

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
„Umbau Scheune in Einfamilienhaus
in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10“
der Gemeinde Großkmehlen**



Amt Ortrand / Gemeinde Großkmehlen / OT Kleinkmehlen
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zur Planung	4
1.1	Amt Ortrand / Gemeinde Großkmehlen	4
1.2	Angaben zum Plangebiet	4
1.3	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss	4
2	Verfahrensübersicht	5
3	Rechtsgrundlagen	6
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Klarstellungs- und Abrundungssatzung	7
5	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	7
5.1	Schutzgebiete nach BNatSchG	7
5.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG	7
5.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände	7
5.4	Altlasten/Bodenschutz	8
6	Denkmalschutz	8
6.1	Bodendenkmale	8
6.2	Baudenkmale	8
7	Beschreibung des Plangebietes	8
7.1	Lage und Bedeutung	8
7.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	9
8	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
9	Raum- und Nutzungskonzept	10
9.1	Vorhabenkonzept	10
9.2	Städtebauliches Konzept	10
10	Planungsinhalte und Festsetzungen	11
10.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
10.2	Überbaubare Fläche und Gebäudeausrichtung	12
10.3	Verkehrsflächen	12
10.4	Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen	12
10.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
10.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	13
10.6.1	Bodendenkmalschutz	13
10.7	Hinweise	14
10.7.1	Gehölzschutzsatzung	14
10.7.2	Artenschutz	14
10.7.3	Biotopschutz	14
10.7.4	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	14
10.7.5	Baudenkmalschutz Fachwerkgebäude	14
10.7.6	Niederschlagsbeseitigung, Verwendung von Heizöl und Erdwärme	14
10.7.7	Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes	15
11	Maßnahmen zur Verwirklichung	16
11.1	Erschließung	16
11.1.1	Straßenverkehr	16
11.1.2	Energieversorgung	16
11.1.3	Erdgasversorgung	16
11.1.4	Trink-/ Abwasser	16
11.1.5	Telekommunikationsversorgung	17
11.1.6	Abfallbeseitigung	17
11.1.7	Niederschlagswasserentsorgung	17
11.1.8	Löschwasser	17
12	Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB	17
12.1	Kampfmittelbelastung (Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Kreisplanung)	17
13	Flächenbilanz	17

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Bodendenkmalbereich

Abbildung 3: Räumliche Lage der Ausgleichsmaßnahme A in der Gemarkung Ortrand, Flur 3, Flurstück 229

