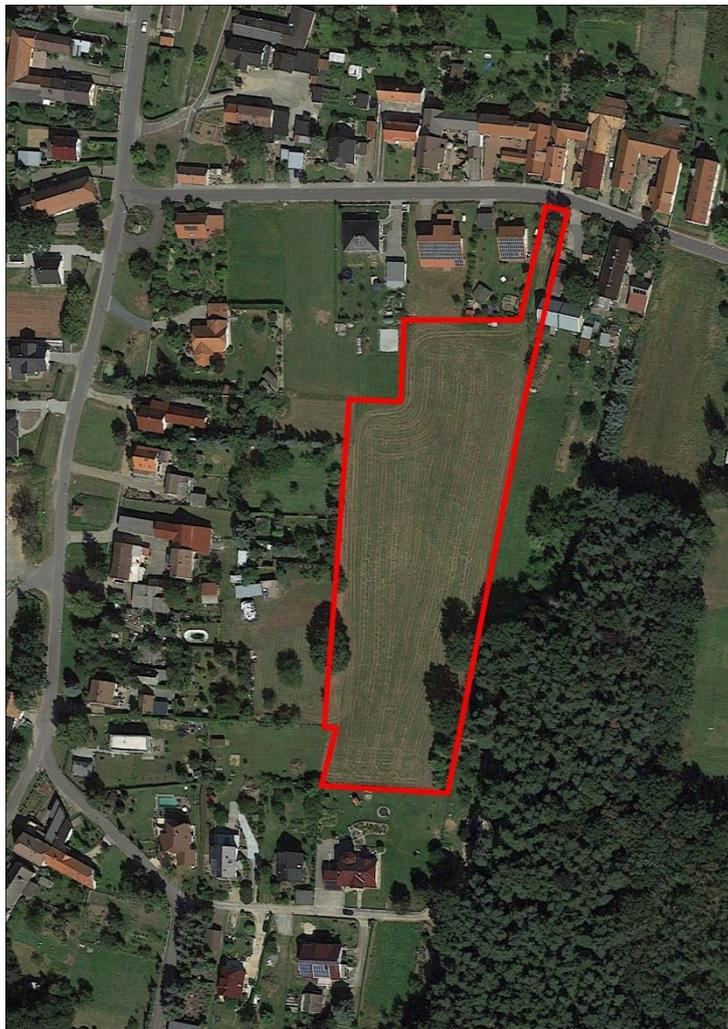


**GEMEINDE GROßKMEHLEN
AMT ORTRAND
LANDKREIS OBERSPREEWALD-LAUSITZ**

**Bebauungsplan
Nr. 1/2017
„Vor dem Hang“
(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzungsexemplar -



Stand: April 2019



INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....	4
2.2	Beschreibung des Bebauungsplangebietes	5
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen	5
2.2.2	Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes	5
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Großkmehlen.....	7
3.4	Gegenwärtiges Baurecht.....	8
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur	8
4.2	Verkehrerschließung/ Ver- und Entsorgung	8
4.2.1	Verkehrerschließung	8
4.2.2	Stromversorgung	8
4.2.4	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung/ Regenwasser	9
4.2.5	Löschwasserversorgung	10
4.3	Umweltbelange.....	11
4.3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	11
4.3.2	Von der Planung berührte Umweltbelange.....	11
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
5.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	16
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	17
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	17
5.2.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17
5.3	Nachrichtliche Übernahme.....	17
5.3.1	Landschaftsschutzgebiet.....	17
5.4	Sonstige Festsetzung	17
5.4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	17
5.5	Hinweise	17
5.5.1	Artenschutz.....	17
5.5.2	Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand	18
5.5.3	Denkmalschutz	18
5.5.4	Kampfmittel.....	18
6	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG	19
6.1	Bodenordnung	19

6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	19
6.3	Planungsrecht	19
7	FLÄCHENBILANZ.....	19
8	ANLAGEN	20

TABELLENVERZEICHNIS **Seite**

Tab. 1: Verfahrensablauf	19
Tab. 2: Flächenbilanz	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	4
Abb. 2: Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (3.Änderung)	7

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Großkmehlen beabsichtigt mit der Aufstellung eines B-Planes die hohe Nachfrage an Wohnbauland insbesondere zum Bau von Einfamilienhäusern zu decken. Am südlichen Ortsrand wird dafür die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes vorgesehen.

Die Umsetzung dieses Ziels kann mittels öffentlicher und privater Initiativen erreicht werden. Im Ergebnis werden ein angepasster Siedlungsabschluss und ein harmonischer Übergang zur Landschaft hergestellt. Mit einer damit verbundenen begrenzten Neuansiedlung soll eine ansonsten rückläufige demographische Entwicklung kompensiert werden. Eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung bildet die Voraussetzung sowohl für den Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule) als auch für neue Perspektiven aufgegebenen bzw. mindergenutzter Einrichtungen (z.B. Schloss).

Städtebauliche Zielsetzungen sind im Wesentlichen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche,
- landschaftsgerechte Begrünung als Übergang zur Landschaft und zur Gliederung des Gebietes.

Hierfür ist die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB beabsichtigt. Eine Umweltprüfung ist dafür nicht vorgesehen.

