

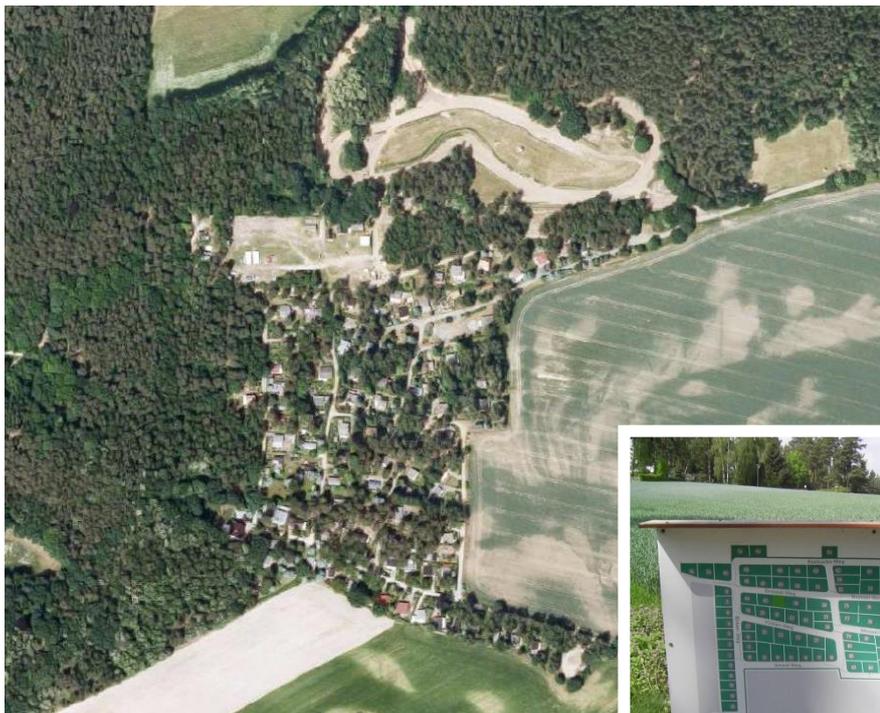
**GEMEINDE GROßKMEHLEN
AMT ORTRAND
LANDKREIS OBERSPREEWALD-LAUSITZ**

Bebauungsplan

**”Naherholung Kutschenberg”
(Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB)**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzungsexemplar -



Stand: Mai 2019



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	2
2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	2
2.2	Beschreibung des Bebauungsplangebietes	2
2.2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes/umgebende Nutzungen	2
2.2.2	Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes	3
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Gegenwärtiges Baurecht.....	7
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur	8
4.2	Erschließung	8
4.2.1	Verkehrerschließung	8
4.2.2	Ver- und Entsorgung.....	8
4.3	Umweltbelange.....	11
4.3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	11
4.3.2	Von der Planung berührte Umweltbelange.....	11
4.3.3	Gehölzschutz	12
4.3.4	Landschaftsschutzgebiet.....	13
4.3.5	Immissionen.....	15
4.3.6	Denkmalschutz	17
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	18
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
5.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
5.1.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	22
5.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	22
5.1.7	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	22
5.1.8	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)	22
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	23
5.2.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	23
5.3	Sonstige Festsetzung	23
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	23
5.3.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)	24
5.3.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	24
5.4	Nachrichtliche Übernahme.....	24
5.4.1	Landschaftsschutzgebiet.....	24

5.5	Hinweise	24
5.5.1	Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand	24
5.5.2	Immissionsschutz.....	24
5.5.3	Denkmalschutz	24
5.5.4	Kampfmittel.....	25
6	MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG	26
6.1	Bodenordnung	26
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	26
6.3	Planungsrecht	26
7	FLÄCHENBILANZ	27
8	ANLAGEN	27

TABELLENVERZEICHNIS **Seite**

Tab. 1: Verfahrensablauf	26
Tab. 2: Flächenbilanz	27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes im Gemeindegebiet.....	2
Abb. 2: Bau- und Freiflächenstruktur des Wochenendhausgebietes.....	3
Abb. 3: Verkehr-, Nutzungs- und Parzellenstruktur des Wochenendhausgebiets	4

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Am höchsten Berg Brandenburgs (201 m ü. NN), dem Kutschenberg, entstand mit Gründung der „Wochenend-Siedlergemeinschaft Am Kutschenberg“ im Jahr 1965 das gleichnamige Wochenendhausgebiet. Seit der „politischen Wende“ wird das Gebiet vom Verein „Naherholung Kutschenberg e.V.“ (im April 1990 gegründet) betrieben, dem alle Siedler angehören.

Das Plangebiet wird planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB zugeordnet (gem. untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 14.10.2015).

Die Nutzung des überwiegenden Gebäudebestandes entspricht dem eines Wochenendhausgebietes, d.h. sie dienen dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt.

Eine unzulässige Nutzung die dem ‚Dauer-Wohnen‘ zuzuordnen ist, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Aufgrund von Beurteilungsschwierigkeiten nach § 34 Abs. 1 BauGB und der Lage des Wochenendhausgebietes im Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ stoßen vorhandene und geplante Baumaßnahmen z.T. an den planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen.

Die Gemeinde Großkmehlen beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, eine städtebauliche Ordnung für das Wochenendhausgebiet herzustellen. Die bestehende Bebauung soll im Rahmen der sich bietenden Möglichkeiten, über den Bestandsschutz hinaus, planungsrechtlich gesichert werden und eine beschränkte bauliche Entwicklung (insb. für bauliche Erweiterungen/ Umbauten und Nebenanlagen) erhalten.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Wochenendhausgebietes unter Berücksichtigung begrenzter baulicher Entwicklungsmöglichkeiten,
- Sicherung einer kleinteiligen extensiven Wochenendhausbebauung mit hoher landschaftlicher Prägung.

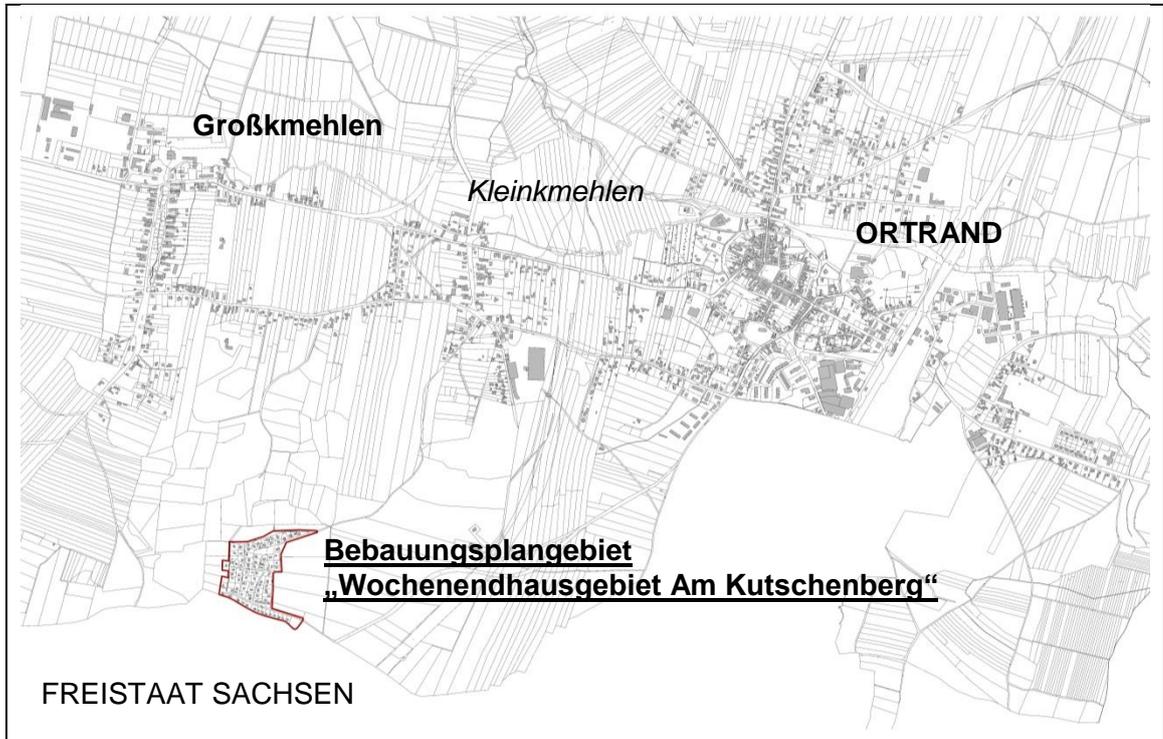
Hierfür ist die Erstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beabsichtigt. Eine Umweltprüfung ist dafür nicht vorgesehen.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Kutschenberg befindet sich an der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen, ca. 2,5 km südwestlich von Ortrand, ca. 1,5 km südlich von Großkmehlen und westlich der A 13 innerhalb eines kleineren Waldgebietes in den Kmehlener Bergen.

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes im Gemeindegebiet



2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes/umgebende Nutzungen

Das Plangebiet ist etwa 6,14 ha groß und umfasst in der Gemarkung Kleinkmehlen, Flur 2 die Flurstücke 293/5 (tw.), 298/1 (tw.), 299/1 (tw.), 300/11 (tw.), 300/13 (tw.), 389, 391-393, 396, 397, 415, 416 (tw.), 423-427, 429-490, 492, 493, 495-516, 601, 617 und 621.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der Motocrossstrecke des seit 1982 bestehenden Motorsport Club Gemeindeverband Ortrand e.V.
- im Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch das Waldgebiet des Kutschenberges.

