

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage“ Nr. 01/2020
Dahmer Straße in 04936 Lebusa

Gemarkung Lebusa, Amt Schlieben

Begründung zum Entwurf
gemäß § 9 (8) BauGB

Planungsträger

Gemeinde Lebusa
Amt Schlieben
Herzberger Straße 7
04936 Schlieben

Planungsbüro

 **Hemminger**

Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

Grünordnung

PNS Planungen in Natur und Siedlung

Dr. Hanspach
Schlossplatz 1
01945 Lindenau

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Einleitung

1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	4
2	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung.....	4
3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
4	Allgemeine Angaben zur Planung.....	5
4.1	Verfahrensablauf	5
5	Planunterlage	7
6	Räumliche Lage und Beschreibung des Plangebietes	7
6.1	Räumliche Lage des Plangebietes	7
6.1.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	8
7	Übergeordnete, städtische und sonstige zu beachtende Planungen und Restriktionen	8
7.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
7.2	Gemeindliche Planungen	10
7.2.1	Klarstellungs- und Abrundungssatzung	10
7.3	Landschaftsrahmenplanung	10
7.4	Biotopverbundplanung des Landkreises Elbe-Elster (RANA 2010).....	10
7.5	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG).....	11
7.6	Städtebauliches Konzept.....	11

Teil II - Planungsbericht

8	Beschreibung des Planinhalts und der Festsetzungen.....	13
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	13
8.3	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	14
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche (9 (1) Nr. 2 BauGB)	14
8.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	14
8.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	15
8.7	Sonstige Darstellungen	15
9	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	16
9.1	Bodenordnung.....	16
9.2	Erschließung	16
9.2.1	Verkehr	16
9.2.2	Ver- und Entsorgung.....	16
10	Klimaschutz.....	17
11	Durchführungsvertrag.....	17
12	Hinweise	17
13	Flächenbilanz	17
14	Quellenverzeichnis	18

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Raum</i>	7
<i>Abbildung 2: Lage im Raum</i>	7
<i>Abbildung 3: Darstellung der Innenbereichsgrenze der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa mit Planstandort</i>	10
<i>Abbildung 4: Darstellung des Planstandorts (rot umrandet) im LSG (schraffiert)</i>	11
<i>Abbildung 5: Vorhabenkonzept mit Lageplan</i>	12

Teil I - Einleitung

1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB).

Nach 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). (§ 12 (1) BauGB)

2 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Absicht eines Vorhabenträgers, auf dem Flurstück 388, Flur 3, Gemarkung Lebusa, ein Wohnhaus mit Doppelgarage zu errichten.

Das Bauvorhaben soll an die vorhandene Wohnbebauung an der Dahmer Straße, Ortsausgang Richtung Dahme/Mark anschließen. Der Planbereich wird aktuell für landwirtschaftliche Zwecke als Ackerland genutzt. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa verläuft durch das Grundstück. Eine Teilfläche liegt außerhalb der festgelegten Innenbereichsgrenze, somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Aufgrund dessen wurde mit Beschluss vom 07.04.2020 (Beschluss-Nr. 11.-04./2020) der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage" Nr. 01/2020 Dahmer Straße in 04936 Lebusa" als Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 58 BbgKVerf gefasst. Der Dringlichkeitsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lebusa in ihrer Sitzung vom 16.06.2020 bestätigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nebst Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben des Vorhabenträgers zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2.053 m².