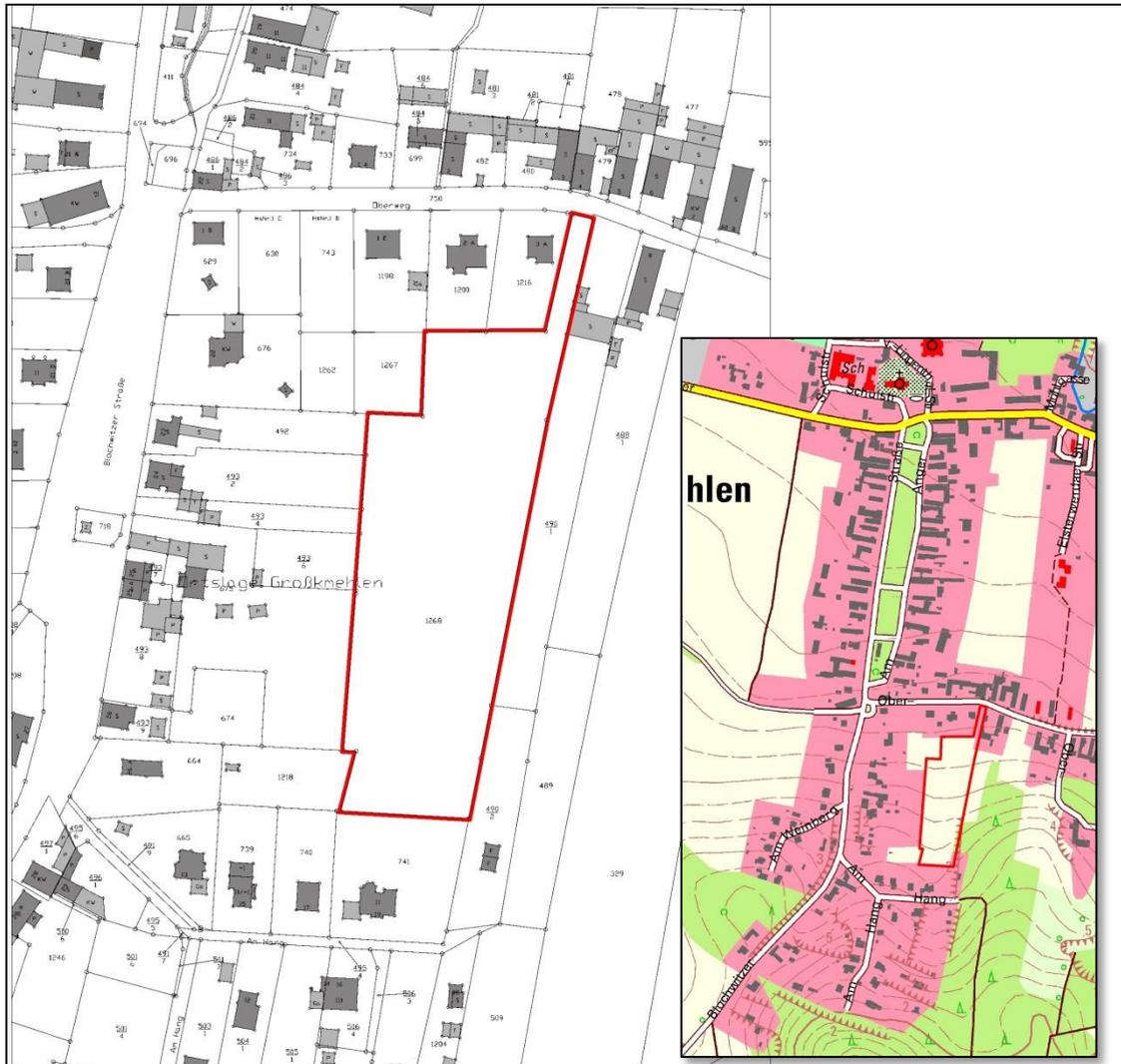
2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß.

Das von der Planung betroffene Flurstück Nr. 1268 befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Großkmehlen.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes



2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

An das Plangebiet grenzen im

- Norden, Süden und Westen die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Blochwitzter Straße des Oberweges und der Straße Am Hang und
- im Südosten an eine Waldfläche.

2.2.2 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet steigt nach Süden hin an, ist aber in sich topographisch weitestgehend eben.

Hierbei handelt es sich um keine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche, sondern um eine weitestgehend brachliegende Fläche die als Wiese und Weideland genutzt wird. Weder die für die Landwirtschaft geringe Flächengröße (ca. 1,10 ha), die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Wald) noch die geringen Bodenzahlen von 30-50 und verbreitet <30 bieten geeignete Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung, so dass kein erheblicher Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu erwarten ist.

Das Plangebiet ist nahezu frei von Gehölzen. Einzig an der südöstlichen und westlichen Grenze stehen einzelne Bäume.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB folgende Informationen zum Plangebiet mitgeteilt:

Landkreis Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 21.03.2018):

- nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATOnline) sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt,

Landesbetrieb Forst Brandenburg (Schreiben vom 21.03.2018):

- bei den beplanten Flächen handelt es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG.

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Bezogen auf die Planungsabsicht sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung für die landesplanerische Beurteilung maßgeblich:

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen;

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, die mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt ist;

Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Nach den Festlegungen des LEP B-B im Abschnitt 2 (Zentrale-Orte-System) ist die Gemeinde Großkmehlen kein Zentraler Ort.

