

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Baubetrieb Pfennig“, Bahnhofstraße
der Gemeinde Kremitzau, OT Kolochau**



Gemeinde Kremitzau
Landkreis Elbe - Elster
Region Lausitz - Spreewald
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Angaben zum Plangebiet	3
1.3	Verfahrensübersicht	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Klarstellungs- und Abrundungssatzung	6
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	6
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	6
4.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete	6
4.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände	6
4.4	Altlasten / Bodenschutz	6
5	Denkmalschutz	6
5.1	Bodendenkmale	6
6	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	6
6.1	Lage und Bedeutung	6
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	7
7	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
7.1	Ziel und Zweck	7
7.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
8	Raum- und Nutzungskonzept	7
8.1	Örtliche Verhältnisse	7
8.2	Vorhabenkonzept und Betriebsbeschreibung	8
8.3	Städtebauliches Konzept	8
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	9
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 18 und 19 BauNVO)	9
9.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
9.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
9.3.1	Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“	10
9.4	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	10
9.5	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)	10
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	10
10.1	Bodenordnung	10
10.2	Erschließung	10
10.2.1	Straßenverkehr	10
10.2.2	Energieversorgung	10
10.2.3	Telekommunikationsversorgung	10
10.2.4	Trinkwasser / Abwasser	11
10.2.5	Erdgasversorgung	11
10.2.6	Abfallbeseitigung	11
10.2.7	Niederschlagswasserentsorgung	11
10.2.8	Löschwasserversorgung	11
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	12
11.1	Kampfmittel (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung)	12
12	Flächenbilanz	12

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Anlage 1: Bestandsplan Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Anlage 2: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 3: geplante Brandschutzmaßnahmen

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kremitzau hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.10.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baubetrieb Pfennig“, Bahnhofstraße im OT Kolochau beschlossen.

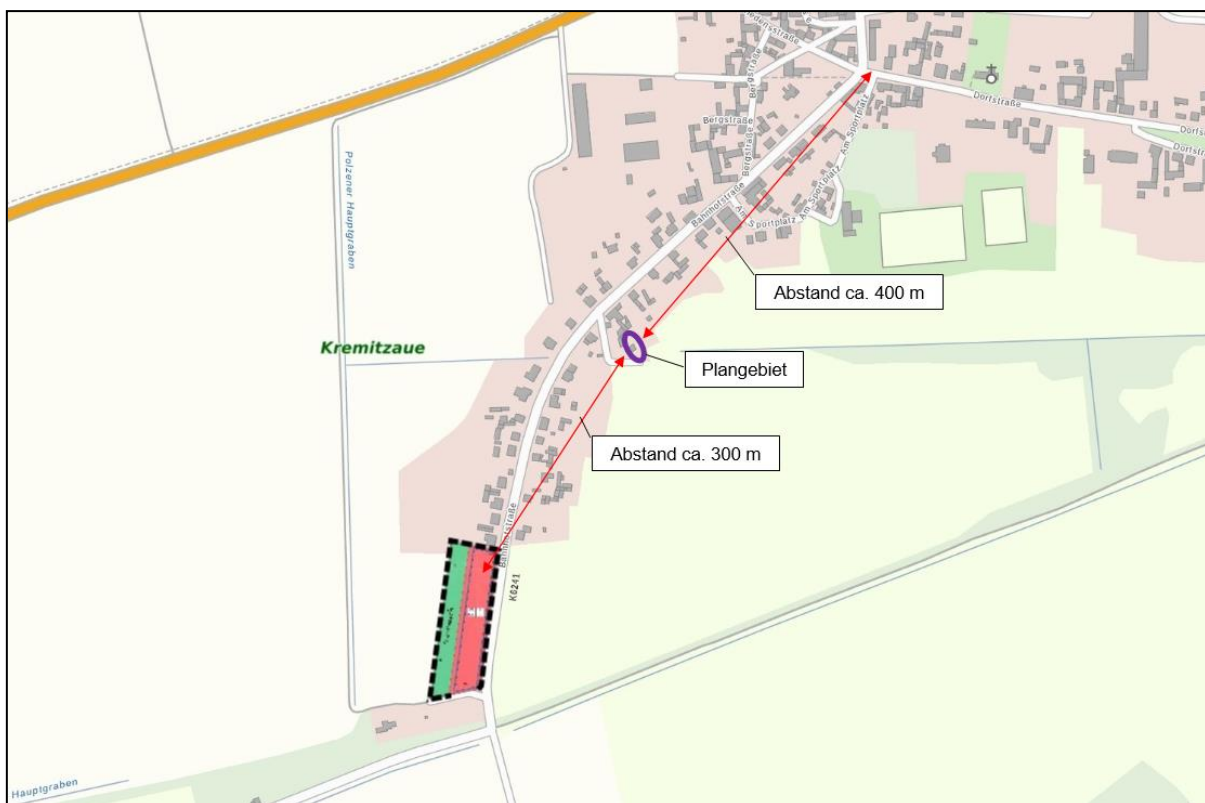
Die Gemeinde beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers Planungsrecht für die Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebes i. S. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO herbeizuführen. Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsteil von Kolochau, südlich der Bahnhofstraße im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Plangebiet schließt an die Siedlungsbebauung entlang der Bahnhofstraße an. Die verkehrliche Erschließung ist durch eine Zufahrt zu dem kommunalen Wegegrundstück mit Anbindung an die Bahnhofstraße vorhanden, jedoch nicht gesichert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Damit wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Abwägungsprozess berücksichtigt.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Kolochau
Flur / Flurstücke: Flur 2 / Flurstück 55/1 und Flur 6 / Flurstücke 126 und 134
Größe: ca. 0,7 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



