

**GEMEINDE GROßKMEHLEN, GT KLEINKMEHLEN  
AMT ORTRAND  
LANDKREIS OBERSPREEWALD-LAUSITZ**

**Bebauungsplan  
Nr. 1/2018  
„Wohngebiet am Oberweg“  
(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- Satzungsexemplar -



Stand: Juli 2019





<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....</b>	<b>2</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....	2
2.2	Beschreibung des Bebauungsplangebietes .....	2
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen .....	2
2.2.2	Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes .....	2
<b>3</b>	<b>VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
3.1	Ziele der Raumordnung .....	4
3.2	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Gemeindeteils Kleinkmehlen .....	5
3.4	Gegenwärtiges Baurecht.....	5
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>7</b>
4.1	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur .....	7
4.2	Verkehrerschließung/ Ver- und Entsorgung .....	7
4.2.1	Verkehrerschließung .....	7
4.2.2	Stromversorgung .....	7
4.2.4	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung/ Regenwasser .....	7
4.2.5	Löschwasserversorgung .....	8
4.3	Umweltbelange.....	9
4.3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	9
4.3.2	Von der Planung berührte Umweltbelange.....	9
4.3.3	Artenschutz.....	9
4.3.4	Gehölzschutz .....	10
4.3.5	Landschaftsschutzgebiet.....	11
4.3.6	Immissionsschutz.....	11
4.3.7	Denkmalschutz .....	12
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>13</b>
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	13
5.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
5.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	14
5.2.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	14
5.3	Nachrichtliche Übernahme.....	14
5.3.1	Landschaftsschutzgebiet.....	14
5.4	Sonstige Festsetzung .....	14
5.4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	14
5.5	Hinweise .....	14
5.5.1	Artenschutz.....	14

5.5.2	Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand .....	14
<b>6</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>6.1</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>
<b>6.2</b>	<b>Kosten und Erschließungsaufwand .....</b>	<b>16</b>
<b>6.3</b>	<b>Planungsrecht .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>17</b>

**TABELLENVERZEICHNIS** **Seite**

Tab. 1: Verfahrensablauf .....	16
Tab. 2: Flächenbilanz .....	16

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS** **Seite**

Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes (s. rote Umrahmung) .....	2
Abb. 2: Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.....	5

## 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. Im Gemeindeteil Kleinkmehlen wird dafür entlang des Oberweges die Entwicklung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung für ca. 4- 5 Parzellen/ Wohneinheiten (WE) vorgesehen.

Für den Gemeindeteil Kleinkmehlen besteht seit dem 08.07.2005 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB. In dieser Satzung wurde das Plangebiet dem klargestellten Bereich zugeordnet. Seither beabsichtigen dort zwei Bauherren jeweils ein eigengenutztes Wohnhaus zu errichten. Zu diesem Zwecke haben sie die Grundstücke erworben und die Objektplanung bis zum Bauantrag vorangetrieben.

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat als Kommunalaufsichtsbehörde (Schreiben 30.10.2018) die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beanstandet und bzgl. der hier betrachteten Grundstücke festgestellt, *„dass diese nicht im Bereich einer zusammenhängenden Bebauung liegen. Sie können also nicht vom der Klarstellung erfasst werden.“* Damit sind sie dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und die beabsichtigten Bauvorhaben dort unzulässig. In einer gemeinsamen Beratung mit den Bauherren, dem Amt Ortrand und dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz am 30.11.2018 wurde das nochmals verdeutlicht und die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

Die Umsetzung dieses Ziels kann mittels 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 aufgebener bzw. mindergenutzter Einrichtungen (z.B. Schloss).

Städtebauliche Zielsetzungen sind im Wesentlichen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- 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.



3% der Ackerfläche durch den Bebauungsplan überplant werden, ist kein erheblicher Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu erwarten.

Der am Oberweg bestehende Müllcontainerplatz soll im Zuge des Planvollzugs verlegt werden (vorzugsweise zum Parkplatz am Oberweg vor dem kommunalen Friedhof, Flurstück 52/2 in Kleinkmehlen). Hierzu hat der Plangeber eine Anfrage beim zuständigen Abfallverband gestellt.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind einzelne Bäume des benachbarten Gehölzsaumes entlang des Oberweges vorhanden.