2.2.2 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Entsprechend seiner erholungsbezogenen Zweckbestimmung verfügt das Wochenendhausgebiet über eine intensive Grün- und Freiflächenstruktur, der sich die Bebauung und die Verkehrsanlagen deutlich unterordnen.

Abb. 2: Bau- und Freiflächenstruktur des Wochenendhausgebietes



Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“.

Das Wochenendhausgebiet verfügt über ein eigenes (privates) und rasterförmiges Wegesystem, das über den Birkenweg im Südosten und den Heideweg im Norden an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden wird. Weitere Wege (Tannenweg, Weideweg, Kiefernweg, Kuckucksweg, Drosselweg, Finkenweg, Meisenweg, Amselweg) übernehmen die Feinerschließung des Gebietes. Bis auf die äußeren Wege (südöstlicher Birkenweg, Amselweg, Heideweg, nordwestl. Kuckucksweg) sind alle Wege beidseitig bebaut.

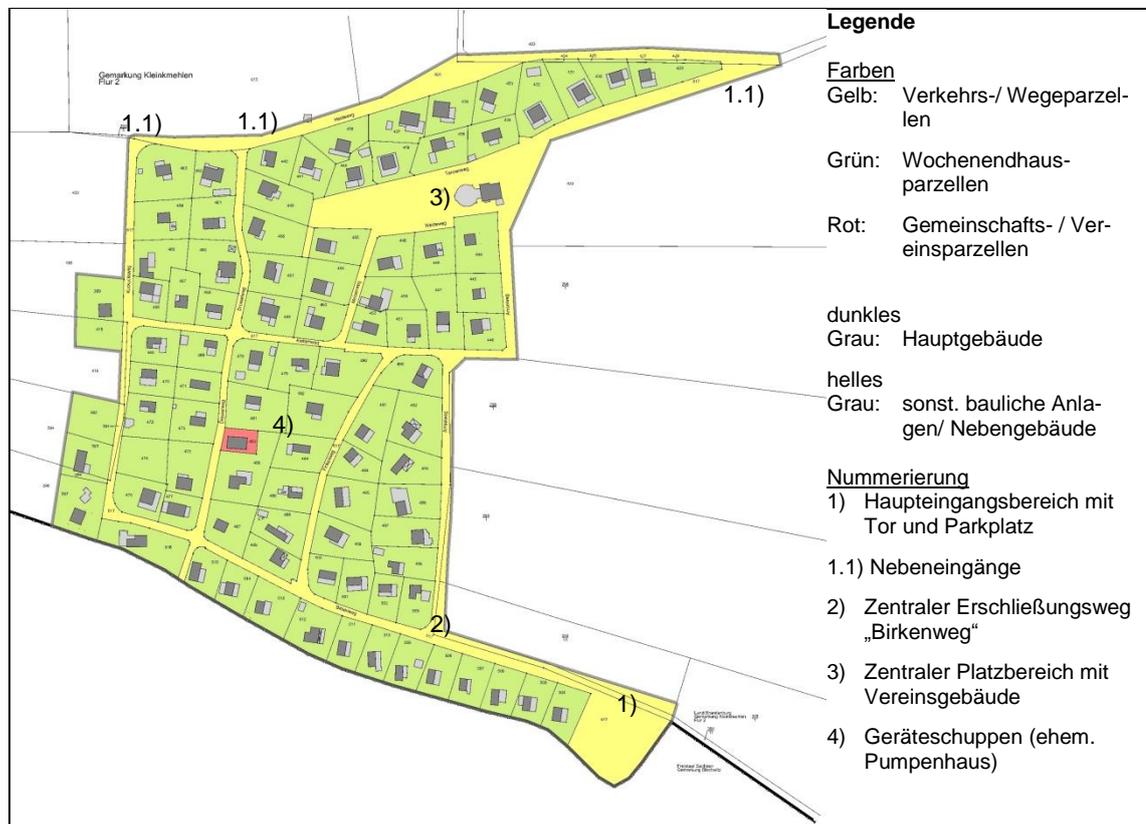
Am südöstlichen Teil des Birkenweges, der Hauptzufahrt des Wochenendhausgebietes, befindet sich der zentrale Eingangsbereich mit Eingangstor, Besucher- bzw. Auffangparkplatz und Müllplatz. Weitere untergeordnete Zufahrtstore sind am Heideweg angeordnet. Im nordöstlichen Bereich des Gebietes liegt ein zentraler Platz mit Vereinsgebäude für gemeinschaftliche Aktivitäten. Im südöstlichen Teil des Drosselwegs ist ein Gebäude/ Grundstück des Vereins (ehem. Pumpenhaus) vorhanden, dass als Geräteschuppen genutzt wird.

Die 97 Wochenendhausparzellen nehmen etwa 75 % der Gesamtfläche ein. Der Rest (11 (Teil)Flurstücke) wird überwiegend von den o.g. Verkehrsanlagen, den Gemein-

schaftseinrichtungen und der Landwirtschaft beansprucht. Bis auf 3 Parzellen sind alle Wochenendgrundstücke bebaut und werden als solche genutzt.

Die Parzellen sind zwischen ca. 330 m² und ca. 815 m² groß, wobei die durchschnittliche Parzellengröße ca. 485 m² beträgt. Die Wochenendhäuser verfügen über Grundflächen von 20 m² bis 70 m².

Abb. 3: Verkehr-, Nutzungs- und Parzellenstruktur des Wochenendhausgebiets



Die vorhandenen Wochenendhäuser im Plangebiet sind überwiegend eingeschossig. Darüber hinaus sind insbesondere bei Gebäude in Hanglagen bis zu zwei Vollgeschosse festzustellen, bei denen der ebenerdige Keller/ Garage oder das ausgebaut Satteldach über eine Vollgeschosseigenschaft gemäß BbgBO (Keller-Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche, ausgebaut Dach- lichte Höhe von mindestens 2,40 m über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche) verfügen.

Auf den einzelnen Parzellen sind darüber hinaus auch mehrere kleine untergeordnete Gebäude und Nebenanlagen (Carport, Geräteschuppen, Terrassen, ...) vorhanden. Teilweise werden die Oberflächen von Garagen als Terrassen genutzt.

Durch die einzelnen Fachbehörden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 14.10.2015) wurden folgende Hinweise zum Plangebiet gegeben:

untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

- keine bekannten Altlasten oder Altlastverdachtsflächen gem. Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT)
- keine Beeinträchtigung der bergbaulichen Belange

untere Wasserbehörde

- keine Lage in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Landkreis OSL.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 16.10.2015) teilt mit, dass es sich „zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben.“

3 VERHÄLTNISS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (Schreiben vom 05.10.2015) wurden folgende Ziele der Raumordnung mitgeteilt:

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

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, 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. 3 LEP B-B: Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen nur zulässig, wenn siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandene Siedlungsgebiete und Erschließung gesichert ist;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Erhalt von Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;

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

Sofern die angezeigte Planungsabsicht dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Erholungsnutzung dient, ist zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar.“

Zu den weiterhin aufgeführten Punkten wurde im B-Planentwurf, wie folgt reagiert:

Punkte lt. Stellungnahme der GL	Bebauungsplanentwurf
Ausschluss der Entwicklung von neuen Siedlungsflächen (hier: Ausweisung einer neuen Baufläche im südöstlichen Planbereich),	Die betreffende Entwicklungsfläche wurde im Entwurf gelöscht und als landwirtschaftliche Fläche (gem. Bestand) neu festgesetzt.
Bewahrung des Erholungscharakters der Wochenendhaussiedlung und Ausschluss einer Umnutzung in Wohnsiedlungsfläche.	Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet schließt eine Wohnnutzung aus, so dass keine Änderung im B-Planentwurf erforderlich ist.
Prüfung der Grundfläche im SO Woch und (Neu)Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche auch für Nebengebäude, Stellplätze und Garagen	Die Grundfläche für Wochenendhäuser wurde im B-Planentwurf präzisiert (s. Kap.5.1.2). Eine separate Grundfläche für darüber hinaus zulässige Nebenanlagen ist jedoch entbehrlich. Sie resultiert aus der Differenz der Grundflächenzahl und der o.g. Grundfläche. Damit wird man dem Erholungscharakter ausreichend gerecht.
Vereinbarkeit mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (hier: LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“)	Ein entsprechender Antrag (Schreiben vom 08.09.2015) wurde beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg gestellt (s. Kap. 4.3.4).
Sicherung einer umweltverträglichen Ver- und Entsorgung sowie der verkehrlichen Anbindung	s. Kap. 4.2

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (Schreiben vom 02.01.2019) trifft folgende Beurteilung:

„Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“

3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großkmehlen 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 Großkmehlen an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Insoweit wird der B-Plan der beabsichtigen 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, 6 Nr. 1, 7, 8 und § 1a Abs. 2 BauGB beabsichtigt, das langjährig bestehende Wochenendhausgebiet in seinem Bestand zu sichern. Als ein nachhaltiges Vorhaben trägt es zur Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Entwicklung, wie folgt bei:

- Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durch Nutzung vorhandener Bau-, Erschließungs- und Nutzungsstrukturen (Gebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB),
- Steuerung der Freiraumentwicklung aufgrund der bestandsordnenden Wirkung des Bebauungsplanes ohne Ausdehnung in den umgebenden Freiraum. Es wird keine neue Siedlungsfläche entwickelt.
- Mit dem Bebauungsplan wird eine Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial) der Freiraumentwicklung unterstützt:
 - Ökologisch, weil vorhandene vorbelastete Ressourcen genutzt und natürliche/unbelastete Ressourcen geschont werden,
 - Ökonomisch, weil Vereinsleben unterstützt und lokale Wirtschaft durch Besucher gestärkt wird,
 - Sozial, weil vorhandene Freizeit-, Erholungs- und Lebensverhältnisse planungsrechtlich (über den Bestandsschutz hinaus) gesichert werden.
- Beitrag zur räumliche Zuordnung und ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Darüber hinaus bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes wichtige Rahmenbedingungen/ Grundlagen, die für eine Ausgestaltung, Pflege und Unterhaltung von (Nah)Erholungsflächen, Kulturlandschaft sowie deren multifunktionale Nutzung (Erholung, Natur- und Lebensraum usw.) erforderlich sind.