Die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden im Vorfeld abgefragt. Entsprechend der Zielmitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung lässt die Planungsabsicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Widerspruch erkennen.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene B-Plan sieht Nutzungen i. S. eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vor, in deren Rahmen Nutzungen zugelassen sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

- Steuerung der Flächennutzung i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Schaffung von Wohnraum für den Vorhabenträger,
- Ausnutzung von Flächen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung,

- Regulierung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes und damit verbunden Sicherung allgemeiner Anforderungen an gesundes Wohnen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Sicherung grünordnerischer Maßnahmen, die sich aus der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ergeben
- Investitionssicherheit für den Vorhabenträger

4 Allgemeine Angaben zur Planung

Planart:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Vorhabensbezeichnung:	„Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage“ Nr. 01/2020 Dahmer Straße in 04936 Lebusa
<i>Geplante Nutzung:</i>	<i>Wohnen</i>
Gemeinde:	Lebusa
Ortsteil:	Lebusa
Amt:	Schlieben
Liegenschaft:	Gemarkung Lebusa, Flur 3, Flurstück 388
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Gemeinde Lebusa Amt Schlieben Herzberger Straße 7 04936 Schlieben

4.1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss als Dringlichkeitsbeschluss nach § 58 BbgKVerf	07.04.2020
Anfrage nach den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung	07.04.2020
Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	15.04.2020
Bestätigung des Dringlichkeitsbeschlusses nach § 58 BbgKVerf durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lebusa	16.06.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Dringlichkeitsbeschlusses durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben	17.06.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	07.04.2020
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben	15.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lebusa	21.07.2020
Beschluss der Gemeindevertretung zum Entwurf und öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zum Entwurf und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben und im Internet auf der Homepage des Amtes Schlieben und des Landes Brandenburg	
Öffentliche Auslegung im Bauamt Schlieben, im Internet auf der Homepage des Amtes Schlieben und des Landes Brandenburg in der Zeit	
Beteiligung/ Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf	
Beschluss der Gemeindevertretung zum Durchführungsvertrag, zur Abwägung und Satzung	
Mitteilung des Abwägungsergebnisses	
Bekanntmachung der Beschlüsse zum Durchführungsvertrag, zur Abwägung und Satzung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben	
Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben	
Rechtskraft	

5 Planunterlage

Als Planunterlage wurde verwendet:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:500, Stand Juli 2020
- Lagesystem ETRS 89
- Höhenangaben in Metern über NHN im Höhensystem DHHN 2016

Das Dokument des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I – Einleitung
- Teil II – Planungsbericht
- Teil III – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