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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 26.06.2019):

- im Bereich des Plangebietes befinden sich keine im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) erfassten Altlasten oder Altlastverdachtsflächen,

Landesbetrieb Forst Brandenburg (Schreiben vom 14.06.2019):

- 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

In der Stellungnahme vom 12.07.2019 kommt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg zu folgender Beurteilung:

*„Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:*

*Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

#### **Erläuterungen**

*Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Die Prüfung Ihrer Planung auf Vereinbarkeit mit den nunmehr gültigen Erfordernissen der Raumordnung ergibt, dass der vorliegende Planentwurf an die Ziele des LEP HR angepasst ist:*

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen:

*Die neue Siedlungsfläche schließt an die Siedlungsgebiete von Groß- und Kleinmehlen an.*

- Z 5.5 LEP HR Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf:

*Außerhalb der Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR stehen den Gemeinden - neben den Möglichkeiten einer quantitativ unbegrenzten Innenentwicklung - Potenziale für die Eigenentwicklung für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung (1 ha pro 1000 Einwohner). Der Umfang der Eigenentwicklung der Gemeinde Großmehlen (Eigenentwicklungsoption) bemisst sich bei einer Einwohnerzahl von 1057 (Stand 31.12.2018) auf 1,1 ha.*

*Durch die mikrostandörtliche Lage der Erweiterungsfläche des Plangebietes werden die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nicht erfüllt. Die Wohnsiedlungsfläche ist demnach auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen. Die Flächengröße von ca. 0,3 ha reduziert die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Großmehlen auf 0,8 ha.*

*Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP HR sind beispielsweise G 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung) und G 6.1 LEP HR (Freiraumentwicklung).“*

#### 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 Bevölke-



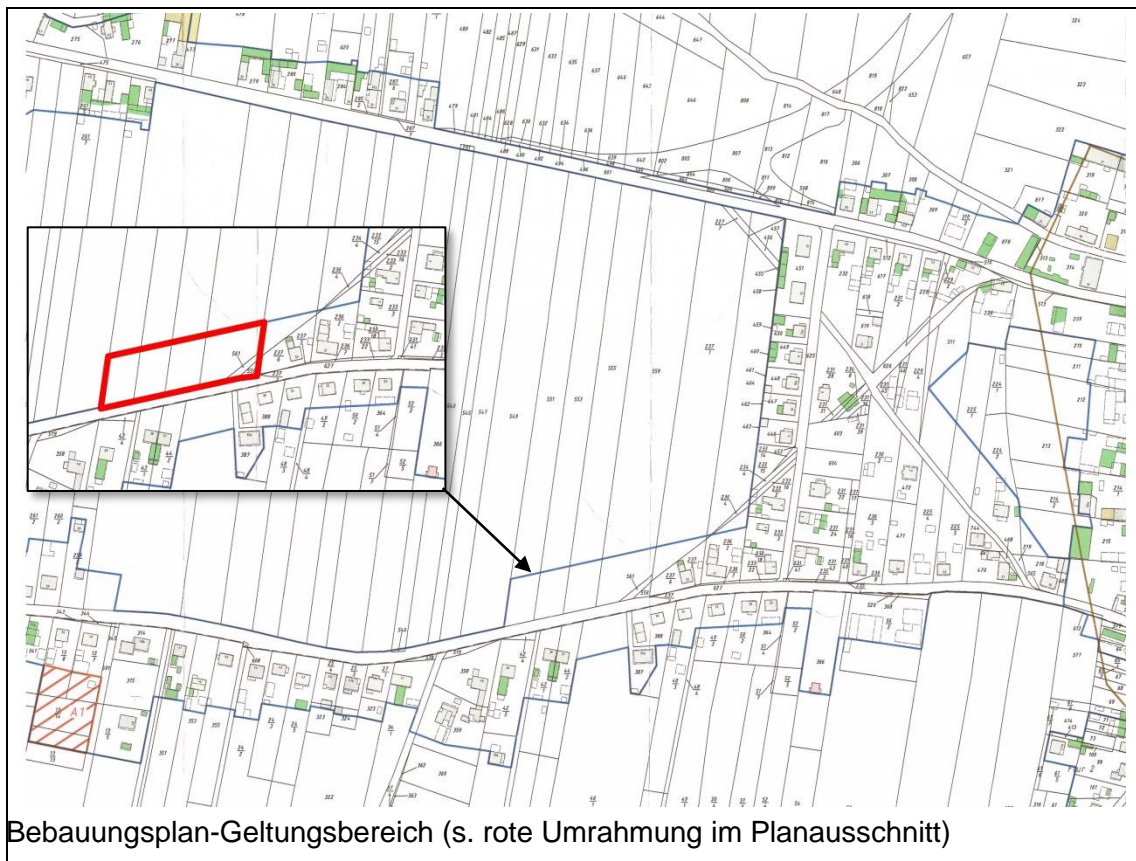
rung insbesondere für Familien nach günstigem Wohnbauland zu decken, um eine sozial stabile Bewohnerstruktur und die vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu erhalten.

