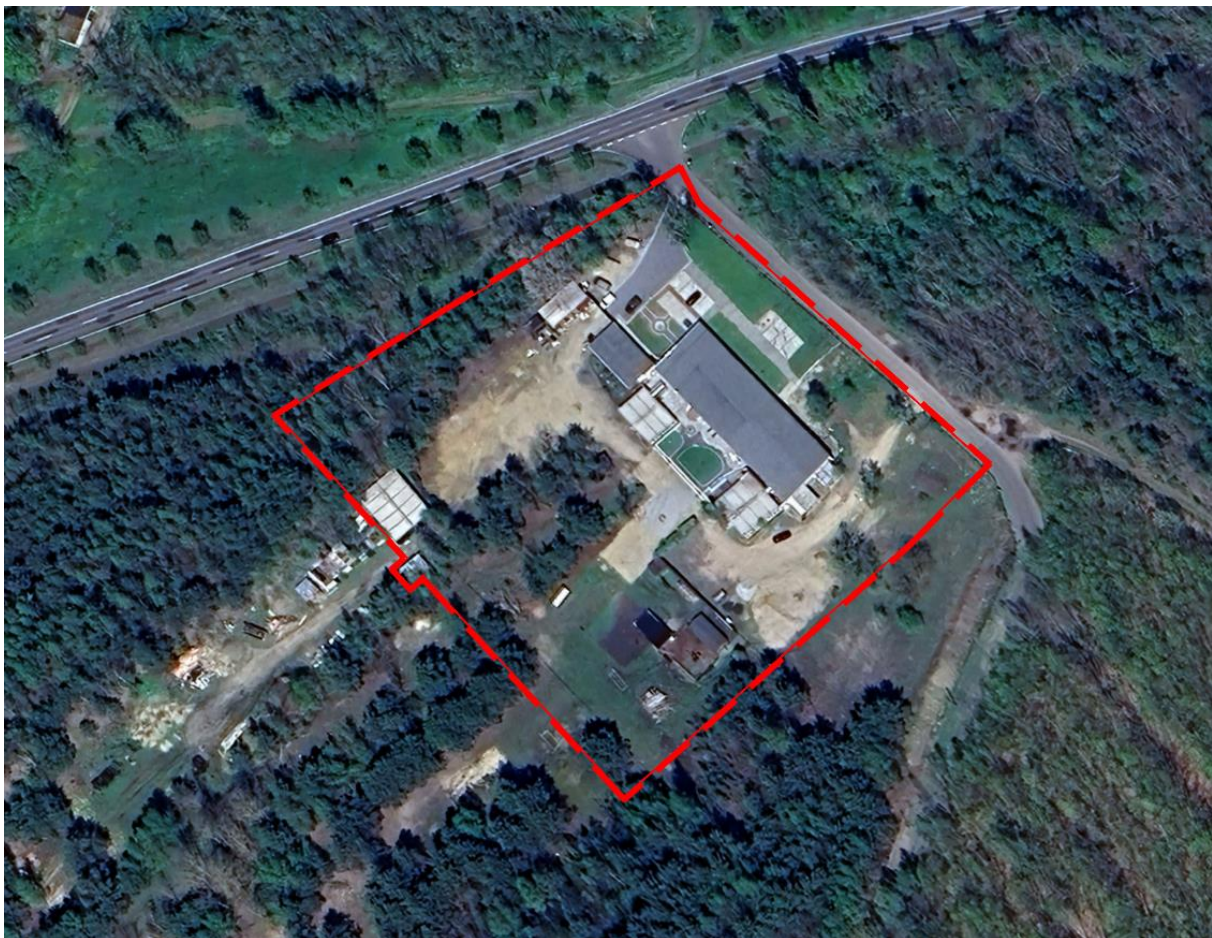




Gemeinde Schipkau

TEIL B – Festsetzungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7-2022
"Hörlitz - An der Hochkippe 1"