Siehe dazu auch Kap. 4.3.4.

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 Gegenwärtiges Baurecht

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

Die Bauvorhaben innerhalb des Wochenendhausgebietes unterliegen dem Zulässigkeitsrahmen gem. § 34 Abs. 1 BauGB (gem. untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 14.10.2015).

Bzgl. der vorhandenen Gebäude wird grundsätzlich von folgendem Sachverhalt ausgegangen: *„Maßgeblich ist die im Zeitpunkt der Zulassungsentscheidung tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. die tatsächlich ausgeübte Nutzung (BVerwG Urt. v. 27. 8. 1998 — 4 C 5.98, aaO vor Rn. 1). (...) Für die Beachtlichkeit der bestehenden Bebauung kommt es nicht darauf an, ob die Bauten formell und materiell baurechtmäßig errichtet worden sind oder ob sie, wenn sie nicht formell genehmigt worden sind und auch nicht genehmigt werden können, in einer Weise geduldet werden, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständige Behörde mit ihrem Vorhandensein abgefunden hat (BVerwG Urt. v. 6. 11. 1968 — 4 C 31.66, aaO vor Rn. 1). Tatsächlich vorhandene, formell nicht genehmigte und materiell auch nicht genehmigungsfähige Bauten bleiben nur dann außer Betracht, wenn sich aus dem Verhalten der zuständigen Behörde (z.B. Ankündigung oder gar Erlass einer Abbruchverfügung) ergibt, dass ihre Beseitigung in absehbarer Zeit folgen wird (BVerwG Urt. v. 6. 11. 1968 - 4 C 31.66, aaO vor Rn. 1).“¹*

Da für keine Gebäude entgegenstehende Belange (keine Abrissverfügung) vorliegen, die eine baurechtliche Unrechtmäßigkeit belegen bzw. begründen, wird davon ausgegangen, dass sich die zuständige Behörde mit deren Vorhandensein abgefunden hat und somit für einer Beurteilung von Bauvorhaben (insb. nach § 34 Abs. 1 BauGB) zugrunde gelegt werden können. Das bedeutet nicht, dass Gebäude ohne Baugenehmigung mit dem Bebauungsplan „legalisiert“ werden. Für die besteht weiterhin die Verpflichtung einer (nachträglichen) Baugenehmigung; nun aber im Zulässigkeitsrahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Als eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ (Nicht zu verwechseln mit dem Innenbereich gem. § 34 BauGB) entspricht er den Kriterien nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Eine maximale Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht überschritten (s. Kap. 7). Gemäß dem heutigen Planungs- und Kenntnisstand werden keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Auch sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (kein Natura 2000- Gebiet vorhanden) ableitbar.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ ist zu prüfen, ob die zukünftigen Festsetzungen den Regelungen der Rechtsverordnung widersprechen, s. dazu Kap. 4.3.4.

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB-Kommentar, Band II, Stand: 1.August 2015, §34, Rn 19, S. 52

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, das vorhandene Wochenendhausgebiet innerhalb des baulichen Bestandes zu sichern und ein begrenztes Entwicklungspotenzial zu bieten. Das betrifft sowohl die Bau- und Freiflächen- als auch die Nutzungsstruktur.

Die Nutzung soll weiterhin einem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt in Form eines Wochenendhausgebietes dienen. Eine (ausnahmsweise) Berücksichtigung von Dauerwohnen ist weder vorhanden noch beabsichtigt.

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Bestandes ist unter Berücksichtigung der 3 (noch) unbebauten Parzellen auf die vorhandenen Verhältnisse beschränkt. Ein Neubau ließe sich danach nur nach einem Rückbau verwirklichen. Eine bauliche Erweiterungsfläche ist nicht vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit an der heutigen Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur festgehalten.

4.2 Erschließung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die bisherige Verkehrs- und Medieneerschließung zu erwarten. Für das von Planung berührte Gebiet stellen sich die Erschließungsverhältnisse wie folgt dar:

4.2.1 Verkehrserschließung

Die öffentliche verkehrliche Erschließung erfolgt von der L 55 über den Birkenweg bis zum Eingangsbereich des Wochenendhausgebietes. Am Eingangsbereich befindet sich eine größere Freifläche, die zum Wenden, Parken und als Müllplatz genutzt wird. Hier befindet sich die Hauptzufahrt von insgesamt 4 Toranlagen, die die Grenzen zwischen der öffentlichen und der privaten Erschließung innerhalb des Wochenendhausgebietes definieren. Nahezu alle dort liegenden Straßen, Wege und Plätze sind im Eigentum der Interessengemeinschaft „Naherholung Kutschenberg“ und sind ausschließlich in wassergebundener Form ausgebaut. Eine weitere äußere (öffentliche) Verkehrsanbindung besteht über den Heideweg aus Richtung Kleinkmehlen. Diese dient ebenso der Erschließung der Motocrossstrecke.

Im Gebiet selbst findet weitestgehend nur Anliegerverkehr statt. Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Wochenendparzellen untergebracht.

Als Besucherparkplatz dient die außerhalb des Gebietes liegende vorgenannte Freifläche.

Neue Zufahrten und Verkehrsanlagen sind nicht beabsichtigt.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr (Schreiben vom 14.03.2018) schätzt ein „*Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann aus den vorliegenden Planungsunterlagen ebenfalls nicht abgeleitet werden.*“

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Wochenendhausgebietes wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende medientechnische Versorgung gewährleistet ist.

Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MIT-NETZ STROM) über den vorhandene Leitungsbestand der envia Mitteldeutsche Energie AG. Von einem zentralen Anschluss (Hauptzähler) erfolgt die Stromversorgung über Unterverteiler, in dem sich die privaten Zähler der einzelnen Eigentümer befinden, zu den einzelnen Parzellen.

Telekommunikation

Gemäß Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 29.09.2015) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet, die der Versorgung dienen. *„Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Aus heutiger Sicht besteht seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Notwendigkeit, in dem von Ihnen angezeigten Gebiet, die vorhandene linientechnische Infrastruktur zu erweitern, da gegenwärtig keine Bedarfsanforderung mit Kundenbeziehung existierten. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. Alternativ ist die Erschließung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages denkbar.“*

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung obliegt grundsätzlich dem Wasserverband Lausitz (WAL).

Gemäß WAL (Schreiben vom 21.09.2015) besteht für das Wochenendhausgebiet ein Trinkwasseranschluss mit zentraler Zählereinrichtung in der Druckerhöhungsstation Parkstraße. Das Wochenendhausgebiet mit den einzelnen Parzellen wird über die Kundenanlage des Vereins mit Trinkwasser versorgt.

Im Plangebiet bestehen keine zentralen Schmutzwasseranlagen des WAL.

Die Abwasserentsorgung wird durch dezentrale Grundstücksentsorgungsanlagen (abflusslose Schmutzwassergruben) auf den jeweiligen Parzellen vorgenommen. Eine Beseitigung über Sickergruben bzw. über Sickerschächten wird nicht vorgenommen.

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird generell von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen. Gemäß der Geologischen Karte und dem Fachinformationssystem Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg handelt es sich im Gebiet weitestgehend um geologische Ablagerungen durch Schmelzwasser (Sand bis Kies) und um Böden aus anthropogen abgelagerten Sedimenten (Versiegelungsflächen mit Böden aus industrie- und bauschuttführenden Substraten). Dafür wird eine geringe Wasserbindung angegeben.

Durch den relativ geringen Versiegelungsgrad i.V.m. versickerungsfähigen Bodenverhältnissen liegen allgemein gute Versickerungsbedingungen vor.

Das Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert Vorort.

Da mit dem Bebauungsplan hauptsächlich der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert werden soll und kein neues Bauvorhaben/ zusätzliche Flächenversiegelung verbunden ist, ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf die Ableitung/ Versickerung des Niederschlagswassers.

Deshalb und weil sich das Gebiet in keinem Wasserschutzgebiet befindet, sind allgemeingültigen Hinweis für das nachfolgende Verfahren (z.B. Anzeigepflicht gegen-

über der uWB im Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung) entbehrlich.