6 Räumliche Lage und Beschreibung des Plangebietes

6.1 Räumliche Lage des Plangebietes

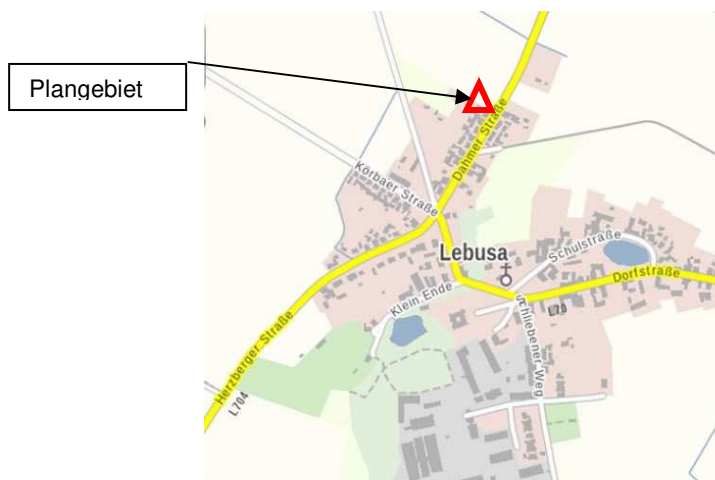


Abbildung 1: Lage im Raum

Quelle: Geoportal Landkreis Elbe-Elster, <http://xplanung.lkee.de>

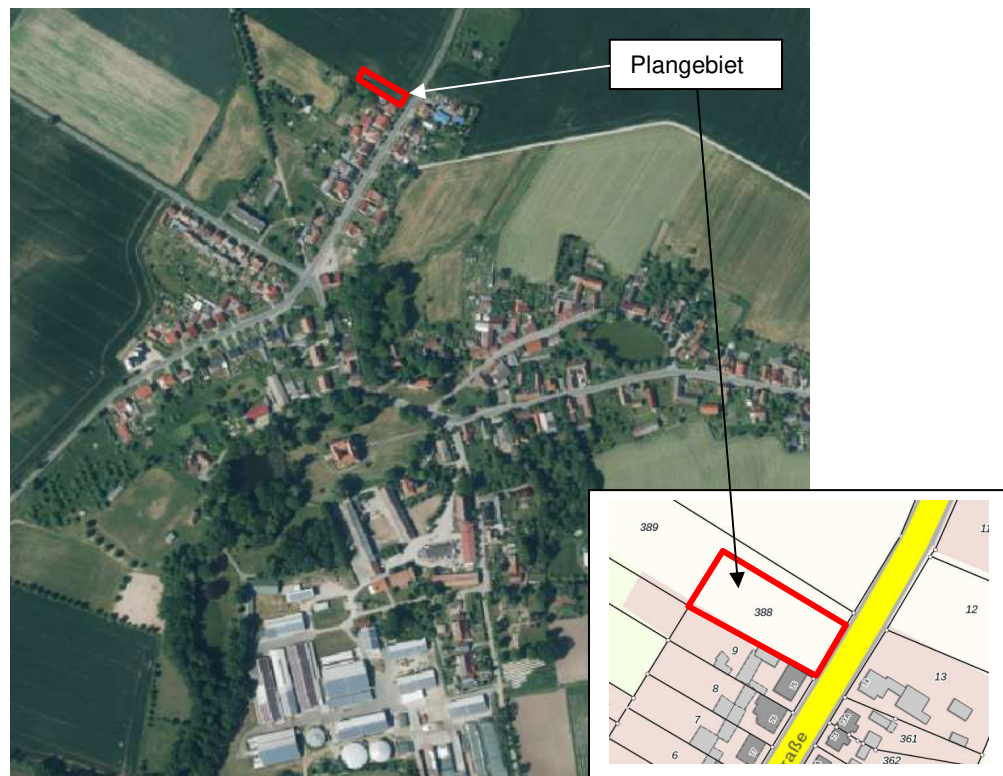


Abbildung 2: Lage im Raum

Quelle: BrandenburgViewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

6.1.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am nördlichen Ortseingang des OT Lebusa, auf der nördlichen Seite der Dahmer Straße/ L70, aus Richtung Dahme/Mark kommend. Der Geltungsbereich grenzt direkt an vorhandene Wohnbebauung an. Die Plangebietsfläche stellt sich als Ackerfläche dar.

An der Dahmer Straße befinden sich, vom Ortskern aus, beidseitig, ländliche Wohngrundstücke. Die Wohnbebauung ist prägend. Dem Plangebiet gegenüber befindet sich ein Wohngebäude und dahinterliegend ein Autoreparaturservice. Die Werkstattgebäude befinden sich hinter dem Wohngebäude.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 388, Flur 3, Gemarkung Lebusa mit einer Flächengröße von 2.053 m² (0,2 ha).

Das Gebiet wird begrenzt:

- | | |
|--------------------|---|
| - im Norden | von Ackerflächen |
| - Osten | vom Straßenrandstreifen mit Straßenentwässerung der Landesstraße L70/Dahmer Straße und anschließender Straßenfläche |
| - im Süden/ Westen | Wohnbebauung mit Hausgärten |

7 Übergeordnete, städtische und sonstige zu beachtende Planungen und Restriktionen

7.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung wurden mit Schreiben vom 15.04.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgeteilt. Danach lässt die Planungsabsicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Widerspruch erkennen.

Grundlage für die landesplanerischen Zielsetzungen bilden:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr. 35)

Demnach sind folgende Ziele der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht abzuleiten:

§ 5 Siedlungsentwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G) - LEPro 2007

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Der Innenentwicklung wird mit dieser Planung der Vorrang gegeben. Bestandteil des Plangebietes ist eine, in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa, festgesetzte „Spiegelungsfläche“. Das Flurstück 388 ist fast auf seiner gesamten Breite entlang der Dahmer Straße für Bebauung vorgesehen. Eine kleine Teilfläche des Flurstücks liegt lediglich im Außenbereich, was zum Planungserfordernis geführt hat.