Im Rahmen eines Vororttermines am 21.09.2017 im Beisein von zuständigen Vertretern der Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin/Brandenburg, des Landkreises Oberspreewald Lausitz, der Amtsverwaltung Ortrand und der Gemeindevertretung Großkmehlen ist man zusammengefasst zu folgender wesentlichen Beurteilung gekommen:

- das Plangebiet schließt an vorhandenes Siedlungsgebiet an (gem. Ziel Z 4.2 LEP B-B),
- als Bebauungsplan nach § 13b BauGB begrenzt sich die zusätzliche Entwicklungsoption auf 0,7 ha (gem. Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B) und ist der zusätzlichen Entwicklungsoption nach Plansatz 4.5 (Z) Abs. 2 LEP B-B anzurechnen,
- Voraussetzung ist, dass das Vorhaben mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (hier: Landschaftsschutzgebiet) vereinbar ist.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte wird davon ausgegangen, dass dem geplanten Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg kommt im Schreiben vom 22.03.2018 zu folgender Beurteilung/Wertung: *„Mit Bezug auf Abschnitt 3.1 der eingereichten Begründung ist festzuhalten, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die angezeigte Planungsabsicht bereits umfassend und richtig dargelegt wurden. Demzufolge wird hiermit eine Übereinstimmung der dargelegten Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.“*

Darüber hinaus gibt sie folgenden Hinweis: *„Es ist darauf hinzuweisen, dass der 2. Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt wurde und die öffentliche Auslegung am 05.02.2018 begonnen hat. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endet am 07.05.2018. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.“*

Im Schreiben vom 02.01.2019 kommt die GL zu dem Ergebnis: *„Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“*

3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großmehlen liegt nur ein Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vor. Das Verfahren (1991 begonnen und am 04.07.2002 zurückgezogen) wurde bislang nicht weitergeführt. Eine Wiederaufnahme ist noch nicht beschlossen worden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Darstellungen im späteren Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehlen an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Insoweit wird der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

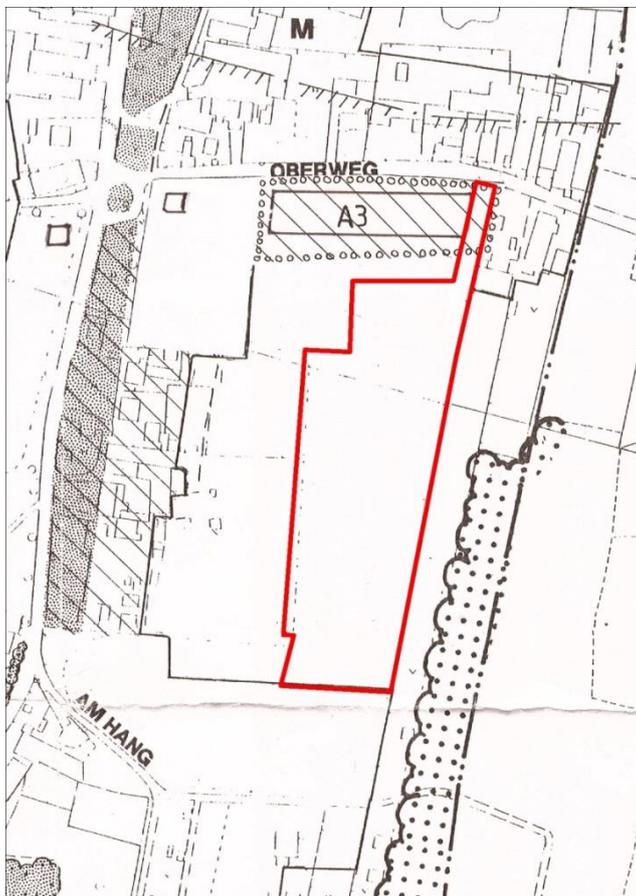
Dringende Gründe liegen vor, weil die Gemeinde im Sinne von §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Abs. 2 BauGB beabsichtigt, dem dringenden Wohnbedürfnis der Bevölkerung insbesondere für Familien nach günstigem Wohnbauland zu decken, um eine sozial stabile Bewohnerstruktur und die vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu erhalten.

Da für die Gemeinde Großmehlen kein FNP existiert, unterliegt die vorliegende Planung der Genehmigungspflicht gem. § 8 Abs. 4 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB.

3.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Großmehlen

Für die Gemeinde Großmehlen besteht seit dem 01.08.2005 eine 3. Änderung der rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB. Diese erfasst weitestgehend die straßennahe Bebauung entlang der Blochwitzter Straße, des Oberweges und der Straße Am Hang als klargestellte Bereiche. Im südlichen Bereich des Oberweges wurde überdies eine Ergänzungsfläche A3 ausgewiesen.

Abb. 2: Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (3.Änderung)



Innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (s. rote Umrahmung) liegt nur ein Teil der Ergänzungsfläche A3.

3.4 Gegenwärtiges Baurecht

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

Für das Plangebiet wurde bereits eine verbindliche Bauleitplanung eingeleitet. Das B-Planverfahren (Aufstellungsbeschluss 10.03.1993) durchlief seither zwei Beteiligungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die Abwägung und die Satzung wurden zwar am 03.09.1997 beschlossen, jedoch steht eine Beantragung der Genehmigung bis heute aus. Aufgrund des langen Zeitraumes und des nicht vollzogenem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens liegt weder eine Rechtskraft des B-Planes noch eine Planreife nach § 33 BauGB vor.

Somit sind alle Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen und das im Kap. 1 beschriebene Planungsziel lässt sich nicht verwirklichen.

Mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes wird das alte B-Planverfahren nicht weitergeführt und somit eine „Schubladenplanung“ vermieden.