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

1 Allgemeine Angaben zur Planung

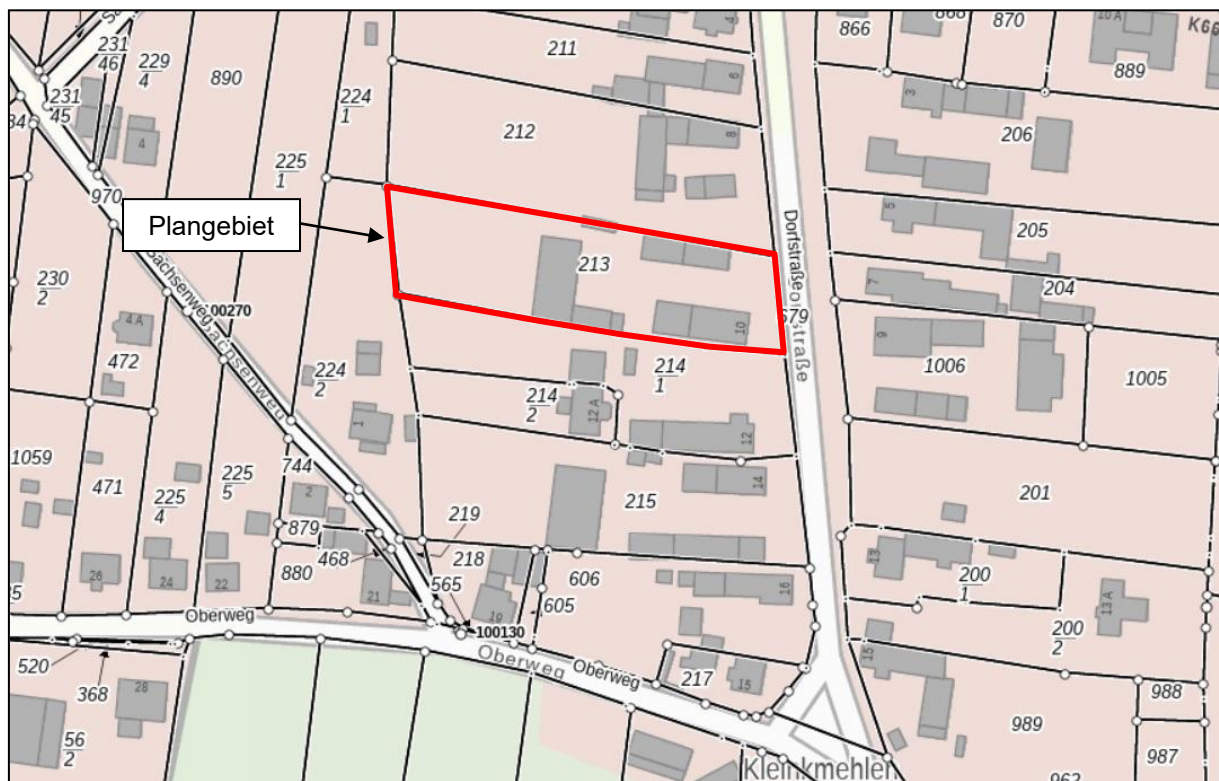
1.1 Amt Ortrand / Gemeinde Großmehlen

Die Gemeinde Großmehlen liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, in der Region Lausitz-Spreewald und ist eine Gemeinde des Amtes Ortrand. Das Amt Ortrand grenzt vom Norden im Uhrzeigersinn an die Stadt Lauchhammer, die Stadt Ruhland, die Gemeinde Schönfeld, die Stadt Großenhain, die Gemeinde Lampertswalde, an das Amt Schradenland und an das Amt Plessa. Die Gemeinde Großmehlen ist straßenverkehrlich über die Landesstraße L59 erschlossen. Das Plangebiet liegt an der kommunalen Dorfstraße.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Kleinkmehlen
Flur:	1
Flurstücke:	213
Größe:	ca. 3.837 m ²

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

1.3 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Antrag des Vorhabenträgers / Grundstückseigentümers.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großmehlen hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 13.08.2024 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Umbau Scheune in Einfamilienhaus in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10“ beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 12 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Umbau Scheune in Einfamilienhaus in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10“
Amt:	Ortrand
Gemeinde:	Großkmehlen / OT Kleinkmehlen
Landkreis:	Oberspreewald-Lausitz
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Amt Ortrand Altmarkt 1 01990 Ortrand
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der GVS zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 20.08.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 28.09.2024
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage	vom 30.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 05.12.2024
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Zeitraum (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 09.12.24 – 15.01.25
Beschluss der GVS zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	vom 25.03.2025
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt	vom 26.04.2025, vom 02.08.2025 und vom 01.11.2025
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 30.04.2025
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom 23.07.2025 und 30.10.2025

Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit	vom 05.05.25 – 06.06.25
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 4a Abs. 3 BauGB) in der Zeit	vom 05.08.25 – 20.08.25 und 03.11.25 – 21.11.25
Beschluss zum Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss der GVS	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- 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])

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden

- 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)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen:
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Kleinkmehlen an.
- Z 5.5 LEP HR: Eigenentwicklung (für Wohnsiedlungsflächen) für den örtlichen Bedarf
- Z 5.7 LEP HR: Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- Z 6.2 LEP HR: Freiraumverbund
- Z 4.4.16 i.V.m. Z 4.4.17 TRPII: Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung

Das Plangebiet liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes der Ortslage Kleinkmehlen und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR.

Gemäß Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen für die Gemeinde Großkmehlen OT Kleinkmehlen

- quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) möglich,
- können weitere Wohnsiedlungsflächen, die nicht unter den vorgenannten Punkt fallen, nach Z 5.5 LEP HR bis zum Rahmen der EEO (1 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) geschaffen werden.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf verkehrlich erschlossenen Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss.
- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen oder Freiraum vor.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Amt Ortrand verfügt für die Gemeinde Großkmehlen über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

4.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Gemeinde Großkmehlen, OT Kleinkmehlen verfügt über eine gültige Klarstellungs- und Abrundungssatzung in Kraft seit dem 01.08.2005. Das Plangebiet ist dort teilweise dem Innenbereich und teilweise dem Außenbereich zugeordnet.

