendenkmale**

Das Plangebiet liegt vollständig im durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20317 eingetragenen Bodendenkmal „Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld Mittelalter“ sowie „Altstadt Neuzeit, Siedlung Urgeschichte“. Der Sachverhalt wird beachtet.



## 6 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich und Abgrenzung

### 6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum der Stadt Elsterwerda, südlich der Bahnhofstraße / B101, zwischen der „Roßstraße“, der „Hauptstraße“ und der „Langen Straße“ innerhalb des Innenbereiches. Entlang der Straßen befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser mit geschlossenen Raumkanten zu den Straßen und untereinander mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen.

Das Areal des Plangebietes ist freigeräumt und weitestgehend vegetationslos.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich vor Abbruch und Beräumung im Zuge einer Ordnungsmaßnahme mehrere Wohn- und Geschäftshäuser. Diese Ordnungsmaßnahme hat die Stadt durch Überlassungsvereinbarung auf den Vorhabenträger übertragen.

Nach einer zeitlich vorgegebenen Bauverpflichtung gemäß § 176 Abs. 2 BauGB beabsichtigt die Stadt einen attraktiven, barrierefreien und energetischen Wohnstandort im Stadtzentrum bereitzustellen und somit einen wichtigen Beitrag zur konzentrierten funktionellen Stärkung der Innenstadt zu leisten.

### 6.2 Geltungsbereich und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Elsterwerda, Flur 4, Flurstücke 395, 441 und 1014. Der Geltungsbereich beträgt ca. 986 m<sup>2</sup>.

Begrenzt wird das Plangebiet im Nord-Osten von einem Wohn- und Geschäftshaus der „Hauptstraße“, im Osten von der „Hauptstraße“ und der Galerie „Hans Nadler“, dem Abzweig „Rathausstraße“, dem Hotel „Weißes Roß“, im Süden von Wohn- und Geschäftshäusern (Möbel und Textilien) der „Roßstraße“ und im Westen von Wohn- und Geschäftshäusern der „Lange Straße“ und dem Abzweig „Poststraße“.

## 7 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Elsterwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher das Plangebiet als gemischte Baufläche darstellt. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt nach Abbruch und Beräumung des Areals zwischen der „Roßstraße“, „Hauptstraße“ und „Lange Straße“ die planerischen Voraussetzungen für einen hervorzuhebenden Wohnstandort als visuellen Glanzpunkt im Stadtzentrum herbeizuführen.

Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Baufläche für ein max. 15,50 m hohes Mehrfamilienhaus unter Beibehaltung der vorhandenen Blockrand-/Grenzbebauung zwischen der „Roßstraße“, „Lange Straße“, „Hauptstraße“ und „Denkmalsplatz“. Die Beibehaltung der Blockrand-/Grenzbebauung am Standort ist zur Erhaltung des Ortsbildes städtebaulich erforderlich.

Die geplante Gebäudehöhe i. V. m. der grenzständigen Bebauung stellt eine besondere Situation innerhalb der Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB dar. Diese besondere Situation kann zu städtebaulich relevanten Spannungen des Gebotes der Rücksichtnahme führen.

## 8 Raum- und Nutzungskonzept

### 8.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befanden sich vor Freiräumung der Flächen Wohn- und Geschäftshäuser allseitig an die Straßen und nördlich an die Gebäude der Lange Straße 12b, 12c / Hauptstraße 25 angebaut.

Im Süden wird das Plangebiet von den Wohn- und Geschäftshäusern der Roßstraße begrenzt.

Das östlich gelegene Gebäude ist II-geschossig und ca. 9,0 m hoch. Im EG befindet sich ein Möbelgeschäft sowie leerstehende Geschäftsräume. Im 1. OG befinden sich Wohnnutzungen.

Das westliche gelegene Gebäude ist III-geschossig und ca. 14,30 m hoch. Im EG und im 1. OG befindet sich ein Textilgeschäft. Im 2. OG befinden sich Wohnnutzungen. Dazwischen liegt die ca. 10 m breite Verkehrsfläche Roßstraße.

Im Westen wird das Plangebiet von Wohn- und Geschäftshäusern der Lange Straße Nr. 9, 10 und 11 begrenzt. Diese Gebäude sind III-geschossig und ca. 11,0 m hoch. Im EG befinden sich Geschäfts- bzw. Gewerberäume und im 1.-2. OG Wohnnutzungen. Dazwischen liegt die ca. 10 m breite Verkehrsfläche Lange Straße.

Im Nordwesten wird das Plangebiet vom Wohn- und Geschäftshaus Lange Straße 12a begrenzt. Das Gebäude ist III-geschossig und ca. 10,7 m hoch. Im EG befindet sich eine Fahrschule. Im 1.-2. OG

befinden sich Wohnnutzungen. Dazwischen liegt die ca. 12 m breite Verkehrsfläche Lange Straße (Abzweig).

Im Nordosten wird das Plangebiet vom Oberliegergrundstück Lange Straße 12b, 12c und Hauptstraße 25 begrenzt. Die Gebäude 12b und 12c sind ca. 8,0 m hoch und werden als Kreativwerkstatt und Lager genutzt. Die Fenster und Eingänge befinden sich in Richtung Lange Straße.

Das nördliche Innenhofgebäude ist ca. 9,0 m hoch und ist II-geschossig. Im EG befinden sich Lagerräume und im 1. OG eine Wohnnutzung. An der Südseite des Innenhofgebäudes, wo sich die Wohnung befindet, wird die Fassade durch Weinranken begrünt.

Das Gebäude Hauptstraße 25 ist ca. 9,6 m hoch und II-geschossig. Im EG befinden sich leerstehende Geschäftsräume und im 1. OG Wohnnutzungen. Der Innenhof wird als Freizeithof genutzt. Die angrenzende Bebauung Hauptstraße 26 ist von einer Fleischerei genutzt. Das betrifft auch den Innenhof. Im 1. OG befinden sich eine Wohnung, das Innenhofgebäude ist jedoch sanierungsbedürftig und nicht bewohnbar.

Im Osten wird das Plangebiet vom Hans-Nadler-Haus und Hotel „Weißes Roß“ begrenzt. Dazwischen liegt die ca. 10 m breite Verkehrsfläche „Hauptstraße“ und „Poststraße“. Das Hans-Nadler-Haus ist nicht an die Straße angebaut. Es ist ein eingefriedetes und eingegrüntes II-geschossiges Fachwerkhaus.

Übersicht Fotos:



Aufnahme 1: Abzweig Rathausstraße; Hans-Nadler-Haus und Hotel „Weißes Roß“



Aufnahme 2: Hauptstraße 23 (Möbelhaus)



Aufnahme 3: Hauptstraße 25



Aufnahme 4: bewachsene Südfassade Flst. 1013



Aufnahme 5: Lange Straße Nr. 11



Aufnahme 6: Lange Straße 12a



Aufnahme 7: Lange Straße 12b

## 8.2 Planungskonzept

Nach der Entwurfsplanung des Vorhabenträgers durch die Schubert + Horst Architekten vom 30.01.2023 ist innerhalb des freigeräumten Areals zwischen der „Roßstraße“, „Hauptstraße“ und „Lange Straße“ nach einem maßgeschneiderten Raum- und Designkonzept ein ca. 15,50 m hohes Mehrfamilienhaus mit gestaffeltem Dachgeschoss und Berliner Dach (Neigung 1:5) geplant. Die Traufhöhe beträgt ca. 12,40 m. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die OK Gelände der Hauptstraße mit 91,80 m ü. NHN vorgesehen. Die Plangebietsgrundstücksfläche beträgt 986 m<sup>2</sup>. Der Gebäudegrundriss folgt den Grundstücksgrenzen. Die Oberkante Fußboden im EG (Garagengeschoss) liegt ca. 1,0 m unter dem Gehweg der Hauptstraße.

Im Erdgeschoss (GF 964 m<sup>2</sup>) sind 28 PKW-Stellplätze, 61 Fahrradstellplätze, 1 Stellplatz für Müllcontainer sowie ein Hausanschlussraum vorgesehen.

Im 1. – 3. Obergeschoss (GF je 846 m<sup>2</sup>) sind 21 Wohneinheiten (WE) und im Dachgeschoss (GF 662 m<sup>2</sup>) sind 5 Wohneinheiten geplant. Insgesamt sind 26 WE (1x 4-Raumwohnung, 15x 3-Raumwohnung und 10x 2-Raumwohnung) mit einer Geschossfläche von 3.200 m<sup>2</sup> und zusätzlich je WE ein Balkon oder Loggia, geplant.

Die im 1. OG – 3. OG allseitig vorgesehenen Balkone oder Loggien liegen hinter der Gebäude-/Fensterfassade. Im DG ist eine umlaufende Dachterrasse, OK Fußboden 11,75 m ü. NHN, vorgesehen.

Der Hauptzugang zum Wohnhaus ist über die öffentliche Zufahrt Abzweig Lange Straße in Höhe der Kreativwerkstatt geplant. Hier befinden sich die Zufahrt zur Garage und der Zugang zum Treppenhaus.

### 8.3 Städtebauliches Konzept

#### Geltungsbereich:

Es werden nur die Grundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen, auf die der Vorhabenträger Zugriff hat.

Allseitig des Geltungsbereiches verlaufen öffentliche Straßen. Für die interne Erschließung wird die Hauptzufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche Abzweig Lange Straße festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 986 m<sup>2</sup> wird die Art der baulichen Nutzung als Baufläche für ein Mehrfamilienhaus mit den für den Nutzungszweck erforderlichen Nebenanlagen und Garagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- mit der Zahl der Vollgeschosse IV
- ein Garagengeschoss im Erdgeschoss
- der Firsthöhe von 15,50 m über OK Gehweg der Hauptstraße = 81,80 m ü. NHN
- mit der Grundfläche von 986 m<sup>2</sup>
- mit der Geschossfläche von 3.200 m<sup>2</sup> als Höchstmaß

Auf Grundlage des § 21a Abs. 1 BauNVO wird das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Als Höhenbezugspunkt wird die OK Gehweg der Hauptstraße = 91,80 m ü. NHN festgelegt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine Baulinie. Da die Baulinie einen Anbau über alle Geschosse erfordert, werden differenzierte Festsetzungen für die einzelnen Geschosse in Nebenzeichnungen getroffen.

Gemäß der Vorplanung (30.01.2023) werden im 3. OG bis zu 0,5 m an der Ostgebäudeseite und im DG bis zu 0,7 m an der Nordgebäudeseite Fassadenrücksprünge zugelassen.

Festgesetzt ist eine Baugrenze.

Gemäß der Vorplanung (30.01.2023) werden Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, z. B. Terrassen, bis zur Plangebietsgrenze zugelassen.

Die Bauweise wird, ausgenommen im Zufahrtbereich, als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten.

#### Garagengeschoss:

Festgesetzt wird, dass im Erdgeschoss (EG) nur Stellplätze und Garagen und zugeordnete Nebeneinrichtungen zulässig sind.

#### Private Verkehrsfläche „Zufahrt“:

Festgesetzt wird ein privater Zufahrtbereich von 8,0 m Breite für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Abzweig Lange Straße.

#### Abstandsflächen:

Nach der Abstandsflächenermittlung (Vorplanung 30.01.2023) überschreiten teilweise die Abstandsflächen die Straßenmitten der angrenzenden Straßen. Deshalb werden Ausnahmen zu den Tiefen der Abstandsflächen nach dem Abstandsflächenplan erforderlich (Anlage 7 der Begründung). Da die amtliche Straßenmitte erst im Amtlichen Lageplan zum Bauantrag festgestellt wird, kann eine genaue Lage und Tiefe der jeweiligen Überschreitungen nicht festgesetzt werden. Es werden Ausnahmen von der BbgBO von 0,3H – 0,2H festgesetzt.

#### Nachrichtliche Übernahme:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der von der Planung berührte Bodendenkmalbereich „Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld Mittelalter“, „Altstadt Neuzeit, Siedlung Urgeschichte“ und die dafür geltenden Bestimmungen des BbgDSchG nachrichtlich übernommen.

Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen nachrichtlich übernommen, die nach anderen Rechtsgrundlagen getroffen werden (hier: Bodendenkmalbereich).

### 8.3.1 Städteplanerische Abwägung

#### 8.3.1.1 Gebot der Rücksichtnahme

Das Plangebiet betrifft Grundstücke, welche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen. Die Gebietseinordnung entspricht einem Mischgebiet. Aus der vorhandenen Bebauung im Gebiet ist die Zulässigkeit von Vorhaben zu bewerten i. S. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die im Plangebiet geplante Gesamthöhe i. V. m. der mehrgeschossigen grenzständigen Bebauung (Baukubatur) widerspricht dem Einfügungsgebot. Deshalb war zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden können.

#### Belichtung/ Verschattung

In dem Zusammenhang wurden die Lichtverhältnisse, hier insbesondere das Maß der Verschattung hinsichtlich der Zumutbarkeiten, insbesondere zum nördlich angrenzenden Grundstück (1013) untersucht und bewertet.

Dazu wurde ein Verschattungsgutachten nach DIN EN 17037 zum Bauvorhaben durch das Ingenieur- und Gutachterbüro Lung Berlin erstellt (s. Anlage 1 der Begründung).

Im Ergebnis der gutachterlichen Prognosen wurde eine Besonnungsdauer von weniger als 1,5 Std. am 21. März am Haus Lange Straße 11, am östlichen Anbau von Haus Lange Straße 12a und an der Südfassade des Innenhofes der Gebäude Lange Straße 12c und Hauptstraße 25 ermittelt.

Im Erdgeschoss an der Südostecke der Ostfassade des Hauses Lange Straße 11 befindet sich ein großes Fenster, das zu einem Friseursalon gehört. An diesem Fassadenbereich wechselt die Empfehlungsstufe von Mittel zu Gering für die Planungssituation des Bauvorhabens. Nach der Handreichung der Stadt Hamburg Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung kann davon ausgegangen werden, dass auch die Tageslichtversorgung für Arbeitsstätten ausreichend ist, wenn die Mindestbesonnungsdauer wie im vorliegenden Fall erreicht wird.

Am östlichen Anbau des Hauses Lange Straße 12a tritt im Erdgeschoss an der Ostfassade vorhabenbedingt eine Minderbesonnung mit weniger als 1,5 Stunden am 21. März auf. Hier befinden sich jedoch keine Fenster, so dass eine weitere Untersuchung entfällt.

An der Süd- und Westfassade des Innenhofes des Gebäuderiegels Lange Straße 12c und Hauptstraße 25 werden Minderbesonnungen ausgewiesen. An der hofseitigen Westfassade des Hauses Hauptstraße 25 befinden sich keine Fenster, die zu Wohnräumen im Sinne der Norm zählen. An der hofseitigen Südfassade des Quergebäudes Lange Straße 12c / Hauptstraße 25 befinden sich beurteilungsrelevante Wohnraumfenster.

Die folgende fotografische Darstellung zeigt die II-geschossige Südfassade im Innenhof des vorgenannten Gebäuderechteckes.

**Abbildung 2: Blick auf die Fenster der Südfassade im Innenhof der Gebäude Lange Straße 12c / Hauptstraße 25**



Quelle: Verschattungsgutachten (Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung)

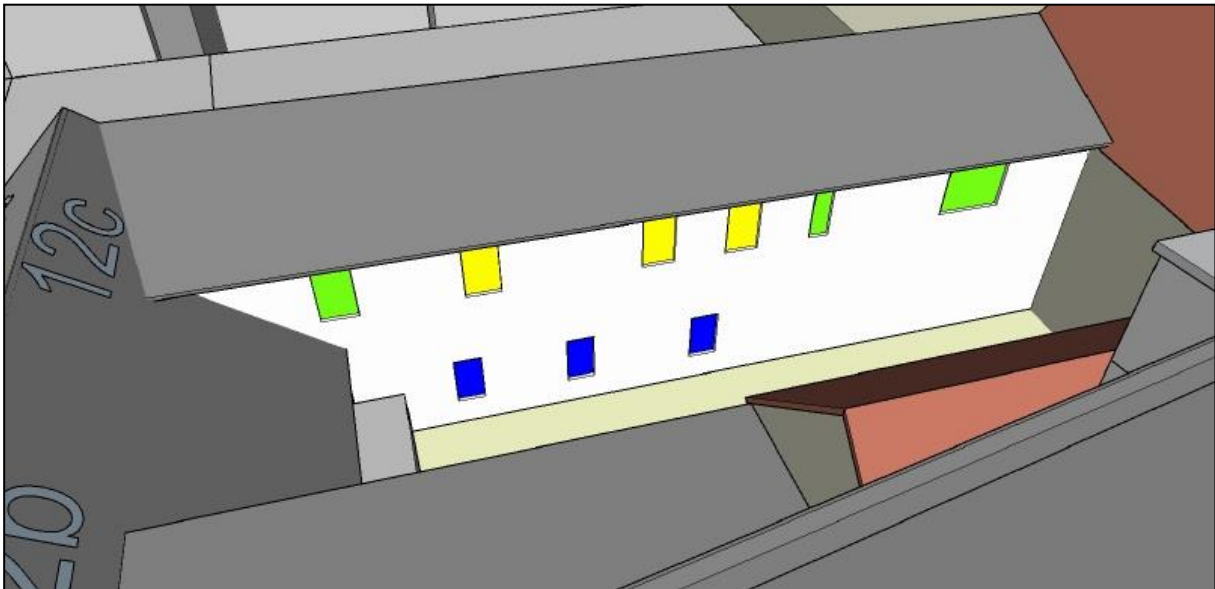
In der detaillierten Besonnungsprognose wurden am Nord-Bezugspunkt der Fenster die Besonnungsdauer berechnet und als farbmarkierte Empfehlungsstufe ausgewiesen.

Es wurden hierbei zwei Szenarien unterschieden:

1. Prognose für die aktuelle Planung mit einer Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 15,5 m
2. Prognose für den um 1,5 m auf 14,0 m Gebäudehöhe (Firsthöhe) abgesenkten Neubau

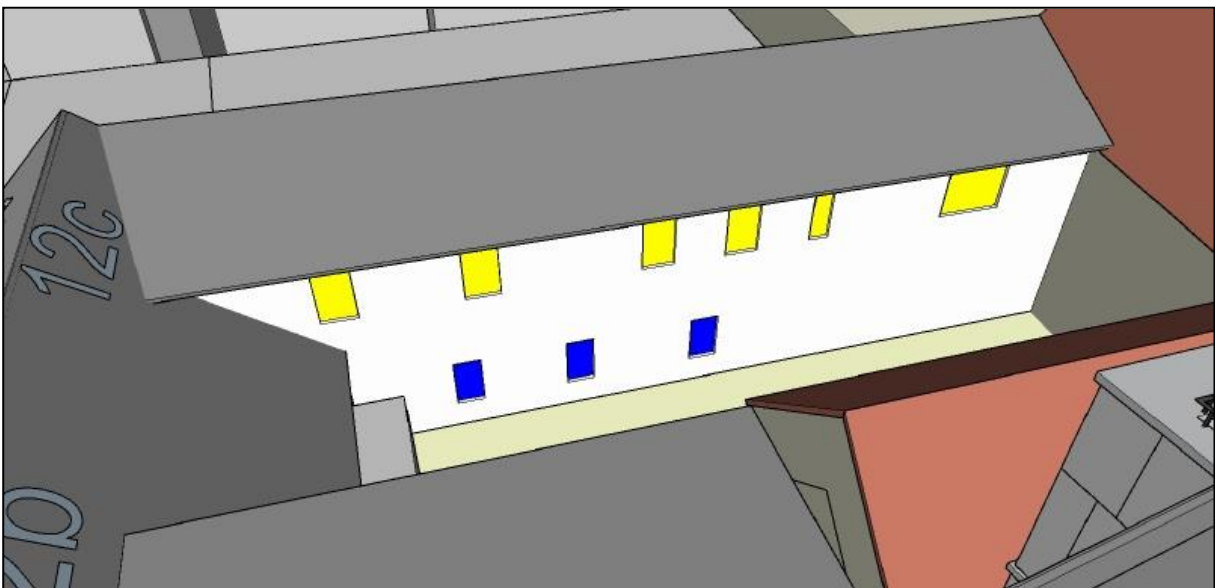
Das zweite Szenario entspricht einem planungsrechtlich zulässigen Mehrfamilienhaus mit einer Höhe der Umgebungsbebauung (FH bis 14 m).

**Abbildung 3: Planungsfall mit 15,5 m Gebäudehöhe**



Quelle: Verschattungsgutachten (Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung)

**Abbildung 4: reduzierte Gebäudehöhe mit 14,0 m entsprechend Umgebungsbebauung**



Quelle: Verschattungsgutachten (Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung)

Im Ergebnis der Berechnung wird für den Planungszustand des Bauvorhabens im 1. Obergeschoss der untersuchten Südfassade an drei Fenstern die Norm-Empfehlungsstufe Hoch und an drei weiteren Fenstern die Stufe Mittel ausgewiesen. An den Fenstern im Erdgeschoss wird eine Besonnungsdauer unter 1,5 Stunden berechnet.

Die Prognose für eine auf 14,0 m reduzierte Gebäudehöhe ergibt an sämtlichen Fenstern im 1. Obergeschoss eine Besonnungsdauer der Empfehlungsstufe Hoch. Die Fenster im Erdgeschoss bleiben minderbesonnt mit einer Besonnungsdauer unter 1,5 Stunden. Es liegt demnach an den Erdgeschoss-Fenstern keine erstmalige vorhabenbedingte Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer im Vergleich mit der Besonnungszeit für ein nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässiges Gebäude vor.



An den Fenstern im 1. Obergeschoss werden für die aktuelle Planung des Mehrfamilienhauses (FH 15,5 m) Besonnungszeiten der Empfehlungsstufen Hoch und Mittel prognostiziert, so dass im Rahmen der nach DIN EN 17037 empfohlenen Besonnungsdauer keine Anhaltspunkte für ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Zu prüfen war, ob durch die geplanten Balkone, Terrassen und die Dachterrasse Belästigungen der Nachbarn und Allgemeinheit durch Einsichtnahme hervorgerufen werden können.

Dazu erfolgte eine Aufmessung der angrenzenden Fensterfassaden durch die Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH. Zusätzlich wurden örtliche Erhebungen zu den Nutzungen, insbesondere bei den angrenzenden Nachbarn Flurstücke 1013 und 1012, durchgeführt. Es wurden Fotoaufnahmen gemacht.

Für die angrenzenden Gebäudefassaden der Roßstraße, der Lange Straße und der Hauptstraße ändern sich die Einsichtmöglichkeiten gegenüber der ursprünglichen Sachlage nicht. Hinsichtlich der Einsichtmöglichkeiten zur Nachbarschaft Flurstück 1013 wurden die dort aufgemessene Südfassade mit der geplanten Nordfassade des Mehrfamilienhauses gegenübergestellt (s. Anlage 2 der Begründung).

Im Ergebnis der Gegenüberstellung war festzustellen, dass durch die Lage und Höhe der geplanten Terrassen eine Einsichtnahme in den Wohnraum der Oberliegergrundstücke nicht zu erwarten ist.

### **Fazit des Gutachtens**

An der hofseitigen Südfassade des Oberliegergrundstückes wechselt im 1. OG an 3 Fenstern die Besonnungsdauer auf die Empfehlungsstufe von „Hoch“ zu „Mittel“ für die Plansituation, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Fenster im Erdgeschoss (EG) sind bei einer Bebauung nach § 34 BauGB (ca. 14,0 m hoch) sowie im Planzustand (ca. 15,5 m hoch) mit einer Besonnungsdauer unter 1,5 Stunden am 21. März minderbesont.

Eine gegenüber den bestehenden Verhältnissen abweichenden Einsichtsmöglichkeit über die Balkone und Terrassen des geplanten Mehrfamilienhauses in den Wohnraum der Nachbarschaft wurde nicht festgestellt.

Dabei war auch zu beachten, dass die geplanten Terrassen über Brüstungen verfügen, welche in der Regel nicht überschaubar sind und die Fassade des Oberliegergrundstückes begrünt ist.

### **Erdrückende, einmauernde Wirkung**

In der maßgeblichen Umgebung des Plangebiets wurde auf die Einhaltung der nach bauordnungsrechtlichen Regeln erforderlichen Abstandsflächen verzichtet, was sich in der geschlossenen Bauweise der Quartiersbebauung niederschlägt. Die Grundstücke der umgebenden Bebauung sind historisch so errichtet worden, dass jeweils Innenhöfe vorzufinden sind (gewachsene Bausubstanz). Dadurch wurden enge Wechselbeziehungen geschaffen, die jeden Grundstückseigentümer zugleich begünstigt und auch belastet.

Im Hinblick auf die Einsichtnahmemöglichkeiten bedeutet das, dass es kein Recht auf Beibehaltung einer ungehinderten Sicht gibt. Ebenso wenig lässt sich dem Gebot der Rücksichtnahme das Recht entziehen, vor jeglichen Einblicken verschont zu bleiben. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im dicht bebauten Innenstadtbereich unvermeidbar. (vgl. z.B. BayVGH, Urteil vom 22.9.2011, 2 B 11.762; OVG Saarland, Urteil vom 15.12.2022, 2 C 272/21)

Die geplante Bebauung wird mit einer festgesetzten Höhe von 15,5 m ü. BP, der außerhalb des Plangebiets liegt und eine Höhe von 91,8m ü. NHN aufweist, am Haus Hauptstraße 25 um ca. 5,9 m überschritten. Bezogen auf die höchsten nachbarlichen Gebäude liegt die Überschreitung bei ca. 5,6 m. Diese Überschreitung ist der Tatsache geschuldet, dass das Gargengeschoss in das Wohngebäude integriert wird, um die entsprechende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung stellen zu können.

Die Bebauung schließt ohne bauordnungsrechtliche Abstandsfläche an die nördliche vorhandene Bebauung an (Hauptstraße 25, Lange Straße 12b, 12c). Diese umschließt einen Innenhof, wie viele Gebäude im unmittelbar dicht bebauten Innenstadtbereich, vgl. Abb. Auch die Ursprungsbebauung des Plangebietes hatte historisch diese bauliche Ausprägung. Die Innenhöfe in diesen kleinräumigen Größen sind daher stark verschattet. Das bedeutet auch, dass die Sichtbeziehungen vom jeweiligen Innenhof über die kurzen Distanzen, die die Flächen der Innenhöfe hergeben, über die Dächer der Hof umschließenden Gebäude auf die Dachlandschaften der angrenzenden höheren Nachbargebäude bzw. in den Himmel führen.

Nach § 34 BauGB könnte eine artgleiche Bebauung in gleicher Bauweise (geschlossene) Bauweise i.V.m. mit Baulinien, die sich höhenmäßig auf dem Niveau der höchsten, in der Umgebung befindlichen Gebäude orientiert, entstehen. Auf ein Garagengeschoss könnte man dann auch nicht verzichten, da die Zahl der Stellplätze an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht unterzubringen wäre.

Da die Höhe des geplanten Gebäudes, mit einem geplanten 4. Geschoss nach § 34 BauGB nicht zulässig ist, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Bei dem geplanten 4geschossigen Wohnhaus + Garagengeschoss werden eher die oberen Geschosse, wie das 3. OG und das Dachgeschoss sichtbar sein. Zur Vermeidung einer massiven Wirkung der Nordfassade auf die angrenzenden Nutzungen, setzt der BPlan Baugrenzen, insbesondere ab dem 2. bis zum Dachgeschoss für Rücksprünge in der Gebäudekubatur fest, welche das Heranbauen bzw. das *zwingende* Heranbauen bis an die Grundstücks- bzw. Plangebietsgrenze verhindern. Das Dachgeschoss ist dabei als ein Staffelgeschoss ausgebildet und rückt in weiten Teilen entsprechend von der äußeren Gebäudehülle (=Plangebietsgrenze) um bis zu 4,5 m von der Grenze weg nach innen. Dieser erhebliche Rücksprung des Geschosses bewirkt, dass die Wahrnehmbarkeit der Gesamthöhe des Gebäudes allgemein, insbesondere aber aus kurzer Distanz, wesentlich reduziert wird. Für das nördlich direkt angrenzende Grundstück wird dies aufgrund der kurzen Distanz zwischen Innenhof und neuem Wohngebäude i.V.m. dem sich ergebenden steilen Blickwinkel spürbar sein. Die unmittelbare Wahrnehmung wird eher bis zum 3. OG gelenkt. Zudem wird mit den festgesetzten Rücksprüngen in den oberen Geschossen ein weitestgehend harmonischer architektonischer Übergang entlang der Grundstücksgrenze mit ihrer Bebauung geschaffen.

Gleiches gilt für die Wahrnehmung des „Eingemauert seins“. Ein Vorhaben übt dann eine erdrückende bzw. einmauernde Wirkung gegenüber der Nachbarbebauung aus, wenn es in Höhe und Volumen ein Übermaß besitzt und auch nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig ist.

Mit der höhenmäßigen Überschreitung von bis zu ca. 5,6 m über die höchsten Nachbargebäude wird kein Übermaß und mithin keine unzumutbare Erheblichkeitsschwelle erreicht. Die Nachbargrundstücke erleiden auch keine unzumutbare zusätzliche abriegelnde Wirkung. Am Standort ist bereits eine Innenhofbebauung vorhanden, die den Hof bis zu einem gewissen Grad in sich „abriegeln“. Mit der Errichtung des geplanten Gebäudes werden keine unzumutbar beeinträchtigenden Wirkungen eintreten, die nicht in vergleichbaren innerstädtischen Standortlagen sowie bei einer artgleichen Bebauung nach § 34 BauGB eintreten würden.