Alle Beschlüsse aus dem vorherigen B-Planverfahren wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung Großkmehlen vom 23.08.2018 aufgehoben.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Er entspricht den Kriterien nach § 13b Satz 1 BauGB, wonach eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird und ausschließlich für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet ist.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, mittels einer ortstypischen aufgelockerten Wohnbebauung eine Abrundung der Siedlungsstruktur von Großkmehlen herzustellen. Im B-Planbereich ist auf relativ großzügigen Grundstücken (durchschnittlich ca. 1.000 m²) eine gering verdichtete Wohnbebauung beabsichtigt.

4.2 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung

4.2.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche und medientechnische Erschließung ist vom Oberweg aus über eine neue Gebietszufahrt geplant. Hier bestehen beengte Einmündungsverhältnisse im Oberweg (ca. 9 m breit) und der geplanten Zufahrtsstraße (ca. 8 m breit), so dass das Ein- und Ausfahren von größeren Fahrzeugen unter Ausnutzung der Gegenfahrspur erforderlich wird.

Die Zufahrtsstraße nutzt die komplette Breite des ca. 8 m breiten nördlichen Grundstückstreifens aus. Aufgrund der geringen Straßenraumbreite und der Funktion der Straße empfiehlt sich hierfür der Querschnitt eines Wohnweges im Mischungsprinzip. Er verläuft entlang des Nachbarflurstücks Nr. 490/1 und verschwenkt nach ca. 90 m in das Gebietsinnere, wo er dann in südlicher Richtung an einem Wendehammer endet. Durch den Weg können alle Wohnbaugrundstücke erschlossen werden.

4.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die im Lageplan (MITNETZ STROM, Schreiben vom 22.03.2018)

dargestellte Hauptversorgungsleitung befindet sich innerhalb des Oberweges, außerhalb des B-Plangeltungsbereiches. Bei den anderen Leitungen (auch außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) handelt es sich um Hausanschlussleitungen.

4.2.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung obliegt NBB Netzgesellschaft, Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG (SpreeGas), zumal diese auch unabhängig vom Netz erfolgen kann.

Die im Lageplan (NBB-Schreiben vom 27.02.2018) dargestellte Hauptversorgungsleitung befindet sich im Oberweg (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches). Bei den anderen Leitungen (auch außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) handelt es sich um Hausanschlussleitungen.

4.2.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung/ Regenwasser

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung obliegt dem Wasserverband Lausitz (WAL). Gemäß WAL-Schreiben vom 15.03.2018 kann die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich über die zentralen Anlagen des WAL erfolgen. Im beiliegenden Lageplan liegen im Oberweg (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) eine Trinkwasserleitung (TW 160 PEh) und eine Schmutzwasserleitung (DN 200) an. *„Ein möglicher Anschlusspunkt muss noch festgelegt werden. Die vorhandene Trinkwasserleitung TW 100 AZ auf dem Flurstück 1268 zwischen Oberweg und Am Hang soll zurück gebaut werden.*

Wird das Grundstück parzelliert und veräußert, muss die B-Planfläche durch einen Erschließungsträger trink- und schmutzwasserseitig erschlossen werden. Im Rahmen der Erschließung des Standortes muss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WAL abgeschlossen werden. In der Vereinbarung sind die Modalitäten der weiteren Planung, Realisierung und Übernahme/Betreibung der Erschließungsanlagen zu regeln. Die Kosten trägt der Erschließungsträger. Zum Abschluss der Erschließungsvereinbarung wenden Sie sich bitte an WAL-Betrieb, Bereich Trinkwasser Leitung, (...).“

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt zentral über die Kläranlage Großthiemig.

Bei Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde (uWB).

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird grundsätzlich von der Beachtung des Landeswassergesetzes (§ 54 Abs. 4 BbgWG) ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen.

Gem. Bodenübersichtskarte und Karte zu den Vernässungsverhältnissen des LBGR liegen überwiegend Braunerden mit geringer Wasserhaltefähigkeit und vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss vor. In zwei Bohrungen wurden am 13.03.2019 in der versickerungsrelevanten Entnahmetiefe bis 1,50 m Sand ($k_f 4,991 \cdot 10^{-5}$) und schluffiger Sand ($k_f 2,005 \cdot 10^{-5}$) mit einer durchschnittlichen Durchlässigkeit ermittelt. Die darunter und bis zum Grundwasser (ca. 4- 5 m) reichenden Bodenverhältnisse sind vergleichbar und auch von stark durchlässigem Kies-Sand-Gemisch ($k_f 2,065 \cdot 10^{-3}$) geprägt.

Durch den relativ geringen Versiegelungsgrad und die vorhandenen Bodenverhältnisse werden grundlegend keine erheblichen Einschränkungen der Versickerungsverhältnisse erwartet.

Danach soll das Regenwasser auf den privaten Grundstücken Vorort versickern.

Für die Straßenentwässerung ist eine gedrosselte Einleitung über den Regenwasserkanal im Oberweg in den offenen Graben des Dorfangers beabsichtigt. Darüber hinaus bietet der 10 m breite Straßenraum auch Platz für die Anordnung von Versickerungsmulden.

Diese Verfahrensweise wurde mit der uWB an einem gemeinsamen Termin am 07.03.2019 abgestimmt.

Im Rahmen der Objektplanung soll nach Vorlage der konkreten Straßengestaltung/-aufteilung und eines Bodengutachtens ein Entwässerungsplan (gemäß Schreiben der uWB vom 21.03.2018) als Antragsunterlage zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt werden.