Da für die Gemeinde Großkmehlen 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 des Gemeindeteils Kleinkmehlen

Für den Gemeindeteil Kleinkmehlen besteht seit dem 08.07.2005 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB. In dieser Satzung wurde das Plangebiet dem klargestellten Bereich zugeordnet. Aufgrund der im Kapitel 1 beschriebenen Beanstandungen durch Landkreis Oberspreewald-Lausitz als Kommunalaufsichtsbehörde (Schreiben 30.10.2018) kann die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht mehr für eine planungsrechtliche Beurteilung verwendet werden, so dass das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist.

#### Abb. 2: Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung



Bebauungsplan-Geltungsbereich (s. rote Umrahmung im Planausschnitt)

### 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.

Da die beabsichtigten Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind und sich das im Kap. 1 beschriebene Planungsziel nicht verwirklichen lässt, besteht das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

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 m<sup>2</sup> 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 straßenbegleitenden Wohnbebauung eine Abrundung der Siedlungsstruktur von Kleinkmehlen herzustellen.

### **4.2 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung**

#### **4.2.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung aller geplanten Wohnbaugrundstücke ist direkt vom anliegenden Oberweg aus geplant.

Das SG Rettungsdienst/Brand- u. Katastrophenschutz des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 26.06.2019) kommt zu der Einschätzung, dass Zu- und Anfahrtswege für die Feuerwehr und den Rettungsdienst ausreichend sind.

#### **4.2.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung obliegt der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Gemäß Lageplan der Stellungnahme der MITNETZ STROM (Schreiben vom 05.06.2019) befindet sich innerhalb des Oberweges (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) die Hauptversorgungsleitung, von der aus die geplanten Wohnbaugrundstücke über Hausanschlussleitungen versorgt werden können.

#### **4.2.3 Gasversorgung**

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

Gemäß Lageplan der Stellungnahme der NBB (Schreiben vom 03.06.2019) befindet sich innerhalb des Oberweges (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) die Hauptversorgungsleitung, von der aus die geplanten Wohnbaugrundstücke über Hausanschlussleitungen versorgt werden können.

#### **4.2.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung/ Regenwasser**

Der für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung zuständige Wasserverband Lausitz (WAL) kommt im Schreiben vom 05.06.2019 zu folgender Beurteilung:

*„Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des o. g. Planungsgebietes kann grundsätzlich über die öffentlichen Anlagen des WAL gesichert werden. Die Anschlusspunkte liegen an der Trinkwasserversorgungsleitung TW 160 PEh und am Schmutzwasserkanal DN 200 innerhalb des Oberweges. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser müssen die Grundstückseigentümer der Parzellen/Wohneinheiten beim Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL-Betrieb) beantragen. Die entsprechenden Antragsformulare finden Sie unter „Downloads“ auf unserer Internetseite [www.wal-betrieb.de](http://www.wal-betrieb.de). Bei der Antragstellung ist der Eigentüternachweis zu erbringen. Die im Merkblatt enthaltenen allgemeinen und technischen Hinweise im Zusammenhang mit der Herstellung der Anschlüsse im privaten Bereich sind zu beachten. Anfallende Herstellungskosten sind vom Anschlussnehmer zu tragen. Mit der Bebauung unterliegen die neuen Grundstücke der Beitragspflicht gemäß Schmutzwasseranschlussbeitragsatzung des WAL. “*

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.

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.