Fazit:

*„Eine erdrückende Wirkung in Folge des Nutzungsmaßes eines Bauvorhabens kann grundsätzlich nur bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht kommen. ...*

*Hauptkriterien bei der Beurteilung einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung sind – neben der bloßen Distanz – insbesondere die besonderen Belastungswirkungen aufgrund der Höhe und der Länge des Bauvorhabens .....“ (OVG Saarland, Urteil vom 15.12.2022, 2 C 272/21)*

Es ist nicht davon auszugehen, dass das geplante Bauvorhaben derart übermächtig erscheint, sodass die Nachbargebäude überwiegend von dem geplanten Vorhaben dominiert und ohne eigenen Charakter wahrgenommen werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass in Anbetracht der vorhanden dichten innerstädtischen Bebauung im Bereich des Plangebiets i.V.m. mit den getroffenen geschossweisen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, keine unzumutbare bedrängende Wirkung auf die Nachbarbebauung entstehen wird. Nach § 34 BauGB wäre die Errichtung eines artgleichen Gebäudes mit selbigen Ausmaßen wie das geplante mit einer Höhe der höchsten, in der näheren Umgebung befindlichen Gebäude, zulässig. Die darüberhinausgehende Höhe ergibt sich durch das Dachgeschoss, welches als ein Staffelgeschoss ausgebildet wird und somit optisch von den äußeren Gebäudegrenzen zurücktritt.

**Abbildung 5: städtebauliche Situation um das Plangebiet**



Quelle: Google Earth

#### Abstandsflächen

Nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO können Abstandsflächen bis zur Mitte auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Damit ist sichergestellt, dass sich die Abstandsflächen mit den Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauung nicht überdecken und die Besonnung, Belichtung, der Brandschutz und der Wohnfrieden gewahrt bleiben. Zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und Gestaltung der Innenstadt werden straßenseitige Grenzbebauungen (Baulinien) und geschlossene Bauweise festgesetzt. Bei einer geschlossenen, grenzständigen Bebauung ist die Abstandsfläche gleich 0.

Im Ergebnis des Verschattungsgutachtens werden für die angrenzenden Gebäudefassaden entlang der Roßstraße, der Lange Straße und der Hauptstraße keine Einschränkungen der Belichtung und Besonnung durch das geplante Vorhaben gegenüber der ursprünglichen Sachlage prognostiziert.

Deshalb kann die Gemeinde andere als nach § 6 Abs. 5 BbgBO vorgesehene Abstandsfläche festsetzen, weil die nach § 6 BbgBO zu berücksichtigenden nachbarlichen Belange beachtet werden bzw. abgewogen werden können.

#### Verkehrslärm

Mit der festgesetzten Verkehrsfläche „Zufahrt“ zum Garagengeschoss verläuft der Zu- und Abfahrtsverkehr des Mehrfamilienhauses über die öffentliche Lange Straße. Die Lange Straße ist eine Einbahnstraße in Richtung Bahnhofstraße / B101. Am Knotenpunkt Lange Straße / Poststraße ist der Verkehr so geregelt, dass in die Poststraße nur eingefahren werden kann und aus Richtung Mehrfamilienhaus die Vorfahrt auf der Lange Straße eingeräumt ist.

Die verkehrsregelnde Situation, insbesondere die Beschilderung im Bereich der geplanten Zufahrt zum Mehrfamilienhaus wurde seitens des Plangebers und des Straßenverkehrsamtes am 21.07.2023 geprüft. Im Ergebnis werden die Zeichen „Vorfahrt gewähren“ (205) und „vorgeschriebene Fahrtrichtung“ (214) zurückgebaut. Die Notwendigkeit dieser Beschilderung ist bei der Rechts-vor-links-Verkehrsordnung für die Einbahnstraße nicht gegeben.

#### **Fazit:**

Der Rückbau der Verkehrszeichen sichert die Auffahrt auf die Lange Straße (rechts vor links) ohne Rückstau. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle 28 Pkw aus der Garage des Mehrfamilienhauses zeitgleich auf die Lange Straße auffahren.

Des Weiteren ist ein flüssiger, geordneter Verkehrsfluss durch die Einbahnstraßenführung i. V. m. der Regelung „rechts vor links“ sowie dem Tempolimit 30 km/h gewährleistet.

Das Straßenverkehrsamt äußert keine Bedenken zu dieser ordnungsgemäßen Verkehrsführung.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr des Mehrfamilienhauses verläuft über öffentliche Straßen. Auf öffentliche Straßen ist grundsätzlich ein stärkerer Verkehr zulässig. Es ist davon auszugehen, dass der Straßenverkehr für die vorhandene Nutzung und somit auch für die geplante Nutzung schallverträglich ist.

**Abbildung 6: derzeitige Verkehrssituation**



Vorbildwirkung / städtebaulicher Rahmen

Der Gemeinde ist bewusst, dass das geplante Mehrfamilienhaus am Standort einen entsprechenden städtebaulichen Rahmen hervorruft. Aufgrund der sich geänderten Standortbedingungen der Innenstadt, u.a. Stellplatzmangel und Bauplatzmangel durch die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, ist dieser Rahmen erforderlich.

Mit den neu entstehenden Rahmenbedingungen ergeben sich Möglichkeiten einer weiteren Entwicklung des Standortquartiers, was im Interesse der Stadt ist.

**Fazit:**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem Mischgebiet. Im Mischgebiet müssen die jeweiligen Bewohner ein gewisses Maß an Einschränkungen z.B. Immissionen (Lärm, Geruch, Luft, Licht) durch den jeweiligen Nachbarn hinnehmen.

Erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch Einsichtmöglichkeiten, erdrückende Wirkung und Lärm werden nicht prognostiziert.

Gutachterlich ermittelt wurden, dass sich durch den geplanten Baukörper an der hofseitigen Südfassade des Quergebäudes des vierseitigen Hofes im Oberliegergrundstück 1013 die Empfehlungswerte der DIN EN 17037 für Belichtung und Besonnung im 1. OG an 3 Fenstern von „Hoch“ auf „Mittel“ reduzieren. Die Fenster im EG sind im Ist-Zustand sowie auch im Planzustand minderbesonnt mit einer Besonnungsdauer unter 1,5 Std.

Bestehende Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Das geplante Vorhaben dient:

- der hervorgehobenen Bedeutung zur Deckung des Wohnbedarfs
- der besseren Ausnutzung der öffentlichen und privaten Infrastrukturen
- der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Brachflächen des Innenbereiches
- der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung des Bodens
- der vorhandenen öffentliche Erschließung
- des besonderen Städtebaurechts (Sanierungsmaßnahme)
- einer örtlichen Anpassung an den Klimawandel

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, u.a. auch dem Hochwasserschutz. Dabei bezieht sich § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c BauGB u.a. auf den sparsamen Umgang von Energie durch entsprechende energetische Gebäude und Einsatz erneuerbarer Energien.

Nach den Regelungen des bundesweiten Energiefachrechtes sind alle neu geplanten Gebäude, so auch das geplante Mehrfamilienhaus, gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung zu planen, zu errichten und zu nutzen. Des Weiteren liegt die Plangebietsfläche nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Hochwasserrisikogebiet, wie ein Großteil der unbebauten Flächen der Stadt Elsterwerda.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien kann schrittweise die Anpassung der Stadt an den Klimawandel vorangetrieben werden.

Insgesamt überwiegt der Vorteil des geplanten Mehrfamilienhauses am vorgesehenen Standort für die Allgemeinheit gegenüber den geringfügigen Belästigungen der Nachbarschaft. Nach bisher vorliegenden Gerichtsbeschlüssen kann:

- eine vorhandene Bebauung im historischen Stadtbild an gewandelte Verhältnisse so angepasst werden, dass die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erhaltung eines sonst aus wirtschaftlichen Gründen gefährdenden Bauareals, geschaffen werden.
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum rechtfertigt eine geringere Abstandsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
- Eine Minderung der Besonnung durch ein neues oder verändertes Gebäude in der Nachbarschaft stellt eine typische Folge einer Nachbarbebauung dar und muss in innerörtlicher Lage von Nachbarn grundsätzlich hingenommen werden.

### 8.3.1.2 Festsetzungen

Die geplante Grundfläche von 986 m<sup>2</sup> ermöglicht am Standort die vollständige Überbauung der Grundstücksflächen. Die geplante mehrgeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 15,50 m und Traufhöhe von ca. 12,40 m über OK Gehweg der Hauptstraße i. V. m. erforderlichen Unterschreitungen der nach § 6 Abs. 5 BbgBO einzuhaltenden straßenseitigen Abstandsflächen, genügt den Mindestanforderungen einer hinreichenden Belichtung der straßenseitig angrenzenden Bebauungen.

Im Plangebiet werden für das neu zu errichtende Gebäude max. 4 Vollgeschosse und ein weiteres Vollgeschoss im EG für Stellplätze / Garage zugelassen. Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan das festsetzt. Davon wird Gebrauch gemacht.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist bei einer Höhenfestsetzung der Bezugspunkt zu bestimmen.

Nach dem Planungskonzept ermittelt sich eine Grundfläche von 986 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 3.200 m<sup>2</sup> ohne Terrassen und Loggien und ohne Garagengeschoss.

Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Terrassen, Loggien bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird das Garagengeschoss bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht angerechnet, da im Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO ein Garagengeschoss festgesetzt wird.

Das Garagengeschoss ist erforderlich, um die Voraussetzungen für die Umsetzung der erforderlichen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus nach der städtischen Stellplatzsituation und Stellplatzsatzung zu ermöglichen.

Mit dem geplanten Versiegelungsgrad und der städtebaulichen Dichte im Zentrum der Stadt wird eine Inanspruchnahme von unbebauten Flächen, welche größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, begegnet (kosten- und flächensparende Bebauung). Der wirksame Flächennutzungsplan sieht eine gemischte Baufläche im Stadtzentrum und somit einen höheren Versiegelungsgrad und bauliche Dichte für das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor.

Die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen stellen nach dem Baulandmobilisierungsgesetz lediglich Orientierungswerte dar. Eine Überschreitung ohne Ausgleichsflächen ist zulässig.

Nach dem städtebaulichen Konzept wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baulinie bestimmt. Nach der Gebäudevorplanung vom 30.01.2023, auf welcher das Verschattungsgutachten aufbaut, werden die Zufahrt zum Garagengeschoss (EG – 3. OG), die Terrassen (2. OG, 3. OG) und das Dachgeschoss nicht auf die Baulinie geplant. Deshalb werden dort Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Terrassen und die Dachterrasse bis zur Plangebietsgrenze ist erforderlich.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und ein Zurücktreten von der Baulinie durch Gebäudeteile zugelassen werden. Davon wird Gebrauch gemacht.

## **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 und Abs. 3 BauGB)**

#### **9.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist eine Baufläche (BF) für ein Mehrfamilienhaus mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### **9.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Zahl der Vollgeschosse IV gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO
- ein Garagengeschoss im Erdgeschoss gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO
- der Grundfläche (GR) 986 m<sup>2</sup> gemäß § 16 BauNVO
- der Geschossfläche (GF) 3.200 m<sup>2</sup> als Höchstmaß gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO
- der Firsthöhe (FH) 15,5 m über Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO ist das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Als Höhenbezugspunkt ist die OK Gehweg der Hauptstraße = 91,80 m ü. NHN außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Die Geschossfläche und die Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der Höhe des Gebäudes stellen die Dimensionierung der Bebauung und damit das örtliche Erscheinungsbild dar.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO ist das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

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

#### **9.2.1 Bauweise**

Festgesetzt ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet.

#### **9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt geschossweise entsprechend der im Planteil A enthaltenen Nebenzeichnungen.

Festgesetzt sind Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO.

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

- im 3. Obergeschoss ein Fassadenrücksprung bis zu 0,5 m an der Ost-Gebäudewand zwischen Hausecke Nord-Ost und Hausecke Süd-Ost, bezeichnet mit A-B
- im Dachgeschoss ein Fassadenrücksprung bis zu 0,7 m an der Nord-Gebäudewand im Abstand von 3 m zur Hausecke Nord-Ost, bezeichnet mit L-M

Festgesetzt sind Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen bis zur Plangebietsgrenze:

- im 1. Obergeschoss durch Vordach im Eingangsbereich, bezeichnet mit H-I
- im 2. Obergeschoss durch Terrasse Nord, bezeichnet mit J-K
- im 3. Obergeschoss durch Terrasse Ost, bezeichnet mit B-C
- im Dachgeschoss durch Dachterrasse (Attika) und Dachüberstand

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. der Entwurfsplanung (Stand: 30.01.2023).

### **9.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die nach BbgBO festgelegte Tiefe der Abstandsflächen von 0,4H kann ausnahmsweise unterschritten werden:

- an der Ost-Gebäudefwand zwischen Hausecke Nord-Ost und Hausecke Süd-Ost, bezeichnet mit A-B, bis zu 0,2H
- an der Süd-Gebäudefwand im Abstand von 3 m zur Hausecke Süd-Ost, bezeichnet mit D-E, bis zu 0,2H und zwischen Hausecke Süd-West und Hausecke Süd-Ost, bezeichnet mit E-F bis zu 0,3H
- an der West-Gebäudefwand zwischen Hausecke Süd-West und Hausecke Nord-West, bezeichnet mit F-G, bis zu 0,3H
- an der Nord-Gebäudefwand zwischen Hausecke Nord-West und Höhe Zufahrt, bezeichnet mit G-H, bis zu 0,3H

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. der Entwurfsplanung (Stand: 30.01.2023). Die genauen Abstandsflächen ergeben sich aus der im amtlichen Lageplan festgestellten Straßenmitte.

### **9.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB)**

Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses sind nur Stellplätze und zugeordnete Nebeneinrichtungen zugelassen.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. der Entwurfsplanung (Stand: 30.01.2023).

### **9.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Festgesetzt ist eine Zufahrt von 8,0 m Breite für den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. der Entwurfsplanung (Stand: 30.01.2023).

### **9.6 Nachrichtliche Übernahme**

#### **9.6.1 Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Plangebiet liegt vollständig im Bodendenkmalbereich Nr. 20317 „Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld Mittelalter“ sowie „Altstadt Neuzeit, Siedlung Urgeschichte“ i. S. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

## 10 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Straßenverkehr

Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Straßen „Lange Straße“, „Hauptstraße“ und „Roßstraße“ 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 Leitungsbestandsplan wird als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

#### Hinweise des Rechtsträgers:

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Der Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf ist an [Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de](mailto:Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de) zu senden.

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, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an [Leistungskunden@mitnetz-strom.de](mailto: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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan und die Schutzanweisung werden als Anlage 4 in die Begründung aufgenommen.

#### Hinweise des Rechtsträgers:

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

### 10.4 Fernwärmeversorgung

Rechtsträger ist: Stadtwerk Elsterwerda GmbH  
Westliche Feldmark 30  
04910 Elsterwerda



## 10.5 Trinkwasserver- / Abwasserentsorgung

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

Die vom Rechtsträger übergebenen Leitungsbestandspläne sind als Anlage 5 in die Begründung aufgenommen.

### Hinweise des Rechtsträgers (Reg.-Nr. 323/2022 TÖB)

Die genaue Lage und Verlegetiefe der Trinkwasserleitung, der Schmutzwasserleitung sowie der Trinkwasserhaus- und Schmutzwassergrundstücksanschlüsse ist nicht bekannt. Die Tiefenlagen der Zuläufe zur Straßentwässerung (Straßeneinläufe und Grundstücksanschlüsse) sind nicht bekannt. Hierzu sollten vor Baubeginn geeignete Erkundungen vor Ort erfolgen. Der Verband hat keine Kenntnisse über Leitungen auf den Privatgrundstücken.

Ein schmutzwasserseitiger möglicher Anbindepunkt ist über die vorhandene Schmutzwasserleitung 200 PVCU entlang der Lange Straße zu empfehlen. Beim Anschluss des 4- geschossigen Mehrfamilienhauses mit zusätzlichem Garagengeschoss für ca. 26 Wohneinheiten, muss darauf geachtet werden, dass die übrigen 2 nicht genutzten Kontrollschächte entlang der Lange Straße in Elsterwerda fachgerecht zurückgebaut und die Leitungen verschlossen werden.

In Bezug auf die trinkwasserseitige Erschließung, ist ein Anschluss über die vorhandene Trinkwasserleitung VW 180 PE über die Hauptstraße sinnvoll. Im Zuge dessen, kann auch der Anschluss an die Regenwasserleitung entlang der Hauptstraße erfolgen, da eine Vor-Ort-Versickerung von Regenwasser nicht auf den privaten Flächen möglich ist.

Bei der Herstellung der Grundstückszufahrt bzw. der Zufahrt zur Garagenanlage, ist darauf zu achten, dass die Bautätigkeit der Fachfirmen im Bereich der Leitungen des WAV-Elsterwerda eine Gefährdung darstellt. Entsprechende Vorsicht sowie die Einhaltung der Mindestabstände bei Tätigkeiten mit schweren Baugeräten sind zwingend notwendig.

Im Querungsbereich von Anlagen des Verbandes sowie bei grabenlosen Straßenquerungen sind vor Baubeginn die Tiefenlagen der querenden Medien zu prüfen.

Horizontale und vertikale Mindestabstände zu bestehenden Versorgungsleitungen und Bauwerken sind gemäß DIN 19630 bzw. DVGW Regelwerk W 403 zwingend einzuhalten.

Bei der Beantragung der Leitungsauskunft ist durch den ausführenden Baubetrieb die o. g. Registriernummer dieser Stellungnahme mit anzugeben.

## 10.6 Telekommunikationsversorgung

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

Im öffentlichen Grundstücksbereich der angrenzenden Straßen befinden sich Telekommunikationslinien.

### Hinweise des Rechtsträgers (Reg.-Nr.: 103029752)

Sollte der Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bittet der rechtsträger um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung.

Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom werden noch 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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

Für diese Fälle sind die Unterlagen schriftlich an

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL Ost

PTI 11 Fertigungssteuerung

01059 Dresden

zu senden.

### **10.7 Abfallbeseitigung**

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

### **10.8 Löschwasser / Brandschutz**

Zuständig ist: Stadt Elsterwerda  
Hauptstraße 12  
04910 Elsterwerda

Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Löschwassarentnahmestellen gesichert.

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/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.

Des Weiteren sind im Bauantragsverfahren die Flächen für die Feuerwehr (Bewegungs- und Aufstellflächen) gemäß § 5 BbgBO nachzuweisen.

### **10.9 Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene städtische Entsorgungsnetz abgeführt.

## **11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

### **11.1 Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Land Brandenburg, Reg-/RPL-Nr. 202253030000)**

Die eingehende Prüfung hat auf der vorgenannten Fläche keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Es ist nicht erforderlich Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen durchzuführen.

Bei Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die Fundstelle gemäß § 2 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19. November 2018 unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 1 der vorgenannten Verordnung ist es des Weiteren verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

#### *Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern*

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:  
<https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>.

## 12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen\* festgestellt:

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Baufläche für eine Mehrfamilienhaus | 986 m <sup>2</sup>       |
| <b>Plangebiet gesamt</b>            | <b>986 m<sup>2</sup></b> |

\* Flächen grafisch ermittelt

## 13 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“) oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete sowie Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Arten- und Biotopschutzes lassen sich durch die gemeindliche Abwägung nicht überwinden.

Die Verbote der §§ 30 und 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben und sind erst auf dieser Ebene abschließend beurteilungsfähig und lösbar.

### 13.1 Übergeordnete Planungen, die für die Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange herangezogen wurden

#### 13.1.1 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Im Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2000 sind die landesweiten Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ enthalten.

Ziele des Landschaftsprogramms sind der Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und im unbesiedelten Bereich in einer Weise, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert ist.

Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihrer landschaftlichen Erscheinungsform auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch die Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft. Konflikte bei der Nutzung des Raumes und neue Umweltbelastungen sollen vermieden bzw. weitgehend minimiert werden. Werte und Funktionen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung sollen konsequent und dauerhaft geschützt werden.

Ziel ist es, den überwiegenden Teil der Kernflächen des Naturschutzes untereinander und mit den für Naturschutz und Landschaftspflege wichtigen Gebieten der angrenzenden Bundesländer und Polens zu verbinden und zu vernetzen. Dabei soll die besondere Rolle Brandenburgs als Verbindungsland innerhalb des pleistozän geprägten Mitteleuropäischen Tieflandes besonders berücksichtigt werden.

Ferner sollen möglichst großflächig naturnahe Lebensräume und ihre spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften einschließlich der Arten an den Spitzen der Nahrungsketten erhalten werden. Besondere Schutzanstrengungen gelten gefährdeten Arten, die ihre Verbreitungsgrenzen in Brandenburg haben oder bei ihren Wanderungen Brandenburg regelmäßig berühren. Diese Gebiete sind die Kernflächen des Naturschutzes in Brandenburg. Sie bilden das Grundgerüst für die Biotopverbundsysteme und repräsentieren in besonderer Weise den Charakter der brandenburgischen Landschaft.

Die weiträumigen, relativ dünn besiedelten und wenig zerschnittenen Landschaftsräume sollen als eine besondere Qualität der brandenburgischen Landschaft und als Lebensräume der vom Aussterben bedrohten, an diese störungsarmen Räume gebundenen Arten, wie z.B. Seeadler, Schreiadler, Schwarzstorch langfristig erhalten werden.

In der von Auenlandschaften geprägten Elbe-Elster-Niederung richten sich die naturschutzfachlichen Ziele vorrangig an den Schutz und die Entwicklung der Auenlandschaft und ihrer Randbereiche. In den Ergänzungsräumen Feuchtbiotopverbund mit einem starken Wechsel von Acker und

Grünlandbereichen soll das Grünland erhalten werden. Aufgrund der Waldarmut der Elbe-Elster-Niederung sollen die vorhandenen Waldbereiche erhalten und naturnah gestaltet werden.

Neben den zu erhaltenden regionalen Erholungslandschaften besteht für weite Teile des Naturraums Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Erlebniswirksamkeit des Naturraums. Im Wesentlichen sind die Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung und das Naturerleben durch die Verbesserung des Landschaftsbildes zu schaffen. Als derartige Entwicklungsräume sind die obere Elsterniederung sowie die sich anschließenden Tagebaufolgelandschaften zu nennen.

#### **Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb von Auenlandschaften, Feuchtbiotopen (insbesondere Feuchtwiesen) sowie Wäldern. Er ruft somit keine Konflikte mit den im Landschaftsprogramm als für den Naturraum Elbe-Elster-Niederung besonders bedeutsam eingestuften Lebensraumtypen hervor.

#### **13.1.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster (erstellt 1997) beinhaltet eine Analyse des Naturhaushaltes des Elbe-Elster Landkreises, mit deren Hilfe Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für entsprechende Planungen. Der Landschaftsrahmenplan wird etappenweise fortgeschrieben, um so die (gesetzliche) Aktualität gewährleisten zu können. Der Fachbeitrag zur Biotopverbundplanung des LRP wurde 2010 erstellt und dient – neben der nachhaltigen Sicherung naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume – der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger, ökologischer Wechselbeziehungen in der Landschaft. Dabei stehen die Ansprüche der heimischen Arten an ihren Lebensraum im Vordergrund.

Die Biotopverbundplanung bemerkt für den Planungsbereich:

- Die Vorhabenfläche ist als „Siedlungs- und Verkehrsflächen“ dargestellt
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bestands- und Entwicklungsflächen sowie den zugehörigen Maßnahmen des Biotopverbundes
- Die Planfläche zählt nicht zu den Gebieten mit nationaler / länderübergreifender, überregionaler oder regionaler Bedeutung für den Biotopverbund

#### **Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:**

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Bebauungen und Verkehrswege vorbelastet. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsrahmenplans vereinbar.

#### **13.1.3 Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO EE)**

In § 2 der „Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken“ werden Bäume und Hecken im Gebiet des Landkreises Elbe-Elster zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Zweck dieser Verordnung ist es nach § 1 Abs. 4, den Bestand an Bäumen und Hecken im Landkreis zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Wohlfahrtswirkung, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen und wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

**Im Vorhabengebiet befinden sich keine nach der GehölzSchVO EE geschützten Gehölze.**

### **13.2 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Elsterwerda unweit des Marktplatzes und des Kirchturmes. Begrenzt wird das Plangebiet von der „Lange Straße“, der „Hauptstraße“ und der „Roßstraße“. Die Straßen sind jeweils ca. 10 m breit. Nordöstlich grenzen eine Außenwand eines teils leerstehenden Wohn- und Geschäftshauses der „Hauptstraße“ sowie die Außenwand eines I-geschossigen Geschäftshauses (Kreativwerkstatt) der „Lange Straße“ an das Plangebiet. Nordwestlich grenzt eine ca. 5,50 m breite öffentliche Zufahrt und daran ein ca. 6 m breiter öffentlicher Parkplatz der „Lange Straße“ an. Die Zufahrt zur „Lange Straße“ ist öffentlich und dient derzeit den anliegenden Wohn- und Geschäftshäusern und der Kreativwerkstatt.

Die Gebäude entlang der „Lange Straße“, „Hauptstraße“ und „Roßstraße“ sind jeweils aneinander und an die Straßengrenzen angebaut. Die Gebäude stellen sich zwischen I-III-geschossig mit unterschiedlichen Dachformen und Dachaufbauten dar.

Im EG befinden sich bis auf wenige Ausnahmen Geschäfte mit Schaufenster. Die Wohnnutzung erfolgt ab 1. OG.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich vor Durchführung einer städtischen Ordnungsmaßnahme i. S. Abbruch und Beräumung, mehrere Wohn- und Geschäftshäuser.

Nähere Ausführungen dazu sind im Kap. 8.1 dargelegt.

### **13.3 Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ dient der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines 15,50 m hohen IV-geschossigen Mehrfamilienhauses und eines zusätzlichen Garagengeschosses, welches das gesamte Plangrundstück überbaut (vgl. Kap. 8.2).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Abzweig Lange Straße in Höhe Poststraße. Die Poststraße führt als Einbahnstraße nach Westen. Der Abzweig Lange Straße ist eine Sackgasse, welche die Anliegergrundstücke erschließt.

### **13.4 Auswirkprognose**

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

#### **13.4.1 Schutzgut Mensch**

##### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das geplante Mehrfamilienhaus im Plangebiet ist aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (FH 15,50 m über Grund, mehrgeschossige, grenzständige Bebauung) dem Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO unterworfen. Das heißt es war zu prüfen, ob von dem Bauvorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Die Gebietskategorie des Standortes ist als Mischgebiet anzusprechen, d. h. die dort ansässigen Bewohner müssen ein Maß an Störungen hinnehmen, welches größer als im allgemeinen Wohngebiet ist. Andererseits muss die hinzutretende Anlage und Nutzung Rücksicht auf die Bewohner im Gebiet nehmen.

Die Prüfung wird in Kap. 8.3.1 vorgenommen. Im Ergebnis der Prüfung wird durch das geplante Mehrfamilienhaus die Besonnung der Südfassade des Oberliegergrundstückes 1013 an 3 Fenstern im 1. OG von „Hoch“ auf „Mittel“ eingeschränkt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden eingehalten.

Belästigungen durch Einsichten in die angrenzenden Wohnbereiche bzw. durch Bedrängungen sind auszuschließen.

Nach der vorgenommenen städtebaulichen Abwägung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft auch mit dem geplanten Vorhaben eingehalten.

Das geplante Mehrfamilienhaus hat eine besondere Bedeutung für die Allgemeinheit im Stadtzentrum von Elsterwerda. Es soll einen architektonischen Glanzpunkt des Areals am Marktplatz bilden.

##### Straßenverkehr

Auf den anliegenden öffentlichen Straßen erfolgt nur der Ziel- und Quellverkehr im Einrichtungsverkehr in Richtung Bahnhofstraße / B101.

In die Poststraße kann über die Lange Straße nur eingefahren werden. Über den Abzweig Lange Straße kann ein- und ausgefahren werden. Diese Verkehrsfläche ist ca. 12 m breit und öffentlich gewidmet.

Diese Verkehrsfläche diente auch bereits vor Beräumung dem Anliegergrundstück im Plangebiet. Die Anlieger der Grundstücke 12a, 12b und 12c haben keinen Anspruch auf alleinige Nutzung der öffentlichen Straße.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass der Straßenverkehr für die vorhandenen Nutzungen und somit auch für die geplanten Nutzungen schallverträglich ist. Der zusätzliche Straßenverkehr, welcher aus dem geplanten Mehrfamilienhaus resultiert, verläuft über öffentliche Straßen, auf denen stärkerer Verkehr zulässig ist. Maßgebliche Immissionen auf die Nachbarschaft durch den An- und Abfahrtsverkehr des Mehrfamilienhauses sind nicht anzunehmen.

### Parkverkehr

Von den geschlossenen Garagen selbst sind kaum relevante Geräusche zu erwarten. Der Parkverkehr des geplanten Mehrfamilienhauses verläuft über eine vorhandene öffentliche Verkehrsfläche. Maßgebende Immissionen auf die Nachbarschaft und auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

### Anlageimmissionen

Das geplante Garagengeschoss ist nach BImSchG keine genehmigungsbedürftige Anlage. Nach § 22 BImSchG sind Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen verpflichtet, Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass:

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß begrenzt werden

Dabei sind schädliche Umweltauswirkungen i. S. BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß, und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

### Abgasimmissionen

Schädliche Umweltauswirkungen durch Abgase werden unter Verweis auf die Entwurfsplanung durch ausreichend große und verteilte Zuluftöffnungen gemäß der Muster-Garagenverordnung (M-GarVO) begegnet.