4.2.5 Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 BbgBKG ist die Löschwasserversorgung (Grundschatz) in kommunaler Verantwortung als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 ist als Grundschatz insbesondere für das zugrunde liegende Gesamtgebiet (allgem. Wohngebiet (WA)) mit einer Zahl der Vollgeschosse < 3 ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h erforderlich. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für eine Löszeit von 2 Stunden zu führen. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Gemäß Amtswehrführer (Schreiben vom 19.06.2018) kann die erforderliche Absicherung durch die vorhandene Ringleitung des WAL nicht ausreichend realisiert werden.

„Weiterhin schlagen wir vor, nicht nur das neue Baugebiet, sondern auch den Bereich zur nächstgelegenen Entnahmestelle in Kleinkmehlen am Oberweg durch einen Flachspiegelbrunnen mit einer Kapazität von 1.600 Liter pro Minute abzusichern. Dieser Flachspiegelbrunnen sollte auf gemeindeeigenem Gebiet mit entsprechender Zugänglichkeit realisiert werden.“

Im weiteren Verfahren wird die Gemeinde mit dem Amtswehrführer einen geeigneten Standort am Oberweg (außerhalb des B-Plangebietes) für die Errichtung des Flachspiegelbrunnen abstimmen.

4.2.6 Telekommunikation

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen.

Die Telekommunikationslinien und sonstigen Anlagen liegen gem. Leitungsbestandsplan (Schreiben vom 04.04.2018) im Wesentlichen im Oberweg (außerhalb des B-Plangebietes). Innerhalb des B-Planbereiches ist keine Telekommunikationslinie eingetragen. Bei den anderen Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, die auf der städtebaulichen Ebene weniger bedeutsam sind.

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB (§ 13a BauGB gilt entsprechend) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich.

Aufgrund der geringen Größe der vorgesehenen zulässigen Grundfläche (ca. 2.797 m²) wird die Mindestgröße weder:

- für ein UVP-pflichtiges Vorhaben mit über 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

noch

- für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m²- 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

erreicht.

Auch sind am Standort weder UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG vorhanden noch geplant.

4.3.2 Von der Planung berührte Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanz ist daher nicht erforderlich.

Jedoch sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Schutzgutbetrachtungen

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Schutzgut Pflanzen und Tiere
2. Schutzgut Boden und Wasser
3. Schutzgut Luft und Klima
4. Schutzgut Landschaft und Kulturgüter
5. Auswirkungen auf den Menschen

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz

In folgender Tabelle wird der Biotoptyp gem. Kartieranleitung von Brandenburg (Stand: 09.03.2011) aufgeführt und naturschutzfachlich bewertet.

Biotope bzw. Biotoptypen	Bewertung
05 Gras- und Staudenfluren	
0511121 artenarme Fettweide <u>weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (<10% Gehölzdeckung)</u> Dieser Grünflächentypus ist geprägt durch die frisch-feuchten Bodenverhältnisse der Flächen. Die regelmäßige Mahd oder Beweidung der Fläche gewährleistet eine Bewirtschaftung, die die typische Vegetationszusammensetzung erhält. Untergräser	Der Lebensraum ist als monostrukturiert einzuschätzen und wird vorwiegend durch Gräser dominiert. Der geringe Anteil krautiger Arten an der Vegetation bedingt geringen Blütenreichtum. Aufgrund regelmäßiger Mahd bzw. Beweidung liegen Strukturen mit geringer Naturnähe vor. Sie bieten nur begrenzte Nahrungs- und Lebensräume. Dieser Typus des Wirtschaftsgrünlandes ist geprägt durch seinen Artenarmut und die regelmäßige Düngung.

Biotope bzw. Biotoptypen	Bewertung
<p>und Zeigerarten wie Löwenzahn oder Hahnenfuß sind charakteristisch für diesen Biotoptyp. Die Fläche wird regelmäßig beweidet.</p>	<p>Der Biotoptyp besteht vorwiegend aus Pflanzengesellschaften, die sich in kurzer Zeit auf gestörten Standorten entwickeln können und vorwiegend aus monodominanten Beständen bestehen. Das potenzielle, faunistische Artenspektrum im Plangebiet entspricht dem des Siedlungsrandes, mit vorwiegend ubiquitären Vogel- und Insektenarten. Der Lebensraumtyp ist im umgebenden Landschaftsraum häufig anzutreffen. Durch hohe anthropogene Beeinflussung der natürlichen Begebenheiten verfügt er über eine mäßige ökologische Wertigkeit. Es ist kein geschützter Biotop.</p> <p>Mit der neuen Nutzung als Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche ist der Bestand durch Überbauung potenziell gefährdet. Durch die Planung ist in einem begrenzten Umfang ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der aus der Versiegelung bzw. Inanspruchnahme von Flächen dieses Biotoptyps für Bauzwecke resultiert.</p> <p>Im Hinblick auf die Vorbelastungen und die eher geringe Wertigkeit des Lebensraumes für den Arten- und Biotopschutz ist von einem wenig erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.</p>

Die Flächengröße, Ausprägung bzw. der Pflege- und Nutzungsgrad der vorgefundenen Fläche bietet wenige Voraussetzungen für einen potenziellen Lebensraum einer unter § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützten Tier- bzw. Pflanzenart.