*Die untere Wasserbehörde (Schreiben vom 26.06.2019) teilt mit: „Im Zusammenhang mit der Entwässerung bedarf es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Prüfung, ob die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erlaubnisfrei erfolgen kann oder einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Grundlage für die Prüfung ist die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung BbgVersFreiV), die am 04.05.2019 in Kraft trat. Anhand der Verordnung ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung gegeben sind. Als Anlage ist eine Arbeitshilfe (Checkliste Wohnbebauung incl. Erklärung) zur Abgrenzung der Erlaubnisfreiheit beigefügt. Im Falle, dass die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit der Niederschlagswasserversickerung bestehen, hat der Vorhabenträger für das weitere Verfahren nach § 5 BbgVersFreiV eine Erklärung abzugeben. Sofern die Prüfung ergibt, dass das Vorhaben nicht erlaubnisfrei ist, sind ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der uWB zu stellen. Auskunft zur Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) kann über die Internetseite des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL)*

*<https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.300915.de>*

*<https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.634426.de>*

*eingeholt 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 m<sup>3</sup>/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.

Es ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung durch die Errichtung eines Flachspiegelbrunnens im Straßenraum des Oberweges sichergestellt werden kann.

#### **4.2.6 Telekommunikation**

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

Gemäß Lageplan der Stellungnahme der Deutsche Telekom AG (Schreiben vom 13.06.2019) befindet sich innerhalb des Oberweges (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) die Hauptversorgungsleitung, von der aus die geplanten Wohnbaugrundstücke über Hausanschlussleitungen versorgt werden können.

#### **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.

##### **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 ausgeglichen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanz ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus 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.

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzung soll sich innerhalb des baulich vorgeprägten Bereiches (angrenzend und gegenüberliegend) vollziehen.

Da es sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche handelt, kann durch eine Nutzung der Fläche auch eine Aufwertung erfolgen. Überdies werden damit die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden.

##### **4.3.3 Artenschutz**

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im B-Plan-Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein B-Plan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung haben sich keine besonders geeigneten Standortverhältnisse für potentiell nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten entwickelt und wurden auch nicht festgestellt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen unterliegen einer relativ intensiven Bewirtschaftung, so dass dort Reptilien und Bodenbrutvogelarten ausgeschlossen werden können.

Die am südwestlichen Plangebietsrand vorhandenen Gehölzstrukturen (vorwiegend Bäume) bieten potentiell geeignete Habitate für Fledermäuse und Vögel. Die Bäume verfügen über ein überwiegend jüngeres bis mittleres Alter, so dass sie für Baumhöhlen als Fledermausquartiere weniger geeignet sind. Sie bieten jedoch als Brutstätten potenzielle Lebensräume für baumbrütende Vogelarten.

Durch folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass im Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten:

- Vor Beginn von Vorhaben sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Begutachtung durchgeführt und geeignete Maßnahmen vorgenommen werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.
- 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. (Bauzeitenregelung).

Sofern es zu Fällungen bzw. Beseitigung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebiets kommt (s. auch Kap. 4.3.4), führt das bei evtl. betroffenen Baumbrutvogelarten zu keinem erheblichen Lebensraumverlust, da in der näheren Umgebung zahlreiche Ausweichhabitats (Bäume und Sträucher) vorhanden sind. Es ist von keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Arten auszugehen.

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

Damit wird sichergestellt, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die unter die „Zugriffsverbote“ des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

#### **4.3.4 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.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist keine Fällung geplant. Die Größe der Baugebiete und -fenster erlaubt grundsätzlich eine Integration der baulichen Anlagen unter weitestmöglicher Erhalt der vorhandenen Bäume, was auch dem Charakter des Gebiets entspricht. Für den Fall, dass trotzdem ein Eingriff erforderlich wird, ist im nachfolgenden Verfahren gem. Gehölzschutzsatzung zu verfahren (Ausnahme, Ersatz). 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 genügend Spielraum für eine landschaftsgerechte Einbindung und für ggf. weitere, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbare Ersatzpflanzungen.

Einen darüber hinausgehenden Schutz durch eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan bedarf es aufgrund des bestehenden Schutzstatus nicht. Auch besteht dafür kein städtebauliches Erfordernis, die eine derartige Beschränkung der Grundstücksnutzung rechtfertigen würde. Im B-Plan muss nichts geregelt werden, was per Gesetz schon geregelt ist, es sei denn, die Gemeinde besteht auf einen darüber hinausgehenden Schutz.

#### **4.3.5 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 wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durch den Plangeber ([Schreiben vom 05.06.2019](#)) eine Voranfrage auf Zustimmung beim zuständigen Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) gestellt. [Mit Schreiben vom 26.06.2019 wurde durch das MLUL mitgeteilt „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“ \(S. dazu Kap. 8\).](#)

#### **4.3.6 Immissionsschutz**

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 benachbarten Baugebieten, so dass weder Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, bzw. vom (Neubau)Vorhaben ausgehen können zu erwarten sind.