5 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

5.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde

Schutzgebiete nach BNatSchG sind nicht betroffen.

5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Wasserbehörde

Schutzgebiete i. S. BbgWG und WHG sind nicht betroffen.

5.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Hinweise:

Geologie

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden.

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

5.4 Altlasten/Bodenschutz

Quelle: LK Oberspreewald-Lausitz, untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht registriert.

6 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

6.1 Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt vollständig im Bodendenkmalbereich Nr. 80258 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter“ i. S. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Schachtarbeiten) müssen kontrolliert werden.

Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der Maßnahme durchzuführen (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) ist gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG erforderlich.

Einer separaten denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf es nicht, wenn das jeweilige Vorhaben der Baugenehmigungspflicht unterliegt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird sodann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

6.2 Baudenkmale

Für das Plangebiet besteht eine Denkmalsvermutung gemäß § 2 BbgDSchG. Der Denkmalverdacht der Hofanlage ist in Prüfung. In der weiterführenden Planung ist die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum in die Planung einzubeziehen.

7 Beschreibung des Plangebietes

7.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet betrifft einen Dreiseitenhof innerhalb des Ortskerns von Kleinkmehlen, Dorfstraße 10. Angrenzend entlang der Dorfstraße stehen ebenfalls Dreiseitenhöfe. Die Nutzung der Höfe erfolgt neben Wohnen auch für die Kleintierhaltung, z. B. Gänse, Hühner und Schafe. Die Höfe, einschließlich der dahinterliegenden dem Außenbereich zugeordneten Grundstücksflächen, sind eingezäunt und werden als Schafweide, Hausgarten und Wiese genutzt.

Am Ortsrand der Ortslage verläuft die A13. Davor befindet sich ein Betonwerk. Ansonsten sind im Ort noch weitere kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe ansässig.

Innerhalb des Plangebietes steht ein aufgelassenes Fachwerkhaus mit daran angebautem Nebengebäude, ein unbewohntes Wohnhaus mit angebautem Nebengebäude, eine Holzscheune, eine Massivscheune und ein überdachter Stellplatz für Maschinen und Geräte.

Der Innenhof ist größtenteils mit Schotter befestigt. Ein größerer Solitärbaum (Linde) und eine Zisterne befinden sich auf dem Hof. Hinter der Scheune befindet sich eine bewirtschaftete Wiesenfläche mit 3 Obstbäumen. Das gesamte Flurstück ist eingezäunt und verfügt über eine Zufahrt zur Dorfstraße.

7.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Kleinkmehlen, Flur 1, mit dem Flurstück 213. Der Geltungsbereich beträgt ca. 3.837 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Ortsbebauung (Flst. 212)
- im Osten von der Dorfstraße (Flst. 679)
- im Süden von der Ortsbebauung (Flst. 214/1)
- im Westen vom Flst. 224/2

8 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das vorhabenbezogene Ziel der Planung ist der Umbau der Scheune eines Dreiseitenhofes zu einem Einfamilienhaus. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges des Hofes i. V. m. der gesicherten Erschließung des Vorhabens werden die gesamten Grundstücksflächen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan überplant.

Festgesetzt werden Baufenster unter Beachtung der vorhandenen Baukörper. Mit Blick auf den Zeitraum nach der Realisierung des Umbaus der Scheune zum Einfamilienhaus werden zu den Wohnnutzungen auch Nutzungen für freie Berufe und für Beherbergungsgewerbe zugelassen. Die Gemeinde möchte damit eine nachhaltigere Auslastung der Hofstelle gewährleisten.

Der vorhabenbezogene Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Damit wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im planerischen Abwägungsprozess berücksichtigt.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

Allgemein:

- Sicherung der benannten städtebaulichen Ziele,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verkehrssichere Anbindung einschl. Sicherung der Erschließung, Sicherung der Bodenordnung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Biotop- und Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Niederschlagsversickerung am Standort,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen,
- Investitions- und Planungssicherheit für die Bauherren.