Das wird auch durch den NABU- Regionalverband Senftenberg (E-Mail vom 10.08.2018) bestätigt, der nach mehreren Vorortbegehungen folgende Einschätzung trifft: *„Die Gemeinde Großkmehlen will die Fläche „Vor dem Hang“ mit 12 Eigenheimen bebauen. Bei mehrmaligen in Augenscheinnehmen dieses Areals im Juni und Juli 2018 wurde festgestellt, dass die bisherige Nutzung als extensives Grünland erfolgt. Faunistisch und floristisch wurden keine Besonderheiten ermittelt. Das Vorkommen von Eidechsen, Feldlerchen, Fledermäusen und anderen Tieren ist möglich, ohne dafür ein Nachweis aktuell vor Ort gefunden zu haben. Mit der geplanten Bebauung mit Eigenheimen soll eine Lücke in der Ortslage geschlossen werden.*

Das ist ein Grund, warum die Gemeinde der Bebauung dieser Fläche den Vorrang gibt. Alle naturschutzfachlichen Belange sind aus der Sicht, das diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet: „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ liegt, zu beachten. Bei Zustimmung sollte das B-Plangebiet ortstypisch gestaltet und begrünt werden.“

Durch folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass im Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten:

Vor Beginn der Vorhaben sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Begutachtung durchgeführt und geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Für den Fall von evtl. vorgefundenen Fledermäusen und Brutvögeln sollten zur Vermeidung von Tötungen sowie erheblichen Störungen die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten (01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden. Eine Bauzeitenregelung ist auch bei evtl. Eidechsenvorkommen vorzunehmen, wonach die Bauarbeiten zu Beginn der aktiven Phase (April/Mai) oder vor der Winterruhephase (August/September) erfolgen sollten.

Die entsprechenden Maßnahmen und Nachweise sind in Abstimmung mit der uNB im engen zeitlichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben zu planen und zu realisieren.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Lage am Rande des Siedlungsraumes als eine insgesamt verträgliche und nicht erhebliche Flächeninanspruchnahme zu bewerten ist. Durch eine Siedlungserweiterung/ -abrundung wird es zwar zu einer Erhöhung der Versiegelung und einem Verlust eines Lebensraums kommen. Dieser wird jedoch durch die vielfältigere Grünflächenstruktur im Gebiet (Hausgärten mit Zier- und Nutzgärten und Baum- und Strauchbestand) tw. kompensiert und zu einer Erhöhung der Artenvielfalt führen. Zusammen mit einem rückwärtigen Grünsaum und einer offenen, kleinteiligen Bebauung kann so ein zur Landschaft hin angepasster Ortsrand entstehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem gemäß der FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenem Schutzgebiet.

Gehölzschutz

Die Gehölze im Plangebiet unterliegen auch nach In-Kraft-Treten des BPL den Regelungen der Satzung des Amtes Ortrand zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung). Gemäß Gehölzschutzsatzung ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Im weiteren Verfahren ist die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen der Gehölzschutzsatzung herzustellen.

Die Gehölzschutzsatzung gilt unabhängig vom Bebauungsplan, wonach bei sämtlichen Eingriffen in darunter fallende Gehölzen ein Ersatz (§ 7 der Gehölzschutzsatzung) zu schaffen ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier private Grünflächen) werden keine Fällungen von Bestandsbäumen vorbereitet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht schlussendlich absehbar, ob es dort überhaupt und in welchem Umfang es zu Eingriffen kommt. Außerdem handelt es sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan, ohne zeitliche Befristung. Danach können Bäume, die heute noch nicht den Schutzkriterien der Gehölzschutzsatzung (Stammumfang) unterliegen, bis zum Zeitpunkt des Eingriffs darin hineingewachsen sein. Auch ändert sich der Stammumfang als Beurteilungsgrundlage für den Umfang der Ersatzpflanzungen. Das gilt auch im umgekehrten Fall, bei abgängigen Gehölzen.

Maßgebend für den Bebauungsplan ist jedoch, dass im Planvollzug die Ersatzmaßnahmen gem. Gehölzschutzsatzung ausgeführt werden können. Darauf reagiert der B-Plan wie folgt:

- Bei einer GRZ von 0,4 im WA-Gebiet stehen 60% der Baugrundstücksfläche für eine Ersatzanpflanzung zur Verfügung. Damit kann grundsätzlich der Ersatz am Eingriffsort (auf dem eigenen Grundstück) erfolgen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen bestehen ausreichend Freiflächen, auf denen die Ersatzanpflanzung für die dort zu fällenden Bäume vorgenommen werden kann.
- Letztlich bleibt gem. § 7 Abs. 2 Gehölzschutzsatzung die Möglichkeit eine Ausgleichszahlung vorzunehmen.

Die Anzahl und Art der zu ersetzenden Bäume wird somit im Rahmen des Fällantrages durch den jeweiligen Verursacher auf der Grundlage der geltenden Gehölzschutzsatzung ermittelt. Um dem nicht entgegen zu stehen, wurde auf weitergehende Festsetzungen (z.B. Anzahl und Art der zu pflanzenden Bäume für jeden auf dem Baugrundstück zu rodenden Baum) verzichtet. Durch die o.g. Flächen bietet sich ge-

nügend Spielraum für eine landschaftsgerechte Einbindung und für ggf. weitere, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbare Ersatzpflanzungen.