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

1.3 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Baubetrieb Pfennig“, Bahnhofstraße
Amt:	Schlieben
Gemeinde:	Kremitzau
Ortsteil:	Kolochau
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Amt Schlieben Gemeinde Kremitzau Herzberger Straße 7 04936 Schlieben
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom
Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 17.10.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 16.11.2022
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 24.01.2023
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 08.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 24.01.2023
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Unterrichtung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben	vom 15.02.2023
Frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfes	23.02.23 – 23.03.23
Beschluss der Gemeindevertretung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 22.05.2023
Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 30.05.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben	vom 21.06.2023
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	29.06.23 – 31.07.23

Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für das Amt Schlieben	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RPI-GFS) vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50, S. 1086)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen:
Die geplante gewerbliche Baufläche schließt an die vorhandene Ortssiedlung an.

Grundsätze

- G 2.2: Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
⇒ Die geplante gewerbliche Baufläche ist für den Bedarf des ortsansässigen Baubetriebes vorgesehen.
- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltig ökologisch produzierender Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.
⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen oder Freiraum vor.

Es ist kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kremitzau verfügt für den OT Kolochau über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Gemeinde Kremitzau verfügt für den OT Kolochau über eine gültige Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom 16.05.1997. In der Satzung ist das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet (§ 35 BauGB).

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Bundesamt für Naturschutz (BfN)

Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im und an das Planungsgebiet angrenzend nicht vorhanden.

4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU), Landkreis Elbe-Elster / untere Wasserbehörde

Schutzgebiete entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im und um das Plangebiet nicht vorhanden.

4.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

4.4 Altlasten / Bodenschutz

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind im Bereich des Plangebietes nicht registriert.