Im Plangebiet:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum und Arbeitsraum für die ortsansässige Bevölkerung, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Gemeinde aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Generierung von Zuzug junger Familien und damit positive Einflussnahme auf die gemeindliche Altersstruktur,
- Schaffung von Voraussetzungen für den Zuzug potentieller Arbeitskräfte in der Region,
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)
- Berücksichtigung des Umweltschutzes
- Berücksichtigung des Ortsbildes des Dreiseitenhofes und des Denkmalschutzes

9 Raum- und Nutzungskonzept

9.1 Vorhabenkonzept

Die Gemeinde Großkmehlen verfügt für den OT Kleinkmehlen über eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Dort ist der hinter der Scheune liegende Grundstücksteil dem Außenbereich zugeordnet. Der Vorhabenträger plant die Scheune zu Wohnzwecken umzubauen. Geplant ist ein Wohnhaus innerhalb der Scheune zu errichten. Dabei soll die Scheune größtenteils als Schutzhülle erhalten bleiben.

Mit Umbau der Scheune zum Wohnhaus ist ein Voranbau an der hinteren Scheunenwand über die gesamte Wandhöhe geplant.

Vorgesehen ist, die östlich angebaute kleine Scheune in eine Garage umzubauen. Für den Anschluss des geplanten Wohnhauses ist die Nutzung der Hofflächen vorgesehen. Die derzeitigen Grünflächen der Hofstelle sollen erhalten bzw. aufgewertet werden.

Die verkehrliche und medienseitige Erschließung der Hofstelle ist gegeben. Für die leerstehenden Gebäude (Fachwerkhaus mit Nebengebäude und Wohnhaus) bestehen seitens des Vorhabenträgers derzeit keine konkreten Sanierungspläne.

Mit Blick auf die Zeiträume nach der Realisierung der Errichtung des Wohnhauses durch Umbau der Scheune, wären neben dem Wohnen auch Nutzungen für freie Berufe, z. B. Arztpraxis, Beherbergung, denkbar.

9.2 Städtebauliches Konzept

Geltungsbereich

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird das gesamte Flurstück 213, Flur 1, Gemarkung Kleinkmehlen aufgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Anders als der Bebauungsplan nach § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebiets vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll; auch beschränkt er sich nicht auf einen verbindlichen Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern enthält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Hauptfall ist danach die Errichtung baulicher Anlagen oder wesentliche Änderungen bestehender Anlagen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird im üblichen Bebauungsplanduktus, aber mit vorhabenbezogenen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, aufgestellt.

Festgesetzt werden Flächen für Wohn- und Geschäftsgebäude. Zugelassen werden:

- Wohngebäude
- Gebäude für freie Berufe, z. B. Arztpraxis, Physiotherapie, Ingenieurbüro, Versicherungsbüro
- Gebäude für Beherbergungsgewerbe
- Garagen entsprechend Nutzungszweck
- Nebenanlagen und Anlagen entsprechend Nutzungszweck und Dach-PV-Anlagen sowie Wärmepumpe

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl GRZ 0,4, der Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß und der Höhe der baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der Bestandshöhen sowie des geplanten Wohnhauses, festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudeausrichtung

Im Bereich des BF1 wird das Baufenster dreiseitig an den bestehenden Gebäudekanten und an der westlichen Gebäudekante um 5 m erweitert.

Im Bereich des BF2 und BF3 verlaufen die Baugrenzen in Richtung Innenhof und an den Giebelseiten entlang der vorhandenen Gebäudekanten bis an die Nachbargrundstücksgrenzen.

Festgesetzt werden die vorhandenen Firstrichtungen der Gebäude.

Der Innenhof wird als **private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung** festgesetzt. Damit werden die BF1 und BF2 an die öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen.

Festgesetzt werden die vorhandenen **Grünflächen**, was sowohl dem Ortsbild als auch dem Klimaschutz zuträglich ist. Zusätzlich werden Maßnahmen festgesetzt, die einen Teil der Gestaltung inhaltlich definieren, u.a. die Erhaltung der § 30 Biotopflächen, die Anpflanzung von Obstbäumen und der Erhalt von Bäumen. Als grünordnerische Maßnahmen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus der Eingriffsermittlung ergeben, festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

Für das Einfügen in die Umgebungsbebauung werden Festsetzungen zu den Dachformen als Satteldach und zur Dacheindeckung mit rotbraunen bis schwarz getönten Ziegelsteinen vorgenommen.