Innerhalb des Wochenendhausgebietes sind die Straßen und Wege mit einer wassergebundene Wegedecke ausgebildet und verfügen tw. über offene ein- bis zweiseitige Entwässerungsrinnen. Das nicht Vorort versickerte Regenwasser wird über die v.g. Rinnen zu einem Brunnen (Tannenweg/ Meisenweg) abgeleitet.

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 (Wochenendhausgebiet) ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h erforderlich. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für eine Löszeit von 2 Stunden zu führen. Der Löschbereich erfasst i.d.R. sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Gem. o.g. WAL-Stellungnahme besteht im Bereich der „Festwiese“ ein Hydrant an der Trinkwasserleitung 110 PEh, an dem im Brandfall durch die Feuerwehr Trinkwasser für Löschzwecke entnommen werden kann.

Weitere drei Hydranten befinden sich die sich in einem Umkreis von 300 m an folgenden Standorten.

- Unterflurhydrant Straße am Festplatz,
- Unterflurhydrant am Pumpenhaus,
- Oberflurhydrant im Birkenweg (Mitte Straße).

Das wird durch den Amtswehrführer grundsätzlich bestätigt (E-Mail vom 11.07.2016). *„Allerdings kann nicht die gesamte Löschwasserversorgung durch diesen Hydranten gedeckt werden. Der „Verein“ hat im Gelände mehrere Löschwasserbrunnen, welche durch den Verein betrieben werden. Da bis zum heutigen Zeitpunkt das Naherholungsgebiet als nicht ständig bewohnt und mehr oder weniger eigenständig angesehen wurde, ist auch die Löschwasserversorgung so betrachtet worden. Des Weiteren reden wir ja vom Bestand, welcher mehr oder weniger vorhanden war! Sollte sich an diesen Parametern etwas ändern, so ist die Löschwasserversorgung zu prüfen jedoch mindestens für die vorhandenen Entnahmestellen ein Nachweis vorzulegen bzw. zu führen (1-mal jährlich- Prüfung der Funktion durch den Eigentümer).“*

Weil das Trinkwassernetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht in ausreichender Form (Menge) zur Verfügung steht, sind unerschöpfliche Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) zu nutzen oder alternative Deckungsmöglichkeiten durch Löschwasserteiche oder -brunnen, Löschwasserbehälter, Zierteiche oder Schwimmbecken, Wasserversorgungsanlagen (z.B. Brauchwasser) oder Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge durch die zuständige Gemeinde (Grundschatz) und den Objekteigentümer (Objektschutz) vorzusehen.

Das Defizit auf der Ebene des Grundschatzes wird durch die Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge der Orts- bzw. Amtswasserwehr tw. ausgeglichen.

Bzgl. des Objektschutzes wurde auf der Grundlage einer Überprüfung der vorhandenen Anlagen (Brunnen, Schieber und Hydranten) und mehrerer Vorort-Begehungen mit dem zuständigen Amtswehrführer (zuletzt am 03.02.2017) festgelegt, einen ehe-

maligen Löschbrunnen zu reaktivieren. In seiner E-Mail am 03.03.2017 schreibt dazu der Amtswehrführer: *„nach unserem Vorort Termin am 03.02.2017 habe ich die ersten Gespräche in Bezug Löschwasserbrunnen Kutschenberg mit Pumpe mit dem Landkreis geführt. Bis dato warte ich noch auf eine Rückantwort, wie dieser herzurichten ist, um ihn als Löschbrunnen in die Löschwasserversorgung Kutschenberg aufzunehmen. Mit diesem Löschwasserbrunnen ist die Löschwasserversorgung für den jetzigen Bestand am Kutschenberg sichergestellt. Eine Planung kann meiner Ansicht nach parallel zur „Herrichtung Löschwasserbrunnen“ erfolgen.“*

Durch das SG Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Oberspreewald – Lausitz wird ausgeführt (E-Mail vom 12.05.2017): *„zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sollte durch die Feuerwehr Ortrand eine Überprüfung der Ergiebigkeit der vorhandenen Löschwasserentnahmestellen durchgeführt werden. Bei Leitungsquerschnitt 110 PE Faustformel ca. 1000 l/min. Ist eine Entnahme von mindestens 600 L/min gewährleistet (Versorgung von 3 C-Strahlrohren) sehe ich die Löschwasserversorgung als ausreichend an. Weiterhin führt die Feuerwehr Ortrand/Kroppen ca. 6000 l mit den Löschfahrzeugen an die Einsatzstelle. Mit 3 C-Strahlrohren sollte ein Brand eines Gebäudes von ca. 40 m² beherrschbar sein. Sollte die vorhandene Löschwasserversorgung nicht ausreichend sein, wird die Errichtung einer Zisterne empfohlen.“*

Bei Errichtung eines Tiefbrunnen sind meines Erachtens die Anforderung an die Errichtung und Unterhaltung bedeutend höher. Das betrifft z.B. das Betreiben des Brunnens durch eine unabhängige Stromversorgung durch die Feuerwehr (Leistungsfähigkeit Notstromaggregat), sowie das ständige Prüfen der Tauchpumpe auf Funktion.“

In der Stellungnahme vom 21.03.2018 ergänzt es zum Vorgenannten: *„Es ist außerdem beabsichtigt den vorhandenen Tiefbrunnen instand zu setzen, und als zusätzliche Entnahmestelle vorzurichten.“*

Durch den Verein (E-Mail vom 13.03.2017) wird die Ertüchtigung des Tiefbrunnens zum Löschwasserbrunnen beabsichtigt. Zu den technischen Anforderungen erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Amtsbrandmeister. Sobald diese vorliegen (E-Mail vom 02. und 22.08.2017), erfolgt eine Beauftragung.

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB 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 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.

Die vorhandene Bebauung auf den Baugrundstücken wurde bisher nach § 34 Abs. 1 BauGB (gem. untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 14.10.2015) beurteilt und genehmigt. Das betrifft auch die (noch) nicht bebauten Parzellen/ Baulücken. Mit den

bestandssichernden Festsetzungen werden grundsätzlich keine neuen Baurechte beabsichtigt bzw. geschaffen. Wesentliche bauliche Erweiterungen und Veränderungen sind dort nicht geplant. Aus diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren somit keine neuen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berührten Umweltbelange.

Da keine neue Bebauung/ Baugebiet beabsichtigt ist, ist keine ergänzende Beurteilung nach allgemeinen Grundsätzen und unter Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter erforderlich.

Das wird durch das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR (Schreiben vom 21.03.2018) bestätigt. *„Da es sich bei den Planungen um eine weitest gehende Bestandssicherung handelt, kann auf eine Artenerfassung verzichtet werden.“*

4.3.3 Gehölzschutz

Für das Amtsgebiet Ortrand besteht eine Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung). Diese regelt den Schutz des Baumbestandes, Hecken, Sträucher und Feldgehölze innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Davon nicht erfasste Gehölze unterliegen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO/LK OSL) oder dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).

Gemäß Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 29.09.2015) ist von dem Bebauungsplan kein Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.

Aufgrund der Zuordnung des Gebietes nach § 34 Abs. 1 BauGB (gem. untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 14.10.2015) unterliegen die Gehölze der Gehölzschutzsatzung.

Die Gehölzschutzsatzung gilt unabhängig vom Bebauungsplan, wonach im Falle einer Beseitigung von Gehölzen, diese in einem durch das Amt Ortrand festzulegenden Umfang zu ersetzen und auszugleichen sind.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, ob es 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 0,2 in den SO-Gebieten stehen 80% der Baugrundstücksfläche für eine Ersatzanpflanzung zur Verfügung. Damit kann grundsätzlich der Ersatz am Eingriffsort (auf dem eigenen Grundstück) erfolgen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche besteht eine Freifläche, auf denen die Ersatzanpflanzung für die 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 im Rahmen des Fällantrages durch das Amt Ortrand 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.

4.3.4 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 obersten 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).

Mit Schreiben vom 08.09.2015 wurde beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) eine Prüfung auf Erforderlichkeit eines Ausgliederungsverfahrens (Stufe 1) gemäß § 10 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) für den Geltungsbereich der Satzung aus dem LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ beantragt.