Die verkehrliche Erschließung des Planstandortes ist über die Dahmer Straße gesichert. Eine zusätzliche Verkehrserschließung erübrigt sich.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung - LEP HR

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Mit der Ausnutzung der s.g. „Spiegelungsfläche“, die dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist, wird eine mögliche bauliche Nachverdichtung im Ortseingangsbereich vorgenommen und der Ortseingangsbereich städtebaulich abgerundet.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen – LEP HR

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

„Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Lebusa an.“¹

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf – LEP HR

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

„Da die Gemeinde Lebusa nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 LEP HR

- quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) und
- als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (1 ha pro 1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren)

möglich.

Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nicht. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption ist daher erforderlich. Sie ist für die beabsichtigte Planung ausreichend.

Die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Lebusa beträgt bei einer Einwohnerzahl von 759 (Stand 31.12.2018) 0,8 ha. Sie wurde noch nicht in Anspruch genommen. Die Wohnsiedlungsfläche der vorliegenden Planung würde die Eigenentwicklungsoption um 0,2 ha reduzieren, sodass der Gemeinde Lebusa dann noch 0,6 ha der Eigenentwicklungsoption für zukünftige Planungen für Wohnsiedlungsflächen im Geltungszeitraum des LEP HR zur Verfügung stehen.“²

§ 6 Freiraumentwicklung Grundsatz der Raumordnung (G) - LEPro 2007

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

G 6.1 Freiraumentwicklung – LEP HR

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

Mit der Bewertung der Schutzgüter bezogen auf die Auswirkungen der Planung sowie den daraus folgenden Festsetzungen zur Vermeidung- und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Schutzgüter in ihren Funktionen berücksichtigt.

Durch die vorliegende Planung werden keine Inanspruchnahmen und Zerschneidungen des Freiraums ausgelöst. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich liegt weitestgehend im festgesetzten Innenbereich der Klarstellungs- und Erschließungssatzung und schließt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an.

¹ Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 15.04.2020

² Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 15.04.2020

Einer Nutzung des Plangebietes für das geplante Vorhaben steht in Bezug auf die Landwirtschaftsnutzung nichts entgegen. Entsprechende Nutzungsvereinbarungen werden aufgegeben.

Festlegungen gem. Festlegungskarte zum LEP HR sind für den Planbereich nicht getroffen.

7.2 Gemeindliche Planungen

7.2.1 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Für den Ortsteil Lebusa liegt eine rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung (1997) vor. Das Plangebiet liegt innerhalb einer s. g. „Spiegelungsfläche“ und außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

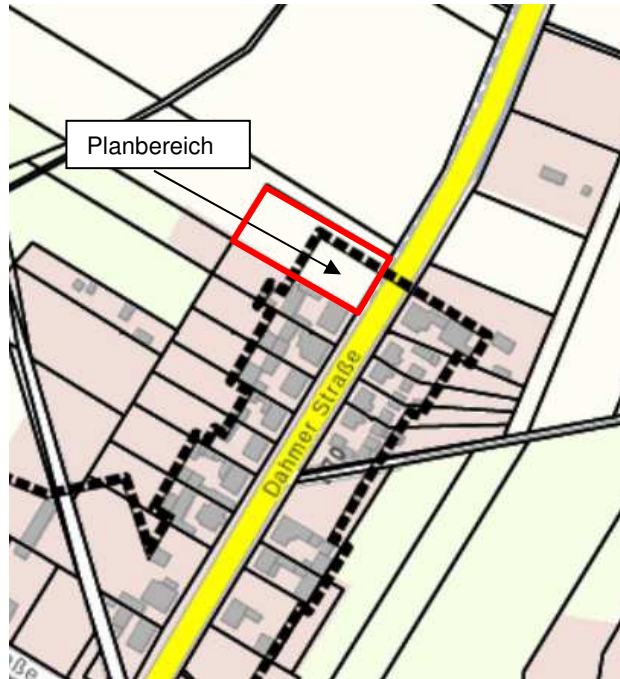


Abbildung 3: Darstellung der Innenbereichsgrenze der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa mit Planstandort