10 Planungsinhalte und Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (d.h. z. B. die BauNVO) gebunden.

Farblich festgesetzt werden Flächen für Wohngebäude und Geschäftsgebäude. Zugelassen sind:

- Wohngebäude
- Gebäude für freie Berufe, z. B. Arztpraxis, Physiotherapie, Ingenieurbüro, Versicherungsbüro
- Gebäude für Beherbergungsgewerbe
- Garagen entsprechend Nutzungszweck
- Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die zugelassenen Nutzungen orientieren sich an den Umgebungsnutzungen. Der Vorhabenträger hat noch keine konkreten Nutzungsvorstellungen, ausgenommen die Wohnnutzung durch Umbau der Scheune.

Für eine nachhaltige Auslastung der Hofstelle werden deshalb weitere dem Wohnen nicht störende Nutzungen zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Überbauungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 gesteuert. Für die Ermittlung der überbaubaren Flächen wird das gesamte Buchgrundstück bestimmt.

Eine Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,6 wird zugelassen.

Festgesetzt wird die Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß.

Für die Höhen der Hauptgebäude werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

- Max. Firsthöhe 116,0 m ü. NHN (10,6 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)
- Max. Wandhöhe 110,9 m ü. NHN (5,4 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)

Ausnahmen im BF1

Anbau rückseitig:

- Max. Firsthöhe 112,9 m ü. NHN (7,5 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)
- Max. Traufhöhe 112,7 m ü. NHN (7,3 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)
- Flachgeneigtes Dach (2% Gefälle)

Bestandsanbau hofseitig:

- Max. Firsthöhe 112,2 m ü. NHN (6,8 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)
- Max. Traufhöhe 109,4 m ü. NHN (4,0 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)

Die Festsetzungen orientieren sich an den Bestandsverhältnissen des Dreiseitenhofes. Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung des Ortsbildes am Standort.

10.2 Überbaubare Fläche und Gebäudeausrichtung

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Im vorliegenden Fall werden Baufenster, bezeichnet mit BF1 – BF3, festgesetzt. Sie sind im notwendigen Umfang vermaßt.

Die Lage des Baufensters BF1 ist dreiseitig entsprechend der vorhandenen Gebäudekanten und an der westlichen Gebäudekante in Richtung Grünfläche um 5 m erweitert festgesetzt.

Im Baufenster BF2 und BF3 verlaufen die festgesetzten Baugrenzen in Richtung Innenhof und an den Giebelseiten der vorhandenen Gebäudekanten bis an die Nachbargrundstücksgrenzen. Festgesetzt wird die Firstrichtung innerhalb der Baufenster.

Bei Sanierung bzw. Umbau der Gebäude gelten die Bestimmungen der BbgBO.

Die Baufenster beziehen sich nur auf die Hauptanlagen. Außerhalb der Baufenster ist die Errichtung von Carport und Nebenanlagen sowie solcher Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind, zulässig.

10.3 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für fließenden und ruhenden Verkehr.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die öffentliche Dorfstraße gewährleistet.

Für die gesicherte Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die zentrale Hofffläche als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Innenhof“ festgesetzt.

10.4 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Zu den Grünflächen zählen die privaten und öffentlichen Grünflächen. Festgesetzt werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Offenlandbiotop“ und „Hausgarten“.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Bebauung unzulässig ist. Die Fläche muss grün bleiben. Der Grüncharakter wird zusätzlich durch Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus der Eingriffsermittlung ergeben, textlich festgesetzt. Die betroffenen Flächen werden in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV festgesetzt.

Maßnahme (M) – Anpflanzen Obstbäume

Innerhalb der mit Planzeichen und M gekennzeichneten Fläche, sind mindestens 5 regionaltypische Obstbäume alter Sorten (Apfel-, Birnen- und Kirschbäume) der Pflanzqualität H 160 -180 cm anzupflanzen.

Die zum Erhalt vorgesehenen Grünstrukturen u.a. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope und nach der Gehölzschutzsatzung geschützte Gehölze, werden in der Planzeichnung mit Planzeichen 13.2 der PlanZV festgesetzt.

10.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als „örtliche Bauvorschriften“ nach § 87 der BbgBO erlassen.

Dachform und Dacheindeckung

Neue Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach auszuführen und traufständig nach der Firstrichtung auszurichten.