Planungsträger	Gemeinde Schipkau Schulstraße 4 in 01998 Schipkau OT Klettwitz
Vorhabenträger	Pension Ullrich An der Hochkippe 1 in 01968 Schipkau OT Hörlitz
Bauherrenvertreter	IBK – Ingenieurbüro Kraus Dipl.-Ing. Alexander Kraus Bahnhofstraße 71 in 03046 Cottbus
Bearbeitung Bebauungsplan	Lehner-Wolf-WERKplan GmbH Burgwartstraße 77a in 01705 Freital
Umweltplanung	PNS Planung in Natur und Siedlung Dr. rer. nat. Dietrich Hanspach Schlossplatz 1 in 01945 Lindenau
Vermessung	Vermessungsbüro Dr. Ruge & Lebahn in Partnerschaft ÖbVI Dr.-Ing. Wolfgang Ruge Lauchhammerstr. 6 in 01987 Schwarzheide



Lage des Geltungsbereiches, google maps, 14.02.2025

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Vorhandene Bebauung

Vorh. Bebauung Lfd. Nr.	Zulässige Nutzung	Zulässige Grundfläche [m²]	Zul. Anzahl der Geschosse	Zulässige Traufhöhe [m in DHHN 2016)	Zulässige Dachform und Dachneigung
1	2 x Wohnungen für Betriebsinhaber / Familie Beherbergungsbetrieb (gewerbliche Vermietung von Pensionszimmern)	880 m²	1	115.10 m	Flachdach 0 – 5° Pultdach 5 – 10° Satteldach bis 25°
2	(nicht störendes Gewerbe) Geschäfts- und Büronutzung	150 m²	1	114.60 m	
3	Lagergebäude / Abstellräume	130 m²	1	114.60 m	
4	Garagen Lagergebäude / Abstellräume Terrasse / Freisitz	170 m²	1	114.60 m	
5	Lagergebäude / Abstellräume	210 m²	1	114.10 m	
6	Lagergebäude / Abstellräume	90 m²	1	114.80 m	
7	Garagen Lagergebäude	25 m²	1	114.30 m	
8	Lagergebäude Containerstellplatz	60 m²	1	114.30 m	
9	Trafo-Station	15 m²	ohne Festsetzung	ohne Festsetzung	ohne Festsetzung

2 Vorhandene versiegelte Flächen

Vorh. Versiegelung Lfd. Nr.	Zulässige Nutzung	Zulässige Grundfläche [m²]
F1	Freisitz mit Pergola	70 m²

F2	Zufahrt / Fahrfläche PKW	520 m ²
F3	Stellplätze PKW	190 m ²
F4	Zuwegungen / Gartengestaltungen	720 m ²
F5	Zuwegungen zu vorhandenen Gebäuden	130 m ²

3 Baufeld 1

- 3.1 Zulässig ist die Errichtung von insgesamt zwei Wochenendhäusern, Ferienhäusern oder Campingstellplätzen.
- 3.2 Die Gebäude dürfen einzeln eine Grundfläche von jeweils maximal 80 m² nicht überschreiten.
- 3.3 Die Errichtung eines Kellergeschosses ist unzulässig.
- 3.4 Die zeichnerisch festgesetzte Traufhöhe darf bei Errichtung eines Flachdaches durch die Attika um 75 cm überschritten werden.
- 3.5 Je Wohneinheit ist ein Stellplatz innerhalb des privaten Grundstückes vorzuhalten.
- 3.6 Zulässigkeit von versiegelten Flächen:
Zur Erschließung der vorhandenen Bebauung Nr. 5 und 8 darf eine versiegelte Fläche / Straße mit einer Breite von bis zu 3,80 m angelegt werden.
Zugehörig zu jedem zulässigen Gebäude im Baufeld 1 dürfen zusätzlich 60 m² versiegelt werden.
- 3.7 Die Installation von gebäudeunabhängigen Solaranlagen ist unzulässig.