### Brandschutz

Schädliche Umweltauswirkungen durch Feuer werden unter Verweis auf die Entwurfsplanung durch feuerbeständige Baustoffe für tragende und raumumschließende Wände für Decken und Tore sowie durch Rettungswege, Feuerlöschanlagen, Brandmelder und Betriebsvorschriften gemäß M-GarVO begegnet.

### **Fazit:**

Maßgebende Gefahren, Belästigungen auf die Allgemeinheit und auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

### **13.4.2 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“ (Naturpark gem. § 27 BNatSchG). Der Naturpark (Gebiet-ID.: 4447-701) befindet sich im Süden Brandenburgs und ist geprägt durch großflächige, strukturreiche blühende Heide, artenreiche Moor-, Fluss- und Teichlandschaften sowie heimische Streuobstwiesen, historische Bergbaurelikte und alte Laub-, und Auenwälder. Die Schutzgebietskategorie „Naturpark“ lässt zu, dass Landschafts- und Naturräume in diesem Gebiet, nach den Erfordernissen der Raumordnung, für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der durch die vielfältige Nutzung geprägten besonderen Kulturlandschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt, gestaltet werden darf. Angestrebt werden eine ressourcenschonende fortwährende Landnutzung sowie die Förderung von natur- und ressourcenschonender Regionalentwicklung. Die Ziel- und Entwicklungskonzepte sind im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu planen, zu gliedern, zu beschließen und weiterzuentwickeln (BEKANNTMACHUNG 09.05.1996 Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz). Das Plangebiet befindet sich in einem belebten Siedlungs- und Wohnumfeld. Die Vorhabenfläche weist keinerlei Leistungsfähigkeit zum Erhalt, zur Wiederherstellung und Schutz des Naturhaushalts bzw. der Naturgüter auf und ist nicht ökologisch vielfältig sowie einzigartig, sondern durch gärtnerische Maßnahmen, stetigen Nutzungsdruck und Siedlungsstrukturen geprägt. Die touristischen Wander- bzw. Radwege-Anbindungen zum Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaften“ oder zu naturnahen Landschaftsräumen werden durch die Planumsetzung nicht berührt.

### **13.4.3 Natur und Landschaft**

#### *13.4.3.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope*

Die Einschätzung der Biotoptypen erfolgte nach der Kartieranleitung des Landes Brandenburg. Das Plangebiet betrifft eine Kerngebietsbrache (12200). Die Fläche ist eine vegetationsfreie/-arme Rohbodenfläche (03190) und aktuell eine einjährige ruderale Trittpflanzengesellschaft (03260).

#### 13.4.3.2 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Die Bewältigung der artenschutzfachlichen Belange erfolgte außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Abriss- und Beräumungsarbeiten.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG der Aufstellung entgegenstehen könnten. Die Potenzialanalyse konzentriert sich daher auf die europarechtlich besonders und streng geschützten Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie).

Das faunistische Arteninventar innerhalb des Plangebietes wurde in einer Artenschutzrelevanzprüfung (Th. Wiesner 07/2023) ermittelt (s. Anlage 6). Im Ergebnis des Gutachtens wurden im Plangebiet keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

Das Plangebiet wurde am späten Nachmittag des 9. Juli 2023 auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten begutachtet. In und am Plangebiet wurden keine geschützten Tierarten festgestellt.

Der Plangeber geht davon aus, dass die Planung aufgrund der Standortlage und Biotopausstattung nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen wird.

Veränderungen von dem von Menschenhand geschaffenen Lebensraum der angepassten Tierarten sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Bauliche Maßnahmen an den Nachbargebäuden sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Es erfolgt lediglich, wie vor Abriss, ein Anbau an die Nachbargebäude Lange Straße 12b, Hauptstraße 25. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der genehmigten Abrissmaßnahmen keine Fledermäuse und Brutvögel betroffen waren oder sind.

Verstöße gegen die in § 44 Abs. 1 BNatSchG festgelegten Verbote sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### 13.4.3.3 Schutzgut Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet ist durch die vormalige Bebauung und Nutzung vorbelastet. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht registriert. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Der Grundwasserstand ist laut Kartenmaterial des LfU Brandenburg bei etwa 89,5 m ü. NHN (ca. 1,5 m unter Gelände) zu erwarten.

#### **Auswirkprognose**

Baubedingt kommt es zu Bodenabtrag und Bodenauftrag. Darüber hinaus kann es durch Leckagen u. Ä. zu Schadstoffeintragungen in den Boden kommen. Mit sachgemäßem Umgang und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften können baubedingte Schadstoffeinträge nahezu ausgeschlossen werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff vor der Planaufstellung zulässig war.

#### 13.4.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Territorium der Stadt Elsterwerda ist großklimatisch dem „ostdeutschen Binnenland-Klima“ zuzuordnen. Charakteristisch für das kontinental geprägte Klima sind warme Sommer mit längeren Schönwetterperioden und kältere Winter. Es überwiegen Winde aus West bis Süd-Südwest.

Die Belastung der Region durch Luftschadstoffe ist sehr gering. Das Plangebiet wird für die lufthygienische Ausgleichsfunktion als nachrangig eingestuft. Die Plangebietsfläche hat keine Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion und dient nicht der Verringerung der Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe und hat weder ein Staubfilterungs- noch eine Kaltluftentstehungspotential.

#### **Auswirkprognose**

Baubedingt verursachen Baufahrzeuge und -maschinen geringe nicht quantifizierbare Abgasemissionen, die aufgrund der zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich eingestuft werden.

Die lokalklimatischen Verhältnisse verändern sich gegenüber den Bestandsverhältnissen nicht.

Emissionen treten durch die geplante Nutzung nicht auf. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden auf die klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet.

#### 13.4.3.5 Schutzgut Landschaft

Im Plangebiet befanden sich vormals aufgelassene bis zu III-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Das Landschaftsbild der Innenstadt, wo das Plangebiet liegt, wird ausschließlich von Wohn- und Geschäftshäusern entlang von öffentlichen Straßen, geprägt.

Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktionen gehen vom Innenstadtgebiet nicht aus. Optische, akustische und sonstige strukturelle und räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung entfaltet die Innenstadt ebenfalls nicht.

#### **Auswirkprognose**

Baubedingt kommt es zur optischen und akustischen Beunruhigung der Landschaft durch die Anwesenheit und den Betrieb von Baufahrzeugen und –maschinen. Diese sind auf einen kurzen Zeitraum beschränkt, sodass sie als nicht erheblich eingestuft werden.

Die Neubebauung innerhalb der Planfläche verändert zwar das visuelle Bild der Innenstadt, jedoch ist hier eine bauliche Anlage, welche ein Highlight am Marktplatz sein soll, vorgesehen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erkennen.

#### **13.4.4 Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bodendenkmal Nr. 20317 „Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld Mittelalter“ und „Altstadt Neuzeit, Siedlung Urgeschichte“.

#### **Auswirkprognose**

Die möglichen Auswirkungen auf den Bodendenkmalbereich sind baubedingt. Nach dem BbgDSchG bedürfen Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Hier sind evtl. Voruntersuchungen und ggf. eine fachgerechte Begleitung während der Bauausführung erforderlich.

**Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodendenkmale eintreten.**

## **14 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ der Stadt Elsterwerda beinhaltet die Ausweisung einer Baufläche für ein Mehrfamilienhaus auf einer Fläche von 986 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum zwischen der „Lange Straße“, „Roßstraße“ und „Hauptstraße“. Das Gelände betrifft eine Fläche im Innenbereich, die ehemals mit mehreren Wohn- und Geschäftshäusern bebaut war und im Zuge einer Ordnungsmaßnahme freigeräumt wurde. Für die Fläche besteht seitens der Stadt ein Baugebot.

Für die Berücksichtigung der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO stand ein Verschattungsgutachten zum geplanten Bauvorhaben zur Verfügung.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange stand eine Relevanzprüfung (Wiesner 07/2023) zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13a BauGB, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich für das Schutzgut Boden erforderlich, da der Eingriff bereits vor der Planaufstellung zulässig war.

Ermittelt wurde keine wesentlichen Verschlechterungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die vorliegende Planung. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird nicht verletzt.

Mit der vorgesehenen Gestaltung des Mehrfamilienhauses als Highlight in der Innenstadt sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.



## 15 Literatur / Gesetze / Verordnungen

### Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I /13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes am 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

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])

BRANDENBURGISCHES ABFALL- UND BODENSCHUTZGESETZ (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

### Allgemeine Literatur

BIOTOPVERBUNDPLANUNG LK EE, Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Elbe-Elster (2010), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

JAHRESBERICHT ZUR LUFTQUALITÄT in Brandenburg (2019), Landesamt für Umwelt, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

KLIMAREPORT BRANDENBURG (2016), Fachbeiträge des Landesamtes für Umwelt, Heft Nr. 150, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)

LANDSCHAFTSRAHMENPLANUNG DES LANDKREISES ELBE-ELSTER (LRP) (1997), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster

LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG (2010), Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

### Verwendetes Kartenmaterial

AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://apw.brandenburg.de/>

BAUDENKMALE, BODENDENKMALE BRANDENBURG, <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

BIOTOPVERBUNDKARTEN DES LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (Auflage 2001) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

HYDROLOGISCHE KARTE des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand 2017), [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Stadt Elsterwerda

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTEN DES LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (Geologische und Hydrogeologische Karten sowie Boden und Bodenphysik), <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

KARTE „BÖDEN - WERTVOLLE ARCHIVE DER NATURGESCHICHTE“ (Stand 2018), Landschaftsprogramm Brandenburg, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

WASSERSCHUTZGEBIETE BRANDENBURG, LfU <https://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/>

#### Weitere Quellen

- Entwurfsplanung Neubau Mehrfamilienhaus Roßstraße (Stand: 30.01.2023); Schubert & Horst Architekten, Dresden
- Stellplatzsatzung (Stand: 24.02.2005)
- Erhaltungssatzung Innenstadt Elsterwerda (Rechtskraft: 29.01.2021)
- Gestaltungssatzung Innenstadt Elsterwerda (Rechtskraft: 28.01.2021)

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, November 2023

**Verschattungsgutachten nach DIN EN 17037  
zum Bauvorhaben Roßhöfe in 04910 Elster-  
werda**

Land Brandenburg  
Landkreis Elbe-Elster  
Roßstraße  
04910 Elsterwerda

Berichtsnummer: IBL-005-2023-V-1  
Erstellungsdatum: 28.09.2023

***Ingenieur- und Gutachterbüro***  
**Dipl.-Phys. Thomas Lung**  
Mörchinger Straße 121  
14169 Berlin

**IB  
LUNG**

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses  
Roßstraße, 04910 Elsterwerda (Roßhöfe)

Standort: **Bundesland:** Brandenburg  
**Stadt:** Elsterwerda  
**Gemarkung:** Elsterwerda  
**Flur:** 4  
**Flurstücke:** 395, 441 und 1014

Planer: Schubert + Horst Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Antonstraße 16  
01097 Dresden

Auftraggeber: Jan Packroff  
Baumschulenweg 30  
04932 Röderland

Bearbeiter: **Ingenieur- und Gutachterbüro**  
Dipl.-Phys. Thomas Lung  
Mörchinger Straße 121  
14169 Berlin  
Tel. 030 34 70 38 00  
Email info@iblung.de  
Web www.iblung.de



Von der **IHK Berlin** öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Geruchs- und Schadstoffimmissionsprognosen

**Mitglied der**



weitere beteiligte Institute: keine

Berichtsumfang: 51 Seiten

Berichtsnummer: IBL-005-2023-V-1

Berichtsdatum: 28.09.2023

#### **Hinweise zur Vervielfältigung und Verbreitung**

Dieser Bericht oder Teile des Berichtes dürfen von Dritten nur mit schriftlicher Zustimmung des Ingenieur- und Gutachterbüros T. Lung vervielfältigt und/oder weitergegeben werden. Davon ausgenommen sind die bestimmungsgemäße Verwendung zur Beteiligung von Behörden und Gerichten und die öffentliche Auslegung im Rahmen von Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren. Eine digitale Verbreitung ist ohne schriftliche Zustimmung des Ingenieur- und Gutachterbüros T. Lung nicht gestattet.

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| I   | Abkürzungsverzeichnis.....   | 4  |
| II  | Verwendete Unterlagen.....   | 6  |
| III | Gesetze, Verordnungen und Normen.....                              | 7  |
| IV  | Verwendete Software.....   | 7  |
| 1   | Auftrag und Zielsetzung.....                                       | 8  |
| 2   | Normative Grundlagen.....  | 9  |
| 3   | Grundlagen der Besonnungssimulation.....                           | 13 |
| 3.1 | Einwirkungsgebiet.....   | 13 |
| 3.2 | Eigenverschattung.....   | 14 |
| 3.3 | Horizonteinengung.....   | 15 |
| 3.4 | Bewölkung.....   | 15 |
| 4   | Bestandssituation.....   | 16 |
| 5   | Planungssituation.....   | 18 |
| 6   | Verwendetes 3D-Gebäudemodell.....                                  | 20 |
| 7   | Untersuchte Fassaden.....  | 22 |
| 8   | Rahmenbedingungen der Besonnungsprognosen.....                     | 24 |
| 9   | Graphische Darstellung der Prognoseergebnisse.....                 | 25 |
| 9.1 | Ostfassade Haus Lange Straße 11.....                               | 27 |
| 9.2 | Ostfassade Anbau Lange Straße 12a.....                             | 29 |
| 9.3 | Südfassade Innenhof Gebäude Lange Straße 12c / Hauptstraße 25..... | 30 |
| 10  | Zusammenfassende Beurteilung.....                                  | 33 |
| 11  | Abbildungsverzeichnis.....   | 35 |
| 12  | Tabellenverzeichnis.....   | 36 |
|     | Anhang 1 – Katasterplan.....                                       | 38 |
|     | Anhang 2 – Flurkarte.....  | 39 |
|     | Anhang 3 – Lageplan.....   | 40 |
|     | Anhang 4 – Abstandsflächenplan.....                                | 41 |
|     | Anhang 5 – Grundriss Erdgeschoss.....                              | 42 |
|     | Anhang 6 – Grundriss 1. Obergeschoss.....                          | 43 |
|     | Anhang 7 – Grundriss 2. Obergeschoss.....                          | 44 |
|     | Anhang 8 – Grundriss 3. Obergeschoss.....                          | 45 |
|     | Anhang 9 – Grundriss Dachgeschoss.....                             | 46 |
|     | Anhang 10 – Ansicht Roßstraße.....                                 | 47 |
|     | Anhang 11 – Ansicht Nord.....                                      | 48 |
|     | Anhang 12 – Skizzen, Ansichten, Schnitte.....                      | 49 |
|     | Anhang 13 – Süd- und Ost-Ansicht Lange Straße 12a.....             | 50 |
|     | Anhang 14 – Nordansicht Innenhof Hauptstraße 25.....               | 51 |

## I Abkürzungsverzeichnis

|                 |  |
|-----------------|--|
| 3D              | Dreidimensional                          |
| °C              | Grad Celsius                             |
| cm              | Zentimeter                               |
| B               | Gebäudebreite                            |
| BauGB           | Baugesetzbuch                            |
| BauNVO          | Baunutzungsverordnung                    |
| BGF             | Bruttogeschossfläche                     |
| BImSchG         | Bundes-Immissionsschutzgesetz            |
| B-Plan          | Bebauungsplan                            |
| BV              | Bauvorhaben                              |
| D               | Tageslichtquotient                       |
| D <sub>T</sub>  | Zieltageslichtquotient                   |
| D <sub>TM</sub> | Mindesttageslichtquotient                |
| Deklination     | Erhebungswinkel über dem Himmelshorizont |
| DIN             | Deutsches Institut für Normung e. V.     |
| DN              | Dachneigung                              |
| DWD             | Deutscher Wetterdienst                   |
| E               | Energie                                  |
| EG              | Erdgeschoss                              |
| EnEV            | Energieeinsparverordnung                 |
| FH              | Firsthöhe                                |
| GF              | Geschossfläche                           |
| GFZ             | Geschossflächenzahl                      |
| GOK             | Geländeoberkante                         |
| h               | Stunde                                   |
| ha              | Hektar (10.000 m <sup>2</sup> )          |
| HW              | Hochwert                                 |
| kW              | Kilowatt                                 |
| L               | Gebäudelänge                             |
| MBO             | Musterbauordnung                         |
| Mg              | Megagramm (1 Mg = 1 Tonne = 1.000 kg)    |
| MEZ             | Mitteleuropäische Zeit                   |
| MFH             | Mehrfamilienhaus                         |
| MW              | Megawatt                                 |
| NN              | Normal Null bei Höhenangaben             |

|                |  |
|----------------|--|
| NHN            | Normalhöhennull bei Höhenangaben   |
| OG             | Obergeschoss   |
| OK             | Oberkante  |
| OKG            | Oberkante Gelände  |
| RW             | Rechtswert   |
| s              | Sekunde  |
| SFL            | Seitenflügel   |
| t <sub>d</sub> | Tageslichtstunden  |
| T              | Gebäudetiefe   |
| TH             | Traufhöhe  |
| VDI            | Verein Deutscher Ingenieure. Insbesondere die Kommission Reinhaltung der Luft erstellt und veröffentlicht Richtlinien zum Immissionsschutz |
| WE             | Wohneinheit  |
| Z              | Zahl der Vollgeschosse   |

## II Verwendete Unterlagen

- Lageplan Neubau Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda (Vorplanungsstudie). Schubert + Horst Architekten Partnergesellschaft mbB, Antonstraße 16, 01097 Dresden. 30.01.2023
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ der Stadt Elsterwerda mit Begründung (Vorentwurf November 2022). ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke, Bad Liebenwerda, Nov. 2022
- Abstandsflächenplan Neubau Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda (Vorplanungsstudie). Schubert + Horst Architekten Partnergesellschaft mbB, Antonstraße 16, 01097 Dresden. 30.01.2023
- Grundrisse EG, 1. OG bis 3. OG und Dachgeschoss. Neubau Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda (Vorplanungsstudie). Schubert + Horst Architekten Partnergesellschaft mbB, Antonstraße 16, 01097 Dresden. 30.01.2023
- Skizzen Ansichten Schnitte Teil 1, 2 und 3. Neubau Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda (Vorplanungsstudie). Schubert + Horst Architekten Partnergesellschaft mbB, Antonstraße 16, 01097 Dresden. 30.01.2023
- Ansichten Roßstraße, Ansichten Nord, Lange Straße. Neubau Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda (Vorplanungsstudie). Schubert + Horst Architekten Partnergesellschaft mbB, Antonstraße 16, 01097 Dresden. 30.01.2023
- Volumenstudie 1 bis 5 M, Neubau Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda (Vorplanungsstudie). Schubert + Horst Architekten Partnergesellschaft mbB, Antonstraße 16, 01097 Dresden. 30.01.2023
- LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Robert-Havemann-Straße 4, 15236 Frankfurt (Oder). Febr. 2023
- 3D-Gebäudemodell 2330\_Roßstr\_230202\_modell\_Belichtung.ifc. Schubert + Horst Architekten Partnergesellschaft mbB, Antonstraße 16, 01097 Dresden. Email-Anhang vom 02.02.2023
- Nordansicht Innenhof Hauptstraße 25 i. V. 12b und 12c – Vorhaben bz. B-Plan Nr. 34 Wohnhaus Roßstraße Elsterwerda. Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH, Am Schwarzgraben 13, 04924 Bad Liebenwerda. 03/2023
- Handreichung: Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Abt. Bauleitplanung. Mai 2022
- OpenStreetMap: Foto Datei: *Lange Straße Eda 2018 IMG 20180805 105420.jpg*



### **III Gesetze, Verordnungen und Normen**

- BauGB Baugesetzbuch
- BauNVO Baunutzungsverordnung
- LBO Landesbauordnung
- DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden, März 2019
- DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen – Teil 1, August 2021

### **IV Verwendete Software**

- SketchUp Pro 2022 Version 22.0.354 64 Bits, Lizenziert für IBLung Berlin
- Extension V 12.0.50 (Programmmodul zur Berechnung der Besonnungszeiten)

## 1 Auftrag und Zielsetzung

Mit Datum vom 16. Februar 2023 wurde unser Büro mit der Erstellung eines Verschattungsgutachtens zum Bauvorhaben Roßhöfe am Standort Roßstraße in Elsterwerda beauftragt. Geplant ist dort die Errichtung eines 5-geschossigen Mehrfamilienhauses, durch das Verschattungen in nächster Umgebung hervorgerufen werden können. Im Rahmen des Verschattungsgutachtens ist zu klären, inwieweit es zu Einschränkungen der Besonnung bzw. zu vorhabenbedingten Verschattungswirkungen an den Fassaden der nördlich benachbarten Bestandsgebäude kommt. Hierzu werden Besonnungsprognosen auf der Grundlage eines 3D-Gebäudemodells für die Bestands- und die Planungssituation durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten wurde um eine detaillierte Besonnungsprognose für die Fenster der Innenhof-Südfassade des nördlich an den Neubau angrenzenden Bestandsgebäudes ergänzt.

Als Beurteilungsgrundlage für die Ergebnisse der Besonnungsprognosen wird die europäische Norm DIN EN 17037 herangezogen, die mit der Novellierung der DIN 5034-1 ab August 2021 in die nationalen Normenwerke aufgenommen wurde. Die DIN EN 17037 empfiehlt eine Bewertung der täglichen Besonnungsdauer in drei Stufen von *Gering* über *Mittel* zu *Hoch*. An mindestens einem Wohnraumfenster einer Wohnung sollte nach der Norm die geringste Besonnungsdauer von 1,5 Stunden für einen Beurteilungstag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März erreicht werden. Als Beurteilungstag wird die Tag-und-Nacht-Gleiche, der 21. März, festgelegt.

Die Besonnungsprognosen werden mit einem validierten numerischen Rechenmodell für den vorgenannten Beurteilungstag durchgeführt. Hierbei werden die Sonnenstände für den Breitengrad des Vorhabenstandortes verwendet. An den untersuchten Fassaden werden die prognostizierten Besonnungszeiten für den 21. März ausgewiesen und anhand der Kriterien nach DIN EN 17037 für die empfohlene Besonnungsdauer bewertet.

Verschattungen durch das geplante Mehrfamilienhaus sind nur an den Fassaden der unmittelbar nördlich liegenden Häuser in der Langen Straße und der Hauptstraße zu erwarten. Zur Beurteilung der Verschattungswirkungen des Bauvorhabens werden die Besonnungszeiten an den betroffenen Hausfassaden in einer Gegenüberstellung der Bestands- mit der Planungssituation dargestellt und nach der o. g. Norm bewertet.

## 2 Normative Grundlagen

Für städtebauliche Planungen liegen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungs- bzw. der Beschattungsdauer vor. Die Rechtmäßigkeit eines konkreten Planungsvorhabens beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes und der Verhältnismäßigkeit. Hierbei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu gewichten und zu bewerten und einer sachgerechten Abwägung zugänglich zu machen.

Es sind die allgemein gefassten Abwägungshinweise des Baugesetzbuches und der Bauordnungen hinsichtlich der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zu beachten:

### **BauGB**

#### **§ 1 (6)**

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen*

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*

(7)

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen*

#### **§ 136 (3)**

*Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:*

1. *die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten [...]*

### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

#### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

*(1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden*

### **DIN EN 17037**

Die Norm DIN EN 17037 legt Empfehlungen zur Erreichung eines hinreichend subjektiven Helligkeitseindrucks in Innenräumen durch Tageslicht und eine ausreichende Aussicht fest. Des Weiteren enthält sie Empfehlungen für die Dauer der Besonnung von Aufenthaltsräumen.

Außerdem bietet die Norm Informationen zur Nutzung des Tageslichts für die Beleuchtung von Innenräumen und zur Beschränkung von Blendung. Darüber hinaus legt sie Messgrößen für die Bewertung der Tageslichtbeleuchtungsbedingungen fest und enthält Grundsätze für die Berechnung und Verifizierung, die es ermöglichen, die Variabilität des Tageslichts zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten zu berücksichtigen.

Anhang A.4 Empfehlung für die Besonnungsdauer

Ein Raum sollte an einem ausgewählten Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März für einen Zeitraum nach Tabelle A.6 (sollte wolkenlos sein) eine mögliche Besonnung erhalten. Tabelle A.6 schlägt drei Stufen für die Besonnungsdauer vor.

Bei der Anwendung der Empfehlung auf eine Wohnung sollte mindestens ein Wohnraum eine Besonnungsdauer nach Tabelle A.6 einhalten.

**Tabelle 1**      **Tabelle A.6 nach DIN EN 17037** Empfehlung für die tägliche Besonnungsdauer

| Empfehlungsstufe für die Besonnungsdauer | Besonnungsdauer |
|--|-----------------|
| Gering                                   | 1,5 h           |
| Mittel                                   | 3,0 h           |
| Hoch                                     | 4,0 h           |

Nach DIN EN 17037 Nr. 5.3.1 „ist die Besonnungsdauer ein wichtiges Qualitätskriterium für einen Innenraum und kann zum menschlichen Wohlbefinden beitragen. Eine Mindestbesonnungsdauer sollte in

- Patientenzimmern in Krankenhäusern
- Spielzimmern in Kindergärten
- mindestens einem Wohnraum in Wohnungen

sichergestellt werden.“ (vgl. Tabelle 1) Die Norm gilt nicht für Arbeits- und Gewerberäume bzw. Arbeitsstätten.

Der Bezugspunkt (Nachweisort) liegt nach dem Anhang D.2 der Norm mindestens 1,2 m über dem Boden und 0,3 m über der Brüstung der Tageslichtöffnung mittig auf der inneren Oberfläche der Öffnung. Ist bei der Tageslichtöffnung keine Brüstung vorhanden, liegt der Bezugspunkt 1,2 m über dem Boden.

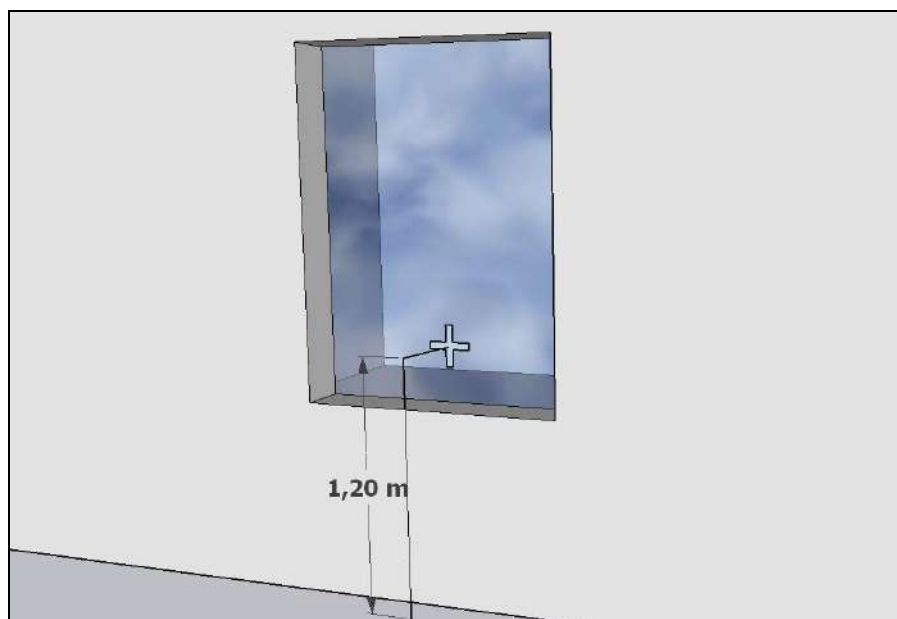


Abb. 1: Lage des Bezugspunktes

Vereinfachend können die Besonnungsprognosen zunächst für glatte Fassaden ohne Fensterlaibungen durchgeführt werden. Ergeben sich deutliche Unterschiede der Besonnungsdauer zwischen der Bestands- und der Planungssituation und wird an einem Fassadenbereich im Planungszustand eine niedrige Empfehlungsstufe ausgewiesen, so sind in der Regel die Fensteröffnungen sowie evtl. vorhandener Balkone, Loggien etc. zu modellieren und eine erneute Besonnungsprognose mit Berücksichtigung des o. g. Bezugspunktes zu erstellen.

In der Norm wird zur Berechnung der Besonnungsdauer eine niedrigste Sonnenhöhe gefordert, die vom Breitengrad abhängig ist. Es werden nur Besonnungszeiten zur Ermittlung der täglichen Gesamtbessonungsdauer aufsummiert, für die die Sonnenhöhe über dem Mindestwert liegt. Für Berlin ist diese niedrigste Sonnenhöhe am 21. März bei 11 Grad festgelegt (DIN EN 17037, Tabelle D.1).

Die in der Norm angegebenen Werte sind ausdrücklich als Empfehlungsstufen bzw. Empfehlungswerte festgelegt, d. h. sie stellen keine Grenzwerte für unzumutbare Besonnungs- oder Belichtungsverhältnisse dar. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen geht der Gesetzgeber in der Regel davon aus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit Blick auf Belichtung und Besonnung vorliegen. Werden Abstandsflächen unterschritten, so ist hinsichtlich der Besonnungs- bzw. Verschattungssituation eine Einzelfallprüfung mit Berücksichtigung der konkreten Umstände geboten, deren Ergebnisse grundsätzlich unter Würdigung nachbarlicher Interessen einer Abwägung zugänglich sind.