Schutzgut Boden und Wasser

Durch Nutzungsintensivierung von Bau- und Verkehrsflächen kommt es zu einer höheren Versiegelung von bisher überwiegend als Grün- und Freianlage genutzten Bereichen. Hieraus leiten sich mittlere erhebliche Umweltauswirkungen ab.

Schutzgut Luft und Klima

Die angrenzende Waldfläche, trägt maßgeblich zur Kaltluftentstehung bei. Da sie außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, resultiert dafür kein Eingriff.

Die für eine Neubebauung bestimmte Freifläche wird bereits durch die umgebende Bebauung beeinflusst und unterliegt deren nutzungsbedingten Einflüssen, wie Staubflug oder Luftverunreinigungen (z.B. durch unbefestigte Wege und Flächen, Abgase). Durch eine Siedlungserweiterung/ -abrundung kann eine Erhöhung der Immissionen angenommen werden. Dieser wird jedoch durch die vielfältigere Grünflächenstruktur im Gebiet (Hausgärten mit Zier- und Nutzgärten und Baum- und Strauchbestand) tw. kompensiert.

Unter Berücksichtigung dessen, sind geringe Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Kulturgüter

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. Bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung im LSG wird von der zuständigen Naturschutzbehörde geprüft, ob der vorliegenden Planung Schutzbestimmungen des LSG entgegenstehen (Prüfung der Vereinbarkeit der Festsetzungen der Planung als städtebauliche Satzung mit der LSG-VO als höherrangiger Rechtsvorschrift). Hierzu wurden durch den Plangeber eine Voranfrage (Schreiben vom 03.07.2018) und ein Antrag (Schreiben vom 14.12.2018) auf Zustimmung beim zuständigen Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) gestellt. In der Mitteilung vom 28.03.2019 kommt das MLUR zu folgender Einschätzung:

- „I. Für die im Geltungsbereich des B-Plans Nr.1/2017 „Vor dem Hang“ beabsichtigten Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Verkehrsfläche wird eine Zustimmung gemäß Nr. 4 des Beschlusses des Rates des Bezirkes Cottbus Nr. 03-2/68 in Aussicht gestellt. Die Fläche ist blau schraffiert in Anlage 1 zu diesem Schreiben dargestellt. (...) Offensichtliche Gründe, die einer Zustimmung entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich. Vielmehr beabsichtigt das MLUL, das LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ zu überarbeiten und die Fläche, des Plangebietes künftig nicht mehr in das Schutzgebiet einzubeziehen.*
- II. Für die auf dem Flurstück 1268 in der Flur 5 der Gemarkung Großkmehlen beabsichtigte Festsetzung als „private Grünfläche ohne Zweckbestimmung“ ist eine Zustimmung gemäß Nr. 4 des Beschlusses des Rates des Bezirkes Cottbus Nr. 03-2/68 nicht erforderlich. Die beabsichtigte Festsetzung als Grünfläche widerspricht nicht dem Schutzzweck des LSG und bedarf daher keiner Zustimmung des Verordnungsgebers. Auf der Fläche gelten unverändert die Regelungen des LSG. (...) Die durch die Planung vorbereitete Nutzung lässt keine Beeinträchtigungen der*

Schutzzwecke des LSG erwarten, da auf der Grünfläche nur untergeordnete bauliche Anlagen möglich sein werden.

Sofern Sie das Verfahren weiterführen wollen, wäre als nächster Schritt der Bauleitplan zu beschließen und dem MLUL danach zur abschließenden Zustimmung vorzulegen.“

Als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung wird der Beiplan mit der Darstellung der Flächen im LSG "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand", denen das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zustimmt, beigelegt (s. Anlage 1). Nach erfolgtem Satzungsbeschluss werden die im o.g. Schreiben geforderten Unterlagen zur abschließenden Zustimmung beim MLUL eingereicht.

Bau- und Bodendenkmale

Gem. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2016) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

Auswirkungen auf den Menschen

Immissionen

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am gewünschten Standort sind die Immissionen, die vom und auf das Plangebiet einwirken, zu berücksichtigen.

Das geplante Wohngebiet entspricht den umgebenden Baugebieten, so dass weder Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, bzw. vom (Neubau)Vorhaben ausgehen können zu erwarten sind.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz teilt im Schreiben vom 21.03.2018 mit: *„Ausgehend von der Standortlage in einem von Wohnnutzung bestimmten näheren Umfeld bestehen seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Ansiedlungsvorhaben.*

Nutzungsarten, die zu erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen führen können sind im Nahbereich nicht bekannt. Es wird allerdings auf die ca. 700 m südlich vorhandene Renn- und Trainingsstrecke für Autocross und Motocross aufmerksam gemacht. Einzelne Rennveranstaltungen der nach Nr. 10.17.2 V der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) genehmigten Motorsportanlage können durchaus zu wahrnehmbaren Verkehrslärmimmissionen am Standort des Plangebietes führen.“