Die Dachflächen sind mit naturfarbenen, rotbraunen bis schwarz getönten Ziegelsteinen einzudecken.

Zur Sicherung des Einfügens in die Umgebungsbebauung werden Festsetzungen zu den Dachformen als Satteldach und zur Dacheindeckung mit naturfarbenen rotbraunen bis schwarz getönten Ziegelsteinen getroffen. Zur Gestaltung von Fenstern, Fassaden und Farbe der Gebäudefassaden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Umbau Scheune in Einfamilienhaus in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10“ der Gemeinde Großkmehlen,

werden keine Festsetzungen getroffen. In der unmittelbaren Umgebung finden sich diesbezüglich unterschiedliche Formen und Farben.

Zur Sanierung des Fachwerkgebäudes bestehen seitens der Denkmalbehörde und Gemeinde derzeit keine Forderungen. Im Bauantragsverfahren sind diese zu hören. Darauf wird in der vorliegenden Planung hingewiesen.

10.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d.h. Festsetzungen) getroffen wurden.

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

10.6.1 Bodendenkmalschutz

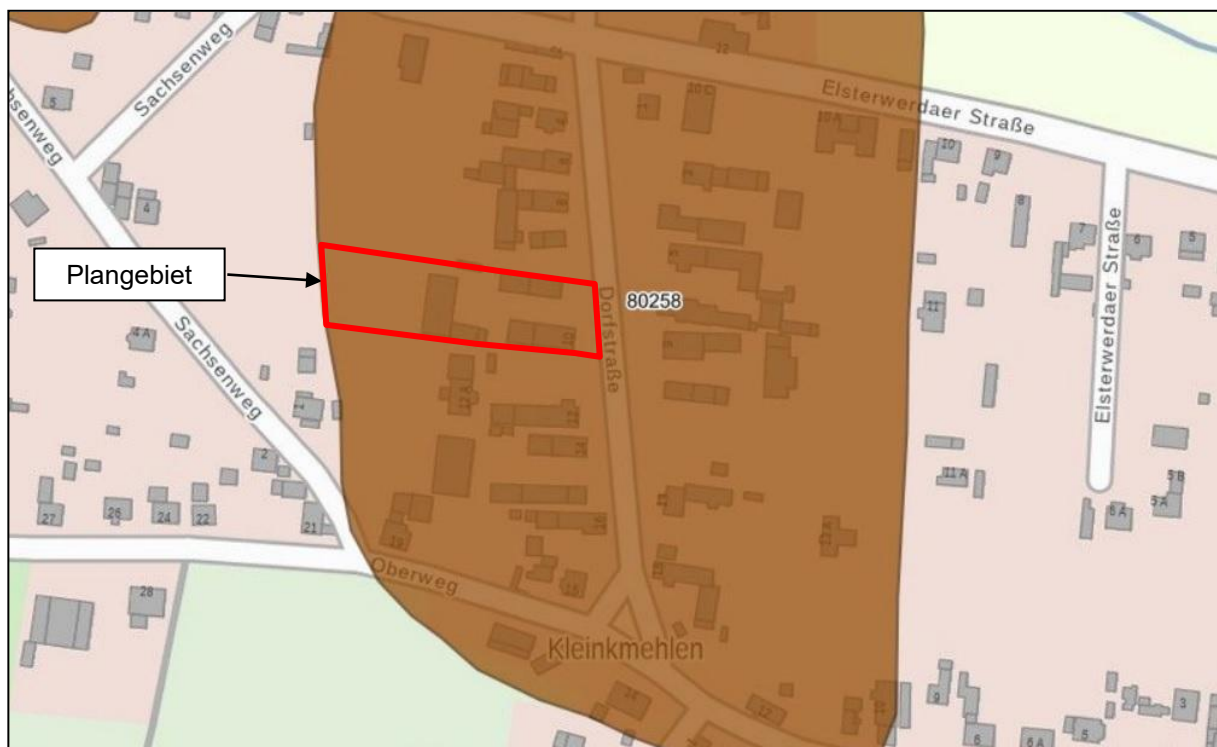
Der Planbereich liegt vollständig im Bodendenkmalbereich Nr. 80258 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter“. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Schachtarbeiten) müssen kontrolliert werden.

Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der Maßnahme durchzuführen (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) ist gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG erforderlich.