5 Denkmalschutz

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum Cottbus

5.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

6 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage Kolochau, südlich der Bahnhofstraße im städteplanerischen Außenbereich. Der Standort ist schon aktuell ein Wohn- und Betriebsgelände. An das Plangebiet angrenzend befindet sich das Wohnhaus mit Büro des Baubetriebes und im Plangebiet befindet sich eine Garage, wo Betriebsmittel des Baubetriebes gelagert werden. Des Weiteren werden die Fahrzeuge, Maschinen und Restbaumaterialien im Plangebiet abgestellt bzw. gelagert. Das Plangebiet ist eingezäunt und verfügt über eine Zufahrt zu einem mit Schotter

befestigten Weg, dessen Liegenschaft der Gemeinde gehört. Die Umgebungsnutzungen sind als faktisches allgemeines Wohngebiet anzusprechen.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft eine Teilfläche der Flur 2, Flurstück 55/1 und eine Teilfläche der Flur 6, Flurstücke 134 und 126 in der Gemarkung Kolochau mit einer Größe von ca. 700 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: vom Wohngrundstück Bahnhofstraße 25
- im Osten: vom Hausgarten Bahnhofstraße 23
- im Süden: vom Flurstück 132, Flur 6
- im Westen: vom Hausgarten Bahnhofstraße 25

7 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

Die Gemeinde Kremitzau verfügt für den OT Kolochau über eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom 16.05.1997. Dort ist das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet. Über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde nicht. Der Vorhabenträger ist mit seinem Firmensitz im Wohnhaus, Bahnhofstraße 25 seit 2012 angemeldet. Zwischenzeitlich hat sich der Bedarf der Firma an Lagerflächen erhöht. Aus diesem Grund nutzt der Vorhabenträger auch die hinteren Grundstücksteile, welche planungsrechtlich im Außenbereich liegen.

Dort soll ein Lagergebäude durch Umbau einer Garage / Schuppen errichtet sowie Freiflächen befestigt werden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wurde bereits begonnen. Für die öffentliche Erschließung der Baufläche ist die Bahnhofstraße in Verbindung mit einem mit Schotter befestigten Wirtschaftsweg vorgesehen. Dieser Wirtschaftsweg ist eine gemeindliche Fläche, jedoch nicht öffentlich als Verkehrsfläche gewidmet.

Ziel ist es, die Erschließung der Baufläche durch Baulast planungsrechtlich zu sichern.

7.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

- Sicherung der städtebaulichen Ziele
- Vorsorge gegen schädliche Umweltauswirkungen (Gewerbelärm)
- Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse
- Berücksichtigung des Umweltschutzes und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange
- Investitions- und Planungssicherheit für den Vorhabenträger
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Örtliche Verhältnisse

Die Siedlung von Kolochau befindet sich südlich der Bundesstraße B87, links und rechts der Dorfstraße und links und rechts der Bahnhofstraße.

Am Ende der Bahnhofstraße (OA) befindet sich ein alter Bahnhof. Zwischen dem Bahnhofsgelände und der bebauten Ortslage verfügt die Gemeinde über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ mit Ausweisung eines reinen Wohngebietes. Im Ortskern ist die Siedlung von Drei- oder Vierseiten-Hofstellen geprägt. Hier befinden sich aktuell eine Gaststätte und Hotel, ein Gemeinschaftshaus und Sportplatz, eine Feuerwehr und kleine Handwerksbetriebe wie z. B. Friseur.

Die Baugrundstücke entlang der Bahnhofstraße sind durch rückwärtige Bebauungen, welche in funktionaler Beziehung mit den Wohnhäusern stehen, geprägt. Hier befindet sich auch der Standort des geplanten Vorhabens. Das Vorhaben gehört zum Grundstück Bahnhofstraße 25, ist eingezäunt und mit rückwärtigen Bebauungen bestanden.

Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche der vorhandenen Bebauungen entlang der Bahnhofstraße, also in der näheren Umgebung des Plangebietes, ermittelt sich nach der BauNVO die Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“.

Der Standort des mit Bebauungsplan geplanten reinen Wohngebietes liegt auf der anderen Straßenseite, am Ortsausgang im Abstand von ca. 300 m zum geplanten Vorhaben.

Die angrenzenden Nachbarn sind nicht den rechtlichen Bindungen des Bebauungsplangebietes unterworfen, sodass sie auch nicht deren Einhaltung beanspruchen können. Ein Gebietsanspruch für ein reines Wohngebiet besteht in der Umgebung des Plangebietes nicht.