Mit Schreiben vom 23.09.2015 wurde durch das MLUL der Eingang des o.g. Schreibens bestätigt und um nähere Darlegungen der Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Großkmehlen bzw. des Amtes Ortrand gebeten und inwiefern der B-Plan zur Erreichung dieses Zieles beitragen soll. Im Schreiben vom 17.05.2016 wurden die Nachforderungen um folgende Punkte präzisiert: *„Erläuterungen zur Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen (Bezug zu einschlägigem städtebaulichem Konzept; Glaubhaftmachung fehlender Standortalternativen zur Realisierung des Planziels; Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses an der Planung). Aus diesen Erläuterungen sollte u. a. hervorgehen, welche Vorstellungen die Gemeinde zur Entwicklung ihrer Wochenendhäuser im gesamten Gemeindegebiet besitzt. Es ist dabei genau darzulegen, wie viele Wochenendhausgebiete im Gemeindegebiet vorhanden sind und welche Gebiete hiervon mit welcher Priorität weiterentwickelt werden sollen und warum.“*

Über die in den Kapiteln 1 und 4 dargestellten städtebaulichen Ziele hinaus, erfolgt nachfolgende Auseinandersetzung zu den vorgenannten Punkten:

a. Bezug zu einschlägigem städtebaulichem Konzept:

Für die Gemeinde Großkmehlen bzw. das Amt Ortrand bestehen weder ein (gesamt)städtebauliches Konzept (z.B. Flächennutzungs-/ Landschaftsplan, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Dorferneuerungskonzept) noch ein städtebauliches Fachkonzept, das sich speziell dem Thema Wochenendhausgebiet widmet. Da das Wochenendhaus- bzw. Naherholungsgebiet Kutschenberg das einzige Wochenendhausgebiet (> 10 Wochenendhäuser) im Gemeinde- bzw. Amtsgebiet ist, bestand/ besteht dafür auch kein städtebauliches Erfordernis.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nunmehr die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfüllt werden. Durch die weitestgehend bestandsorientierten Festsetzungen wird die vorhandene harmonische Einbettung der Gesamtanlage in den Landschaftsraum (planungsrechtlich) sichergestellt und wesentliche Beeinträchtigungen (Ausweitungen durch neue Bebauung) vermieden.

b. Glaubhaftmachung fehlender Standortalternativen zur Realisierung des Planziels

Das wesentliche Planungsziel des B-Plans besteht in der Bestandssicherung der Wochenendhaussiedlung (s. Kap.1). Neue extensive Flächenerweiterungen sind nicht beabsichtigt. Aufgrund dessen und wg. fehlender anderer Wochenendhausgebiete im Gemeinde- bzw. Amtsgebiet stehen adäquate Standortalternativen nicht zur Auswahl. Diese müssten erst neu unter Nutzung bisheriger Frei- bzw. Landschaftsbereiche entwickelt werden. Aufgrund der Größe des Wochenendhausgebietes (ca. 100 Parzellen!) und weil das gesamte Gemeinde- bzw. Amtsgebiet im LSG liegt, wäre dort die Betroffenheit vergleichbar bzw. noch höher. Erschwerend müssten hier die tw. komplizierten Eigentümerverhältnisse berücksichtigt werden, sowohl von den Liegenschaften der vorhandenen Wochenendhaussiedlung (alles Einzeleigentümer) als auch eines evtl. Alternativstandortes. Das ist jedoch nicht das Ziel der Amts- bzw. Gemeindeentwicklung.

Mit der Weiternutzung und Verbesserung des anthropogen geprägten Bereiches soll vielmehr die Überplanung von Frei- (bzw. als Ackerland genutzte) und Naturschutzflächen vermieden werden.

c. Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses an der Planung

Mit dem B-Plan-Aufstellungsbeschluss zur planungsrechtlichen Sicherstellung des einzig vorhandenen, langjährig betriebenen und beliebten sowie mit ca. 100 Parzellen relativ großen Naherholungsbereiches haben die Gemeindevertreter die hohe Priorität manifestiert. Als ein öffentlich zugängliches (wird nur für gebietsfremden KFZ-Verkehr eingeschränkt) und genutztes (s. Bühne mit Vereinsgebäude) Naherholungsgebiet trägt die Gesamtanlage zur Daseinsvorsorge (insbesondere im Lichte von Stadt-Umland-Kooperationen) bei. Das Gebiet wird tw. von bis zu 300 Erholungssuchenden genutzt, was ca. 20- 25 % der Gesamtbevölkerung von Großkmehlen entspricht. Nahezu alle Parzellen befinden sich im privaten Eigentum der jeweiligen Nutzer, die weitestgehend aus dem Umland kommen.

Neben der Erholungsfunktion für die Bevölkerung und der wirtschaftlichen Komponente für das ortsansässige Gewerbe (u.a. Gastronomie, Einzelhandel), hat das Gebiet auch eine große Bedeutung für das Image und den Bekanntheitsgrad der Gemeinde (auch des Kutschenberges als höchste Erhebung Brandenburgs).

Die Summe der Argumente widerspiegelt das öffentliche Interesse an dem (planungsrechtlichen) Erhalt des Wochenendhaus- bzw. Naherholungsgebietes.

Als „Wochenend-Siedlergemeinschaft Am Kutschenberg“ bestand das Wochenendhaus- und Naherholungsgebiet (Gründung im Jahr 1965) bereits vor der Inkraftsetzung des Landschaftsschutzgebietes (Beschluss Nr. 05-8/87 vom 16. Juli 1987). Im Landschaftspflegeplan des LSG wurde die „*Bungalowsiedlung mit ca. 100 Parzellen*“ (S. 12) benannt und die „*Kmehlener Berge, Wandergebiete und Ort motorsportlicher Veranstaltungen*“ als ein Schwerpunkt für die Erholung und die sportliche Nutzung (S. 23) bestimmt. Danach und durch seine Einbeziehung in das LSG sowie seine langjährige Lage (ca. 30 Jahre) im LSG, ist davon auszugehen, dass es mit dem Schutzzweck des LSG grundsätzlich vereinbar war und ist. Weil sich mit dem Bebauungsplan im Vergleich zur damaligen Situation und zur heutigen Rechtslage (s. Kap. 0) nichts Wesentliches ändert, resultiert daraus kein neuer Konflikt, der zu bewältigen ist.

Unter Hinzunahme weiterer Kriterien, wie Eingriff in Natur und Landschaft (ökologische Wertigkeit des Standortes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen), Erschließungsverhältnisse, Eigentum/ Flächenverfügbarkeit, Nachbarnutzung (Empfind-

lichkeit) und Restriktionen (z.B. Denkmalschutz, Altlasten) kommt man zu dem Ergebnis, dass das vorliegende Bebauungsplangebiet zum heutigen Zeitpunkt am besten für eine weitere Wohnendhausentwicklung geeignet ist.

Das Verfahren auf Zustimmung der Planung im LSG durchlief folgende wesentlichen Schritte:

- mit Schreiben vom 01.09.2017 erfolgte eine Voranfrage auf Zustimmung beim dafür zuständigen Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL),
- mit Schreiben vom 26.10.2017 hat das MLUL keine offensichtliche Gründe festgestellt, die einer Zustimmung entgegenstehen würden, jedoch beabsichtigt das MLUL das LSG zu überarbeiten und die Teilfläche des Plangebietes künftig aus dem Schutzgebietes herauszulösen,
- mit Schreiben vom 19.02.2018 (1. B-Planentwurf) und vom 14.12.2018 (2. B-Planentwurf) erfolgte jeweils ein Antrag auf Zustimmung beim MLUL,
- mit Schreiben vom 26.07.2018 (1. B-Planentwurf) und 27.02.2019 (2. B-Planentwurf) hat das MLUL jeweils eine Zustimmung in Aussicht gestellt und nochmal bestätigt, das B-Plangebiet zukünftig nicht mehr in den LSG- Geltungsbereich einzubeziehen.

Als nächster Schritt ist der Bebauungsplan, nachdem er als Satzung beschlossen wird, dem MLUL zur abschließenden Zustimmung vorzulegen.

4.3.5 Immissionen

Vom Wochenendhausgebiet gehen aufgrund des Erholungscharakters keine Emissionen auf die Umgebung aus, die zu erheblichen Auswirkungen führen.

Anders verhält es sich aus den umgebenen Nutzungen, die die Erholungseignung des Gebietes beeinträchtigen können.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Lärm- und Staubimmissionen von der nördlich angrenzenden Motocrossstrecke des seit 1982 bestehenden Motorsport Club Gemeindeverband Ortrand e.V.,
- Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen von den östlich und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen,
- Lärmimmissionen von der östlich gelegenen Autobahn (A13)
- Lärm- und Staubimmissionen von dem ca. 1.000 m östlich vorhandenen Betrieb zur Fertigung von Betonteilen der Tamara Grafe Beton GmbH.

Gem. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Immissionsschutz (Schreiben vom 08.10.2015) handelt es sich bei der Motocrossstrecke um *„eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Renn- und Trainingsstrecke des MC Gemeindeverband Ortrand e. V. für Autocross- und Motocrossfahrzeuge. Es handelt sich dabei um eine Anlage im Sinne der Nr. 10.17.2 V des Anhang I der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz). Die Anlage ist als Altanlage gemäß § 67a BImSchG der zuständigen Überwachungsbehörde (LUGV) angezeigt und unter der Arbeitsstättennummer 40 66 481000 am 01.12.1995 von der Behörde registriert worden. Mit der Registrierung bei der Überwachungsbehörde gilt die Anlage als bestandsgeschützt.“*

Für den immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betrieb zur Fertigung von Betonteilen der Tamara Grafe Beton GmbH kommt das LUGV zu der Einschät-

zung, dass er „in Bezug auf Luftschadstoff-, Lärm-, Erschütterungs- oder Geruchsmissionen keinen signifikante Einfluss auf das betrachtete Plangebiet“ hat.

Bzgl. der Nachbarschaft zur Motocrossstrecke (Diese folgte zeitlich dem Wochenendhausgebiet) und der landwirtschaftlichen Nutzung hat sich eine langjährige, kleinräumige, gemengelageähnliche Situation unterschiedlicher Nutzungen/ Empfindlichkeiten entwickelt, die sich nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aneinander angepasst haben. Sonst übliche Maximalforderungen, die man in erster Linie bei Neuplanungen sowie Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen heranzieht, wurden zurückgestellt.