Einer separaten denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf es nicht, wenn das jeweilige Vorhaben der Baugenehmigungspflicht unterliegt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird sodann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Bodendenkmalbereich



Quelle: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> (ohne Maßstab)

10.7 Hinweise

Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können nicht vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Folgende Hinweise sind für vorliegende Planung zu beachten:

10.7.1 Gehölzschutzsatzung

Für die Gehölze des Plangebietes gilt die Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand vom 29.02.2008.

10.7.2 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde, zu beantragen. Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte kann die Befreiung mit der Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung verbunden werden.

10.7.3 Biotopschutz

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Offenlandbiotopflächen sind gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Es gilt § 30 Abs. 2 BNatSchG. Der § 30 Abs. 2 BNatSchG besagt, dass alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotopflächen führen, wie z. B. Vegetationsbeseitigung oder Errichtung von Spielgeräten, Schuppen usw. verboten sind.

Im Bauantragsverfahren ist ein Ausnahmeantrag aus dem Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen.

10.7.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

VASB1 – Vermeidung Vogelschlag

Zur Vermeidung einer Tötung durch Vogelanflug sind den westseitigen Fenster- und Glasfassaden über 6 m² zusammenhängender Glasfläche, neben außen angebrachten Sonnenschutz, linienartige, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm, einzubringen. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.

VASB2 – Bauzeitenregelung

Der Beginn von Bau- und Abrissarbeiten in der Scheune sowie die Beseitigung von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

10.7.5 Baudenkmalschutz Fachwerkgebäude

Bei Umbau bzw. Sanierung des Fachwerkgebäudes ist im Bauantragsverfahren die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu beteiligen.

10.7.6 Niederschlagsbeseitigung, Verwendung von Heizöl und Erdwärme

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Anlagen wird nach der Versickerungsfreistellungsverordnung die maximale Größe der Grundfläche für die Wohnbebauung in Summe von 400 m² überschritten, so dass für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Für die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung besteht Anzeigepflicht.

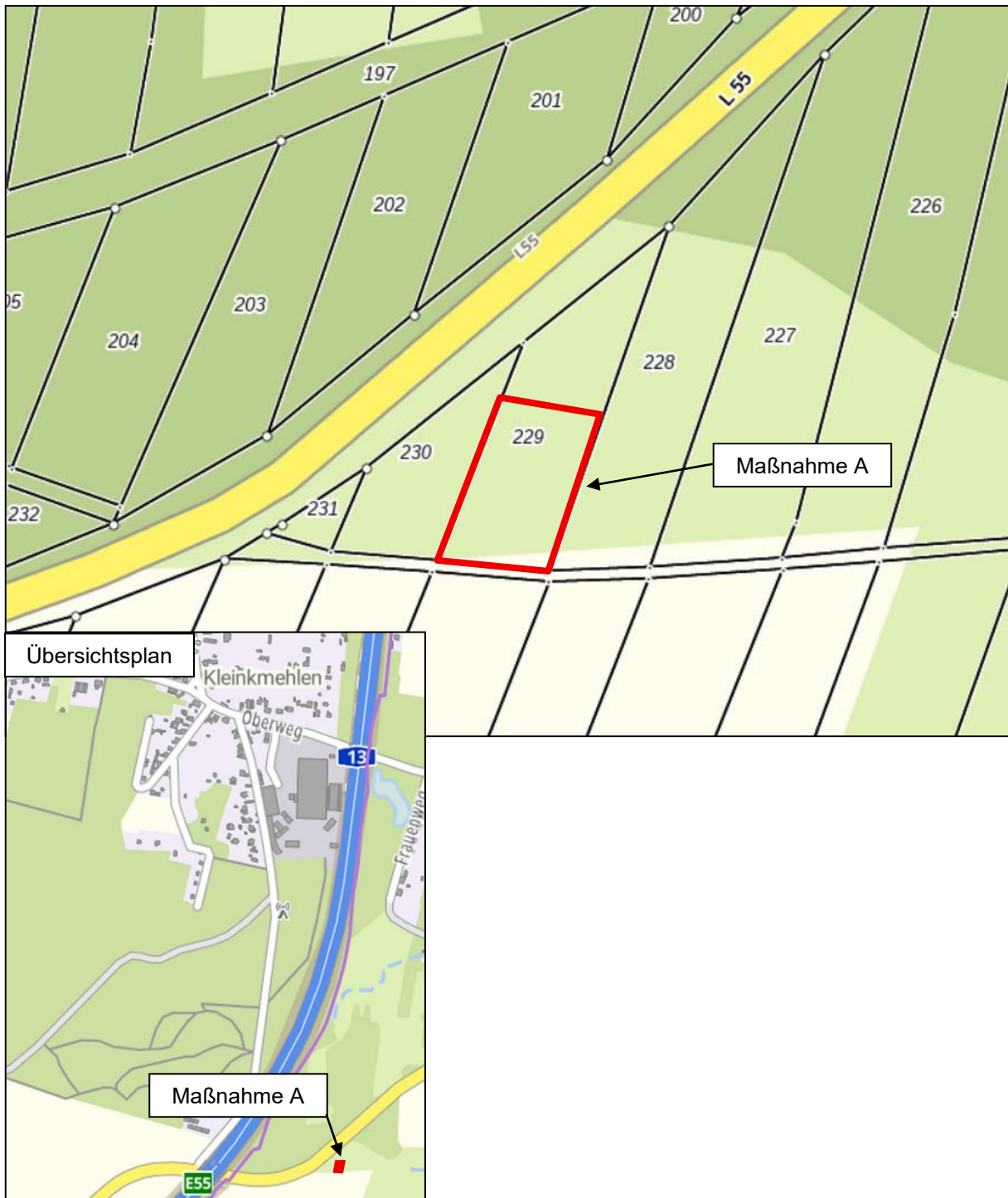
10.7.7 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