8.2 Vorhabenkonzept und Betriebsbeschreibung

Der Vorhabenträger plant die bereits eingezäunte Hausgartenfläche des Grundstückes 25 für einen Betriebshof zum Abstellen der Fahrzeuge, zur Lagerung von Betriebsmitteln und Geräten sowie zur Zwischenlagerung von Resten aus Baustoffen wie z. B. Steine, Bewehrung, Holz usw., zu nutzen. Diese Hausgartenfläche betrifft Teile des Flurstückes 55/1, Flur 2 und Teile der Flurstücke 126, 134 der Flur 6 mit einer Größe von ca. 700 m². Dazu wird eine Teilfläche des Flurstückes 55/1 herausgetrennt und alle Grundstücksteile werden zu einem Grundstück zusammengelegt.

Kurzfristig ist die Errichtung eines Lagergebäudes im Bereich der vorhandenen Garage mit einer GF von max. 100 m² geplant. Dieses Lagergebäude soll den Betriebshof in westlicher Himmelsrichtung abgrenzen und mind. 4,0 m hoch sein. Die Höhe ist für die betrieblichen Maschinen und Geräte erforderlich.

Des Weiteren ist die Anlage eines mit Pflaster befestigten Betriebshofes auf einer GF von max. 400 m² vorgesehen. Vorgesehen ist die verkehrliche Zuwegung zum Betriebshof zu sichern.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes, jedoch angrenzend, auf den Flächen des Vorhabenträgers geplant.

Bei dem Baubetrieb Pfennig handelt es sich um ein Einzelunternehmen, das im Bauhandwerk tätig ist. Auf Baustellen der Region ist der Betrieb hauptsächlich an Fassaden-, Putz-, Maurer- und Pflasterarbeiten beteiligt. Der Betrieb ist seit dem 15.03.2012 in Kolochau, Bahnhofstraße 25 ansässig. Im Betrieb sind 1 Mitarbeiter und der Inhaber beschäftigt.

Der Fuhrpark und die Ausstattung des Baubetriebes umfassen:

- 1 Mercedes Benz Sprinter (3,5 t) und 2 Humbaer Tandemanhänger (2,5 und 3,5 t)
- 1 Bauwagen (750 kg)
- 1 Kompaktbagger (1,6 t)
- 2 Teleskoplader (Hubhöhe 6 m und 16 m, 6 t und 12 t)
- 1 Rüttelplatte (150 kg)
- 2 Container (16 m³)
- 2 Container (7 m³)
- 35 m² Schalungsmaterial
- 300 m² Gerüstmaterial

Der Baubetrieb Pfennig arbeitet einschichtig an den üblichen Werktagen zwischen 07.00 und 17.00 Uhr auf den jeweiligen Baustellen. Auf dem Betriebshof werden keine Bauarbeiten durchgeführt. Der Betriebshof dient ausschließlich dem Abstellen der Fahrzeuge, der Maschinen und Geräte und der Lagerung von Gerüst- und Schalungsteile sowie der Zwischenlagerung von Pflastersteinen, Rohre, Putz und Containern.

Die Menge der Restbaustoffe ist konjunkturell und jahreszeitlich bedingt. Bei dem gelagerten Baumaterial handelt es sich um nicht brennbare Reste, die von den Baustellen beräumt werden und bis zur Wiederverwendung zwischengelagert werden.

Bei dem Betrieb am Plangebietsstandort handelt es sich hauptsächlich um den An- und Abfahrverkehr von max. 2 Fahrzeugen von und zum Betriebshof. Der An- und Abfahrverkehr findet 2x am Tag (am Morgen und am Nachmittag) statt.

Der Umschlag von Betriebsmitteln und Restbaustoffen von und zu den Baustellen erfolgt konjunkturell bedingt. Gibt es viel zu tun, sind die Lagerflächen fast leer.

Das Büro des Inhabers befindet sich im nördlich angrenzenden Wohnhaus Nr. 25. Im Plangebiet ist kein Kundenverkehr.