"Während bei Neuplanungen (dazu zählt auch die sog. "heranrückende Bebauung") mit ausreichendem Planungsspielraum und in unvorbelasteten Bereichen der Gesichtspunkt der Vorsorge mit optimalem Immissionsschutz- vorwiegend durch räumliche Funktionstrennung- ausschlaggebend ist, kann es in der räumlichen Enge der Gemengelage bei Konflikten vorhandener aufeinander treffender Nutzungen - insbesondere bei vorhandener Vorbelastung- wenn eine der beiden Nutzungen nicht verlagert werden kann oder muss, nur einen Kompromiss im Sinne eines geregelten Nebeneinanders geben. Dabei ist stets eine Verbesserung der vorhandenen Verhältnisse (nicht des Immissionsschutzes) anzustreben, eine Verschlechterung in jedem Fall zu verhindern. Das Ziel, für die betroffenen Betriebe eine Standortsicherung und für die Wohnbevölkerung einen möglichst umfassenden Umwelt- und Immissionsschutz zu erreichen, ist in Gemengelagen in der Regel nur bei Beachtung des in der Planung allgemein geltenden Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich. Dazu müssen beide Seiten- Emitent und Betroffene- Maximalpositionen aufgeben und sich auf eine Art "Mittelwert" im Sinne eines gedeihlichen Zusammenlebens einrichten. Denn auch der Immissionsschutz als Teil des Umweltschutzes genießt gegenüber anderen Belangen keinen Vorrang und kann beim Überwiegen anderer Belange, z.B. in Gemengelagen im Interesse der Betriebsstandortsicherung- ggf. in gewissem Grad- zurückgestellt werden."2

Da der Bebauungsplan keine grundsätzlich neuen Baurechte (heranrückende Bebauung) schafft, sondern vielmehr den Bestand sichert, resultieren keine neuen Konflikte, die zu bewältigen sind. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass für die Motocrossstrecke im Rahmen ihrer Zulassung entsprechende Immissionsforderungen (z.B. Anzahl/Dauer der Veranstaltungen/ der Trainings, Art der Maschinen usw.) einzuhalten sind.

Hinsichtlich der bestehenden Verkehrslärmbelastung von der ca. 400-500 m entfernt vom Plangebiet trassierten Bundesautobahn A 13 kann auf der Grundlage der Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV, Datum 19.09.2012) überschlägig eingeschätzt werden, dass der Bereich unterhalb des Isophonen-Bandes von 55-60 dB(A) am Tag (L_{DEN}) und am äußeren Rand des Isophonen-Bandes von 45-50 dB(A) in der Nacht (L_{Night}) liegt. Da es sich hierbei um eine Widerspiegelung der vorhandenen Verhältnisse handelt (d.h. weder Neuplanung einer heranrückenden Bebauung noch Straßenneu- und -ausbau), dienen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. die Grenzwerte nach 16.BImSchV als grobe Einschätzung der (heutigen) Lärmbeeinträchtigung. Nach DIN 18005-1 und 16.BImSchV liegen die o.g. Tag- und Nachtwerte im zulässigen Rahmen für Allgemeine bis Reine Wohngebiete. Damit und unter Berücksichtigung, dass das Wochenendhausgebiet nur dem temporären Aufenthalt dient sowie auf der Luvseite

² Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, BauNVO, §1, Rn 40.3, S. 68/69

(Hauptwetter- bzw. Windseite) der Autobahn liegt, wird kein städtebaulicher Missstand gesehen.

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz kommt im Schreiben vom 21.03.2018 zu folgender Einschätzung: *„Die überarbeiteten Planunterlagen zur städtebaulichen Ordnung und Bestandssicherung des seit 1965 lokalisierten Wochenendhausgebietes am Kutschenberg wurden erneut aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft. Danach bestehen gegen den vorliegenden Planentwurf vom November 2017 vorbehaltlich der Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme keine grundsätzlichen Bedenken.“*

4.3.6 Denkmalschutz

In der aktuellen Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2016) sind innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches weder Baudenkmale noch Bodendenkmale eingetragen. Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 14.10.2015 *„besteht jedoch aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.“*

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiet, das der Erholung dient; hier Wochenendhausgebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die vorhandenen Nutzungen lassen sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. Deshalb ist die Festsetzung eines Sondergebietes für die Erholung nach § 10 BauNVO erforderlich. Das Plangebiet wird gem. § 10 Abs.1 BauNVO als Sondergebiet (das der Erholung dient) mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt. Diese Kategorie berücksichtigt Wochenendhäuser, die nicht auf Wochenendhausplätzen untergebracht werden. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu Wochenendhausplätzen ist, dass dort die Wochenendhäuser unter einem Betreiber zusammengefasst werden.

Wochenendhäuser stehen (im Gegensatz zu Ferienhäusern/ Wochenendhausplätzen) einem bestimmten Besitzer- und/oder Personenkreis nach dessen zeitlichen Wünschen zur Verfügung und werden nicht an Dritte gewerblich vermietet.

Die Gemeinde als Planungsträger muss bei den Sondergebieten, abweichend von den übrigen in der BauNVO aufgeführten Baugebieten, die Inhalte selbst bestimmen. Sie hat die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2-9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Die Zweckbestimmung muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung bestimmen dann den gesamten Katalog der im SO-Gebiet konkret zulässigen und ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes, sollen hinsichtlich der Zweckbestimmung keine Änderungen gegenüber der Realnutzung vorbereitet werden. Aufgrund der attraktiven Lage soll das Plangebiet weiterhin dem zeitlich begrenzten Freizeitwohnen in Wochenendhäusern dienen (SO 1 und SO 2). Andere Nutzungen sind in SO 1 nicht vorgesehen.

Für den Bereich/ das Baugrundstück des Vereinsgebäudes (SO 2) werden über die Wochenendhausnutzung hinaus, weitere Nutzungsarten zugelassen, um weiterhin einen zentralen Punkt für gemeinschaftliche Aktivitäten zu ermöglichen. Hierzu zählen neben Einrichtungen des Gemeinbedarfes (Vereinsgebäude) auch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes.

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

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Für Wochenendhausgebiete beträgt nach § 17 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2. Bis auf einzelne Ausnahmen entspricht sie weitestgehend dem heutigen Bestand (durchschnittl. GRZ beträgt 0,19). Nur auf kleineren Parzellen, die tw. auch noch am Hang liegen, treten Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,3 auf. Diese resultieren dort teilweise aus Nebenanlagen, die darüber hinaus der Hangstabilisierung/-nutzung (z.B. Doppelnutzung Böschungsmauer- Freisit-

ze) dienen. Die Größe der Nebenanlagen ergibt sich aus der GRZ (abzgl. der GR für das Wochenendhaus, s. nachfolgendes Kap.). Unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO besteht kein Widerspruch zur o.g. Grundflächenzahl von 0,2 und der gem. § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO unzulässigen Überschreitung (bezieht sich nur auf die GRZ-Festsetzung).

„Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 sind nicht einzuhalten bei Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 und § 21 a. In diesen Fällen sieht die BauNVO ausdrücklich vor, durch gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan vom Regelfall abzuweichen und weitergehende Maßbestimmungen treffen zu können. (...) In einem Kleinsiedlungsgebiet (übertragbar auf Wochenendhausgebiete) ist –unter Ausschöpfung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 – eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Auf einem 500 qm großen Baugrundstück ist eine Bebauung von 200 qm (Anmerkung d. Plangebers: hier handelt es sich anscheinend um einen Rechenfehler, richtiges Ergebnis= 100 qm) für „Haupt- und Nebenanlagen“ zulässig. Durch die Nebenanlagen darf die Grundfläche um 50 v.H. der Grundflächenzahl von 0,2 überschritten werden, also um weitere 0,1 Grundflächenzahl (= 50 qm).“³

Grundfläche

Die Festsetzung der Grundfläche (GR) regelt die jeweils maximal zulässige Grundfläche des Wochenendhauses zur Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung, unabhängig vom Verhältnis zur Grundstücksgröße, mit dem Ziel, dass sich das Gebiet in die Landschaft einfügt. Sie kann jedoch nur ausgeschöpft werden, wenn eine entsprechend große Grundstücksfläche zur Verfügung steht, bei der die GRZ insgesamt eingehalten wird.