#### **DIN 5034-1**

Die Normenreihe DIN 5034 ergänzt die europäische Norm DIN EN 17037 um nationale Mindestanforderungen und enthält in der aktuellen Fassung nur noch Inhalte der bisherigen Normenreihe, die in DIN EN 17037:2019-03 nicht enthalten sind.

Gegenüber der DIN 5034-1 vom Juli 2011 wurden in der ab August 2021 gültigen Fassung der Norm sämtliche Abschnitte mit Bezug auf die Besonnungsdauer von Wohn- und Aufenthaltsräumen aus dem Anwendungsbereich entfernt. Das bedeutet, dass für die vorliegenden Besonnungsprognosen allein die europäische Norm DIN EN 17037 maßgeblich ist.

#### **Handreichung: Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung**

Die Handreichung gibt Empfehlungen zum Thema Verschattungswirkungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und soll ergänzend zu den normativen Vorschriften als Orientierungshilfe dienen. Gutachten sind danach erforderlich, wenn entweder

- 1) die Orientierungswerte für Dichteobergrenzen nach § 17 BauNVO überschritten werden oder
- 2) die Mindestabstände gemäß Bauordnung unterschritten werden oder
- 3) zwar 1) und 2) eingehalten, aber die städtebauliche Figur eine Verschattung vermuten lässt

Umgekehrt kann jedoch nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass kein Gutachten erforderlich ist, wenn die Orientierungs- und Mindestabstandswerte eingehalten werden.

In der Handreichung wird erläutert, wie die Besonnung bzw. Verschattung gutachterlich zu ermitteln ist, wobei zwischen der Eigenverschattung innerhalb des Plangebietes und der vorhabenbedingten Mehrverschattung von Bestandsgebäuden unterschieden wird. Zur Berechnung und Bewertung der Besonnungsdauer wird in der Hauptsache auf die DIN EN 17037 verwiesen.

Zentrale Punkte der Handreichung sind die

- Betrachtung des sonnenärmeren Winterhalbjahres für Bestandsgebäude im Rahmen einer Erheblichkeitsprüfung und die
- Annahme, dass eine ausreichende Tageslichtversorgung auch für Arbeitsstätten vorliegt, wenn die Mindestbesonnung an den betreffenden Fensterflächen gewährleistet ist.

Schließlich wird in der Handreichung erläutert, wie mit den Ergebnissen einer Besonnungsstudie bei der bauleitplanerischen Abwägung umgegangen werden kann.

### 3 Grundlagen der Besonnungssimulation

Die Besonnungsprognosen werden im vorliegenden Fall mit einem Simulationsprogramm erstellt, das auf einem validierten Algorithmus zur Berechnung des standort-, tages- und uhrzeit-abhängigen Sonnenstandes sowie der Berücksichtigung von verschattenden Gebäudekörpern (Gebäudemodell) beruht.

Folgende grundlegende Annahmen liegen den Berechnungen zugrunde:

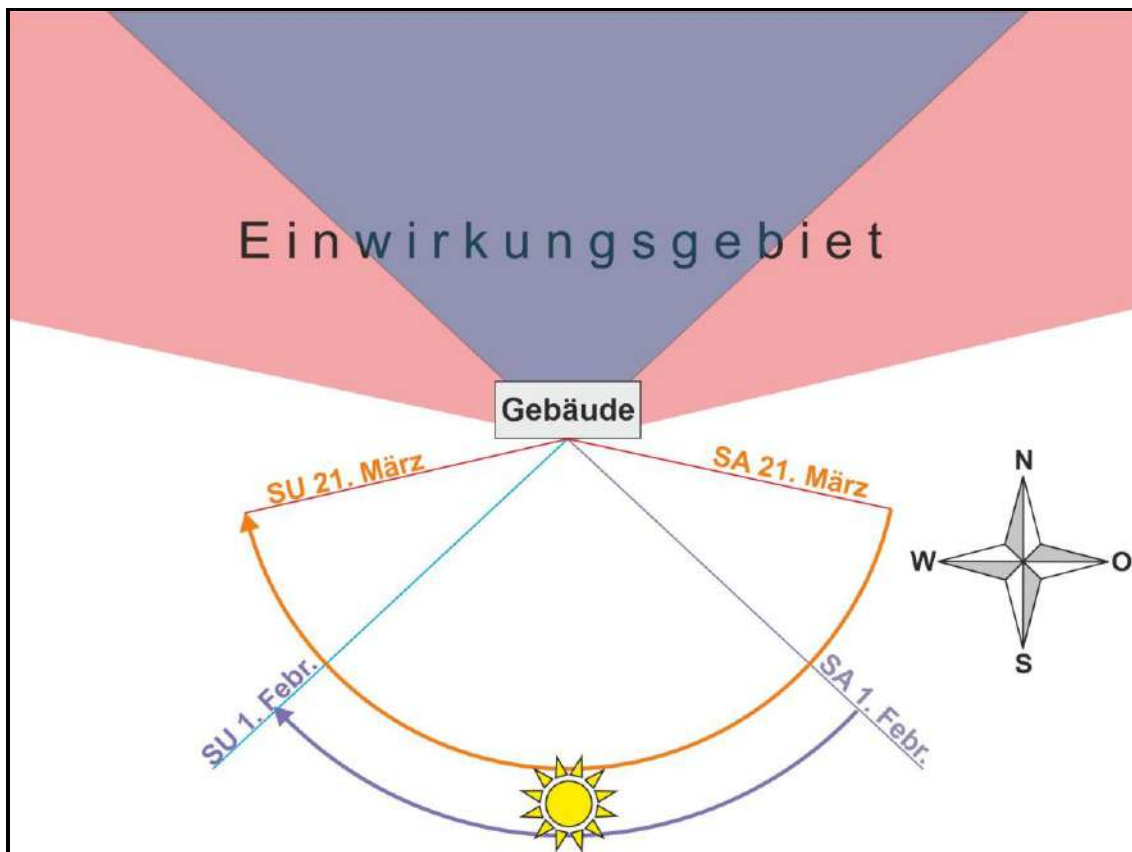
- zur Bestimmung des Sonnenstandes werden die geographischen Koordinaten des Vorhabenstandortes verwendet
- die Sonne wird als punktförmige Lichtquelle angenommen
- die Besonnungszeiten werden mit einer zeitlichen Auflösung von 5 Minuten berechnet
- die räumliche Auflösung der Besonnungsberechnung beträgt mind.1 Sensorpunkt pro m<sup>2</sup>
- Vegetation wie Bäume etc. wird nicht berücksichtigt (wenn nicht ausdrücklich anders ausgewiesen)
- Reflexionen von Sonnenstrahlen an Fensterscheiben etc. werden nicht berücksichtigt
- evtl. Zeitangaben beziehen sich auf MEZ (ohne Sommerzeit)
- ein Grenzwinkel über dem Horizont (Horizonteinengung) gemäß DIN 17037 Anhang D.5, Tabelle D.1 wird angesetzt
- meteorologische Bedingungen (Bewölkung etc.) bleiben bei der Ermittlung der Besonnungsdauer unberücksichtigt, wenn nicht ausdrücklich anders ausgewiesen

Weitere Einzelheiten zur Verschattungsprognose sind dem Abschnitt 8 zu entnehmen.

Die Beurteilung der Prognoseergebnisse erfolgt anhand eines Vergleichs der für den Planzustand berechneten Besonnungsstunden mit den Empfehlungswerten der DIN EN 17037 für Wohnräume.

#### 3.1 Einwirkungsgebiet

Grundsätzlich können Verschattungswirkungen für einzelne Tage des Jahres nur in bestimmten Bereichen des Umfeldes eines Bauvorhabens auftreten, da die Sonnenbahnen in ihren horizontalen Winkelsegmenten beschränkt sind. Am 1. Februar und am 21. März, den beiden Rahmenbeurteilungstagen der DIN EN 17037, können sich aufgrund der Horizontwinkel für Sonnenauf- und -untergang keine Änderungen der Besonnungszeiten südlich eines geplanten Gebäudes ergeben. Die folgende Grafik veranschaulicht die Einwirkungsgebiete für die beiden vorgenannten Beurteilungstage, in denen Änderungen der Besonnungsdauer infolge eines Bauvorhabens möglich sind:



**Abb. 2:** Sonnenbahnkurven am 1. Februar und am 21. März für Standorte in Deutschland Horizontale Winkelsegmente für Sonnenaufgang (SA) und Sonnenuntergang (SU) unter Berücksichtigung eines Sonnenhöhengrenzwinkels von 11 Grad (Berlin) und deren Bestimmung des Einwirkungsgebietes

Ein Bauvorhaben kann demnach im Rahmen des Geltungszeitraums der Beurteilungstage nur Änderungen der Besonnungsverhältnisse nördlich des Baufeldes hervorrufen, wobei das Einwirkungsgebiet für den 1. Februar nochmals stark auf ein Winkelsegment von ca. 95 Grad in nördlicher Richtung eingengt ist.

### 3.2 Eigenverschattung

Gebäude verschatten sich je nach Lage und Kubatur in unterschiedlichem Ausmaß selbst. So können bei ständig unbewölktem Himmel an der Südfassade eines Gebäudes in Mitteldeutschland nicht mehr als 3600 Sonnenstunden pro Jahr auftreten. An der West- bzw. Ostfassade verringert sich die Besonnungsdauer infolge der Eigenverschattung auf jeweils maximal 2200 Stunden. Die astronomisch maximal mögliche Besonnungsdauer bei permanent wolkenloser Atmosphäre liegt damit bei etwa 4400 Stunden im Jahr<sup>1</sup>, z. B. am Ort eines unverbauten Flachdaches.

Für die Beurteilungstage der DIN EN 17037 muss aus Symmetriegründen die Besonnungszeit an der Südfassade gleich der Summe der Besonnungszeiten an der West- und Ostfassade des Gebäudes sein.

Am 1. Februar liegt die maximal mögliche Sonnenscheindauer an der Südfassade eines Gebäudes in der Mitte Deutschlands bei ca. 9 Std. und 5 Min. ohne Horizonteinengung, während

<sup>1</sup> Lung, T.: Prognose von Verschattungen im Umfeld komplexer Bebauung, Bauphysik 37 (2015), Heft 5, S. 268-272



an der West- bzw. Ostfassade jeweils die Hälfte dieser Besonnungszeit zu erwarten ist. Am 21. März können bei ständig wolkenlosem Himmel nicht mehr als 12 Stunden an der Südfassade auftreten, die sich an der West- bzw. Ostfassade auf jeweils 6 Stunden verkürzen. An reinen Nordfassaden von Gebäuden kann direktes Sonnenlicht nur zwischen dem 21. März und dem 21. September in den frühen Morgenstunden und späten Abendstunden erscheinen.

### **3.3 Horizonteinengung**

Insbesondere im innerstädtischen Bereich ist der Horizont durch weiter entfernt liegende Gebäude, Bauwerke, durch Gelände und Vegetation generell eingeengt, d. h. die Sonne muss unabhängig von den nächst umliegenden verschattenden Baukörpern erst einen bestimmten Höhenwinkel überschreiten, um am Bezugsort sichtbar zu werden. Die DIN EN 17037 legt im Anhang D.5 für Deutschland (Berlin) eine niedrigste Sonnenhöhe (Horizonteinengung) von 11 Grad am 21. März fest. Das heißt, zur Berechnung der maßgeblichen Besonnungsdauer werden nur Besonnungszeiten angerechnet, für die die Sonnenhöhe größer als 11 Grad ist.

Für den 1. Februar bedeutet dies, dass sich bei unbewölktem Himmel die maximal mögliche Gesamtsonnenscheindauer auf ca. 6 Stunden und 20 Min. verkürzt. An reinen West- bzw. Ostfassaden sind an diesem Tag damit nicht mehr als jeweils 3 Stunden und 10 Min. Sonnenscheindauer möglich.

Am 21. März beträgt mit einer Horizonteinengung von 11 Grad die höchste Besonnungsdauer 9 Stunden und 45 Min., die sich an reinen West- bzw. Ostfassaden von Baukörpern auf jeweils die Hälfte verringert.

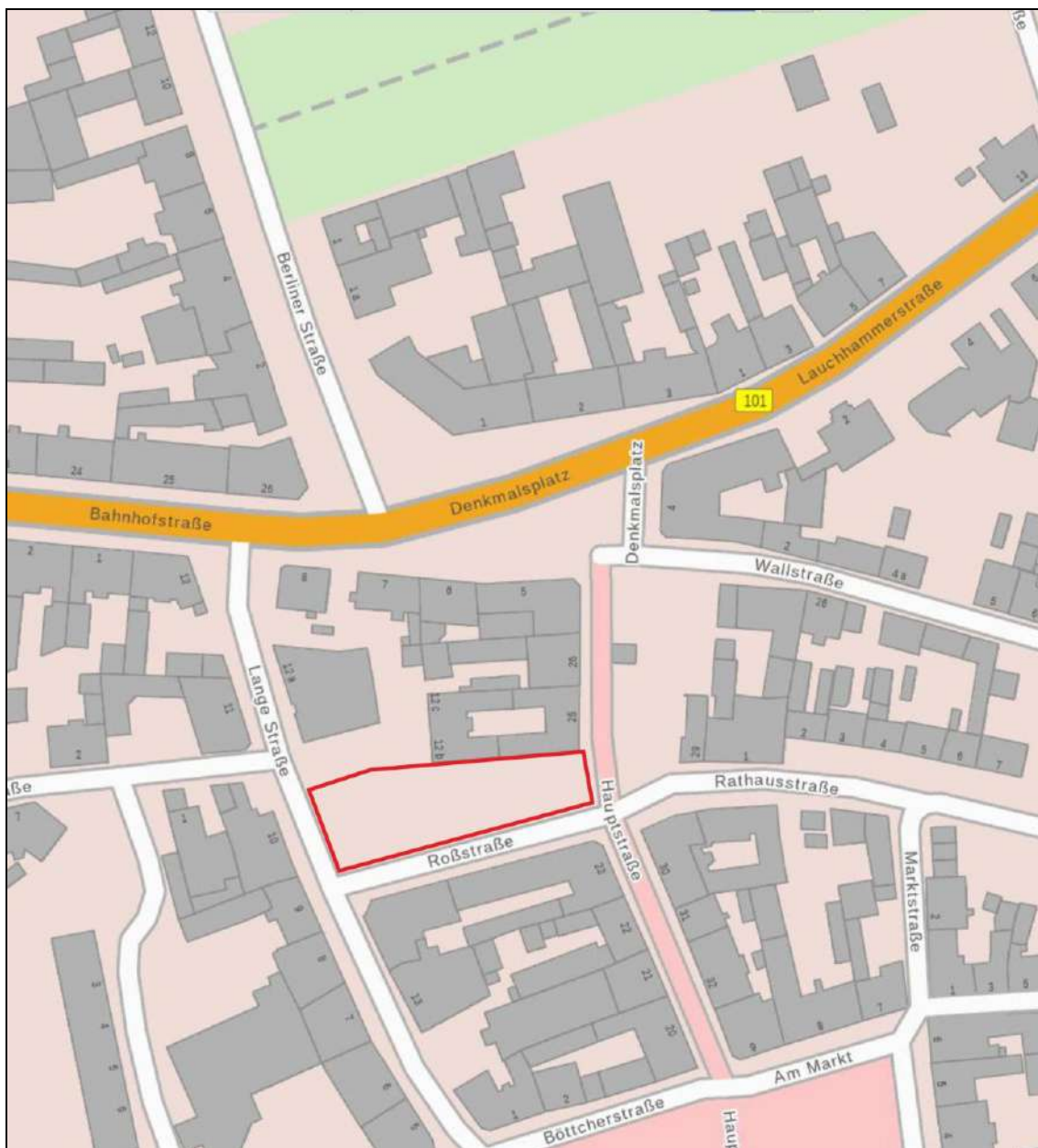
### **3.4 Bewölkung**

Nach DIN EN 17037 Ziffer 5.3.1 bleiben die meteorologischen Bedingungen bei der Ermittlung der Besonnungsdauer unberücksichtigt, d. h. es ist von einer astronomisch maximal möglichen Sonnenscheindauer bei ständig unbewölktem Himmel für den gewählten Bezugszeitraum auszugehen.

## 4 Bestandssituation

Das Baugrundstück bzw. Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Elsterwerda auf der Flur 4, Flurstücke 395, 441 und 1014 (Flurkarte im Anhang 2). Es handelt sich um ein freigeräumtes Innenstadtareal zwischen der Langen Straße, der Hauptstraße und der Roßstraße, auf dem ehemals die Wohn- und Geschäftshäuser der Familie Arnold standen. Von der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda wurde am 30. Juni 2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> in innerstädtischer Lage (siehe Katasterplan im Anhang 1).

Die folgende Abbildung zeigt einen Kartenausschnitt mit dem Plangebiet nördlich der Roßstraße:



Quelle: LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Abb. 3:** Kartenausschnitt Roßstraße in Elsterwerda mit Plangebiet (rote Rahmung)

Begrenzt wird das Plangebiet im Nord-Osten von einem teilweise aufgelassenen Wohn- und Geschäftshaus der „Hauptstraße“, im Osten von der „Hauptstraße“ und der Galerie „Hans Nadler“, dem Abzweig „Rathausstraße“, dem Hotel „Weißes Roß“, im Süden von Wohn- und Geschäftshäusern (Möbel und Textilien) der „Roßstraße“ und im Westen von Wohn- und Geschäftshäusern der „Lange Straße“ und dem Abzweig „Poststraße“.

Im Norden grenzen ein 4-Seiten-Gebäude an das Plangebiet an (Lange Straße 12b und 12c; Hauptstraße 25) sowie weitere Wohn- und Geschäftshäuser bis zum Denkmalsplatz.

Die Stadt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (letzte Änderung am 07.06.2018), aus dem der o. g. vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 entwickelt wird und in dem das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

## 5 Planungssituation

Nach der Vorplanung des Vorhabenträgers durch die Schubert + Horst Architekten ist innerhalb des freigeräumten Areals zwischen der Roßstraße, Hauptstraße und Lange Straße nach einem Raum- und Designkonzept ein ca. 15,5 m hohes Mehrfamilienhaus mit Berliner Dach geplant (s. Lageplan im Anhang 3).

Im Erdgeschoss mit einer Geschossfläche von 954 m<sup>2</sup> sind 28 Pkw-Stellplätze, 61 Fahrradstellplätze, 1 Stellplatz für Müllcontainer sowie ein Hausanschlussraum vorgesehen. Im 1. bis 3. Obergeschoss (GF je 846 m<sup>2</sup>) sind 21 Wohneinheiten und im Dachgeschoss (GF 662 m<sup>2</sup>) sind 5 Wohneinheiten geplant (Grundrisse, Ansichten, Schnitte sind den Anhängen 5 bis 12 zu entnehmen).

Insgesamt sind 26 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von 3.200 m<sup>2</sup> und zusätzlich je WE einer Terrasse oder Loggia geplant:

- 1 x 4-Raumwohnung
- 15 x 3-Raumwohnung
- 10 x 2-Raumwohnung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als Baufläche für ein Mehrfamilienhaus mit den für den Nutzungszweck erforderlichen Nebenanlagen und Garagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei wie folgt festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse IV und zusätzlich Garagengeschoss
- Max. Firsthöhe von 16,0 m über OK Gehweg der Hauptstraße
- Grundfläche 986 m<sup>2</sup>
- Gesamte Geschossfläche 3.200 m<sup>2</sup> als Höchstmaß

Die folgende Abbildung zeigt eine Nordansicht des geplanten Mehrfamilienhauses in Elsterwerda:



**Abb. 4:** Ansicht Nord Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda

Es wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. In dem Innenstadtquartier zwischen Markt und Bahnhofstraße / B101, in welchem das Plangebiet liegt, sind alle vorhandenen Bebauungen an die Straßengrenzen und aneinander angebaut.

Der Gebäudegrundriss des Mehrfamilienhauses ist ohne Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken geplant. Die OK Fußboden im Erdgeschoss (Garagengeschoss) liegt ca. 1,15 m unter dem Gehwegniveau der Hauptstraße (Abstandsflächenplan im Anhang 4).

Die nächste Abbildung zeigt eine Perspektive der Volumenstudie 3 des Architekturbüros Schubert + Horst aus nordöstlicher Richtung mit dem unmittelbar nördlich angrenzenden Bestandsgebäude Hauptstraße 25 / Lange Straße 12b und 12c:



**Abb. 5:** Perspektive Nordost, Volumenstudie 3

Verschattungswirkungen des Bauvorhabens sind vorrangig an den nächstgelegenen Fassadenflächen in nördlicher Richtung zu erwarten. In der vorstehenden Abbildung ist das grenzständig nördlich an den Neubau anschließende Bestandsgebäude zu sehen, in dessen Innenhof an der Südfassade u. a. die vorhabenbedingten Verschattungen zu ermitteln sind.

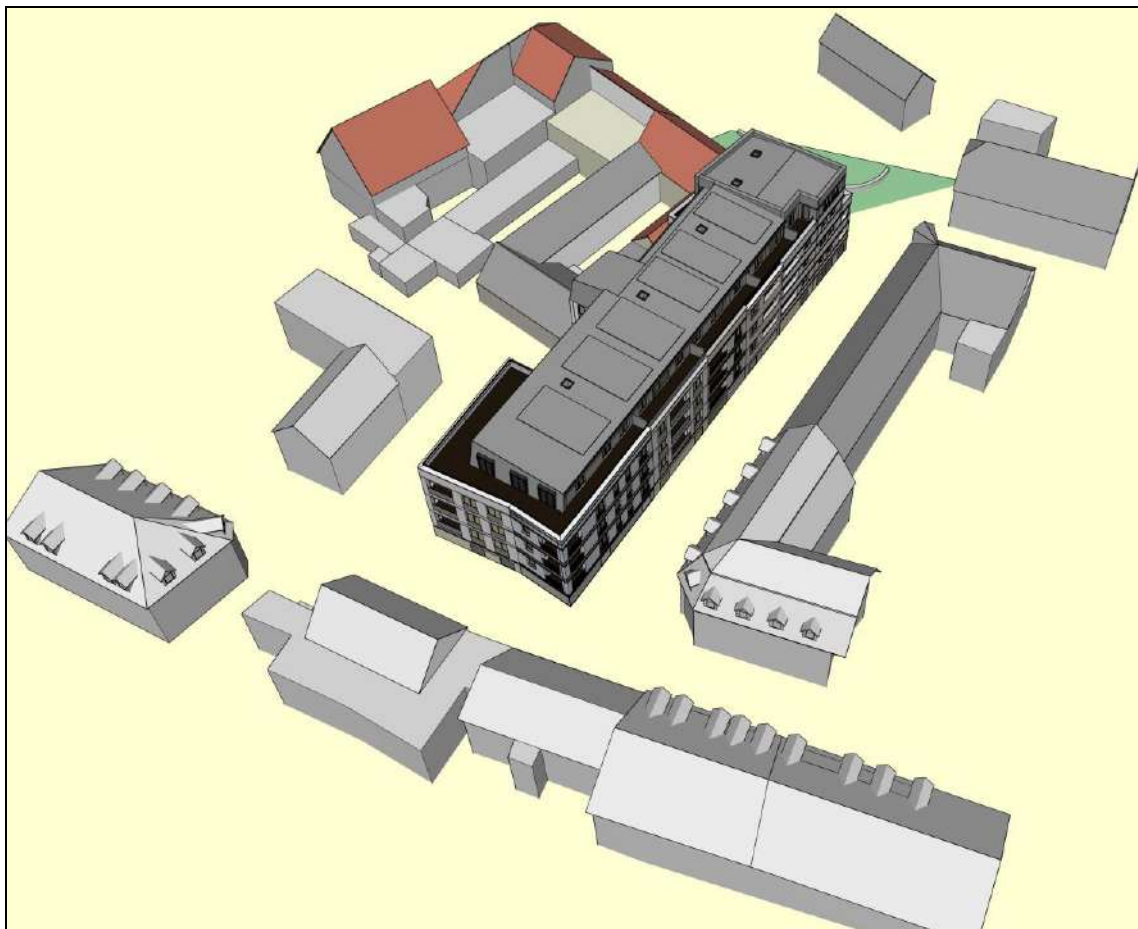
Im nächsten Abschnitt wird das für die Besonnungsprognosen verwendete Gebäudemodell mit dem Neubau, den zu untersuchenden Bestandsbauten sowie allen weiteren verschattungsrelevanten Bestandsgebäuden beschrieben.

## 6 Verwendetes 3D-Gebäudemodell

Die Besonnungsberechnungen für die Planungssituation beruhen auf einem 3D-Gebäudemodell, das von der Schubert + Horst Architekten Partnergesellschaft zur Verfügung gestellt wurde.<sup>2</sup> Das Modell umfasst den Neubau mit sämtlichen Fensterflächen, Balkonen, Rücksprünge etc. sowie die umliegenden verschattungsrelevanten Gebäude.

An den zu untersuchenden nördlich liegenden Hausfassaden sind keine Fensterflächen modelliert, so dass hier jeweils die gesamte Fassade besonnungsprognostisch untersucht wird.

Die folgende Abbildung zeigt das für die Besonnungsprognosen verwendete 3D-Gebäudemodell zunächst in einer Luftbildperspektive aus südwestlicher Richtung.