Quelle: Geoportal des Landkreises Elbe-Elster, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

7.3 Landschaftsrahmenplanung

§ 10 BNatSchG regelt die Aufgaben der Landschaftsrahmenplanung, die unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung den Rahmen für weitere Planungen vorgibt.

§ 10 (1) BNatSchG besagt:

„Die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für den Bereich eines Landes im Landschaftsprogramm oder für Teile des Landes in Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.“

Somit gilt auch gem. § 9 Abs. 5 BNatSchG: *„In Planungen und Verwaltungsverfahren die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Inhalte der Landschaftsplanung für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit ... heranzuziehen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.“*

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster stellt als Entwicklungsziel für den Planbereich „Schutz von erosionsempfindlichen Boden“ dar.

7.4 Biotopverbundplanung des Landkreises Elbe-Elster (RANA 2010)

Die Biotopverbundplanung stellt für den Planbereich als Bestandteil von Bereichen und Ortslagen um Lebusa dar:

- störungsarme Räume des Landschaftsprogramms Brandenburg mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund – Erhalt der Unzerschnitttheit,
- sonstiger Bestandsflächen des Biotopverbundes,
- überregional bedeutsam.

7.5 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Flächenkulisse des LSG „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“, welches mit Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 24.04.1968 festgesetzt wurde.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. In einem Landschaftsschutzgebiet sind ... alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. (§ 26 (3) BNatSchG)

Mit Vorliegen dieses Planentwurfs und aufgrund dessen, dass ein Teil des Plangebiets (Baufläche) im unbeplanten Außenbereich liegt, wird ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 BNatSchG gestellt.



Abbildung 4: Darstellung des Planstandorts (rot umrandet) im LSG (schraffiert)
Quelle: <https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice>

7.6 Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept sieht vor, im Plangebiet ein Wohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Dazu stellt die Art der baulichen Nutzung auf ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ab. Einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend sollen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden. Danach sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

In einem zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag werden die konkreten Nutzungen festgeschrieben, die sich im festgesetzten Nutzungsrahmen bewegen müssen.

Die künftige Bebauung wird dem ortstypischen Baucharakter entsprechen und sich in die Eigenart der Ortsbebauung einfügen. Das Maß der baulichen Nutzung stellt darauf ab (Grundflächenzahl für WA 0,4,/ Geschossflächenzahl 0,6/ Zweigeschossigkeit/ offene Bauweise). Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Nachbarbebauung. Unbebaute Flächen werden gärtnerisch gestaltet.

Die sich aus der Bebauung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden ermittelt und in Form von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgelegt.

Die verkehrsrechtliche Erschließung ist über die angrenzende Dahmer Straße/ L 70 gesichert. Das Plangebiet befindet sich nach Prüfung und Mitteilung des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg, Region Süd vom 17.06.2020 innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes erfolgen.