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, eine möglichst hohe und verträgliche Nutzungsvielfalt für die baulichen Anlagen zuzulassen und aufgrund der teilweise ländlich geprägten, gemischten Umgebungsbebauung/ -nutzung, erfolgt für die Baugebiete eine Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) . Ein reines Wohngebiet (WR) wird nicht festgesetzt, um die Entstehung eines städtebaulich unververtretbaren Gebietes zu vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störendes Gewerbe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetrieben) nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO in den Baugebieten ausgeschlossen. Das hängt mit dem Bebauungsplan nach § 13b BauGB, der nur der Wohnbebauung dient, und mit den einhergehenden Störungen und Beeinträchtigungen für die Umgebung durch den erhöhten nutzungsspezifischen Quell- und Zielverkehr zusammen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die für solche Nutzung üblichen Funktionsgebäude eher das Gesamtbild des Wohngebietes stören und zu einem Imageverlust führen können. Angesichts der geplanten Vorhaben und der örtlichen Gegebenheiten wäre diese Nutzung auch eher theoretischer Natur.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Im WA- Gebieten wird mit einer GRZ von 0,4 das Planungsziel verfolgt, durch eine aufgelockerte Wohnbebauung bzw. relativ geringe Bebauungsdichte einen zur Landschaft hin angepassten Siedlungsrand herzustellen.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Umgebungsbebauung werden maximal 2 Vollgeschosse (II VG) zugelassen.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Baugrundstücke orientiert sich an dem Straßenverlauf und verfügt über eine Tiefe von bis zu 20 m (in Abhängigkeit vom Mindestabstand zum Nachbargrundstück).

Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 5 m zur angrenzenden Straße/Weg festgesetzt. Damit ist ein Abstellen eines Pkw möglich, ohne den Verkehrsfluss auf der jeweils angrenzenden Straße unnötig zu beeinträchtigen. Die rückwärtige Baugrenze nutzt die komplette Baugrundstücktiefe aus.

5.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um sicher zu stellen, dass ein relativ aufgelockerter Siedlungsrand entsteht.

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die geplante innergebietliche HAUPTerschließungsstraße wird entsprechend ihres vorgesehenen Ausbauzustandes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Als eine beidseitig angebaute Wohnstraße (Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h) verfügt sie, mit Ausnahme des Zufahrtbereiches, über eine Gesamtbreite von 10 m, die neben einer Fahrbahn (5 m) auch beidseitige Gehwege (je ca. 2,50 m) berücksichtigt.

Die Fahrbahnbreite ermöglicht den Pkw/Pkw- Begegnungsfall. Für die Begegnung Pkw/Müllfahrzeug können ggf. Ausweichstellen angeordnet werden. Die Straße endet an einem einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge mit einer Länge von bis zu 10 m (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr).

Um dem Charakter des Wohngebietes zu entsprechen, sollte der Straßenraum gestalterisch einer Mischverkehrsfläche entsprechen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Private Grünfläche

Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Der Übergangsbereich zur angrenzenden Landschaft wird als private Grünfläche festgesetzt. Es erfolgt keine Festsetzung eines speziellen Nutzungszweckes, da dieser nicht beabsichtigt ist. Für eine höhere Nutzbarkeit werden einzelne bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Gerätehütte, Wege, Sitz- und Aufenthaltsplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen) zugelassen. Wegen des Bestimmtheitsgebotes wurde das Maß der baulichen Nutzungen auf 10 % beschränkt.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

5.3.1 Landschaftsschutzgebiet

Die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit sind die dafür geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen.

5.4 Sonstige Festsetzung

5.4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die private Flurstücksgrenze zugrunde gelegt.

5.5 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

5.5.1 Artenschutz

Die im Kapitel 4.3.2 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (Ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelung) werden als Hinweise aufgenommen.

5.5.2 Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bäumen und Gehölzen die Vorschriften der Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand zu beachten sind.

Folgende allgemeingültige Hinweise sind hingegen nur in der Begründung vermerkt:

5.5.3 Denkmalschutz

Gemäß den Stellungnahmen der unteren Denkmalschutzbehörde vom 21.03.2018 und des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmalpflege vom 02.03.2018 sind die Maßgaben des BbgDSchG zu beachten. Danach ist bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmälern, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder -bohlen die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

5.5.4 Kampfmittel

Durch den Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 22.02.2018) wurde folgendes mitgeteilt: *„zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“*

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Das Grundstück im Bebauungsplangebiet befindet sich Eigentum der Gemeinde. Es ist davon auszugehen, dass das Allgemeine Wohngebiet weitestgehend durch private Vorhaben realisiert wird und somit Boden ordnende Maßnahmen nicht auszuschließen sind. Diese ergeben sich jedoch aus konkreten Grundstücksverhandlungen mit nachfolgenden Teilungen bzw. sonstigen grundstücksrelevanten Veränderungen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Planungs-, Investitions-, Betriebs- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Erschließung (Verkehrsfläche, Flachspiegelbrunnen) werden durch werden durch die Gemeinde getragen.

Es ist davon auszugehen, dass die Kosten im Rahmen von Bauvorhaben in den Baugebieten zu Lasten des jeweiligen Bauherrn gehen.

6.3 Planungsrecht

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

Tab. 1: Verfahrensablauf

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	30.11.2017
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Gemeinde Ortrand	am	12.01.2018
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	19.02.2018
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange	vom	19.02.2018
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	25.10.2018
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	07.12.2018
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: 08/2018)	vom bis	03.01.2019 01.02.2019
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand:08/2018) mit Schreiben	vom	12.12.2018
Beschluss zur Abwägung	am	14.03.2019
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

7 FLÄCHENBILANZ

Tab. 2: Flächenbilanz

Festsetzungen	Flächengrößen	GRZ	Grundfläche
Baugebiete (WA-Gesamt)	6.992 m²	0,4	2.796,80 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.342 m²		
Private Grünfläche	2.230 m²		
Räumlicher Geltungsbereich	11.564 m²		

8 ANLAGEN

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Beiplan mit Darstellung der Flächen im LSG "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand" denen das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zustimmt