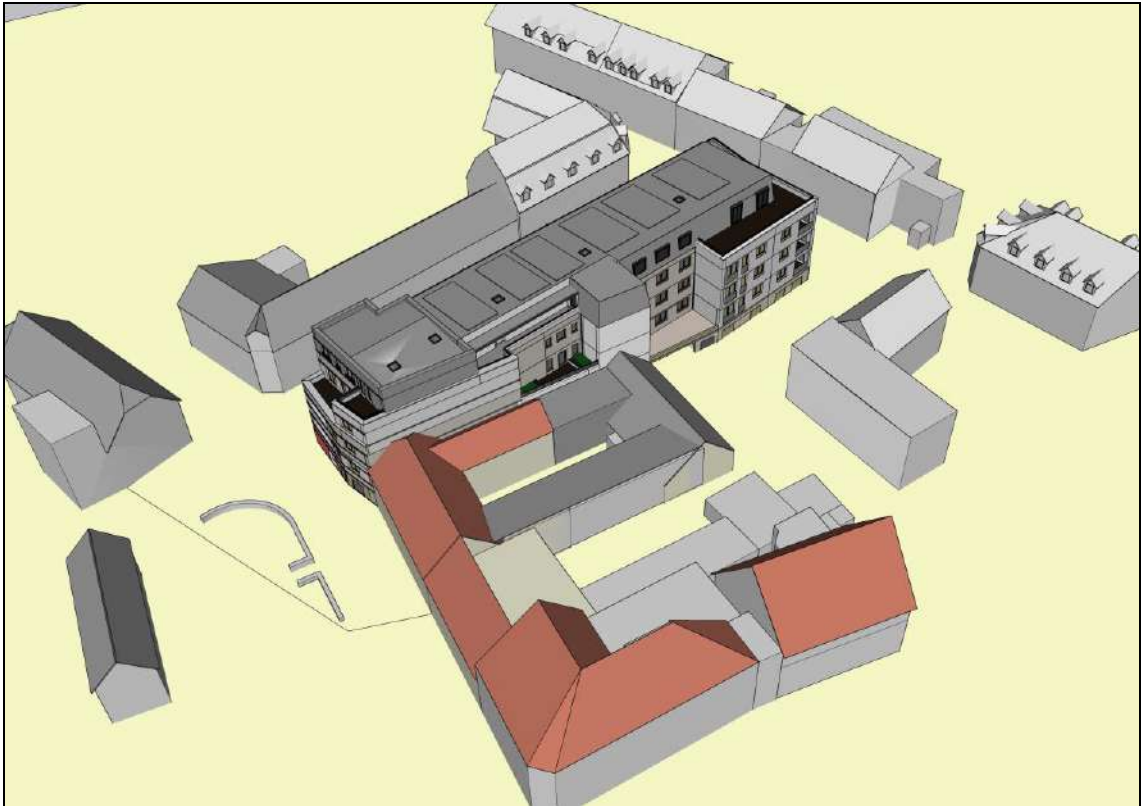


**Abb. 6:** Verwendetes 3D-Gebäudemodell für die Planungssituation. Vogelperspektive in Zentralprojektion aus **südwestlicher Richtung**

---

<sup>2</sup> 3D-Gebäudemodell 2330\_Roßstr\_230202\_modell\_Belichtung.ifc. Schubert + Horst Architekten Partnergesellschaft mbB, Antonstraße 16, 01097 Dresden. Email-Anhang vom 02.02.2023

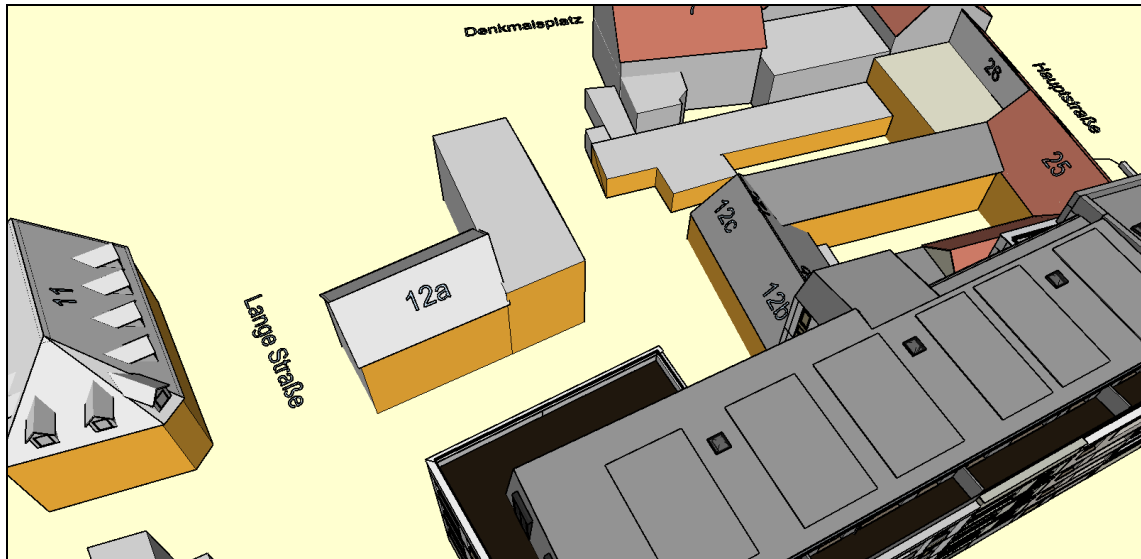
Die nächste Abbildung zeigt einen Blick auf das 3D-Gebäudemodell für die Planung in Zentralprojektion aus nordöstlicher Richtung:



**Abb. 7:** Verwendetes 3D-Gebäudemodell für die Planungssituation. Vogelperspektive in Zentralprojektion aus **nordöstlicher Richtung**

## 7 Untersuchte Fassaden

Vorhabenbedingte Verschattungen können nördlich des Baugrundstücks an den betreffenden Fassaden der Häuser Lange Straße 12, 12a, 12b und 12c sowie an den Fassaden der Häuser Hauptstraße 25, 26 und deren Innenhöfe hervorgerufen werden. Die folgende Abbildung zeigt eine Perspektive des 3D-Modells aus südwestlicher Richtung auf die zu untersuchenden Fassaden der Häuser unmittelbar nördlich des Vorhabenstandortes:



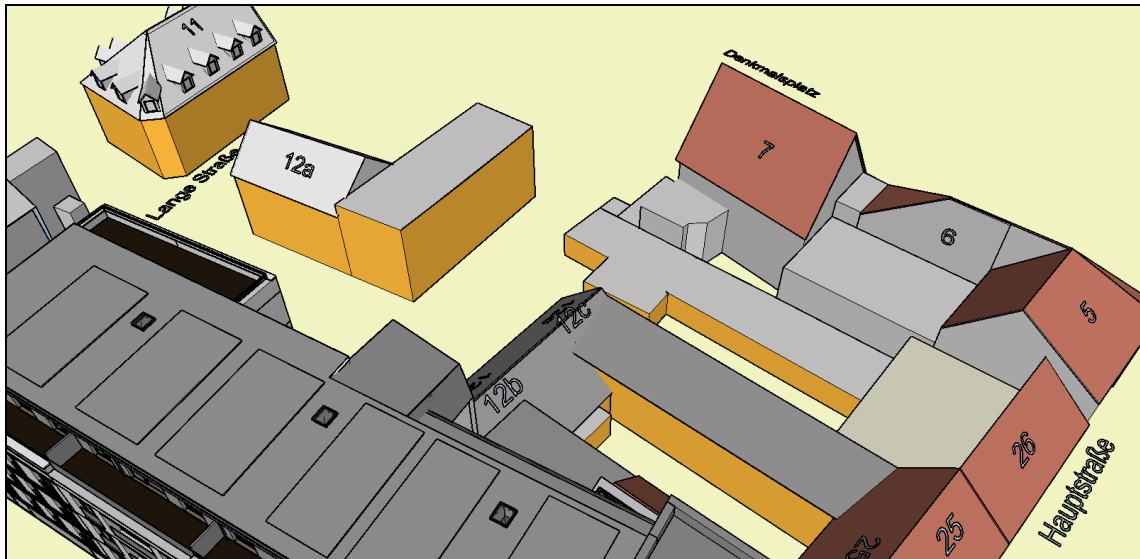
**Abb. 8:** Beurteilungsrelevante Hausfassaden (orange Flächen) unmittelbar nördlich gelegener Häuser an der Lange Straße und der Hauptstraße. Luftbildperspektive aus **südwestlicher** Richtung

Verschattungswirkungen durch den Neubau sind insbesondere im Innenhof an der Südfassade der Gebäude Lange Straße 12c und Hauptstraße 25 zu erwarten.

Fassaden der weiter entfernt liegenden Häuser am Denkmalsplatz 5 bis 7 werden nicht untersucht, da dort keine beurteilungsrelevanten Änderungen der Besonnungsdauer durch das Bauvorhaben zu erwarten sind.



In der nächsten Abbildung ist eine Perspektive aus südöstlicher Richtung auf die zu untersuchenden Gebäudefassaden zu sehen:



**Abb. 9:** Beurteilungsrelevante Hausfassaden (orange Flächen) unmittelbar nördlich gelegener Häuser an der Lange Straße und der Hauptstraße. Luftbildperspektive aus **süd-östlicher** Richtung

An westlich und östlich des geplanten Mehrfamilienhauses liegenden Hausfassaden sind keine vorhabenbedingten Verschattungen zu erwarten (vgl. Abschnitt 3.1).

## 8 Rahmenbedingungen der Besonnungsprognosen

Mit dem validierten PC-Programmmodul werden die Besonnungszeiten auf beliebig festlegbaren Flächen in Abhängigkeit der Geometrie verschattender Gebäudeteile und Aufbauten für einen Beurteilungstag berechnet. Die maßgeblichen Sonnenstände zur Prognose der Besonnungsdauer bzw. der Verschattungswirkungen beziehen sich hierbei auf den Vorhabenstandort

Elsterwerda, Roßstraße

mit den geographischen Koordinaten, angegeben in Dezimalgrad:

Breitengrad: 51,46

Längengrad: 13,52

Für Deutschland (Elsterwerda) wird der DIN EN 17037, Anhang D.5 eine niedrigste Sonnenhöhe von 12 Grad entnommen. Es werden danach nur Besonnungszeiten an den Beurteilungsflächen aufsummiert, für die die Sonnenhöhe größer als 12 Grad ist.

Als Beurteilungstag wird die Tag-und-Nacht-Gleiche, der 21. März gewählt, der innerhalb des in der Norm angegebenen Zeitraums liegt. In der folgenden Tabelle sind die Sonnenauf- und -untergangszeiten für diesen Beurteilungstag unter Berücksichtigung der vorgenannten niedrigsten Sonnenhöhe angegeben:

**Tabelle 2:** Sonnenauf- und -untergangszeiten am Vorhabenstandort mit Berücksichtigung einer Mindest-Sonnenhöhe von 12 Grad

| Beurteilungstag | Aufgangszeit    | Untergangszeit  |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | Uhrzeit [h:min] | Uhrzeit [h:min] |
| 21. März        | 7:31            | 16:58           |

Auf den untersuchten Fassaden wird eine Anzahl von Sensorpunkten festgelegt, an denen die Besonnungsdauer berechnet und dargestellt wird. Die verwendete räumliche Auflösung beträgt in der Standardeinstellung 4 Sensorpunkte pro m<sup>2</sup>. Die Berechnungen werden mit einem Zeitschritt (zeitliche Auflösung) von 5 Minuten durchgeführt.

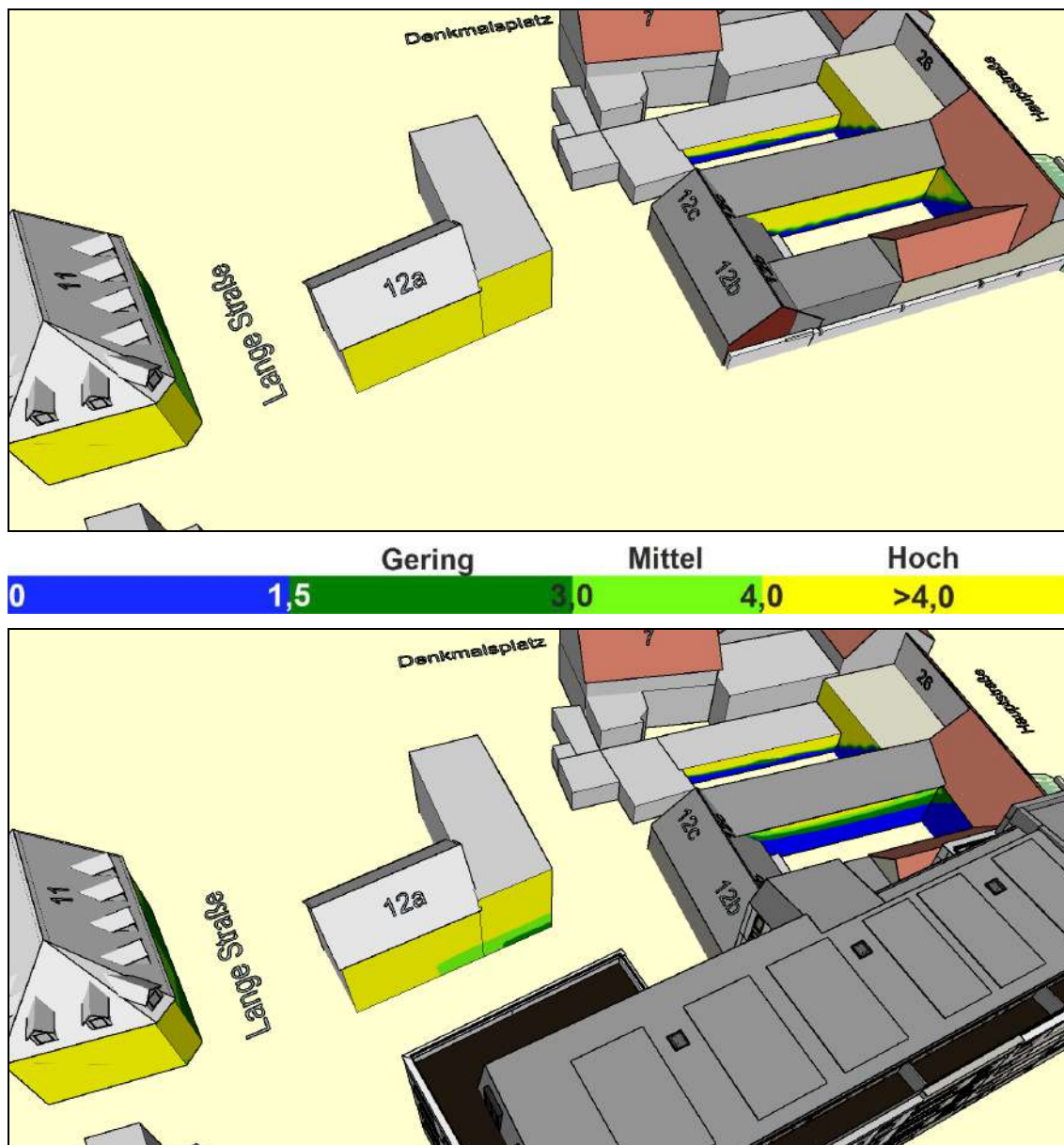
Die Sensorpunkte werden auf den glatten Fassadenaußenseiten der untersuchten Gebäude festgelegt, womit die Besonnungsdauer grundsätzlich gegenüber den Festlegungen des Bezugspunktes nach DIN EN 17037 überschätzt wird. An denjenigen Fassadenbereichen, an denen relevante Unterschiede der Besonnungsdauer zwischen der Bestands- und der Planungssituation auftreten, werden die baulichen Gegebenheiten hinsichtlich der Lage und Größe der Fenster genauer untersucht.

Die Berechnungsergebnisse der Besonnungsprognosen werden als Besonnungsdauer am Beurteilungstag in farbkodierten Isoflächendarstellungen an den untersuchten Fassaden bzw. Fenstern ausgewiesen. Zur leichteren Bewertung werden diese Isoflächendarstellungen in einer Skalierung nach DIN EN 17037, Ziffer A.4 gezeigt, wobei folgende Farbskala für die Normempfehlungsstufen verwendet wird:



## 9 Graphische Darstellung der Prognoseergebnisse

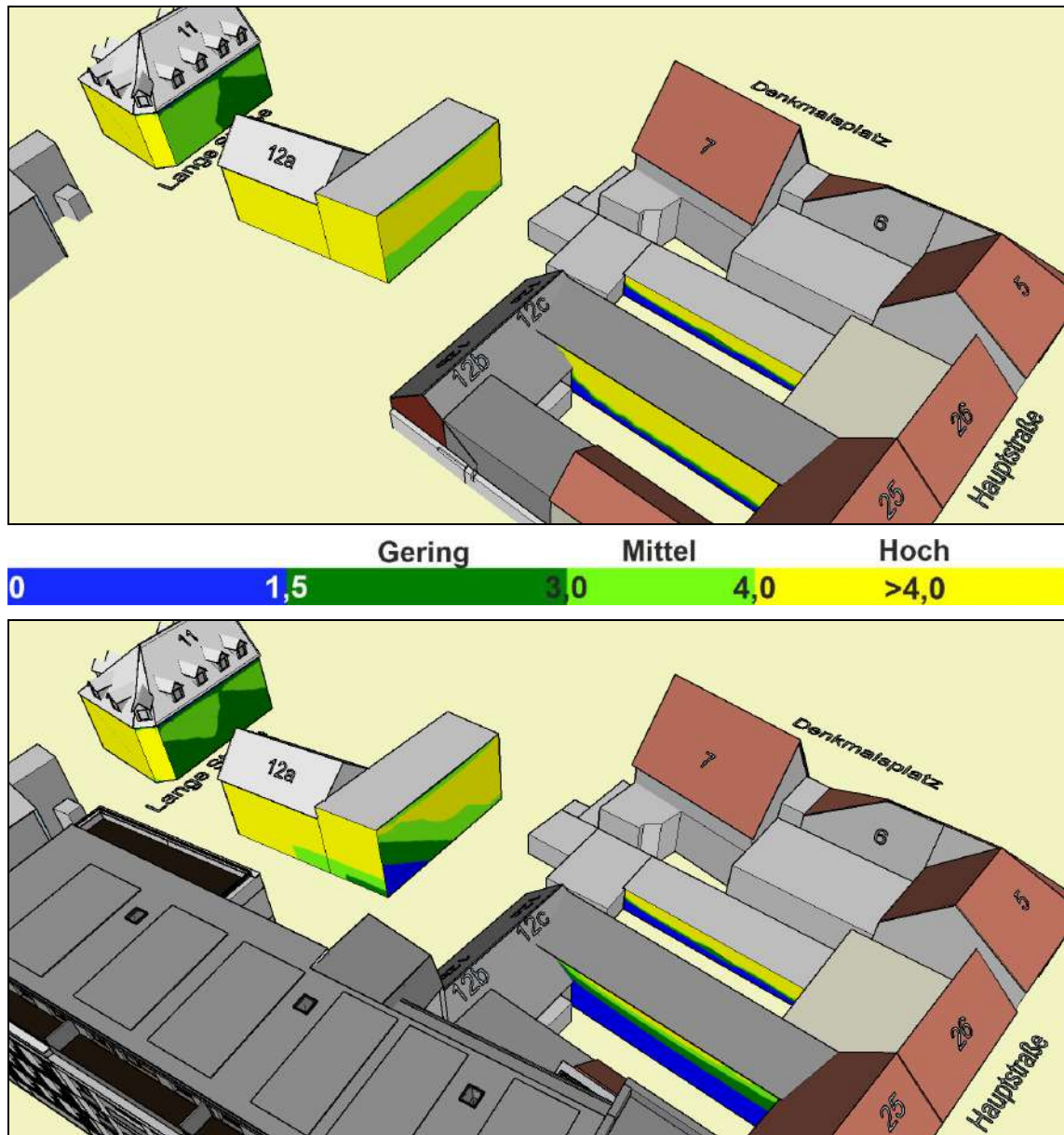
Die folgende Abbildung zeigt die Berechnungsergebnisse an den untersuchten Hausfassaden am 21. März für eine Perspektive aus südwestlicher Richtung:



**Abb. 10:** Prognoseergebnisse in Besonnungsstunden am 21. März an den Fassaden der unmittelbar nördlich des Plangebietes liegenden Häuser aus **südwestlicher** Perspektive. Bestandsituation (oben) und Planungssituation (unten)

Beurteilungsrelevante Unterschiede der Besonnungsdauer zwischen dem Ist- und dem Planungszustand werden nach der vorstehenden Abbildung nur an der Südfassade des Vierseitengebäudes Lange Straße 12c und Hauptstraße 25 festgestellt. Diese Südfassade wird im Abschnitt 9.3 einer genaueren Untersuchung unterzogen.

Im Folgenden sind die Prognoseergebnisse an den betroffenen Hausfassaden in einer Perspektive aus südöstlicher Richtung dargestellt:



**Abb. 11:** Prognoseergebnisse in Besonnungstunden am 21. März an den Fassaden der unmittelbar nördlich des Plangebietes liegenden Häuser aus **südöstlicher** Perspektive. Bestandssituation (oben) und Planungssituation (unten)

Relevante Änderungen der Besonnungsdauer werden am Haus Lange Straße 11 (Erdgeschoss Ostfassade, Ecke Südost), am östlichen Anbau von Haus 12a (unterer südöstlicher Bereich der Ostfassade) und an der Südfassade des Innenhofes der Gebäude Lange Straße 12c und Hauptstraße 25 ausgewiesen. Diese Fassadenbereiche werden im folgenden Abschnitt im Einzelnen untersucht:

## 9.1 Ostfassade Haus Lange Straße 11

Der von den Verschattungswirkungen des Neubaus betroffene Bereich an der Ostfassade des Hauses Lange Straße 11 betrifft ein großes Fenster, das zu einem Gewerbebetrieb (Friseursalon) gehört. Die folgende Abbildung zeigt die Ostfassade des Gebäudes Lange Straße 11 in Elsterwerda mit dem Eingang des Friseursalons:



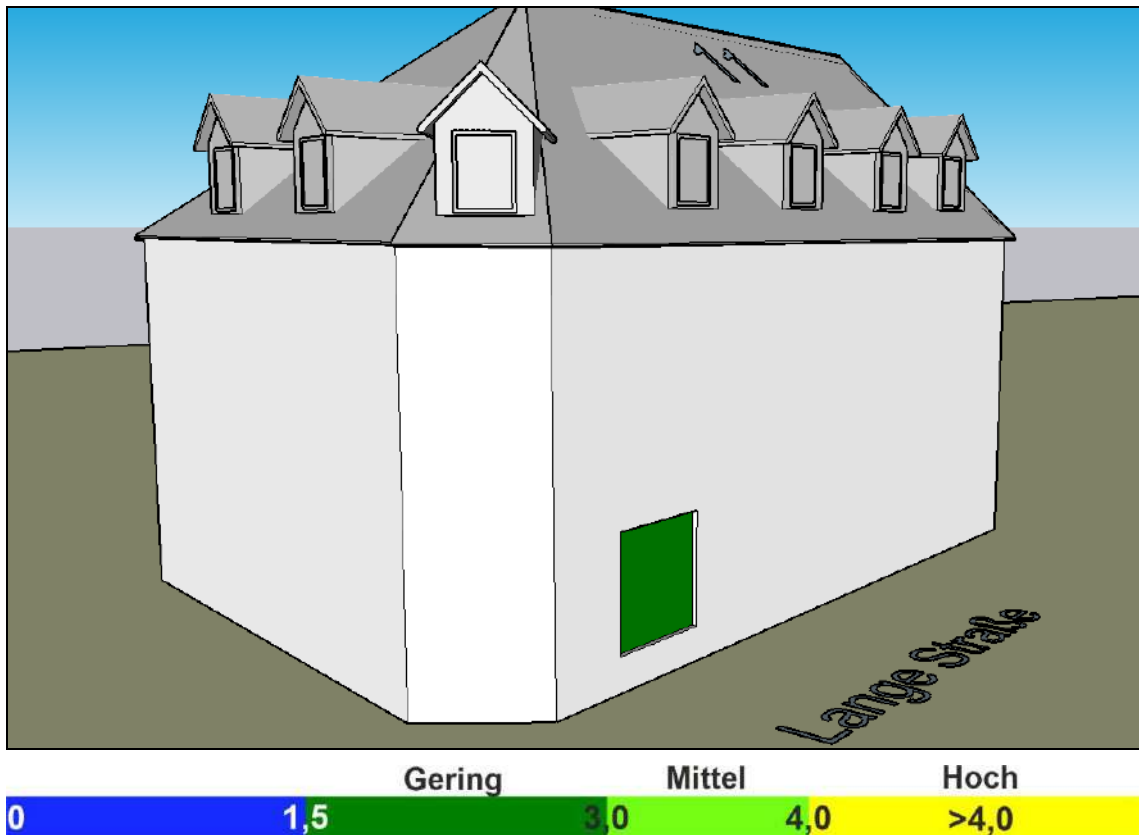
Quelle: Openstreetmap

**Abb. 12:** Ansicht Ostfassade Gebäude Lange Straße 11 in Elsterwerda

Obgleich gewerbliche Nutzungen nicht in den Geltungsbereich der DIN EN 17037 fallen, werden dennoch die Besonnungsverhältnisse an dem verschatteten Bereich der Ostfassade mit Modellierung des großen Fensters näher untersucht.

Mit den Abmessungen von ca. 2 m x 2 m (B x H) und einer Laibungstiefe von 0,1 m wird das vorgenannte Fenster an der Ostfassade von Haus Lange Straße 11 modelliert. Der Bezugspunkt ist in Anhang D.2 der DIN EN 17037 mit mindestens 1,2 m über dem Boden und 0,3 m über der Brüstung der Tageslichtöffnung mittig auf der inneren Oberfläche der Öffnung festgelegt.

Die Berechnungsergebnisse der Besonnungsprognose für das untersuchte Fenster an der Ostfassade des Hauses Lange Straße 11 sind in der nächsten Abbildung dargestellt:



**Abb. 13:** Besonnungsdauer am 21. März (Empfehlungsstufe) am Fenster des Friseursalons Ostfassade Haus Lange Straße 11

Danach wird auch bei detaillierter Modellierung der Fensteröffnung nach den Vorgaben der Norm die Empfehlungsstufe Gering am Bezugspunkt des Fensters erreicht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Tageslichtversorgung für Arbeitsstätten ausreichend ist, wenn die Mindestbesonnungsdauer wie im vorliegenden Fall erreicht wird.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Handreichung: Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Abt. Bauleitplanung. Mai 2022. Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer von Arbeitsstätten, S. 8 und 11

## 9.2 Ostfassade Anbau Lange Straße 12a

Im Erdgeschoss an der Ostfassade des Anbaus von Haus Lange Straße 12a, wo nach Abb. 11, unten, Besonnungszeiten von weniger als 1,5 Stunden ausgewiesen sind, befinden sich keine Fenster. Die nachstehende Abbildung zeigt eine fotografische Aufnahme des Anbaus Lange Straße 12a mit seiner Ostfassade, worin die betreffende Fläche durch eine rote Rahmung gekennzeichnet ist:



**Abb. 14:** Ostfassade des Anbaus von Haus Lange Straße 12a. Die fensterlose Fläche im Erdgeschoss, an der vorhabenbedingte Verschattungen berechnet werden, ist durch eine rote Rahmung hervorgehoben

Dem Anhang 13 ist das Fenster-Aufmaß der Ostfassade von Haus Lange Straße 12a zu entnehmen.

### 9.3 Südfassade Innenhof Gebäude Lange Straße 12c / Hauptstraße 25

Im Innenhof der an den Neubau unmittelbar anschließenden Gebäude Lange Straße 12c / Hauptstraße 25 werden nach Abb. 10 und 11 (unten) im Planzustand Besonnungszeiten von weniger als 1,5 Stunden ausgewiesen. Daher wird im Folgenden eine detaillierte Untersuchung der Fensterflächen an der Südfassade dieses Gebäudes vorgenommen.

Die folgende fotografische Darstellung zeigt die 2-geschossige Südfassade im Innenhof des vorgenannten Gebäuderechtecks.



**Abb. 15:** Blick auf die Fenster der Südfassade im Innenhof der Gebäude Lange Straße 12c / Hauptstraße 25

Auf Grundlage der vermessenen Fassade (siehe Ansicht in Anhang 14) wurden die Fenster der Südfassade in das 3D-Gebäudemodell mit einer Laibungstiefe von 0,1 m eingefügt. Im Rahmen einer separaten Besonnungsprognose wurde am Norm-Bezugspunkt der Fenster die Besonnungsdauer berechnet und als farbmarkierte Empfehlungsstufe ausgewiesen.

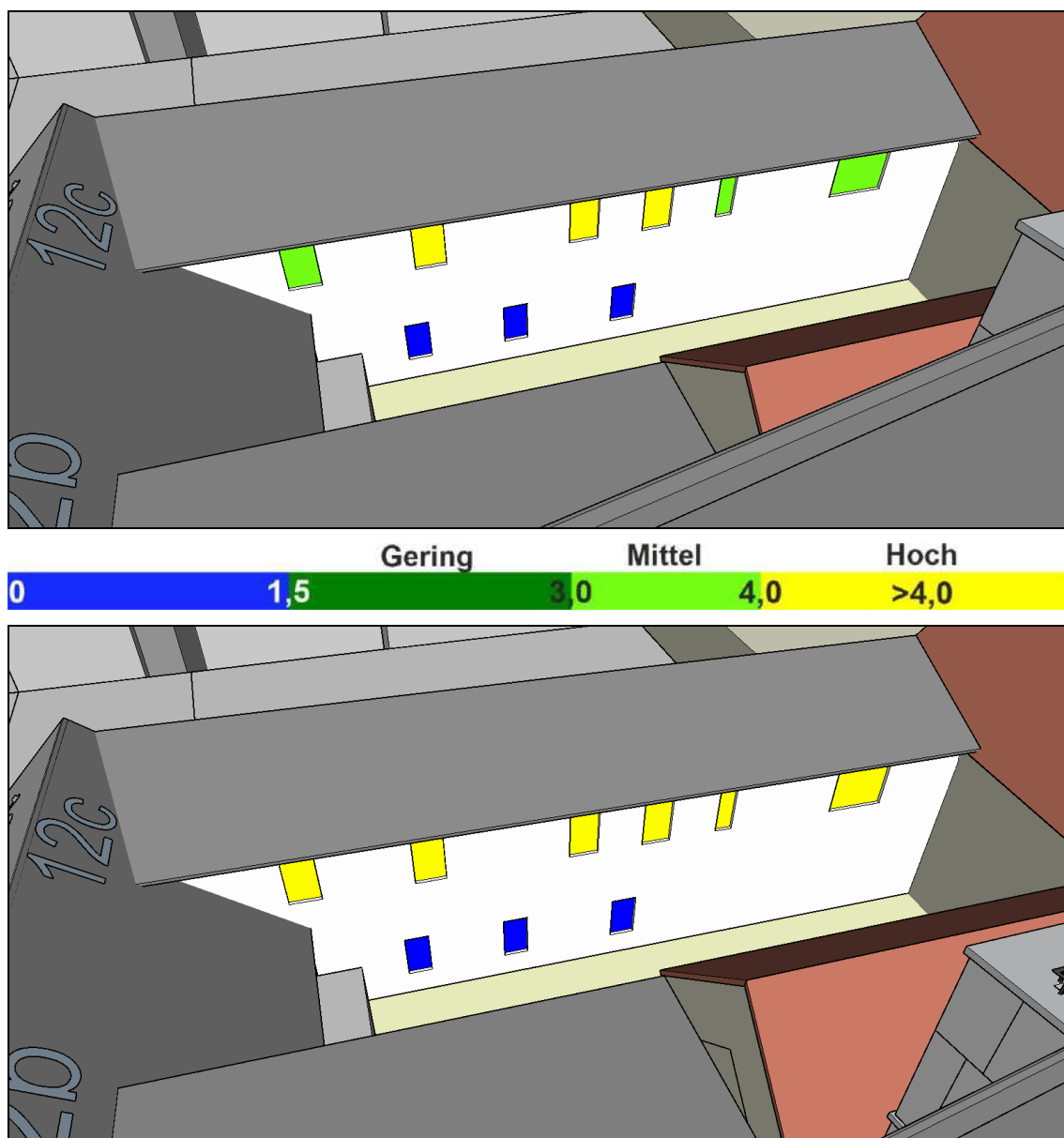
Es wurden hierbei zwei Szenarien unterschieden:

1. Prognose für die aktuelle Planung mit einer Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 15,5 m
2. Prognose für den um 1,5 m auf 14,0 m Gebäudehöhe (Firsthöhe) abgesenkten Neubau

Das zweite Szenario entspricht einem planungsrechtlich zulässigen Mehrfamilienhaus mit einer Höhe der Umgebungsbebauung (FH bis 14 m).