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, resultieren im Wesentlichen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft.

Dieser theoretische „Nutzungskonflikt“ zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der Landwirtschaft ist nicht neu und besteht bereits seit vielen Jahren. Aufgrund des langjährigen Bestandes beider unterschiedlichen Nutzungen hat sich eine Situation entwickelt, bei der nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verfahren wird. Hiernach sind die für Landwirtschaft und Wohnen sonst üblichen Maximalforderungen zurückstellen, die man in erster Linie bei Neuplanungen sowie Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen heranzieht.

Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion des angrenzenden Oberweges und des damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommens sowie des größeren Abstandes (ca. 300 m) zur Elsterwerdaer Straße/ L59 kann davon ausgegangen werden, dass keine Verkehrslärmbelastung bestehen, die die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete (Tag mit 55 dB(A) und Nacht mit 45 dB(A)) überschreiten.

Das wird durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (Schreiben vom 14.06.2019) betätigt: *„Wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens nach Realisierung des B-Plans sind aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohngebäude/Wohneinheiten nicht ableitbar.“*

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte resultieren keine neuen Konflikte, die zu bewältigen sind.

Das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz kommt im Schreiben vom 12.06.2019 zu folgender Einschätzung: *„Nach Prüfung der Planunterlagen (Stand Entwurf Fassung April 2019) hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Wohngebietsplanung keine Bedenken. Ausgehend vom Nutzungsbestand und der geplanten Bauflächenfestsetzung sind infolge des Planvorhabens keine immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte erkennbar. Die im Planentwurf enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden befürwortet.“*

#### **4.3.7 Denkmalschutz**

Gem. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2018) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden (s. Kap. 5.5.3).



## **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 unvertretbaren 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 25 m.

Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Oberweg) und zu den Nachbargrundstücken (gem. Mindestabstand BbgBO) im Abstand von 3 m festgesetzt. 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)**

##### **Straßenbegrenzungslinie**

Das WA-Gebiet fällt im Süden mit der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (hier: Oberweg) und der Grenze des Geltungsbereichs zusammen. Zur Planklarheit wurde

dort eine textliche Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie erforderlich, die sich auf den davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitt bezieht.

## **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 wurden die privaten Flurstücksgrenzen und die rückwärtige Abgrenzung aus der früheren Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 Gehölzsatzung des Amtes Ortrand**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bäumen und Gehölzen die Vorschriften der Gehölzsatzung 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 26.06.2019 und des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmalpflege vom 27.05.2019 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 Fundmelde-](#)

pflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten und unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der uDB beim Landkreis Oberspreewald Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

#### **5.5.4 Kampfmittel**

Durch den Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 28.05.2019) 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

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich im privaten Eigentum. Es ist davon auszugehen, dass das Allgemeine Wohngebiet weitestgehend durch private Vorhaben realisiert wird und somit Boden ordnende Maßnahmen nicht auszuschließen sind.

### 6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und mit der äußeren Erschließung (Löschwasserversorgung-Flachspiegelbrunnen) stehenden Kosten trägt die Gemeinde. Da der Oberweg im ausgebauten Zustand vorhanden ist, entstehen für die Gemeinde keine weiteren Erschließungskosten.

Die Planungs- und investiven Kosten auf den Baugrundstücken bzw. für die einzelnen Bauvorhaben einschließlich deren Erschließung und Begrünung werden durch den privaten Vorhabenträger in vollem Umfang getragen.

### 6.3 Planungsrecht

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

**Tab. 1: Verfahrensablauf**

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	29.01.2019
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Gemeinde Ortrand	am	01.03.2019
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	11.12.2018
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	09.05.2019
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	01.06.2019
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: 04/2019)	vom bis	11.06.2019 12.07.2019
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand: 04/2019) mit Schreiben	vom	22.05.2019
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

## 7 FLÄCHENBILANZ

**Tab. 2: Flächenbilanz**

Festsetzungen	Flächengrößen	GRZ	Grundfläche
Baugebiete (WA-Gesamt)	2.886 m <sup>2</sup>	0,4	1.154,84 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.151 m <sup>2</sup>		
Räumlicher Geltungsbereich	4.037m <sup>2</sup>		

## **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