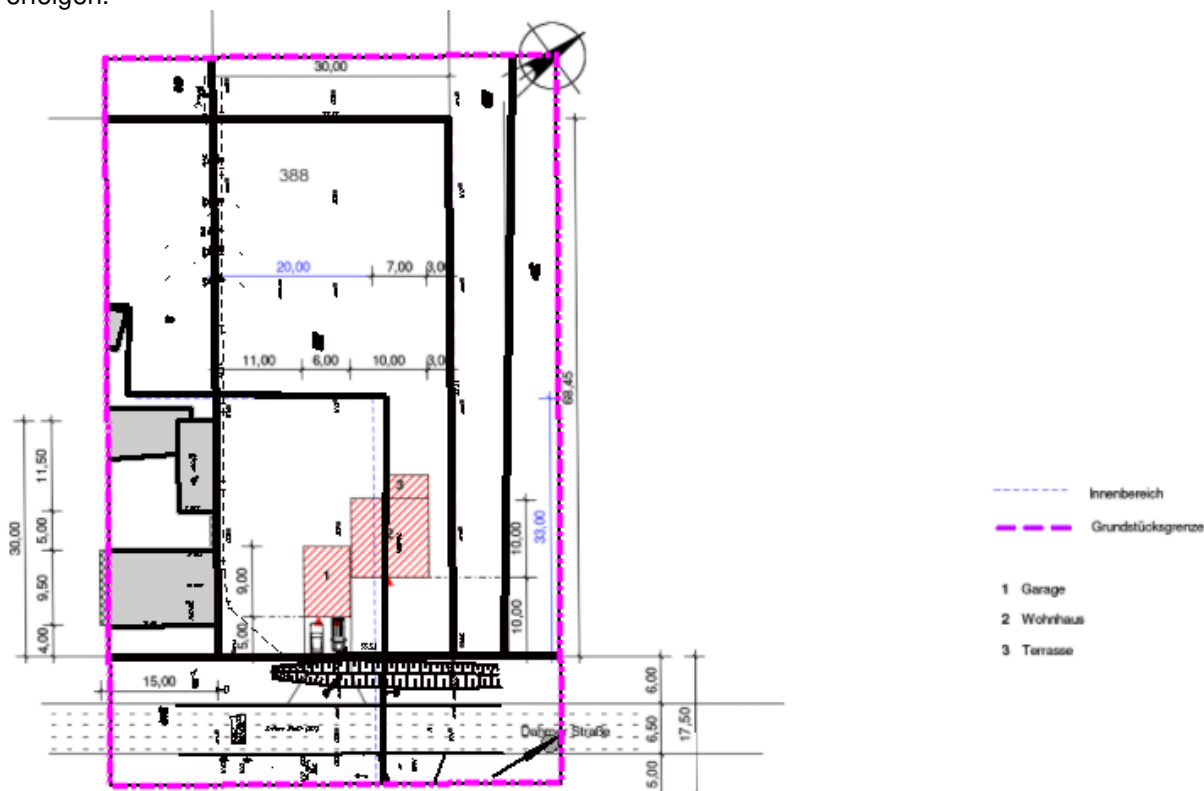


Abbildung 5: Vorhabenkonzept mit Lageplan

Quelle: Planungsbüro bauplan Ingenieure für Bauwesen GbR, Herzberg, Stand Mai 2020

Teil II - Planungsbericht

8 Beschreibung des Planinhalts und der Festsetzungen

8.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Festgesetzt ist eine Baufläche mit der Bezeichnung BF.

Innerhalb der Baufläche BF sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zugelassen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 (3a) BauGB)

Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an den prägenden Nutzungsbestand entlang der Dahmer Straße (Wohnnutzung) i. V. m. dem Nutzungskonzept und setzt die Zulässigkeiten i. S. eines allgemeinen Wohngebietes fest.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden von Seiten des Landesamtes für Umwelt hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach ergeben sich gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

„Ausgehend vom erkennbaren Nutzungsbestand der näheren Umgebung und der geplanten Wohnbauflächennutzung sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.“³

Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig. Eine Extrafestsetzung erübrigt sich, da der B-Plan keine einschränkenden Festsetzungen trifft.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag, als Bestandteil dieser Planung, wird das konkrete Vorhaben festgeschrieben, dessen Nutzungen sich in den Rahmen des festgesetzten Nutzungskataloges einfügen müssen.

8.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der Baugebietsfläche BF ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzungen resultieren aus dem städtebaulichen Konzept. Entsprechend der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grundflächenzahl, ist die maximale GRZ gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Diese wird benötigt, um das Vorhaben umsetzen zu können.