4 Baufeld 2

- 4.1 Zulässig ist die Errichtung von insgesamt vier Wochenendhäusern, Ferienhäusern oder Campingstellplätzen.
- 4.2 Die Gebäude dürfen einzeln eine Grundfläche von jeweils maximal 100 m² nicht überschreiten.
- 4.3 Die Errichtung eines Kellergeschosses ist unzulässig.
- 4.4 Die zeichnerisch festgesetzte Traufhöhe darf bei Errichtung eines Flachdaches durch die Attika um 75 cm überschritten werden.
- 4.5 Je Wohneinheit ist ein Stellplatz innerhalb des privaten Grundstückes vorzuhalten.
- 4.6 Zulässigkeit von versiegelten Flächen:
Zugehörig zu jedem zulässigen Gebäude im Baufeld 2 dürfen zusätzlich 80 m² versiegelt werden.
- 4.7 Die Installation von gebäudeunabhängigen Solaranlagen ist unzulässig.

5 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Schallschutz

- 5.1 Im „Baufeld 1“ sind die Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, dass folgende Innenraumpegel $L_{p,in}$ nicht überschritten werden:
 - in Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden in Höhe von höchstens $L_{p,in} = 30 \text{ dB (A)}$

Eine Ermittlung des Innenraumpegels erfolgt auf der Grundlage der nachstehenden Methodik:

$$L_I = L_a - R'_{w,res} + 10 * \lg\left(\frac{S_g}{A}\right) + K$$

mit

L_I	A-bewerteter Beurteilungspegel innen
L_a	maßgeblicher A-bewerteter Außenschallpegel $L_a = L_0 + 3$ dB mit L_0 als berechneter Beurteilungspegel außen vor dem Außenbauteil aus Verkehrs- und Fluglärm
$R'_{w,res}$	resultierendes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils
S_g	vom Raum aus gesehen gesamte Außenfläche
A	äquivalente Absorptionsfläche des Raumes
K	Korrektursummand in dB zur Berücksichtigung des Spektrums des Geräusches außen und der Frequenzabhängigkeit der Schalldämmung von Außenbauteilen

Anforderungen an Gesamtbauschalldämm-Maße für Fassaden sind nicht zu stellen. Die bauakustische Auslegung der Fenster wird verpflichtend auf der Grundlage der bauaufsichtlich eingeführten Schallschutznorm DIN 4109 im Rahmen der Objektplanung vorgenommen.

Besondere Schallschutzaufwendungen sind nicht erforderlich, d.h. die üblicherweise eingesetzten Fensterkonstruktionen sind ohnehin geeignet, den baulichen Schallschutz zu erfüllen.

- 5.2 Außenbauteile, insbesondere Fensterkonstruktionen sind so auszubilden, dass eine natürliche Lüftung möglich ist. Bauliche Schutzmaßnahmen durch Vorbauten, verglaste Loggien oder Wintergärten und auch besondere Fensterkonstruktionen bieten dafür Lösungsansätze.

Die benannten Außenbauteile sind konkrete bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Für diese Konkretisierung werden die in 5.1 benannten Innenraumpegel herangezogen, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Außenbauteile ermittelt werden können.

- 5.3 Innerhalb der mit „Baufeld 1“ gekennzeichneten Planfläche sind die vorwiegend zum Schlafen genutzten Räume in Richtung Süden (von der Hörlitzer Straße abgewendet) auszurichten. Können diese Räume nicht oder nicht ausschließlich in Richtung Süden ausgerichtet werden, sind die Außenbauteile dieser Fassaden derart auszubilden, dass ein Innenraumpegel $L_{P,in}$ von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Die Fensterkonstruktionen bei den vorwiegend zum Schlafen genutzten Räume sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besonderen Fensterkonstruktionen derart auszuführen, dass eine natürliche Lüftung gewährleistet ist. Kann durch derartige Fensterkonstruktionen eine natürliche Lüftung nicht ausschließlich gewährleistet werden, sind fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

- 5.4 Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln für Verkehrslärm des schalltechnischen Gutachtens vom 09.01.2025 abzuleiten, welcher Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a kann dann zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten angenommenen Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. In diesem Zusammenhang ist eine Abweichung von den textlichen Festsetzungen möglich.