Die folgende Abbildung zeigt die Berechnungsergebnisse der Besonnungsprognose an den Fenstern im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Innenhof-Südfassade:



**Abb. 16:** Besonnungsdauer am 21. März (Empfehlungsstufe) an den Fenstern der Südfassade im Innenhof der Gebäude Lange Straße 12c / Hauptstraße 25  
 Oben: Planungsfall mit 15,5 m Gebäudehöhe  
 Unten: Reduzierte Gebäudehöhe 14,0 m

Für den Planungsstatus des Bauvorhabens (Abb. 16, oben) wird im 1. Obergeschoss der untersuchten Südfassade an drei Fenstern die Norm-Empfehlungsstufe *Hoch* und an drei weiteren Fenster die Stufe *Mittel* ausgewiesen. An den Fenstern im Erdgeschoss wird eine Besonnungsdauer unter 1,5 Stunden berechnet.

Die Prognose für eine auf 14,0 m reduzierte Gebäudehöhe (Abb. 16, unten) ergibt an sämtlichen Fenstern im 1. Obergeschoss eine Besonnungsdauer der Empfehlungsstufe *Hoch*. Die Fenster im Erdgeschoss bleiben minderbesonnt mit einer Besonnungsdauer unter 1,5 Stunden. Es liegt

demnach an den Erdgeschoss-Fenstern keine erstmalige vorhabenbedingte Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer im Vergleich mit der Besonnungszeit für ein planungsrechtlich zulässiges Gebäude vor.

An den Fenstern im 1. Obergeschoss werden für die aktuelle Planung des Mehrfamilienhauses (FH 15,5 m) Besonnungszeiten der Empfehlungsstufen *Hoch* und *Mittel* prognostiziert, so dass im Rahmen der nach DIN EN 17037 empfohlenen Besonnungsdauer keine Anhaltspunkte für ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

## 10 Zusammenfassende Beurteilung

Das Bauvorhaben Roßhöfe in Elsterwerda im Landkreis Elbe-Elster / Brandenburg sieht die Errichtung eines 5-geschossigen Mehrfamilienhauses nördlich der Roßstraße vor. Durch den Neubau mit einer Firsthöhe von 15,5 m können Verschattungen in nächster Umgebung hervorgerufen werden, die im Rahmen des vorliegenden Verschattungsgutachtens zu untersuchen waren. Insbesondere war zu ermitteln, inwieweit es zu Einschränkungen der Besonnung bzw. zu vorhabenbedingten Verschattungswirkungen an den Fassaden der nördlich benachbarten Bestandsgebäude kommt. Hierzu wurden Besonnungsprognosen auf der Grundlage eines 3D-Gebäudemodells für die Bestands- und die Planungssituation durchgeführt.

Die europäische Norm DIN EN 17037, die mit der Novellierung der DIN 5034-1 ab August 2021 in die nationalen Normenwerke aufgenommen wurde, bildet die Grundlage zur Beurteilung der Prognoseergebnisse. Die Norm empfiehlt eine Bewertung der täglichen Besonnungsdauer in drei Stufen von *Gering* über *Mittel* zu *Hoch*. An mindestens einem Wohnraumfenster einer Wohnung sollte nach der Norm die geringste Besonnungsdauer von 1,5 Stunden für einen Beurteilungstag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März erreicht werden. Als Beurteilungstag wurde im vorliegenden Gutachten die Tag-und-Nacht-Gleiche, der 21. März, festgelegt.

Im Ergebnis der Prognosen wurden relevante Änderungen der Besonnungsdauer am Haus Lange Straße 11, am östlichen Anbau von Haus Lange Straße 12a und an der Südfassade des Innenhofes der Gebäude Lange Straße 12c und Hauptstraße 25 ausgewiesen.

Im Erdgeschoss an der Südostecke der Ostfassade des Hauses Lange Straße 11 befindet sich ein großes Fenster, das zu einem Friseursalon gehört. An diesem Fassadenbereich wechselt die Empfehlungsstufe von *Mittel* zu *Gering* für die Planungssituation des Bauvorhabens. Nach der Handreichung der Stadt Hamburg Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung kann davon ausgegangen werden, dass auch die Tageslichtversorgung für Arbeitsstätten ausreichend ist, wenn die Mindestbesonnungsdauer wie im vorliegenden Fall erreicht wird.

Am östlichen Anbau des Hauses Lange Straße 12a tritt im Erdgeschoss an der Ostfassade vorhabenbedingt eine erstmalige Minderbesonnung mit weniger als 1,5 Stunden am 21. März auf. Hier befinden sich jedoch keine Fenster, so dass eine weitere Untersuchung entfällt.

An der Süd- und Westfassade des Innenhofes des Gebäuderiegels Lange Straße 12c und Hauptstraße 25 werden im Planzustand Minderbesonnungen ausgewiesen. An der hofseitigen Südfassade des Quergebäudes Lange Straße 12c / Hauptstraße 25 befinden sich beurteilungsrelevante Wohnraumfenster im 1. Obergeschoss und nach einer möglichen Nutzung auch im Erdgeschoss. Die detaillierte Besonnungsprognose unter Berücksichtigung des Bezugspunktes nach DIN EN 17037 weist für den Pla-

nungszustand an den Fenstern im 1. Obergeschoss Besonnungszeiten der Empfehlungsstufen *Hoch* und *Mittel* aus. Die Besonnungsdauer an den Fenster im Erdgeschoss bleibt unter 1,5 Stunden, d. h. unter der Empfehlungsstufe *Gering*.

Für dasselbe Mehrfamilienhaus, jedoch mit einer auf 14,0 m abgesenkten Firsthöhe, werden gleichfalls an den Fenstern im Erdgeschoss der betreffenden Südfassade Besonnungszeiten unter 1,5 Stunden berechnet, während an sämtlichen Fenstern im 1. Obergeschoss die Empfehlungsstufe *Hoch* ausgewiesen ist.

Ein Neubau mit einer Firsthöhe der maximalen Gebäudehöhe der Umgebungsbebauung von 14 m führt demnach so wie die Prognose für die aktuelle Planung gleichfalls zu Besonnungszeiten unter 1,5 Stunden an den Erdgeschossfenstern der vorgenannten Südfassade.

## 11 Abbildungsverzeichnis

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Abb. 1:  | Lage des Bezugspunktes.....   | 10 |
| Abb. 2:  | Sonnenbahnkurven am 1. Februar und am 21. März für Standorte in Deutschland<br>Horizontale Winkelsegmente für Sonnenaufgang (SA) und Sonnenuntergang (SU)<br>unter Berücksichtigung eines Sonnenhöhengrenzwinkels von 11 Grad (Berlin) und<br>deren Bestimmung des Einwirkungsgebietes..... | 14 |
| Abb. 3:  | Kartenausschnitt Roßstraße in Elsterwerda mit Plangebiet (rote Rahmung) .....   | 16 |
| Abb. 4:  | Ansicht Nord Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda .....   | 18 |
| Abb. 5:  | Perspektive Nordost, Volumenstudie 3.....   | 19 |
| Abb. 6:  | Verwendetes 3D-Gebäudemodell für die Planungssituation. Vogelperspektive in<br>Zentralprojektion aus südwestlicher Richtung .....   | 20 |
| Abb. 7:  | Verwendetes 3D-Gebäudemodell für die Planungssituation. Vogelperspektive in<br>Zentralprojektion aus nordöstlicher Richtung .....   | 21 |
| Abb. 8:  | Beurteilungsrelevante Hausfassaden (orange Flächen) unmittelbar nördlich<br>gelegener Häuser an der Lange Straße und der Hauptstraße. Luftbildperspektive<br>aus südwestlicher Richtung .....   | 22 |
| Abb. 9:  | Beurteilungsrelevante Hausfassaden (orange Flächen) unmittelbar nördlich<br>gelegener Häuser an der Lange Straße und der Hauptstraße. Luftbildperspektive<br>aus südöstlicher Richtung.....   | 23 |
| Abb. 10: | Prognoseergebnisse in Besonnungstunden am 21. März an den Fassaden der<br>unmittelbar nördlich des Plangebietes liegenden Häuser aus südwestlicher<br>Perspektive. Bestandssituation (oben) und Planungssituation (unten) .....   | 25 |
| Abb. 11: | Prognoseergebnisse in Besonnungstunden am 21. März an den Fassaden der<br>unmittelbar nördlich des Plangebietes liegenden Häuser aus südöstlicher<br>Perspektive. Bestandssituation (oben) und Planungssituation (unten) .....  | 26 |
| Abb. 12: | Ansicht Ostfassade Gebäude Lange Straße 11 in Elsterwerda .....   | 27 |
| Abb. 13: | Besonnungsdauer am 21. März (Empfehlungsstufe) am Fenster des Friseursalons<br>Ostfassade Haus Lange Straße 11 .....  | 28 |
| Abb. 14: | Ostfassade des Anbaus von Haus Lange Straße 12a. Die fensterlose Fläche im<br>Erdgeschoss, an der vorhabenbedingte Verschattungen berechnet werden, ist<br>durch eine rote Rahmung hervorgehoben .....  | 29 |
| Abb. 15: | Blick auf die Fenster der Südfassade im Innenhof der Gebäude Lange Straße 12c /<br>Hauptstraße 25 .....   | 30 |

Abb. 16: Besonnungsdauer am 21. März (Empfehlungsstufe) an den Fenstern der Südfassade im Innenhof der Gebäude Lange Straße 12c / Hauptstraße 25 Oben: Planungsfall mit 15,5 m Gebäudehöhe Unten: Reduzierte Gebäudehöhe 14,0 m 31

## 12 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Tabelle A.6 nach DIN EN 17037 Empfehlung für die tägliche Besonnungsdauer.. 10

Tabelle 2: Sonnenauf- und -untergangszeiten am Vorhabenstandort mit Berücksichtigung einer Mindest-Sonnenhöhe von 12 Grad..... 24

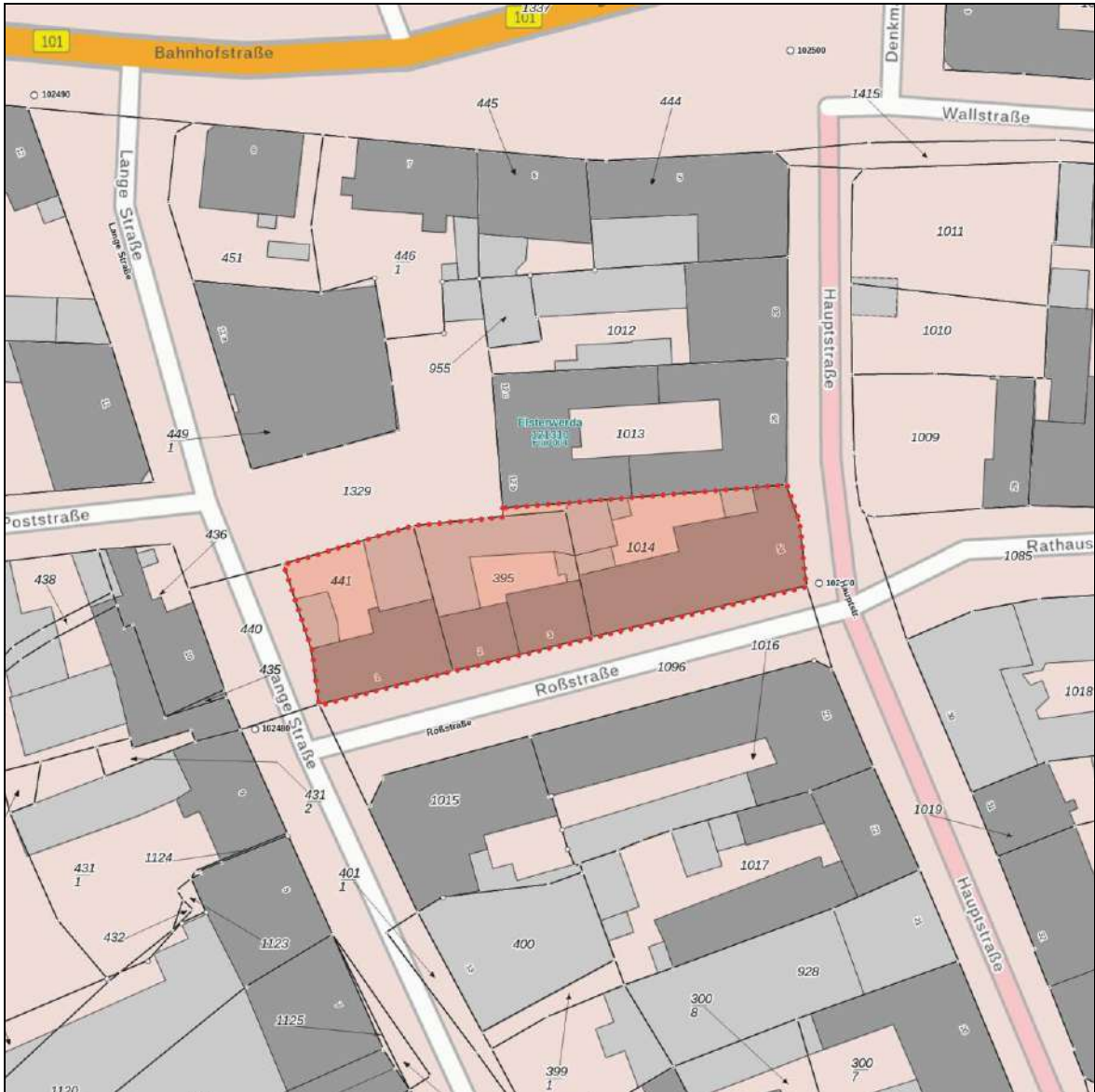
Dieses Gutachten umfasst 51 Seiten  
einschließlich der Anhänge und enthält  
16 Abbildungen sowie 2 Tabellen

Berlin, den 28.09.2023



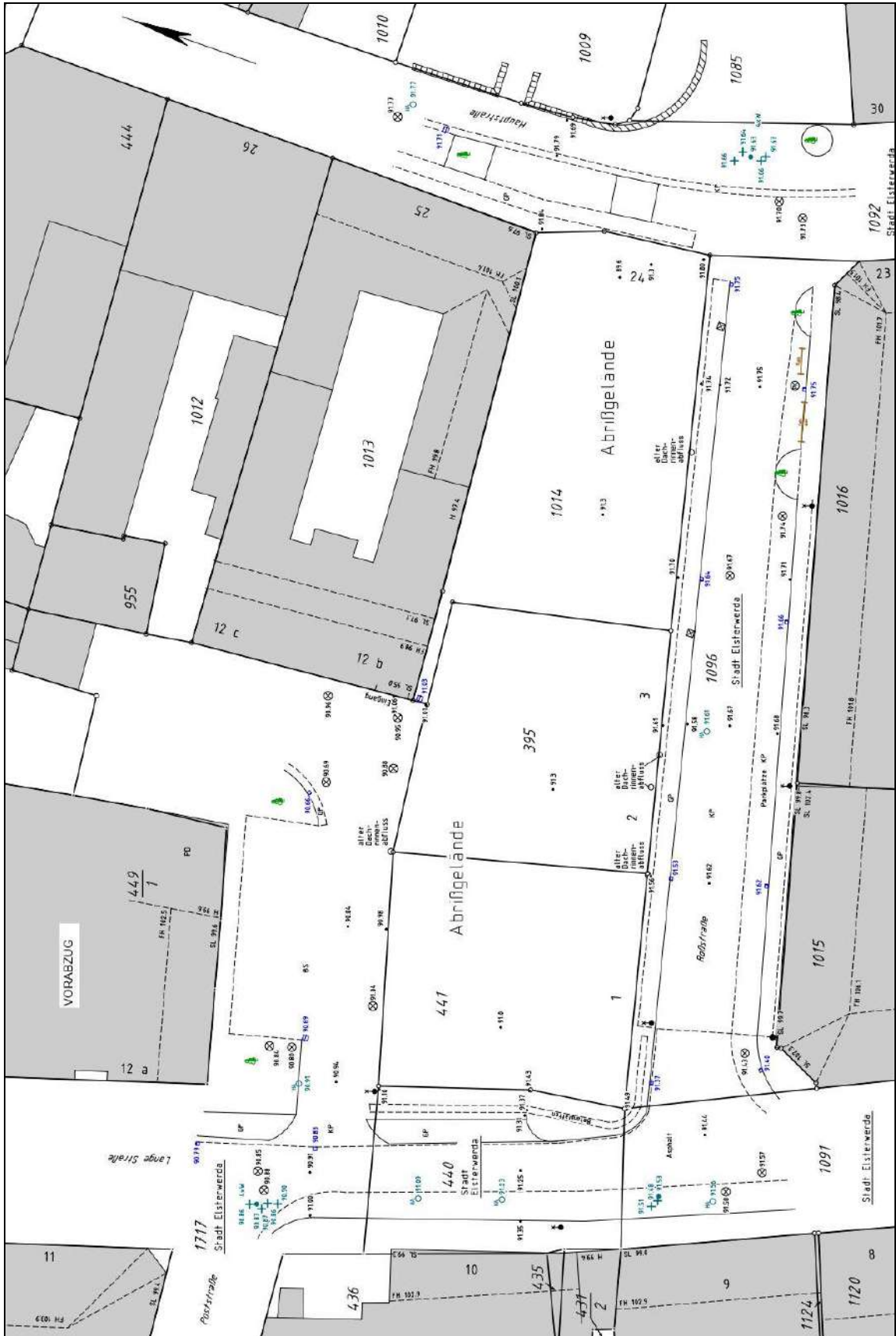
.....  
(T. Lung)

## Anhang 1 – Katasterplan





Anhang 2 – Flurkarte



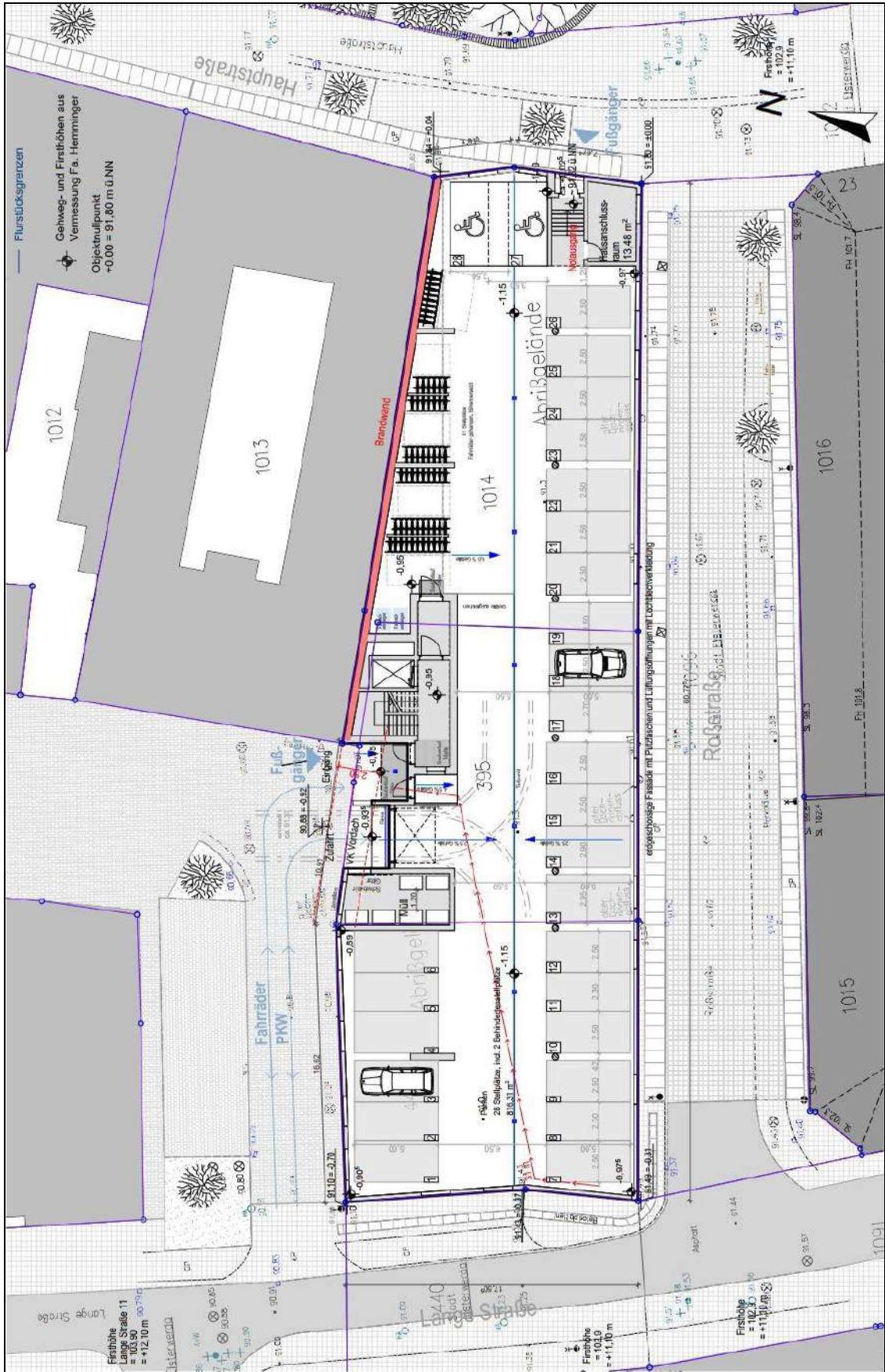
Anhang 3 – Lageplan



Anhang 4 – Abstandsflächenplan



Anhang 5 – Grundriss Erdgeschoss



Anhang 6 – Grundriss 1. Obergeschoss





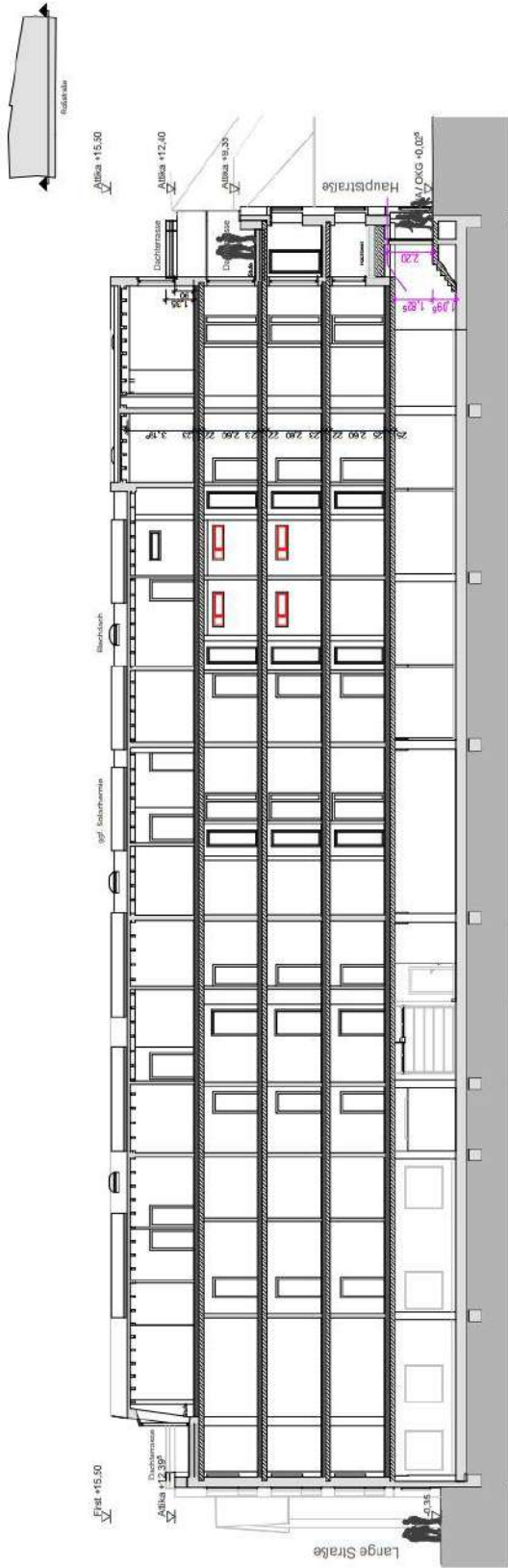
Anhang 8 – Grundriss 3. Obergeschoss



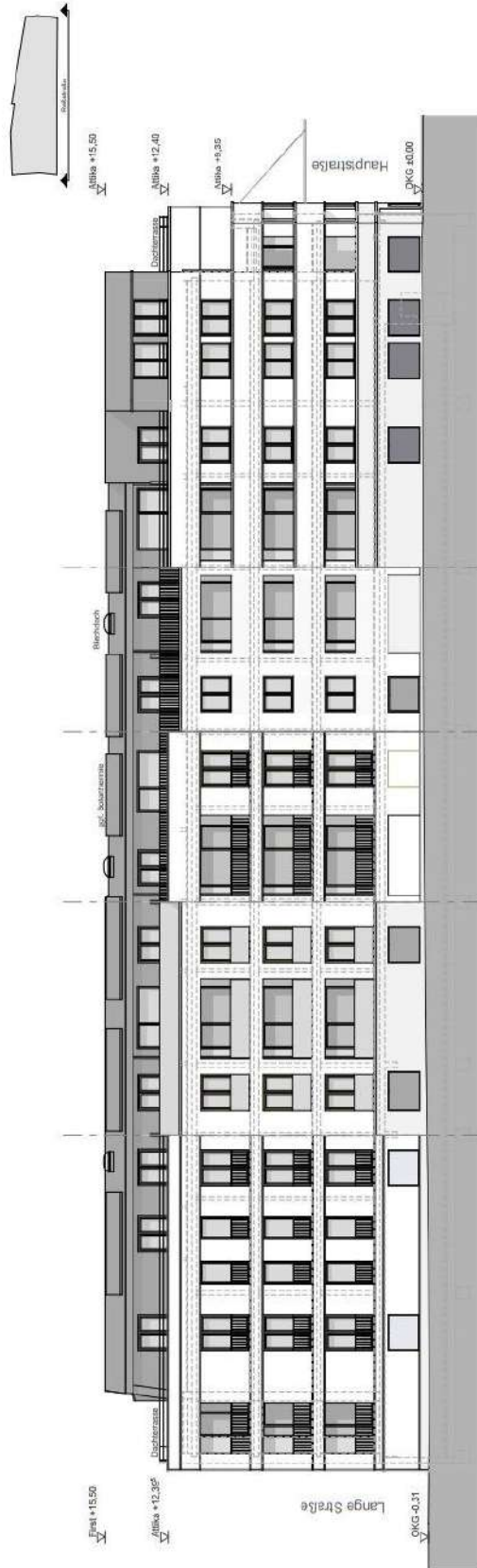




Anhang 10 – Ansicht Roßstraße



Schnitt durch Notausgang



Ansicht Roßstraße

±0,00 = 91,80 m ü.NN

**SCHUBERT  
HORST**  
ARCHITECTEN

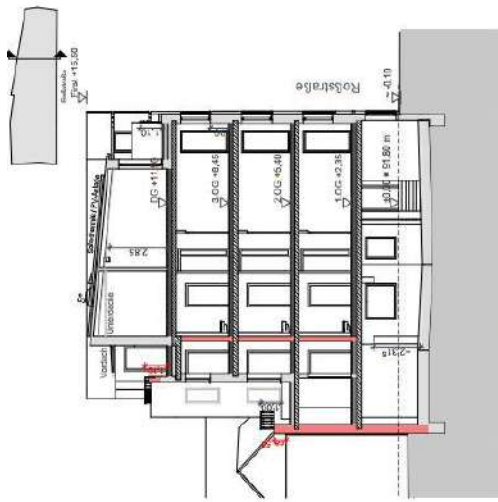
30.01.2023

Skizzen Ansichten Schnitte Teil 1 M 1:200

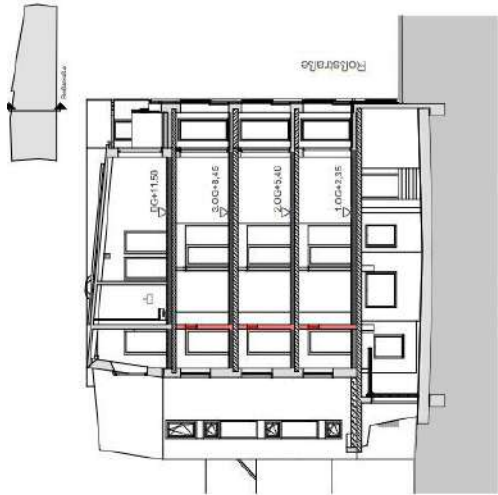
Neubau Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda  
Vorplanungsstudie Abstimmung Landkreis Elbe-Elster



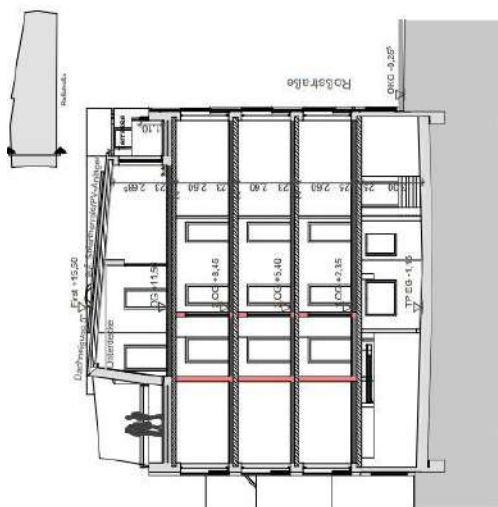
Anhang 12 – Skizzen, Ansichten, Schnitte



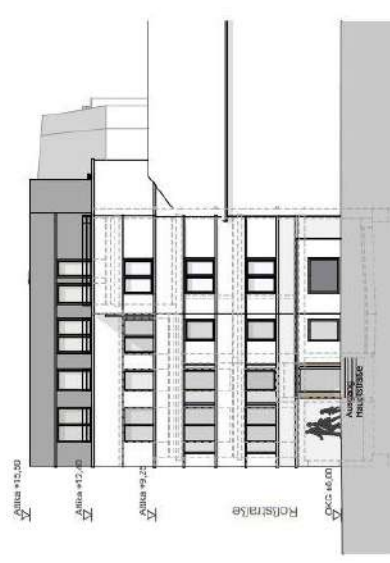
Schnitt bei Achse 6



Schnitt durch Zufahrt TG

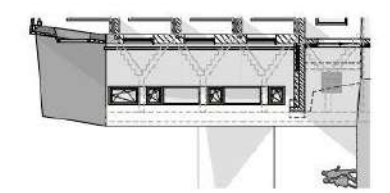


Schnitt 1

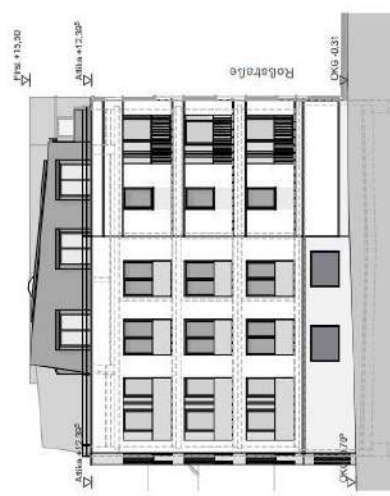


Ansicht Hauptstraße

±0,00 = 91,80 m ü.N.N.