8.3 Städtebauliches Konzept

Da sich im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens Wohnnutzungen befinden, war zu prüfen, ob dort negative Auswirkungen durch den geplanten Betrieb herbeigeführt werden.

Das nächstgelegene Wohnhaus, Bahnhofstraße 27, befindet sich im Abstand von ca. 25 m westlich des Plangebietes. Das eigene Wohnhaus, Dorfstraße 25, befindet sich ca. 30 m nördlich des

Plangebietes. Westlich des Plangebietes befinden sich noch die Wohnhäuser Nr. 20 und 23 im Abstand von ca. 53 m. Alle anderen Wohnhäuser liegen weiter entfernt vom Plangebiet.

Nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und für reine Wohngebiete tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A). Für die Ermittlung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet wird laut DIN ein Abstand von 50 m zwischen der gewerblichen Nutzung und den maßgeblichen Immissionsorten bei freier Sichtverbindung vorgegeben. Alternativ kann durch eine nicht schutzbedürftige Randbebauung eine Minderung des Beurteilungspegels bis zu 15 dB(A) erreicht werden.

Diese Randbebauung ist für den maßgeblichen Immissionsort Haus-Nr. 25 bereits vorhanden. Für den maßgeblichen Immissionsort Haus-Nr. 27 ist eine Randbebauung mit Errichtung des neuen Lagergebäudes vorgesehen. Diese Randbebauungen übernehmen Aufgaben einer Schallschutzwand. Die geschlossenen und mindestens 4,0 m hohen baulichen Anlagen stellen für den Bereich dahinter eine besonders wirksame Abschirmung dar.

Der Plangeber geht davon aus, dass mit Errichtung des Lagergebäudes mindestens die Richtwerte von 55 dB(A) am Tag eingehalten werden. Der Betrieb findet nur in der Tageszeit am Morgen bzw. am Nachmittag statt. Dieser relativ kurze geräuschintensive Zeitraum wird den über den gesamten Tag (16 Std.) zu bildenden Beurteilungspegel nicht wesentlich beeinflussen. Die vorhandenen Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sich nicht verschlechtern.

Als Geltungsbereich werden Flurstücksteile des Flurstückes 55/1, Flur 2 und der Flurstücke 126 und 134, Flur 6 in der Gemarkung Kolochau mit einer Größe von ca. 700 m² festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Art der baulichen Nutzung als Baufläche für einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb i. S. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden:

- ein Lagergebäude für Fahrzeuge, Maschinen, Geräte, Betriebsmittel und Baumaterial
- befestigte und unbefestigte Lagerplätze für überwiegend nicht brennbare Materialien

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundfläche (GR) für Lagergebäude von max. 100 m² und Höhe von mindestens 4,0 – 5,0 m mit Bezugspunkt festgesetzt. Für den Lagerplatz wird eine (GR) von max. 400 m² festgesetzt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise bestimmt.

Als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zufahrt“ von 4,0 m Breite wird die vorhandene Zufahrt festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend der Eingriffsregelung festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

Brandschutzmaßnahmen werden gemäß Anlage 3 der Begründung geregelt.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Baufläche (BF) für einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- Lagergebäude für Fahrzeuge, Maschinen, Geräte, Betriebsmittel und Baumaterial
- Befestigte und unbefestigte Lagerplätze für überwiegend nicht brennbare Materialien
- Untergeordnete Nebenanlagen

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 18 und 19 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundfläche 1 (GR1) für Lagergebäude von max. 100 m² und die Grundfläche 2 (GR2) für Lagerplätze von max. 400 m². Festgesetzt ist die Oberkante für Gebäude von mindestens 4,0 m bis höchstens 5,0 m über Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist die Nullhöhe von 84,50 m ü. NHN festgesetzt.