6 Grünordnerische Maßnahmen

Kompensationsmaßnahme 1 – Pflanzung von Obstbäumen 1

Es sind durch den Grundstückseigentümer je nach Baufortschritt Pflanzungen von 108 Obstbäumen innerhalb des Flurstücks 510/1, außerhalb des Plangebiets vorzunehmen. Eine weitere Bepflanzung hat durch die Grundstückseigentümer innerhalb der Baufelder 1 und 2 (18 heimische Laubbäume, alternativ Obstbäume) zu erfolgen.

Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz 160 bis 180 cm Höhe

Pflanzung	Grundstück	Räumliche Lage
18 heimische Laubbäume, alternativ Obstbäume 18 x 16 m ² Trauffläche/Baum = 288 m ²	Gemarkung Hörlitz, Flur 1, Flurst. 510/1	In den Bauflächen
6 Obstbäume je Parzelle = 6 x 18 = 108 Obstbäume 108 x 16 m ² Trauffläche/Baum = 1.728 m ²	Gemarkung Hörlitz, Flur 1, Flurst. 510/1	außerhalb des Plangebiets

7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

7.1 Vermeidungsmaßnahme 1 – Untersuchung der Stallgebäude in der südlichen Baufläche auf Brutvogelvorkommen:

Vor Abriss von Bestandsgebäuden innerhalb des Brutzeitraumes sind die Gebäude durch eine naturschutzfachlich versierte Person nach Brutvögeln und nach weiteren geschützten Tierarten, wie z.B. gebäudebewohnende Fledermäusen abzusuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abrissmaßnahmen vorzulegen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Durch zeitliche Verlagerung des Abrisses außerhalb des Brutzeitraumes (Bauzeitenregelung) wird eine derartige Untersuchung nicht erforderlich.

7.2 Vermeidungsmaßnahme 2 – Schutz des Zauneidechsen-Vorkommens:

Der betreffende Randbereich des Plangebiets (vgl. Karte 1 des ASB) mit dem Vorkommen der Zauneidechse ist mit Flutterband zu markieren, um so Begehungen, Störungen / Beeinträchtigungen oder anderweitige Einwirkungen zu verhindern. Art und Umfang sind vor Baumaßnahme mit einer naturschutzfachlich versierten Person abzustimmen.

7.3 Vermeidungsmaßnahme 3:

Bei Bauwerken im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die folgende Wertungskriterien vorweisen:

- Anteil von über 75% frei sichtbare Glasflächen ohne Markierung (auch freistehende Glaswände bzw. transparente Durchsichten) an einer Bauwerksfassade oder
- Bauwerksfassade mit einer über 6 m² zusammenhängenden Glasfläche

sind artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen zur Vorbeugung von Vogelschlag an Glas zu ergreifen. Als Vermeidungsmaßnahmen kommen bspw. vertikal/horizontal flächig aufgetragene Streifen- oder Punktmuster an Glas, Außenjalousien oder reflexionsarmes Glas (z.B. matt, gefärbt) in Frage. Weitere Vermeidungsmaßnahmen können bei der unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

7.4 Vermeidungsmaßnahme 4:

Der im Plangebiet befindliche Sandtrockenrasen (Biotop-Code: 051215) unterliegt auf der Grundlage des § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) einem Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können.

Im Rahmen der Bautätigkeiten ist das geschützte Biotop zu markieren und als Bautabuzone auszuweisen.

Eine sonstige Flächeninanspruchnahme ist unzulässig.