Mit der Festsetzung der GRZ wird Einfluss auf die Überbaubarkeit des Baugebietes genommen, was sich insbesondere auf die Versiegelung von Boden auswirkt.

Baugebiet	Größe des Baugebietes	GRZ	max. Versiegelung
WA	900,0 m ²	0,4	360,0 m ²

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl i. S. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist innerhalb der Baufläche BF nicht zulässig.

Innerhalb der Baufläche ist eine Überschreitung der GRZ unzulässig. Das geplante Vorhaben ist innerhalb der festgesetzten GRZ umzusetzen. Von der Möglichkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird abgesehen, da die zulässige Überbauung der Grundstücksfläche ausreichend für die Umsetzung des Plankonzeptes ist. Gleichzeitig wird damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung getragen und Einfluss auf den Umfang der

³ Stellungnahme LfU, Immissionsschutz, vom 11.05.2020

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen genommen. Dies wirkt sich in gewisser Weise positiv auf die Belange des Klimaschutzes aus.

Geschossflächenzahl (GFZ)/ Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß und eine Zahl der Vollgeschosse mit 11 als Höchstmaß.

Die festgesetzte GFZ sowie die festgesetzte Geschossigkeit resultieren aus dem städtebaulichen Konzept unter Berücksichtigung der vorhandenen ortstypischen Bebauung (zweigeschossig). Die Geschossflächenzahl nimmt Einfluss auf die Baudichte.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festgesetzt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit 108,0 m über NHN über Höhenfestpunkt HFP.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept und orientiert sich an der Nachbarbebauung.

Gemäß § 18 (1) BauNVO ist bei Festsetzung der baulichen Höhe, der Höhenbezugspunkt zu bestimmen. Dieser, als Höhenfestpunkt HFP, bezeichnete Punkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Als Höhenbezugspunkt ist die Oberkante eines Hydranten mit 98,69 m über NHN (Höhensystem DHHN) bestimmt.

8.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Baufläche BF ist eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht dem Nutzungskonzept.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche (9 (1) Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt ist die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO. Eine Überschreitung ist unzulässig.

Die baulichen Anlagen sind innerhalb des festgesetzten Baufensters zu errichten. Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

Die Ausdehnung des Baufensters ist so ausgelegt, dass die baulichen Anlagen darin untergebracht werden können, s. d. sich die Festsetzung einer Überschreitung erübrigt.

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

Die durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und bewertet. Daraus resultierend sind Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Entsprechende Aussagen dazu sind im Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbewertung enthalten.

Im B-Plan festgesetzt sind:

Maßnahme 1 (M1)

Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Maßnahme 2 (M2) [im UB als M4 bezeichnet]

Die mit M2 festgesetzte Fläche ist aus der Ackernutzung zu nehmen und als extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

Zusätzlich sind 6 gebietsheimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzlisten.

Pflanzenliste:

Bäume, Qualität StU 8-10

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sand-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Euonymus euroaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen (giftig)</i>
<i>Malus sylvestris agg.</i>	<i>Wild-Apfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreudorn</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Tilia platyphyllo</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Einheimische Obstgehölze in Sorten</i>	

8.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

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

Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet"

Die nachrichtliche Übernahme zur Lage des Plangebiets im LSG erfolgt textlich.

Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Umgrenzungslinie der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa, die den Innenbereich nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB abgrenzt, ist nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt.

Sie quert das Plangebiet und dient zum wesentlichen Verständnis der Planung.

8.7 Sonstige Darstellungen

Höhenfestpunkt

Dargestellt ist der Höhenfestpunkt, OK Hydrant mit 98,69 m ü. NHN, auf der, dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Dahmer Straße.

Der Bezugspunkt, auf den sich die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bezieht, liegt außerhalb des Plangebietes und wird deshalb dargestellt.

Bemaßung

Bemaßt ist die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche in Meter.

Die Bemaßung dient auch hier dem Verständnis und der Eindeutigkeit der Festsetzung.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

9.2 Erschließung

9.2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzende Dahmer Straße/ L70 verkehrlich erschlossen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Lebusa, angrenzend an die Liegenschaft der L70.