9.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu dem Nachbargrundstück mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

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

9.3.1 Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“

Festgesetzt ist eine 4,0 m breite Zufahrt für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

9.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V – Bauzeitliche Regelung

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sind Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von Anfang September bis Ende Februar zu beginnen. Baubedingte Störungen setzen mit der Baufeldberäumung ein. Im direkten Anschluss an die, außerhalb der Brutzeit durchgeführte Baufeldberäumung, kommt es zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die betroffenen Brutvogelarten ausschließlich außerhalb der für sie relevanten Störzonen ansiedeln werden. Die Beseitigung von Gehölzen ist nach den Bestimmungen des BNatSchG nur vom 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zulässig. Andernfalls sind die Bauflächen vor Baubeginn auf Vorkommen von nistenden Brutvögeln durch eine Fachperson zu untersuchen.

9.5 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich für den Bodeneingriff wird auf dem Flurstück 126, Flur 6, Gemarkung Kolochau gemäß Umweltbericht Kap. 7.4 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind erforderlich (Zusammenlegung von Teilen der Flurstücke 55/1, 134 und 126).

10.2 Erschließung

10.2.1 Straßenverkehr

Für die straßenverkehrliche Erschließung ist die Eintragung einer Baulast in die kommunalen Wegegrundstücke Flurstücke 82, 131, 132 der Flur 6 zugunsten des Vorhabenträgers vorgesehen.

Baulastträger ist

Amt Schlieben
 Herzberger Straße 7
 04936 Schlieben

10.2.2 Energieversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Stromanschluss über den vorhandenen Anschluss des Grundstückes Bahnhofstraße 25. Der Anlagenbestandsplan ist Anlage 2 der Begründung.

Rechtsträger ist:

MITNETZ Strom mbH
 Standort Kolkwitz
 PF 15 60 54
 03060 Cottbus

Hinweis:

Sollte sich eine Leistungserhöhung ergeben, sind aussagekräftige Planunterlagen und Informationen zum Leistungsbedarf an netzkunden-bezug@mitnetz-strom.de zu senden.

10.2.3 Telekommunikationsversorgung

Die gegenwärtige Bebauung der Ortslage ist erschlossen.

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 Riesaer Str. 5
 01129 Dresden

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Berührungspunkte mit Telekommunikationslinien.

10.2.4 Trinkwasser / Abwasser

Rechtsträger ist: Wasserverband Schlieben
 Herzberger Straße 7
 04936 Schlieben

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan ist Anlage 1 der Begründung.

Hinweise:

1. Das Grundstück in Kolochau, Bahnhofstraße 25, verfügt über einen im Betrieb befindlichen Trink- und Schmutzwasserhausanschluss.
2. Eventuell nötige Trink- und Schmutzwasseranschlüsse für das B-Plangebiet sind über die vorhandenen Anschlüsse der Bahnhofstraße 25 zu realisieren.

10.2.5 Erdgasversorgung

Der Ort Kolochau ist nicht mit Erdgas versorgt.

10.2.6 Abfallbeseitigung

Zuständig ist: Abfallverband „Schwarze Elster“
 Hüttenstraße 1c
 01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Hinweis:

Zu beachten ist die DGUV 214-033, insbesondere Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die Regel 114-601, dass das Abholen bzw. das Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss.

10.2.7 Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist öffentlich-rechtlich nicht erschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers regelt sich nach § 54 Abs. 4 BbgWG. Es ist möglich, das Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen vor Ort zur Versickerung zu bringen.

10.2.8 Löschwasserversorgung

Zuständig ist: Amt Schlieben
 Gemeinde Kremitzau
 Herzberger Straße 7
 04936 Schlieben

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für das Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

Es sind Zufahrten und Fahrwege für die Feuerwehr gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken i. V. m. der DIN 14090 zu berücksichtigen.

Die Stellflächen und die Zufahrt für die Feuerwehr und der Löschwasserbrunnen befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden mit der Feuerwehr gemäß Anlage 3 der Begründung abgestimmt. Im Plandokument werden die Standorte als sonstige Darstellungen aufgenommen.

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 *Kampfmittel (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung)*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Baufläche für einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb 700 m²

Summe **700 m²**

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Mai 2023