Ansicht Treppenhaus



Ansicht Lange Straße

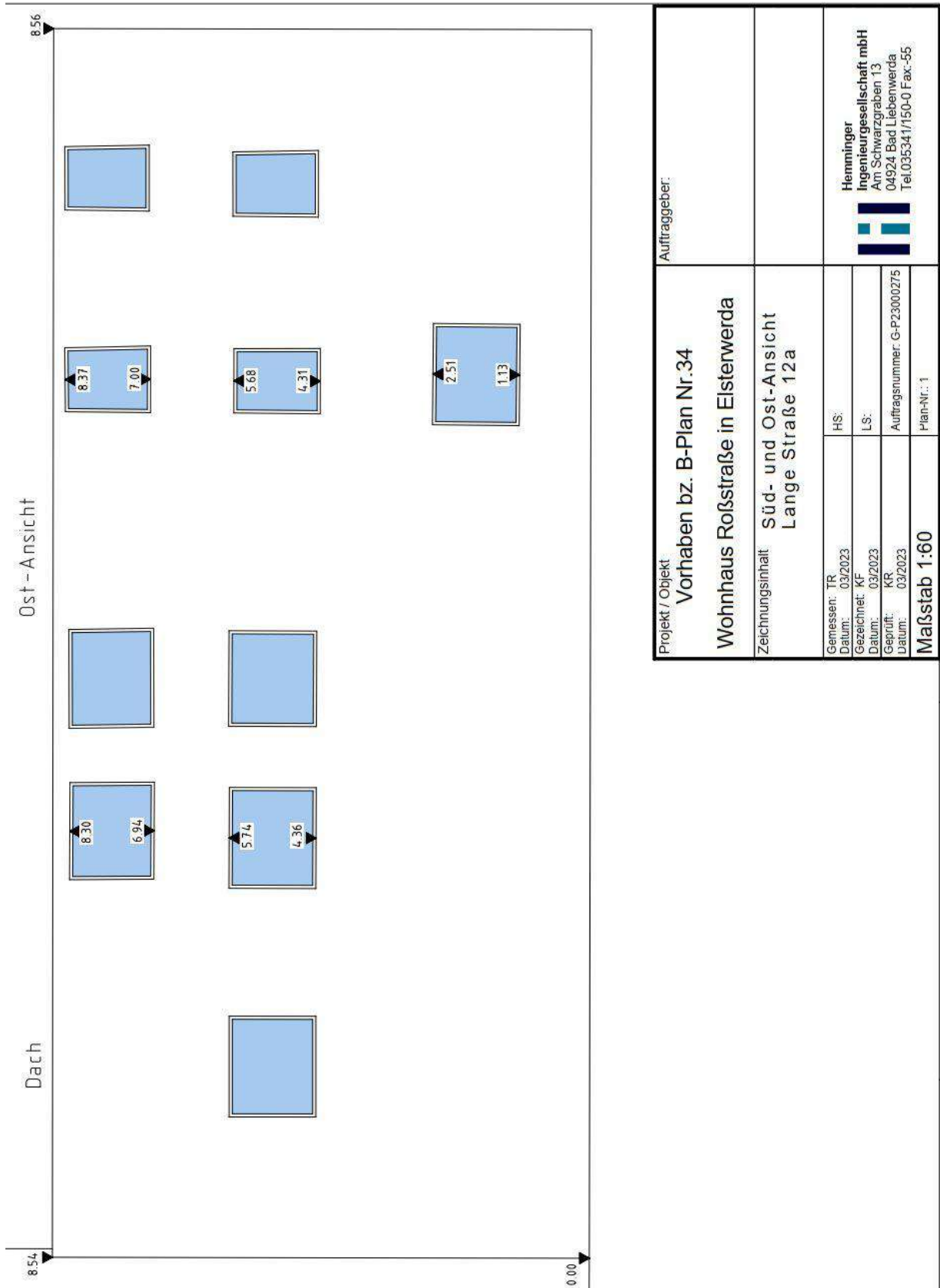
SCHUBERT  
HORST  
ARCHITECTEN

30.01.2023

Skizzen Ansichten Schnitte Teil 2 M 1:200


Neubau Mehrfamilienhaus Roßhöfe Elsterwerda  
Urbanisierungsstudie, Archimurina | Landhuis Elba, Elster

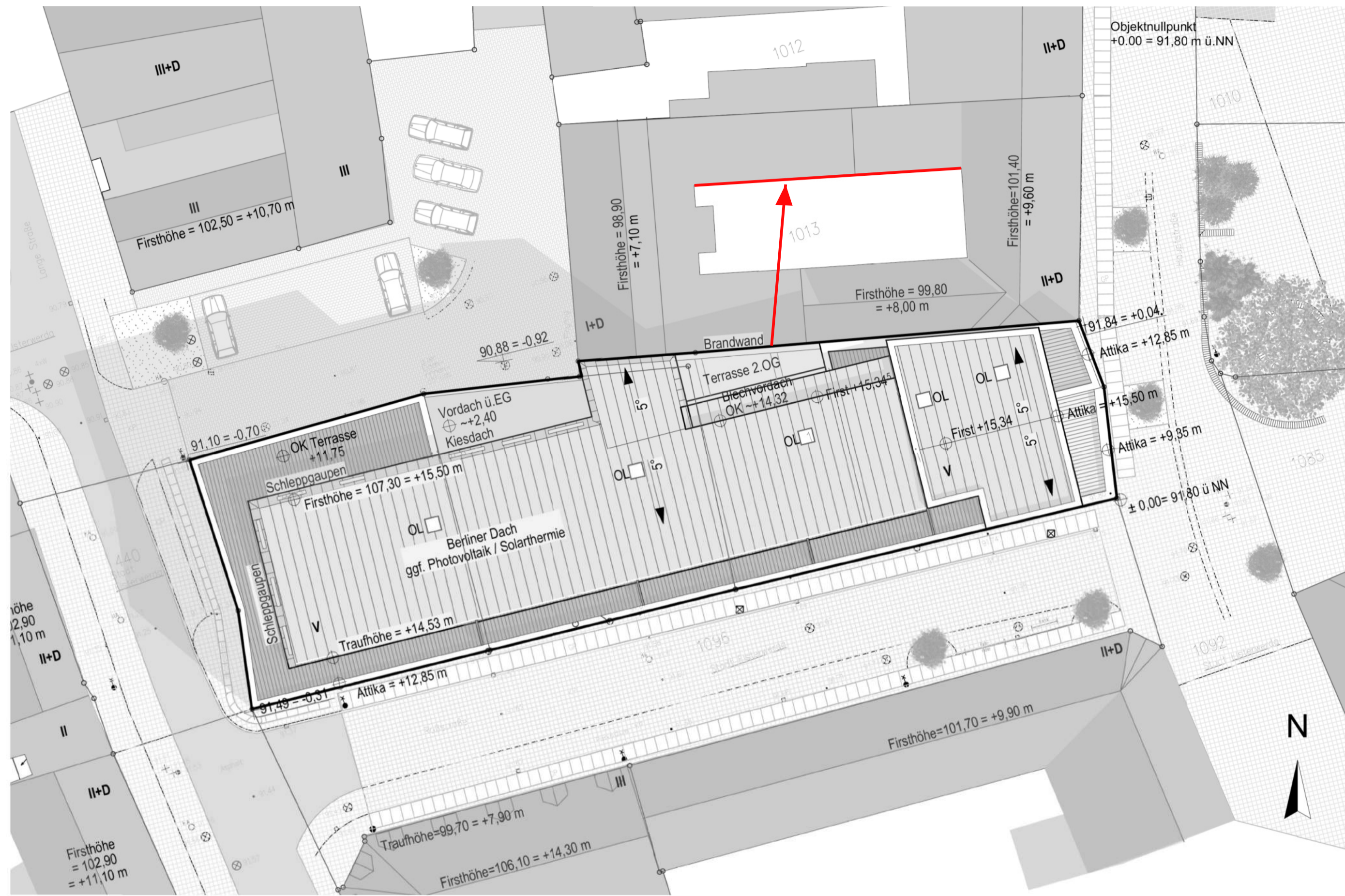
**Anhang 13 – Süd- und Ost-Ansicht Lange Straße 12a**




Anhang 14 – Nordansicht Innenhof Hauptstraße 25



|  |                |  |  |
|--|----------------|--|--|
| Projekt/ Objekt:<br>Vorhaben bz. B-Plan Nr.34<br>Wohnhaus Roßstraße in Elsterwerda |                | Auftraggeber:  |  |
| Nordansicht Innenhof<br>Hauptstraße 25<br>i. V. 12b und 12c                        |                | <br>Hemminger<br>Ingenieurgesellschaft mbH<br>Am Schwarzgraben 13<br>04924 Bad Liebenwerda<br>Tel.03534/150-0 Fax:-55 |  |
| Gemessen: TK   | Datum: 03/2023 | Auftragsnummer: G-P23000275  |  |
| Gezeichnet: KF   | Datum: 03/2023 | Plan-Nr.: 1  |  |
| Gepflicht: KR  | Datum: 03/2023 | Maßstab 1:60   |  |




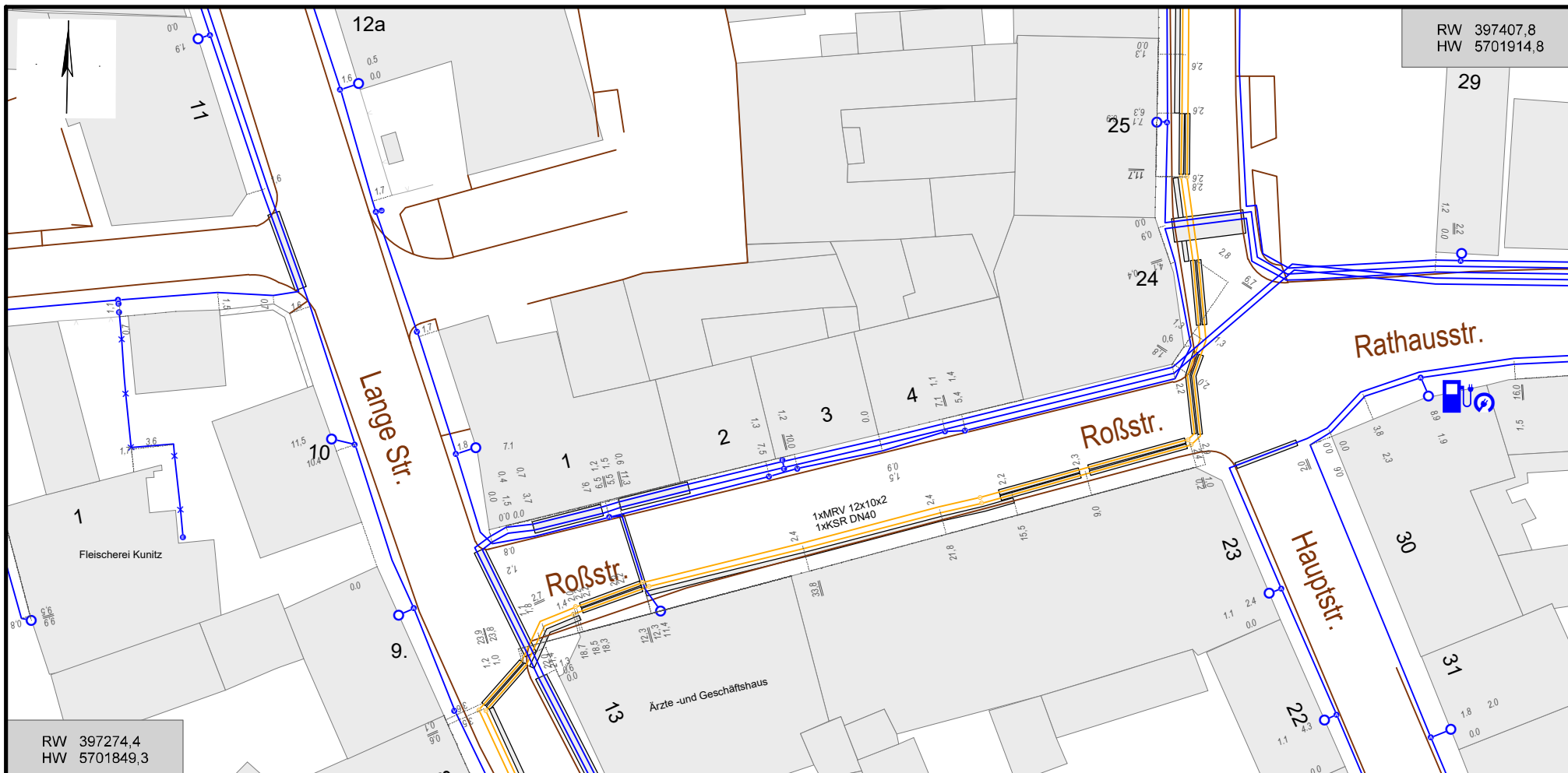
**Legende:**

 Blickrichtung von der Nordfassade des geplanten Mehrfamilienhaus zur Südfassade des Grundstückes 1013

| Bearb.  | Datum | Name |
|---------|-------|------|
| 04/2023 | DI    |      |
| 04/2023 | KJ    |      |
| Phase   |       |      |
| HS      |       | NHN  |

**Anlage 2 zu Begründung  
Einsichtnahmeprüfung  
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34  
"Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda**

|   |                          |            |
|---|--------------------------|------------|
|  <b>ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke</b><br>Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda<br>Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61<br>www.isp-ball.de | Gefertigt:<br>April 2023 | Plan-Nr. 1 |
|   | M 1 : 250                |            |



**Vorhaben:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda

**Hinweise:**

Anlage 3 zur Begründung

**Maßstab:** 1:500

**Druckdatum:** 14.12.2022

**Blattnummer:** 1

**Bearbeiter:** Frau Hendrischk

**Unternehmen:** MITNETZ Strom mbH

**Telefon:**

**Gemeinde(n):** Elsterwerda

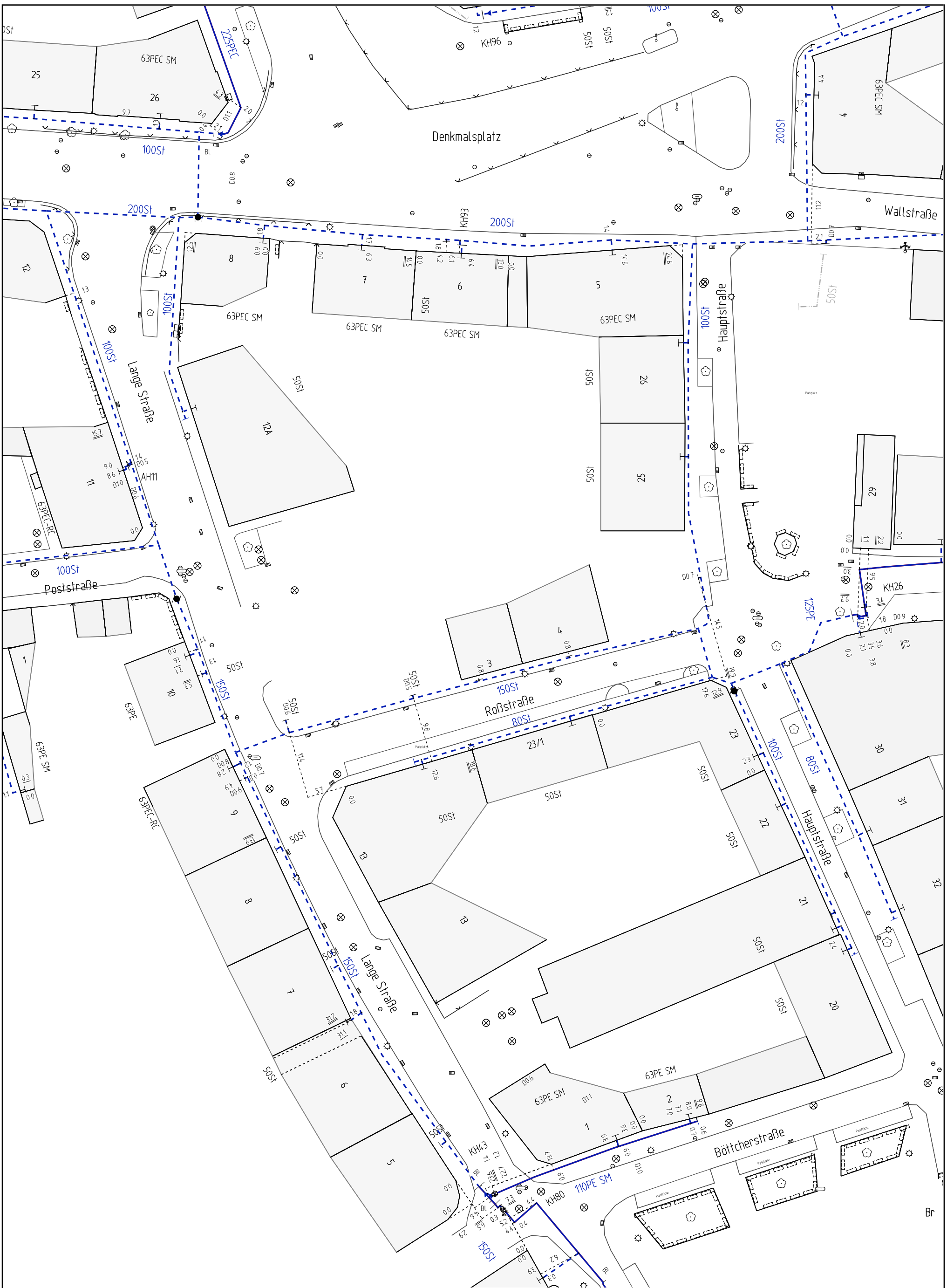
**Gemarkung(en):**



**Ortsteil(e):**

**Straße(n):**

**Vorgang Nr.:** 99539/22

**Nr. PVV (intern):**



|  |  |  |  |                               |
|--|--|--|--|-------------------------------|
| <br>Maßstab:<br>1:500<br>DIN A3 | <b>Anlage 4 zur Begründung</b> <br><small>NETZGESELLSCHAFT<br/>BERLIN-BRANDENBURG</small> |  | Ort/Transportleitung:<br>Sparte: Ferngas, Gas<br>Elsterwerda | Registriernr.:<br>2022-036821 |
|  | Plannr.:<br>Seite: 1   | Straße:<br>Hauptstraße 24-25<br>u.a.                                     | Firma:<br>NBB  | Erstellt am:<br>30.11.2022    |
| Erstellt von:<br>SYSTEM  |  | <b>Leitungsschutzanweisung und Freistellungsvermerk sind zu beachten</b> |  |                               |





NETZGESELLSCHAFT  
BERLIN-BRANDENBURG

# Leitungsschutzanweisung

Freistellungsvermerk

## Entstörungsdienst der NBB

(Zentrale Meldestelle Regionalcenter Süd)

 **0355/25357**

Tag und Nacht erreichbar

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite |
|---|-------|
| 1. Vorbemerkungen                         | 3     |
| 2. Leitungsnetz der NBB                   | 5     |
| 2.1 Maßnahmen vor Baubeginn               | 5     |
| 2.2 Maßnahmen während der Baudurchführung | 5     |
| 3. Besondere Sicherungsmaßnahmen          | 8     |
| 4. Freistellungsvermerk                   | 8     |

### **Anhang 1**

**Zusammenfassung der zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz der Erdgastransport- und -feldleitungen**

### **Anhang 2**

**Zusammenfassung der Sofortmaßnahmen bei Beschädigungen von Leitungsanlagen**

### **Anhang 3**

**Hinweise zu Arbeiten an und in unterirdischen Bauwerken in der Nähe von gasführenden Leitungen**

### **Anhang 4**

**Mindestabstände zu Hochspannungsfreileitungen (AfK-Empfehlung Nr. 3)**

### **Anhang 5**

**Zusätzliche Forderungen und Hinweise zur Leitungsauskuft Region Süd**

## **1 Vorbemerkungen**

Überall in der Erde können Versorgungsanlagen liegen. Eine Beschädigung führt zu Unterbrechungen der Gasversorgungsanlagen (Gasleitungen, Armaturen, Einrichtungen des Kathodischen Korrosionsschutzes, Gas-Druckregelanlagen, Schalt- und Messschränke) und der Kabel der NBB. Personen, die Gasversorgungsanlagen beschädigen, befinden sich in unmittelbarer **Lebensgefahr**.

### **Achtung: VORSICHT bei Erdarbeiten jeder Art!**

Insbesondere bei Aufgrabungen, Baggerarbeiten, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen und Spundwänden muss man damit rechnen, auf Gasleitungen und Kabel zu stoßen und sie zu beschädigen.

### **Allgemeine Pflichten des Bauunternehmers**

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung der ihm übertragenen Bauarbeiten in öffentlichen und privaten Grundstücken mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsanlagen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigung zu verhindern.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der NBB auf der Baustelle lässt die Eigenverantwortlichkeit des Bauunternehmers in Bezug auf die von ihm verursachten Schäden unberührt.

Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch, Berufsgenossenschaftliche Vorschriften, etc.) und die geltenden Technischen Regelwerke des DVGW (z. B. GW 118, GW 315, etc.) sind zu beachten.

### **Erkundigungspflicht**

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht von Bauunternehmen bei der Durchführung von Bauarbeiten ist rechtzeitig, vor Beginn der Arbeiten, bei den Versorgungsunternehmen eine aktuelle Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen einzuholen. Informationen über die zuständigen Versorgungsunternehmen der Leitung können z. B. beim Grundstückseigentümer bzw. beim Baulastträger erfragt werden.

Bei Beginn der Bauarbeiten müssen Pläne neuesten Standes vorliegen. Erkundigungen an anderer Stelle sind nicht ausreichend. Es spielt dabei keine Rolle, ob in privaten oder öffentlichen Grundstücken gearbeitet wird.

### **Lage der Versorgungsanlagen**

Angaben über die Lage der Versorgungsanlagen sind unverbindlich und entbinden die bauausführende Firma nicht von der Erkundigungspflicht.

Versorgungsanlagen liegen vorwiegend zwischen 50 und 200 cm tief. Sie sind in der Regel ohne Abdeckung im Erdboden verlegt und haben somit gegen mechanische Beschädigungen keinen besonderen Schutz.

Aus besonderen Gründen können Versorgungsanlagen jedoch streckenweise in Schutzrohren verlegt sein. Die Leitungen und Kabel können auch mit Ton, Stein oder Kunststoffmaterial abgedeckt sein.

Die Lage/der Verlauf der Versorgungsanlagen ist in den überwiegenden Fällen durch Trassenwarnband gekennzeichnet. Wurden die Versorgungsleitungen aber im grabenlosen Verlegeverfahren errichtet, so befindet sich über dem Scheitel kein kennzeichnendes Trassenwarnband. Es sind auch Abweichungen von der Regelverlegetiefe möglich.

Gashochdruckleitungen sind in der Regel durch Sichtpfähle- die nicht immer auf der Leitung stehen- ausgewiesen. Vor allem bei älteren Anlagen und nach Arbeiten Dritter muss auch mit nicht gekennzeichneten Leitungen gerechnet werden. Das trifft besonders für Gasniederdruckleitungen geringer Dimensionen, speziell Hausanschlussleitungen zu.

Angabe über die Lage der Versorgungsanlagen sowie auch der Verlegetiefe beziehen sich immer nur auf den Zeitpunkt der Verlegung. Andere Maßnahmen Dritter oder Bodenabtragungen, -aufschüttungen und -bewegungen nach der Verlegung und Einmessung, können Veränderungen ergeben haben.

Der Bauunternehmer hat deshalb die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und/oder Tiefe der Versorgungsanlagen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) selbst Gewissheit zu verschaffen.

Armaturen, Straßenkappen und sonstige zur Versorgungsanlage gehörende Einrichtungen müssen stets zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht verdeckt, nicht versetzt oder entfernt werden.

Werden Gasversorgungsanlagen oder Warnbänder an Stellen, die in keinem Plan eingezeichnet sind, angetroffen bzw. freigelegt, so ist die NBB unverzüglich zu verständigen.

Die Arbeiten sind in diesem Bereich zu unterbrechen, bis mit der NBB Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist.

### **Beschädigungen sind sofort der NBB zu melden!**

Beschädigungen von Versorgungsanlagen sind sofort dem Entörungsdienst der NBB mit Beschreibung des Schadensfalles unter Angabe des Bezirkes bzw. Ortes, Ortsteiles, Straße und ggf. Hausnummer sowie Art und Umfang der Beschädigung zu melden.

### **0355/25357 Meldung: Gasausströmung**

Wenn eine Gasleitung so beschädigt worden ist, dass Gas austritt, sind sofort alle erforderlichen Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen.

**Vorsicht: Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr!  
Zündquellen (z. B. offenes Feuer, Schneid- und Schweißarbeiten, alle elektrische Geräte, Baustellenbeleuchtung) vermeiden!  
Baumaschinen- und Fahrzeugmotoren abstellen! Nicht rauchen!**

Bei Feststellung von stärkerem Gasaustritt oder Gas in Hohlräumen oder Gebäuden sind zusätzlich Feuerwehr und Polizei zu benachrichtigen.

**☎ 0355/25357 Meldung: Gasausströmung im Gebäude**

Ist Gasgeruch im Haus wahrnehmbar, sind Fenster und Türen zur Durchlüftung zu öffnen. Die Hausklingel darf nicht betätigt werden (**Zündgefahr!**).

Wird eine Hausanschlussleitung durch Bauarbeiten angehoben oder aufgrund anderer Umstände stark beansprucht, können Schäden an den Leitungsanlagen im Haus eintreten. Es ist eine Überprüfung der Leitungsanlagen durchzuführen. Aus diesem Grund ist, auch wenn kein Gasgeruch wahrnehmbar ist, der Entörungsdienst der NBB vorsorglich zur Überprüfung aller Leitungsanlagen anzurufen und abzufordern.

Werden Gasleitungen stark beschädigt, ist zur Begrenzung des Gasaustrittes zweckmäßig die Schadenstelle sofort mit Erdboden zu bedecken.

### **Strafrechtliche Konsequenzen und Schadensersatzansprüche**

Verstöße eines Unternehmens gegen die obliegende Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht führen im Schadensfall zu einer Schadensersatzverpflichtung nach § 823 BGB und können darüber hinaus auch mit strafrechtlichen Konsequenzen verbunden sein.

## **2 Leitungsnetz der NBB**

Die NBB betreibt ein Gasversorgungsnetz im Hochdruck-, Mitteldruck- und Niederdruckbereich von ca. 13.700 km in den Dimensionen bis zu DN 1.200 und ca. 330.000 Hausanschlüsse sowie diverse Gasdruckregelanlagen und andere technische Einrichtungen in den Werkstoffen Grauguss, Stahl, PVC und Kunststoff (PE 80 und PE 100).

### **2.1 Maßnahmen vor Baubeginn**

Die Ausführung aller Aufgrabungen und Baumaßnahmen sind der NBB, RC Süd, **mindestens 14 Tage vor Baubeginn** schriftlich per Post, per Internetportal oder Telefax (Telefax-Nr.: 0355 62005 499) mittels Aufgrabemeldung anzuzeigen.

### **2.2 Maßnahmen während der Baudurchführung**

Bei Arbeiten an Gasleitungen ist unbedingt das DVGW- Arbeitsblatt GW 315 zu beachten. Hier sind die Pflichten des Bauunternehmens konkret dargestellt.

Die Beauftragten der NBB haben das Recht, Baustellen jederzeit zur Kontrolle der Gasversorgungsanlagen zu betreten und Anweisungen zum Schutz der Anlagen zu geben. **Die NBB hat das Aufsichtsrecht; den Anweisungen ist Folge zu leisten.**

Die NBB kann unsachgemäße Sicherungseinrichtungen den Erfordernissen entsprechend herrichten oder herrichten lassen und festgestellte Schäden selbst beseitigen oder beseitigen lassen. Die Kosten, sofern die getroffenen Maßnahmen im ursächlichen Zusammenhang mit den Bauarbeiten stehen, gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. der ausführenden Unternehmen.