Für Wochenendhäuser gibt es für die Grundfläche und Höhe der Gebäude keine landesrechtlichen Regelungen. Gemäß § 10 Abs.3 BauNVO ist die zulässige Grundfläche (d. h. die Grundrissgröße der Wochenendhäuser) nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten im (jeweiligen) B-Plan individuell zu bestimmen. *„Nach Auffassung des OVG Koblenz Urt. v. 22.11.2011 – 8A10443/11, LKRZ 2012, 164 = BauR 2012, 903= BRS 78 Nr. 84, und des OVG Greifswald Urt. v.18.4.2012-3L3/08, Juris, enthält § 10 Abs. 3 Satz 3 eine eigenständige Rechtsgrundlage für die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern unabhängig von §§ 16 und 19, die auch ermächtigt zu einer eigenständigen Definition der Anrechnung von baulichen Teilen der Wochenendhäuser auf die festgesetzte zulässige Grundfläche. (...) Dabei muss die Festsetzung geeignet sein, dem Zweck der Regelung entsprechend solche Bauteile des Wochenendhauses zu erfassen, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen; vom OVG Koblenz (aaO) verneint bei Festsetzungen bezüglich eines Garagengebäudes, vom OVG Greifswald (aaO) verneint bezüglich der Festsetzung zur Anrechnung von Dachvorsprüngen und Terrassen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (...). Im Fall von über § 10 Abs. 3 hinausgehender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind diese an die §§ 16 ff. gebunden; so BVerwG Urt. v. 11.7.2013-4CN7.12- vor Rn.1 (...).“⁴*

In diesem Sinne zählen die mit dem Wochenendhaus (WEH) verbundenen Garagen/Abstellräume sowie die dort aufgebauten Terrassen/ überdachten Freisitze mit zur Grundfläche. Sie stellen einen integrierten Bestandteil des äußeren Eindrucks des WEH dar. Das können „normale“ Terrassen und überdachte Freisitze (d.h. ohne Un-

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB, Kommentar, Band VI, Teil E. Kommentar zur BauNVO, §17 BauNVO, Rn 12, S. 27 und § 19 BauNVO, Rn 20, S. 29

⁴ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB, Kommentar, Band VI, Teil E. Kommentar zur BauNVO, §10 BauNVO, Rn 22, S. 22

terbauung), ob separat oder am WEH, nicht leisten, so dass eine generelle Einbeziehung dieser nicht erfolgt und somit nicht berücksichtigt werden müssen.

Nach Prüfung der Baugenehmigungen von kritischen Grundstücken, dem Hinweis der unteren Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 14.10.2015) und in Abstimmung mit SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung (Beratung am 21.03.2016) sowie des Plangebers wurden im Bestand vereinzelt höhere Grundflächen zugelassen bzw. liegen Grenzfälle vor, insbesondere in den Hang-/ Böschungsbereichen (z.B. gebäudeunterlagerte Garagen). Die Eigenart des Gebietes ist damit durch Gebäude mit unterschiedlich großen aber weitestgehend relativ kleinen Grundflächen gekennzeichnet. Im Sinne einer Gleichbehandlung und um Tendenzen einer schleichenden Umstrukturierung (Dauerwohnen) und deren Konsequenzen (Verkehr, Erschließung) zu vermeiden, wurde deshalb im Bebauungsplan eine Grundflächengröße von 70 m² festgesetzt.

Davon stark abweichende Ausnahmen (bis 85 m²) sind nicht maßgeblich, weil sie der Eigenart des Gebietes widersprechen. Für diese Gebäude beschränkt sich die Zulässigkeit auf den Bestandsschutz. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag nur ein Gebäude darüber. Der Eigentümer wurde über die Festsetzung/Regelung (Bestandsschutz) informiert. Von einem Rückbau- und Entsiegelungsgebot gem. § 179 BauGB macht der Plangeber kein Gebrauch. Somit kommt ein Rückbau bis auf den im B-Plan festgesetzten Rahmen nur in Betracht, wenn die Voraussetzungen für einen Bestandsschutz nicht mehr vorliegen (z.B. bei längerer Nutzungsaufgabe).

Einzig für das Vereinsgebäude wird aufgrund des Bestandes und der speziellen Eigenart (s. zusätzliche Nutzungen) eine höhere Grundfläche von 90 m² zugelassen.

Höhe der baulichen Anlagen/ Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse reicht im vorliegenden Fall aus, um die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend genau zu definieren. Sie lässt sich hier sinnvoll nutzen, da für die vorhandene Nutzung einheitliche geringe Geschosshöhen verwendet und sich durch die Lage am Hang die Festsetzung einer maximalen Höhe schwer zu beschreiben ist.

Nach Prüfung der Baugenehmigungen von kritischen Grundstücken, dem Hinweis und in Abstimmung mit dem SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung (Schreiben vom 14.10.2015 und Beratung am 21.03.2016) sowie des Plangebers wurden im Bestand vereinzelt höhere Geschossigkeiten (II) zugelassen bzw. liegen Grenzfälle vor, insbesondere in den Hang-/ Böschungsbereichen (z.B. gebäudeunterlagerte Garagen). Im Sinne einer Gleichbehandlung wurden im Bebauungsplan zwei Vollgeschosse festgesetzt. Da stark abweichende Ausnahmen (mit 3 Vollgeschossen) nicht maßgeblich sind und der Eigenart des Gebietes widersprechen, beschränkt sich deren Zulässigkeit auf den Bestandsschutz.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Die nicht erfassten Grundstücksteile sind für Hauptbaukörper nicht überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 u. 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen- üG) wurden folgende Prämissen verfolgt:

- Weitestgehende Orientierung an den straßen- und rückseitigen Fluchten der vorhandenen Hauptgebäuden (einschließlich Baulücken und Terrassen, die Bestandteil einer/s Garage/ Abstellraumes sind).
- Die Bereiche zwischen straßen- und rückseitigen Baugrenzen von 13 m entsprechen überwiegend den bestehenden Verhältnissen. Nur bei ungünstigen Grundstückszuschnitten (z.B. schräg zum Weg) wurde sie auf 15 m verbreitert. Bei beengten und topographisch bewegten Verhältnissen (Bereich zwischen Tannenweg und Heideweg) entfällt die rückwärtige Baugrenze.
- Zu den Straßen und Wegen wurde weitestgehend ein Mindestabstand von 5 m berücksichtigt, der das Abstellen des PKWs auf dem Grundstück erlaubt, ohne den Weg zu verstellen. Außerdem werden dadurch die schmalen Wege nicht zusätzlich durch Bebauung (optisch) eingeengt. Der Abstand wird dort nur durch vorhandene Gebäude(teile) unterschritten. Das betrifft auch den gesamten Bereich zwischen Tannenweg und Heideweg, wo die vorhandene Bebauung ca. 3 m von der Straße entfernt ist.
- Ein etwas uneinheitlicher Abstand der Baugrenze zum Birkenweg resultiert aus der rückwärtigen Anordnung nahezu aller Gebäude, so dass dort ein 3 m - Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze zugrunde gelegt wurde. Obwohl das tw. auch am Amselweg vorliegt, besteht dort das städtebaulich Ziel einer straßenbegleitenden Bebauung.

Diese bestandsorientierte Festsetzung resultiert im Wesentlichen aus der Lage des Plangebietes im LSG. Der verbleibende Spielraum für eine Positionierung der Wochenendhäuser auf den ansonsten kleinen Parzellen bleibt in Richtung der seitlichen Nachbarbebauung und ist aufgrund des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GR) auch nur nach vorheriger Entsiegelung/ Rückbau (Ersatzneubau) möglich.

Für weitere Einschränkungen auf den üG und nÜG besteht kein städtebaulicher Grund. Diese ergeben sich aus den Festsetzungen der Grundfläche und der Grundflächenzahl.

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

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

Als öffentliche Verkehrsanlagen werden festgesetzt:

- die Haupteinfahrtsweg (verlängerter Birkenweg) von der L 55 bis zur Toranlage des Eingangsbereiches,
- die Nebeneinfahrtsweg (Heideweg in Richtung Kleinkmehlen), der auch für die Erschließung der Motocrossstrecke dient.

Der weitere Straßenverlauf innerhalb des Wochenendhausgebietes wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Damit handelt es sich um eine bestandsichernde Festsetzung. Da die Festsetzung einer private Verkehrsfläche i.d.R. einen bestimmten Benutzerkreis voraussetzt (hier: insbesondere die Nutzer/Vereinsmitglieder des Wochenendhausgebietes), ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 21 BauGB (Geh- und Fahrrechte) entbehrlich. Eine öffentliche Zugänglichkeit für Kraftfahrzeuge wird durch die Tore eingeschränkt.

Bei der Abgrenzung der Flächen wurde sich an den vorhandenen Verhältnissen (Wegeverlauf einschl. Entwässerungsmulden und Böschungen) orientiert, die nicht immer den Parzellengrenzen entsprechen. Hier bedarf es im nachfolgenden Verfahren einer bodenordnenden Bereinigung (s. Kap.6.1).

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

Einige Bereiche bzw. Flächen werden als private Verkehrsflächen mit folgender besonderen Zweckbestimmung festgesetzt:

- die am Eingangsbereich als Park- und Wendemöglichkeit genutzte Freifläche mit der Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“,
- die im Zentrum des Wochenendhausgebietes liegende gemeinschaftlich genutzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Privater Fest- und Parkplatz“,
- eine Fußwegeverbindung zwischen o.g. Festplatz und dem Amselweg mit der Zweckbestimmung „Privater Fußweg“.

Damit handelt es sich im Wesentlichen um bestandssichernde Festsetzungen.

Bei der Zweckbestimmung „Privater Fest- und Parkplatz“ handelt es sich um die Wiedergabe des multifunktionalen Nutzungsspektrums der Anlage, insbesondere für Vereins-/ Siedlerfeste und für Parken. Darüber hinaus dient sie auch für verschiedene (untergeordnete) Sport- und Spielaktivitäten.

5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die im Leitungsplan der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (Schreiben vom 07.10.2015) dargestellte Anlage „ZAS Naherholung Kutschenberg e.V.“ der envia Mitteldeutsche Energie AG wurde als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Deren Hauptversorgungsleitung befindet sich hingegen in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, so dass sie ausreichend gesichert ist und nicht separat festgesetzt muss.