A – Entwicklung artenreiche Frischwiese

In der Gemarkung Ortrand, Flur 3, Flurstück 229 gemäß Umweltbericht Kap. 8.2.3 und Maßnahmenblatt.

Die Ausführung sowie die dingliche Sicherung der Maßnahme werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Abbildung 3: Räumliche Lage der Ausgleichsmaßnahme A in der Gemarkung Ortrand, Flur 3, Flurstück 229



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Erschließung

11.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt an der öffentlichen Dorfstraße.

Zuständig ist
 Amt Ortrand
 Altmarkt 1
 01990 Ortrand

11.1.2 Energieversorgung

Zuständig ist
 MITNETZ Strom mbH
 Standort Kolkwitz
 Annahofer Graben 1-3
 03099 Kolkwitz/OT Klein Gaglow

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise für die Umsetzung der Planung

Unter - www.mitnetz-strom.de/Stromnetz/Netzanschluss - sind alle wichtigen Informationen, Vordrucke und Dokumente, die für eine eventuell notwendige Änderung des vorhandenen Netzanschlusses an das Netz der MITNETZ STROM von Belang sind, zu finden.

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

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

Die Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

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

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Leitungsauskunft über unseren Online-Service

- <https://services.mitnetz-strom.de/planauskunft/> - einzuholen.

11.1.3 Erdgasversorgung

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

Es befinden sich keine Anlagen des Versorgers im und am Plangebiet.

11.1.4 Trink-/ Abwasser

Zuständig ist
 Wasserverband Lausitz
 Betriebsführungs GmbH Senftenberg (WAL)
 Am Stadthafen 2
 01968 Senftenberg

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen.

Hinweis für die Umsetzung der Planung

Die Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des geplanten Einfamilienhauses kann über die öffentlichen Anlagen des WAL gesichert werden. Das Flurstück 213 verfügt bereits über einen Trinkwasser- und Schmutzwasseranschluss.

11.1.5 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist Deutsche Telekom
Technik GmbH
Riesaer Straße 5
01129 Dresden

11.1.6 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

11.1.7 Niederschlagswasserentsorgung

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

11.1.8 Löschwasser

Zuständig ist Amt Ortrand
Altmarkt 1
01990 Ortrand

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für das jeweilige Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

12 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB**12.1 Kampfmittelbelastung (Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Kreisplanung)**

Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 10. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 6/2024 im Maßstab 1:100.000, wurde für das Vorhaben keine Belastung festgestellt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstellen gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt *.

Fläche für Wohngebäude und Geschäftsgebäude:	1.584 m ²
Private Verkehrsfläche:	608 m ²
private Grünfläche	1.645 m ²
Gesamt:	3.837 m²

* Flächen grafisch ermittelt

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Oktober 2025