In dem vom Beauftragten der NBB angegebenen Bereich darf nur in Handschachtung gearbeitet werden. Vor Baubeginn ist die genaue Lage der Gasleitung zu ermitteln (ggf. Suchschachtungen).

Im Schutzstreifen von Versorgungsanlagen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Bodenablagerungen, Materiallagerungen, Dauerstellplätze, Container, Baumpflanzungen ect.) vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung/Anlage beeinträchtigen oder gefährden.

Die vorhandene Verlegetiefe der Versorgungsanlagen ist unbedingt beizubehalten.

Bei Verlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen sind zu Leitungen der NBB folgende lichte Mindestabstände einzuhalten:

|  | </= 4 bar   | > 4 bar     |
|--|-------------|-------------|
| • bei Parallelführung  | 0,4 m       | 1,0 m       |
| • bei Kreuzungen in offener Bauweise   | 0,2 m       | 0,3 m       |
| • bei Rohrverbindungen (Muffen und Flansche)   | mind. 0,5 m | mind. 0,5 m |
| • bei Parallelverlegungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen beträgt der lichte Abstand zu einer Gashochdruckleitung |             | mind. 2,0 m |

Sollte es aus bestimmten Gründen nicht möglich sein, o. g. Abstände einzuhalten, müssen besondere Schutzmaßnahmen vereinbart und protokolliert werden. Bei kreuzenden Starkstromkabeln sind zu den NBB-Anlagen Isolierschutzplatten oder Schutzprofile einzubauen.

Bei Unterschreitung der Abstände aus der GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen“ sind PVC-Baumschutzplatten oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm durch den Verursacher einzubringen.

An Gasleitungen dürfen keine Lasten angehängt werden. Es ist untersagt, Gasleitungen zu verbohlen oder diese in anderer Weise zu belasten.

Gasrohrnetzanlagen dürfen nicht als Erdungsanlagen (z. B. für Blitzableitungen, Baumaschinen oder elektrische Anlagen) benutzt werden.

Gasleitungen aus Stahlrohr sind zum Schutz gegen Korrosion (passiver Korrosionsschutz) mit einer Umhüllung aus bitumengetränktem Gewebe oder Kunststoff (PE) umgeben, die schon bei geringer mechanischer Beanspruchung beschädigt werden kann.

Alle Hochdruck-Stahlleitungen verfügen über einen aktiven Kathodischen Korrosionsschutz (KKS).

Eine fehlerfreie Rohrumhüllung ist die wichtigste Voraussetzung für die Vermeidung von Korrosionsschäden. Ebenso gefährdet sind Gasleitungen aus PE-Rohren. Oberflächenbeschädigungen an PE-Rohren können zum Versagen der Leitungen führen.

Vor dem Verfüllen freigelegter Leitungen hat sich der Bauunternehmer davon zu überzeugen, dass die Rohrumhüllung bzw. die Oberfläche unbeschädigt ist. Schäden an der Umhüllung von Stahlleitungen und Oberflächenbeschädigungen an PE-Rohren beseitigt die NBB unverzüglich und kostenlos, sofern die NBB „Zentrale Meldestelle“ bei Feststellung unverzüglich telefonisch Kenntnis erhält,

**☎ 0355/25357.**

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist der/das Rohrnetzkontrolleur/Regionalzentrum der NBB unverzüglich telefonisch zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB „Zentrale Meldestelle“ vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält, **☎ 0355/25357**. Werden Kabelanlagen durchtrennt, wird eine Weiterberechnung nach dem Verursacherprinzip von Seiten der NBB vorgenommen.

Rohrleitungen und Kabel sind in steinfreiem Boden zu verlegen. Nach Beendigung der Montagearbeiten sind das Erdreich - insbesondere das Sandbett um die Leitungen - sowie alle Einrichtungen zur Kennzeichnung und zum Schutze der Versorgungsanlagen in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, z. B. entfernte Trassenwarnbänder neu einzubringen. Der Boden unterhalb freigelegter Versorgungsanlagen ist sorgfältig zu verdichten.

Der eingebrachte Boden bis mindestens 40 cm über den Leitungen ist von Hand zu verdichten. Erst darüber ist der Einsatz von maschinellen Geräten zulässig.

Für das Verfüllen von Baugruben und Gräben sind die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen“ (ZTV A-StB) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Die Benutzung von maschinellen Verdichtungsgeräten ist nur erlaubt, wenn die Gasrohrnetzanlagen nicht gefährdet werden. Baumaschinen dürfen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist. Erforderlichenfalls sind mit dem Beauftragten der NBB besondere Sicherheitsvorkehrungen abzustimmen.

Leitungsanlagen müssen eine Überdeckung von mindestens 50 cm aufweisen, um Beschädigungen zu vermeiden.

### **3 Besondere Sicherungsmaßnahmen**

Das Freilegen, Aufhängen oder Unterfangen von Hochdruck-Erdgasleitungen ist auszuschließen. Frei gelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen und gegen Lageveränderung und Durchbiegen fachgerecht zu sichern. Sollte dies in Einzelfällen nicht möglich sein, müssen diese Anlagen durch feste Einkastelungen vor Beschädigungen geschützt werden. Ist dies nicht möglich, sind Laufstege für Inspektionen vorzusehen. Zur Gefahrenbegrenzung müssen unter Umständen außerhalb der Baumaßnahme Absperrvorrichtungen eingebaut werden. Erforderlichenfalls sind vor Beginn der Baumaßnahme Umverlegungen durchzuführen. Die Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

Gasrohrnetzanlagen (Stahl- und PE-Leitungen) können in Baugruben und Gräben erschütterungsfrei und isoliert an Stahlkonstruktionen aufgehängt werden. Zur besseren Verteilung der Auflagerkräfte und Schonung der Rohrumhüllung sind den jeweiligen Rohrabmessungen angepasste Auflagerkonstruktionen zu verwenden. Die Aufhängung am Grabenverbau ist nicht zulässig.

Die Aufhängungen dürfen erst entfernt werden, wenn die Leitungen auf einem setzungsfreien Untergrund aufliegen.

In Bezug auf im Erdreich liegende Tiefenanoden des Kathodischen Korrosionsschutzes sind starke Erschütterungen durch Ramm- und Sprengarbeiten auszuschließen. Im Bereich des Anodenfeldes ist Handschachtung erforderlich.

Bei der Errichtung stromführender Anlagen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt von Fremd- und Streuströmen in Gasrohrnetzanlagen zu verhindern.

### **4 Freistellungsvermerk**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.

Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen, so dass mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.



## Anhang 1 zur Leitungsschutzanweisung, Ausgabe 01/13

### Zusammenfassung der zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen

- 1 Für die mit hohen Drücken betriebenen Erdgashochdruckleitungen besteht ein besonders großes Sicherheitsbedürfnis.  
Bei unsachgemäßer Behandlung der Erdgashochdruckleitungen besteht für das Baustellenpersonal **Lebensgefahr!**
- 2 Bei Näherungen an die Erdgashochdruckleitungen sind die im Einzelfall schriftlich von der NBB erteilten Auflagen zu beachten.
- 3 Zu den Erdgashochdruckleitungen sollen Baumaßnahmen einen möglichst großen Sicherheitsabstand halten. Die üblichen Sicherheitsabstände zu unterirdischen Leitungen sind für den Schutz der Erdgashochdruckleitungen nicht ausreichend. Die NBB wird im Einzelfall besondere Auflagen erteilen.
- 4 Bevor mit Bauarbeiten in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen begonnen werden darf, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Nach Versendung der Aufgrabemeldung ist vor Baubeginn mit dem Verantwortlichen/Beauftragten der NBB ein Ortstermin zur Abstimmung der örtlichen Lage, der Bauweise, des beabsichtigten Bauablaufes und der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu vereinbaren.
  - Vor Baubeginn ist die Trasse zu kennzeichnen.  
Diese Maßnahmen haben der Bauherr oder dessen Beauftragte zu veranlassen.
- 5 Während der Durchführung von Baumaßnahmen in der Umgebung der Erdgashochdruckleitungen und deren Armaturengruppen nebst oberirdischen Aufbauten sind folgende zusätzliche Schutzmaßnahmen zu beachten:
  - Die Trassenkennzeichnung muss für die Dauer der Baudurchführungen erhalten bleiben.
  - Ergreifen sich für die im Bau befindlichen Anlagen Trassenänderungen, dürfen diese erst nach örtlicher Abstimmung mit Beauftragten der NBB durchgeführt werden.
- 6 Erdgashochdruckleitungen dürfen bei Tiefbauarbeiten (ausgenommen Grabenkreuzungen) nicht freigelegt werden. Der Bauausführende hat den Beauftragten der NBB rechtzeitig zu informieren und anzufordern. Wenn Kreuzungsbereiche nicht ohne Arbeitsunterbrechung wieder zu verfüllen sind, müssen die freigelegten Leitungsteile von oben durch feste Baugrabenabdeckungen und gegebenenfalls seitlich vor Beschädigungen geschützt werden.  
  
Freigelegte Erdgashochdruckleitungen sind erst nach gründlicher Überprüfung und nach Abstimmung mit dem Beauftragten der NBB wieder einzudecken.
- 7 Bei Durchörterungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen sind in Abhängigkeit von den vorgesehenen Verfahren und Querschnitten Sicherheitsabstände einzuhalten, die auch unter ungünstigsten Bedingungen eine Beschädigung der Leitungen ausschließen. Erforderlichenfalls wird der Beauftragte der NBB die Herstellung von Kontrollschlitzen im gefährdeten Bereich vor der Leitung als Auflage erteilen.

Mit Durchörterungen, auch wenn es sich um kleinere Bauausführungen handelt, darf erst begonnen werden, wenn eine Stellungnahme der NBB vorliegt und ein Ortstermin mit Beauftragten der NBB stattgefunden hat.

## **Anhang 2 zur Leitungsschutzanweisung, Ausgabe 01/13**

### **Zusammenfassung der Sofortmaßnahmen bei Beschädigungen:**

- 1 Werden Anlagen des Gasrohrnetzes beschädigt, ist die NBB „Zentrale Meldestelle“ unverzüglich fernmündlich zu benachrichtigen, ☎ **0355/25357**.

Es ist hilfreich, wenn bei der Meldung die näheren Umstände so präzise wie möglich beschrieben werden (z. B. Lage, Art und Umfang der Feststellungen). Wird stärkerer Gasaustritt wahrgenommen oder Gas in Hohlräumen oder Gebäuden festgestellt, sind zusätzlich die Feuerwehr und die Polizei zu benachrichtigen.

1.

- 2 Bei Beschädigungen mit Gasaustritt sind folgende Maßnahmen zu beachten:
  - Arbeiten im Bereich der Schadenstelle sofort einstellen
  - Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern
  - Schadenstelle absperren und Zutritt unbefugter Personen verhindern
  - unverzüglich die Zentrale Meldestelle der NBB benachrichtigen
  - erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen
  - weitere Maßnahmen mit der NBB und anderen zuständigen Stellen abstimmen
  - das Personal der bauausführenden Firma hat bis zum Entreffen des Beauftragten der NBB an der Baustelle zu verbleiben
- 3 Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr; deshalb sind folgende Sofortmaßnahmen zu ergreifen:
  - Funkenbildung vermeiden
  - nicht rauchen
  - kein Feuer anzünden
  - angrenzende Gebäude auf Gaseintritt prüfen
  - falls Gas eingetreten ist, Türen und Fenster öffnen und gegebenenfalls gegen Brand und Explosionsgefahr sichern
  - keine elektrischen Anlagen bedienen
  - sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
  - Gefahrenbereiche nicht mehr betreten

**1. ☎ 0355/25357 Meldung: Gasausströmung**

## Anhang 3 zur Leitungsschutzanweisung, Ausgabe 01/13

### Hinweise zu Arbeiten an und in unterirdischen Bauwerken in der Nähe von gasführenden Leitungen

An Gasleitungen können Undichtheiten (Leckagen) entstehen bzw. entstanden sein. Dieses Leckgas durchzieht das Erdreich und kann bei gut versiegelten Oberflächen und bei besonderen Erdböden, aber insbesondere auch im Winter bei gefrorener Erdoberfläche in Schächte, Kanäle, offene Röhren, Kabelformsteine und andere Hohlräume gelangen.

Bei Arbeiten an oder in derartigen Bauwerken bzw. in unmittelbarer Nähe derselben stets

- mit der Möglichkeit von zündfähigen Gasgemischen rechnen,
- auf Wahrnehmung von Gasgeruch achten,
- Funkenbildung vermeiden und nicht mit offener Flamme umgehen,

bevor die Brenngasfreiheit geprüft worden ist.

Bei Arbeiten in und an Schächten, Kanälen und anderen engen Räumen sind die BGV A 1 (Grundsätze der Prävention) sowie BGR 117-1 (Arbeiten in Behältern, Silos und engen Räumen) zu beachten. Gaskonzentrationsmessungen sind unbedingt durchzuführen.

**Werden Leitungen beschädigt bzw. durch Technik auch mit geringsten Zugkräften angegriffen, im Extremfall ihre Lage verändert, besteht Zünd und Explosionsgefahr, auch wenn an der Berührungsstelle kein Gasaustritt festgestellt wird.**

Gleiche Zünd- und Explosionsgefahr steht an, wenn in unterirdischen Bauwerken Gasgeruch festgestellt wird. In jedem Fall ist dann eine Sofortinformation an die Meldestelle der NBB zu geben.

## **Anhang 4 zur Leitungsschutzanweisung, Ausgabe 01/13**

**Mindestabstände zu Hochspannungsfreileitungen** (AfK-Empfehlung Nr. 3 „Maßnahmen beim Bau und Betrieb von Rohrleitungen im Einflussbereich von Hochspannungs-Drehstromanlagen und Wechselstrombahnanlagen“)

### **Es gilt bei Parallelführung:**

- 10 m zwischen der Rohrleistungsachse und der vertikalen Projektion des äußeren Leiterseiles der Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung von 110 kV und mehr
- 4 m zwischen der Rohrleistungsachse und der vertikalen Projektion des äußeren Leiterseiles der Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung unter 110 kV
- 4 m zwischen der Rohrleistungsachse und der vertikalen Projektion der Speiseleitung
- 4 m zwischen der Rohrleistungsachse und der vertikalen Projektion des äußeren Leiterseiles der Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung unter 110 kV
- 4 m zwischen der Rohrleistungsachse und der vertikalen Projektion der Speiseleitung

### **Es gilt bei Kreuzungen zwischen Rohrleistungsachse und Mast (Mastfundament) ein Mindestabstand von:**

- 10 m bei einer Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung von 110 kV und mehr
- 3 m bei einer Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung unter 110 kV

### **Weiter gilt:**

- 10 m zwischen oberirdisch zugänglichen Armaturen und der Außenkante von Masten bei Hochspannungsfreileitungen von 110 kV und mehr
- 3 m zwischen oberirdisch zugänglichen Armaturen und der Außenkante von Masten bei Hochspannungsfreileitungen unter 110 kV
- 30 m zwischen Ausblasestutzen und der vertikalen Projektion des äußeren Leiterseiles der Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung von 110 kV und mehr
- 10 m zwischen Ausblasestutzen und der vertikalen Projektion des äußeren Leiterseiles der Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung unter 110 kV

Zwischen Masten und der Rohrleitung ist ein lichter Abstand größer als 2 m anzustreben.

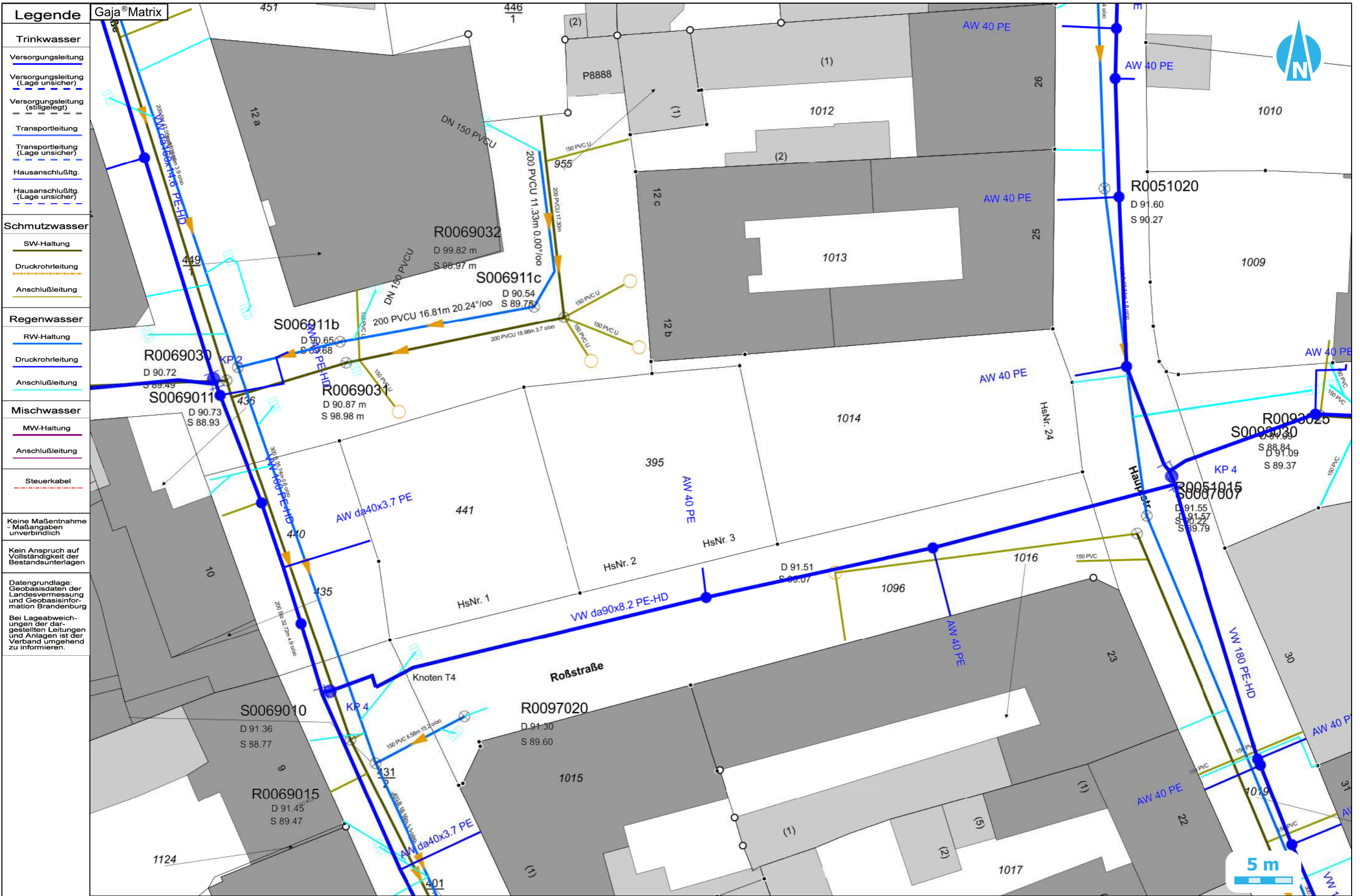
## **Anhang 5 zur Leitungsschutzanweisung, Ausgabe 01/13**

### **Zusätzliche Forderungen und Hinweise zur Leitungsauskunft Region Süd:**

Zusätzlich zur Leitungsauskunft sind folgende Forderungen und Hinweise zu beachten und einzuhalten:

1. Für Hochdruckleitungen > 4 bar gilt: Frei gelegte Rohrleitungen und Bauteile sind allseitig in 0,3 m steinfreien Sand einzubetten. Der genannte Ansprechpartner der NBB ist vor Beginn des Verfüllens zu informieren.
2. Für Hochdruckleitungen > 4 bar gilt: Bei Straßenbauarbeiten ist eine Mindestüberdeckung von 1,2 m zur Gasleitung zu gewährleisten, dabei ist eine Sandüberdeckung von 0,3 m über den Gasrohrscheitel erforderlich.  
Straßenschächte (Straßenborde usw.) sind mindestens 1,5 m von der Leitung anzuordnen.
3. Für Gasleitungen bis 4 bar gilt: Bei Straßenbauarbeiten ist eine Mindestüberdeckung von 1,2 m zur Gasleitung zu gewährleisten, dabei ist eine Sandüberdeckung von 0,3 m über den Gasrohrscheitel erforderlich.  
Straßenschächte (Straßenborde usw.) sind mindestens 0,5 m von der Leitung anzuordnen.
4. Für Hochdruckleitungen > 4 bar gilt: Die geplante Straße ist so zu gestalten, dass die Gasleitung mindestens 1,5 m außerhalb des Straßenbereiches (einschließlich Fußweg/Radweg/Straßengraben/Straßenschächte/Straßenborde usw.) liegt.  
Der geplante Straßenbau hat grundsätzlich die Gasleitung rechtwinklig zu kreuzen.
5. Straßenbaumaßnahmen: Auf Grund der von Ihnen geplanten Straßenbaumaßnahme müssen Maßnahmen zum Schutz der Gashochdruckleitung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen können nur baubegleitend mit dem Straßenbau durchgeführt werden. Die genauen Festlegungen der erforderlichen Maßnahmen müssen im Zuge des Baufortschrittes vor Ort erfolgen.  
Aus diesem Grund möchten wir Sie bitten, sich rechtzeitig vor den Kreuzungspunkten Straßenbau/Gashochdruckleitung mit dem Beauftragten der NBB in Verbindung zu setzen.
6. Der Sicherheitsabstand von geplanten Wohn- und Industriegebäuden zur vorhandenen Gashochdruckleitung sollte nicht unter 10 m betragen. Wird der Sicherheitsabstand unterschritten, ist die NBB unverzüglich zur Einleitung von Sicherungsmaßnahmen davon in Kenntnis zu setzen.
7. Im Baubereich befindet sich eine stillgelegte Hochdruckgasleitung:  
Die Hochdruckgasleitung wurde gespült, es befindet sich kein Erdgas mehr in der Leitung.  
Die Leitungsenden wurden gasdicht verschlossen.  
Ist die Trennung der Gasleitung erforderlich, so informieren Sie bitte den Beauftragten der NBB rechtzeitig zur Einleitung der notwendigen Maßnahmen.

8. Die Trassenfreihaltung (Gehölz u. ä.) wird durch Dienstleistungsunternehmen der NBB realisiert. Somit ist ein ständiger Zugang zu Hochdruckgasleitungen für Leitungsbegehungen und Reparaturmaßnahmen zu gewährleisten.
9. Ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen, dass eine Umverlegung der Gasleitung erforderlich ist, teilen Sie bitte den genauen Umfang der NBB, Region Süd umgehend mit.



| Legende   |       |
|---|-------|
| Gaja®Matrix   |       |
| <b>Trinkwasser</b>  |       |
| Versorgungsleitung  | —     |
| Versorgungsleitung (Lage unsicher)  | - - - |
| Versorgungsleitung (stillgelegt)  | ---   |
| Transportleitung  | —     |
| Transportleitung (Lage unsicher)  | - - - |
| Hausanschlußltg.  | —     |
| Hausanschlußltg. (Lage unsicher)  | - - - |
| <b>Schmutzwasser</b>  |       |
| SW-Haltung  | —     |
| Druckrohrleitung  | —     |
| Anschlußleitung   | —     |
| <b>Regenwasser</b>  |       |
| RW-Haltung  | —     |
| Druckrohrleitung  | —     |
| Anschlußleitung   | —     |
| <b>Mischwasser</b>  |       |
| MW-Haltung  | —     |
| Anschlußleitung   | —     |
| Steuerkabel   | ---   |
| Keine Maßentnahme - Maßangaben unverbindlich  |       |
| Kein Anspruch auf Vollständigkeit der Bestandsunterlagen  |       |
| Datengrundlage: Geobasisdaten der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg                |       |
| Bei Lageabweichungen der dargestellten Leitungen und Anlagen ist der Verband umgehend zu informieren. |       |

LA 323/2022 TÖB Lageplan 1  
 Elsterwerda, Roßstraße, Flur 4, Flurstücke 395, 441 und 1014 in der Gem. Elsterwerda  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda

Höhensystem    HN  
 29.12.2022    M 1:300  
 Ort:    Elsterwerda



# **vbB-Plan Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ der Stadt Elsterwerda**

## **ARTENSCHUTZRELEVANZPRÜFUNG**



Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz

Juli 2023



**Artenschutzrelevanzprüfung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34  
„Wohnhaus Roßstraße“,  
der Stadt Elsterwerda**

**Auftraggeber:**

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Am Schwarzgraben 13  
04924 Bad Liebenwerda

**Auftragnehmer:**

Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN)  
Dipl.-Ing. Thomas Wiesner  
Friedenseck 12  
01979 Lauchhammer  
Tel.: 03574 - 862913  
e-mail: t.wiesner@gmx.net

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Thomas Wiesner

Lauchhammer, 10.7.2023

## **Inhaltsverzeichnis**

|                               | Seite    |
|-------------------------------|----------|
| <b>1 Aufgabenstellung</b>     | <b>4</b> |
| <b>2 Untersuchungsgebiet</b>  | <b>4</b> |
| <b>3 Methodik</b>             | <b>4</b> |
| <b>4 Ergebnisse</b>           | <b>4</b> |
| <b>5 Literaturverzeichnis</b> | <b>4</b> |

Anhang:

Fotodokumentation

Karte 1: Lageplan

Titelbild: B-Plangebiet – ruderales Schuttflur (Foto: Wiesner, 9.7.23)

## **1 Aufgabenstellung**

Die Stadt Elsterwerda beabsichtigt, auf Antrag des Grundstückseigentümers Planungsrecht für ein Wohnhaus zu schaffen.

Das mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ betraute Ingenieurbüro Diecke hat das Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN) beauftragt, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Vorhabensfläche vorzunehmen.

## **2 Untersuchungsgebiet**

Das ca. 0,1 ha große B-Plangebiet befindet sich im Landkreis Elbe-Elster auf den Flurstücken 395, 441 und 1014 der Flur 4, Gemarkung Elsterwerda.

Das zur Bebauung vorgesehene Areal stellte sich zum Zeitpunkt der Begutachtung als eine sehr lückige ruderale Schuttflur dar (Titelfoto, Fotos 1 und 2). Die ehemalige auf der B-Planfläche vorhandene Bebauung wurde im Jahr 2021 abgerissen und der Baugrund mehr oder weniger eingeebnet.

Das B-Plangebiet ist allseitig von dicht bebauten und versiegelten Innenstadtbereichen der Altstadt von Elsterwerda umschlossen (siehe Karte 1).

## **3 Methodik**

Eine artenschutzfachliche Begutachtung des B-Plangebietes fand am späten Nachmittag des 9. Juli 2023 statt. Erfasst wurden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Eignung als Lebensraum für sonstige besonders oder streng geschützte Pflanzen- und Tierarten.

## **4 Ergebnisse**

Auf der Vorhabensfläche wurden zum Kartierzeitpunkt keine streng oder besonders geschützten Pflanzen- oder Tierarten festgestellt. Insbesondere für die Zauneidechse finden sich hier aufgrund der sehr lückigen Vegetation keine geeigneten Habitate. Ebenso ist nicht mit dem Vorhandensein von Brutvögeln auf der Vorhabensfläche bzw. in dessen nahem Umfeld zu rechnen.

**Fazit:** Bei den relevanten Artengruppen kommt es aller Voraussicht nach zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 treten nicht ein.

## **5 Literaturverzeichnis**

EWG-Richtlinie 79/409 vom 2.4.1979 zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („Vogelschutzrichtlinie“) (zuletzt geändert durch die Richtlinie 94/24/EG vom 8.6.1994)

FFH-Richtlinie: Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 305/42.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51), welches zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

## Fotodokumentation



Foto 1: B-Plangebiet – ruderales Schuttflur  
Ansicht von Westen (Foto: Wiesner, 9.7.23)



Foto 2: B-Plangebiet – ruderales Schuttflur  
Ansicht von Osten (Foto: Wiesner, 9.7.23)



- B-Plangebiet
- ↑ Fotos 1 bis 2 in der Fotodokumentation
- F1

|   |            |              |         |
|---|------------|--------------|---------|
| <b>Büro für Landschaftsplanung<br/>und Naturschutz</b><br><b>Dipl.-Ing. Thomas Wiesner</b><br><b>Friedenseck 12</b><br><b>01979 Lauchhammer</b> |            | Datum        | Name    |
|   | bearbeitet | 10.07.2023   | Wiesner |
|   | gezeichnet | 10.07.2023   | Wiesner |
|   | geprüft    | 10.07.2023   | Wiesner |
|   | 10.07.2023 | Unterschrift |         |

|   |   |
|---|---|
| Auftraggeber:<br><b>ISP Ingenieurbüro</b><br><b>Stadtplanung Diecke</b><br><b>Am Schwarzgraben 13</b><br><b>04924 Bad Liebenwerda</b> | Karte <span style="float: right; font-size: 1.2em;">1</span><br>Blatt-Nr. |
|---|---|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>vbB-Plan Nr. 43</b><br><b>"Wohnhaus Roßstraße"</b><br><b>der Stadt Elsterwerda</b><br><br><b>Artenschutzrelevanzprüfung</b> | <b>Lageplan</b> |
|--|-----------------|

|  |               |
|--|---------------|
| Kartengrundlage: Orthofoto von März 2022 | Maßstab: ohne |
|--|---------------|