5.1.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Folgende vorhandene Leitungen werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB festgesetzt:

- unterirdische TW-Leitung des Wasserverbandes Lausitz Betriebsführungs GmbH (Schreiben vom 21.09.2015) innerhalb der privaten Verkehrsfläche,
- oberirdische Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 29.09.2015) innerhalb der privaten Verkehrsfläche und Baugrundstücksflächen.

Leitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und Hausanschlüsse sind ausreichend gesichert und müssen nicht festgesetzt werden.

5.1.8 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Zur Sicherung von Mindestanforderungen an eine städtebaulich/landschaftliche Ausgestaltung werden einzelne Festsetzungen zur Geländeoberfläche und zu Einfriedungen getroffen.

Geländeoberfläche, Aufschüttungen und Abgrabungen

Um die Einzigartigkeit der topographischen Verhältnisse zu erhalten, darf die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche bei Bauvorhaben nicht verändert werden. Ausnahmen zur Anpassung an die angrenzende Verkehrsfläche, zum Nachbargrund-

stück oder aus zwingenden geotechnischen Gründen (z.B. zur Hangsicherung) werden zugelassen.

Einfriedungen

Es werden Festsetzungen zu Einfriedungen zur angrenzenden Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken getroffen. Erfasst werden außerdem offene (z. B. Maschendraht- oder Lattenzäune) als auch geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern) sowie Hecken. Im Vergleich zum Nachbargrundstück, wo nur offene/transparente Zäune oder Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig sind, werden zum Straßenraum auch geschlossene Zaunarten zugelassen. Aufgrund ihrer massiveren Wirkung werden diese auf 1 m Höhe begrenzt.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Private Grünfläche

Grünfläche „Festwiese“

Eine größere zusammenhängende Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung im Zentrum des Wochenendhausgebietes wird als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ festgesetzt. Zur Förderung gemeinschaftlicher (Außen)Aktivitäten werden dort einzelne bauliche Anlagen zugelassen, die im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang mit dem benachbarten Festplatz stehen (z.B. Sitz- und Aufenthaltsplätze, Feste/-Veranstaltungen).

Für weitere Grünordnerische Festsetzungen besteht kein städtebauliches Handlungs- und Regulierungserfordernis. Weder aus gestalterischen Gründen (keine unbedingt zu erhaltenden oder zu entwickelnden ort- und landschaftsbildprägenden Strukturen) noch aus Kompensationsgründen (gem. § 13a BauGB) besteht dafür eine Notwendigkeit.

5.3 Sonstige Festsetzung

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

Der Bebauungsplangeltungsbereich entspricht im Wesentlichen der vom Wochenendhausgebiet beanspruchten Grundstücke und der Darstellung des Aufstellungsbeschlusses bzw. des Beschlusses zur Neuabgrenzung des Geltungsbereiches. *„Die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der planaufstellenden Gemeinde. Sie wird dabei jedoch durch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung eingeschränkt.“*⁵ Der Geltungsbereich orientiert sich weitestgehend an vorhandene Flurstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse. Bei den nur „teilweise“ einbezogenen Flurstücken handelt es sich um sehr langgezogene Parzellen (z.B. Wegeparzelle), die nur innerhalb ihres funktionalen und räumlichen Zusammenhangs Bestandteil des Geltungsbereiches sind. Eine weitere Einbeziehung von angrenzenden Grundstücken erscheint für eine städtebauliche Bewältigung von Konflikten nicht erforderlich. Daher und weil die digitalen und georeferenzierten Planunterlagen im Planvollzug verwendet sowie der Vermesser am Ende des Verfahrens die Richtigkeit der Planunterlage bescheinigt (Katastervermerk), sind die Grenzen eindeutig bestimmbar.

⁵ MIR Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2005, A1, S. 2/5

5.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit der sog. „Knötchenlinie“ werden die öffentliche von der privaten Verkehrsfläche sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Fest- und Parkplatz“ und „Privater Fußweg“ voneinander getrennt.

5.3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte

Für die über Baugrundstücke und private Verkehrsflächen verlaufenden und im Kap. 5.1.7 genannten Hauptversorgungsleitungen wurden Leitungsrechte zugunsten der Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (Leitungsrecht 1) und der Telekom Deutschland GmbH (Leitungsrecht 2) sowie deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

5.4 Nachrichtliche Übernahme

5.4.1 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. Überdies wird auf den Beiplan zum Bebauungsplan (s. Kap. 8, Anlage 1) bzw. auf die Anlage zum Antrag auf Zustimmung gem. § 4 Abs. 4 LSG-VO hingewiesen, in dem die blau schraffierten und in Aussicht gestellten Zustimmungsf lächen gem. MLUL- Schreiben vom 26.10.2017 und 27.02.2019 abgebildet sind (s. Kap. 4.3.4).

5.5 Hinweise

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

5.5.1 Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand

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

5.5.2 Immissionsschutz

Benachbarte Motorsportanlage

Gemäß der Anregung des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz (Schreiben vom 21.03.2018) wird für evtl. Neuansiedler des Wochenendhausgebietes ein Hinweis auf die benachbarte nördliche Motorsportanlage (Anlage nach Nr. 10.17.2 V des Anhang 1 der 4. BImSchV; Anlage als Altanlage gemäß § 67a BImSchG der zuständigen Überwachungsbehörde angezeigt) eingetragen.

Folgende allgemeingültige Hinweise sind hingegen nur in der Begründung vermerkt:

5.5.3 Denkmalschutz

Bzgl. des Auffindens von Bodendenkmalen sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

Diesbezüglich weist die untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 14.10.2015) und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dez. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 11.09.2015) auf Folgendes hin (hier BLDAM): „Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Tonscherben, Metallsachen,

Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.“

5.5.4 Kampfmittel

Aufgrund des nicht vorhandenen Kampfmittelverdacht informiert der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 16.10.2015) über folgenden Sachverhalt *„Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg — KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.*

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“

6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich im Wesentlichen im privaten Eigentum des Vereins „Naherholung Kutschenberg e.V.“ und der einzelnen Siedler. Nur der Heideweg und der südöstliche Teil des Birkenweges sind im Gemeindeeigentum. Da ein Teil des Birkenweges in das Wochenendhausgebiet hineinreicht, ist zur besseren Eindeutigkeit ein tw. Grundstücksübertragung/-verschmelzung und Umwidmung zu empfehlen. Ähnlich verhält es sich mit einzelnen Parzellen Dritter, die durch die innergebietlichen Straßen und Wege genutzt werden (s. Kuckucksweg, Amselweg).

Ansonsten wird im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Mit Ausnahme der Löschwasserversorgung (Ertüchtigung des Tiefbrunnens zum Löschwasserbrunnen, s. Kap. 4.2.2) ist die Erschließung des Bebauungsplangebietes abgeschlossen, so dass damit keine neuen Kosten verbunden sind. Soweit im Rahmen des jeweiligen privaten Bauvorhabens Änderungen an (Parzellen)Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn. Die mit dem Betrieb und der Unterhaltung stehenden Kosten für die öffentlichen Straßen hat der jeweilige Baulastträger zu tragen. Abgabengesetze bleiben unberührt.

Die mit weiteren Bauvorhaben verbundenen Planungs- und investiven Kosten werden durch den jeweiligen privaten Bauherrn in vollem Umfang getragen. Für die Gemeinde entstehen diesbezüglich keine Kosten.

6.3 Planungsrecht

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt.

Tab. 1: Verfahrensablauf

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	13.06.2012
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens	am	01.07.2012
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Planungsanzeige m. Beteiligung ausgewählter Behörden	vom	08.09.2015
Beschluss über die Neuabgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	am	03.02.2018
Bekanntmachung über die Neuabgrenzung des räuml. Geltungsbereiches	am	02.03.2018
Beschlüsse über die Billigung des - 1. Entwurfes - 2. Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am am	30.11.2017 25.10.2018
Bekanntmachung über die öffentlichen Auslegungen des - 1. Entwurfes - 2. Entwurfes	am am	02.03.2018 07.12.2018
Öffentliche Auslegung des - 1. Entwurfes (Auslegungsunterlagen Stand:11/2017) - 2. Entwurfes (Auslegungsunterlagen Stand:09/2018)	vom bis vom bis	12.03.2018 13.04.2018 03.01.2019 01.02.2019
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum - 1. Entwurfes (Stand: 11/2017) mit Schreiben - 2. Entwurfes (Stand: 09/2018) mit Schreiben	vom vom	19.02.2018 12.12.2018
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:05/2019)	am	

7 FLÄCHENBILANZ

Tab. 2: Flächenbilanz

Festsetzungen	Flächengrößen	GRZ	Grundfläche
Baugebiete (SO-Gesamt)	48.178 m²		9.636 m²
- SO 1	47.294 m ²	0,2	9.459 m ²
- SO 2	884 m ²	0,2	177 m ²
Verkehrsflächen	10.479 m²		
- öffentlich	2.449 m ²		
- privat	8.030 m ²		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.347 m²		
- Privater Parkplatz	1.453 m ²		
- Privater Festplatz	592 m ²		
- Privater Fußweg	302 m ²		
Versorgungsfläche	2 m²		
Private Grünfläche	438 m²		
- Festwiese	438 m ²		
Räumlicher Geltungsbereich	61.444 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