Eine Grundstückszufahrt existiert unmittelbar angrenzend an der letzten Bebauung. Das Plankonzept sieht derzeit die Errichtung einer neuen Zufahrt vor.

Die Grundstücksanbindung an die Verkehrsfläche der L70 wird über den Straßenentwässerungsgraben realisiert, der teilweise verrohrt ist.

Der Straßenbaulastträger der L70, der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Region Süd, wurde zur Planungsabsicht beteiligt.

Es wurde mitgeteilt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens separate Festlegungen seitens des Landesbetriebs Straßenwesen erfolgen.⁴

Der Plangebietsbereich berührt den Bereich der L70, Abschnitt 120 ca. bei km 0,233 – 0,255 innerhalb der OL Lebusa.

Von Seiten des Straßenbaulastträgers, dem Landesbetrieb Straßenwesen, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, auch nicht in Bezug auf die Errichtung einer neuen, an die L70 anschließende, Zufahrt.⁵

Seitens der Gemeinde Lebusa wird die Versetzung der Ortstafel (Verkehrszeichen 310/ 311) beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Elbe-Elster beantragt.

9.2.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Planbereichs.

Niederschlagswasser

Ein zentrales Entwässerungssystem liegt nicht an. Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Es gilt die jeweils gültige Fassung der Wasser- und Abwassersatzung des zuständigen Wasser- und Abwasserverbandes.

Energieversorgung/ Telekommunikation

Die Versorgung mit Energie und Telekommunikation liegt bis zur jeweils letzten Ortsbebauung an.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung mit 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden ist nachzuweisen. Hydranten können ohne gesonderten Nachweis nicht berücksichtigt werden.

⁴ Stellungnahme Landesbetrieb Straßenwesen Cottbus vom 17.06.2020

⁵ Stellungnahme Landesbetrieb Straßenwesen Cottbus vom 17.06.2020

Zu beachten ist, dass entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. im späteren Verfahren rechtlich gesichert werden müssen, welche gemäß § 5 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung für die Feuerwehr notwendig sind.⁶

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt gemäß § 20 KrWG i.V.m. § 3 BbgAbfBodG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

10 Klimaschutz

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

§ 1a (5) Satz 1 BauGB besagt:

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

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die das Kleinklima positiv begünstigen.

Maßnahmen, die das Kleinklima begünstigen sind:

- Sparsamer Umgang mit Boden durch Festsetzung der Grundflächenzahl
- Extensivierung einer Ackerfläche (600 m²) und Anpflanzen von Bäumen
- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb der Baufläche.

Diese Maßnahmen funktionieren als CO₂-Speicher und wirken der Aufheizung entgegen.

11 Durchführungsvertrag

Bestandteil dieser Planung wird der Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb eines festgesetzten Zeitraums.

12 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.⁷

13 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m ²
Baufläche	900
private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten <i>davon 600 m² Maßnahmefläche M2</i>	1.153
Plangebiet gesamt	2.053

*) zeichnerisch ermittelt

⁶ Stellungnahme des Landkreises Elbe-Elster, Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes, vom 29.04.2020

⁷ Stellungnahme Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Cottbus vom 07.04.2020

14 Quellenverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Verordnungen:

BAUGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BAUNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BbgBO : Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

BGNATSCHAG : Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5])

Literaturverzeichnis

LEPRO 2007: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

LEP HR: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr. 35)

Planungen

Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa, Rechtskraft 1997

Vorhabenkonzept, Planungsbüro bauplan Ingenieure für Bauwesen GbR, Herzberg, Stand Mai 2020

Internetquellen:

GEOPORTAL DES LANDKREISES ELBE-ELSTER <https://www.lkee.de/Service-Verwaltung/Geoportal>

GESETZE IM INTERNET <https://www.gesetze-im-internet.de>

LANDESRECHT BRANDENBURG <https://bravors.brandenburg.de>