7.5 Kompensationsmaßnahme 2: Pflanzung von Obstbäumen

Als Ausgleich für verlorengelassene bzw. baulich überprägte Nahrungshabitate von Vögeln bzw. Jagdhabitate von Fledermäusen in Höhe von 1.014 m² sind in der ausgewiesenen Pflanzfläche (Karte 2 des Artenschutzberichtes) des Flurstücks Hörlitz 510/1 Pflanzungen von 10 Obstbäumen (Äpfel oder Birnen) als Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen (siehe E-A-Plan) vorzunehmen. Näheres ist im Bauantragsverfahren zu regeln.

7.5 Kompensationsmaßnahme 3: Etablieren von 4 Nisthilfen

In an das Plangebiet angrenzenden Waldbeständen des Flurstücks 510/1 sind 4 Nisthilfen (Nistkästen für gehölbewohnende Vogelarten) vor Beginn der Baumaßnahme anzubringen.

8 Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche GFL1 wird ein bis zum Rückbau oder der Verwahrung des Kanals zeitlich befristetes Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zugunsten der LMBV für den Abwasser-Misch-Kanal KM 1000 a.B. nachrichtlich in den Plan übernommen. Der Kanal und der Schutzstreifen sind mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Leitungsbetreibers dinglich zu sichern. Der gekennzeichnete Schutzstreifen (je 7 m beidseitig der Leitungssachse) ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten bis der Rückbau des Kanals erfolgt ist. Im Bereich des Schutzstreifens sind die Vorgaben der LMBV zu beachten.

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche GFL2 wird eine bis zum Rückbau und zur Verwahrung des Brunnens zeitlich befristete Freihaltezone zugunsten der LMBV für die Filterbrunnenanlage und die Zugänglichkeit hierzu nachrichtlich in den Plan übernommen. Der Brunnen und der Schutzbereich sind mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Leitungsbetreibers dinglich zu sichern. Der gekennzeichnete Schutzbereich ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten bis der Rückbau der Brunnenanlage erfolgt ist. Im Bereich des Schutzbereiches sind die Vorgaben der LMBV zu beachten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 wird festgesetzt, um den Anliegern und der Allgemeinheit das Recht dauerhaft zu sichern, die Grundstücke im hinteren Bereich des Plangebietes zu erschließen. Innerhalb dieses Rechtes sind auch Leitungsrechte für die Grundstückserschließung einzuräumen. Die Schutzstreifen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

9 Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Beseitigung von Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken über Rigolen zu versickern. Die Versickerungsanlagen der Grundstücke sind durch Nachweisebringung der privaten Eigentümer zu dimensionieren und innerhalb der privaten Grundstücke anzuordnen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatstraßen ist zu sammeln und über mehrere überfahrbare Rigolenanlagen innerhalb des Straßenbaukörpers zu versickern.

10 Private Grünfläche

In der planzeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche ist die Errichtung von folgenden befestigten Flächen zulässig:

- Grillplatz mit einer Grundfläche von bis zu 30 m²
- Spielplatz mit einer Grundfläche von bis zu 200 m² mit Objekten für die Außenanlagen-gestaltung

Die Installation von gebäudeunabhängigen Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) ist unzulässig.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Dachgestaltung

- a) Die Installation von Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) auf den Dächern ist zulässig.

2 Unbebaute Freiflächen

- a) Nicht überbaute Flächen, die nicht als Zufahrt / Stellplatz genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist untersagt.
- b) Befestigte Flächen (Stellplätze, Wege, Zufahrten etc.) der privaten Grundstücke sind sickerfähig zu gestalten. (Schotterrasen, Pflasterflächen, o.ä.). Bei Pflasterflächen muss die Deckschicht einen Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) von 1×10^{-5} m/s aufweisen.
Bei Schotterrasen müssen ausreichende Durchlässigkeiten in der Trag- und Deckschicht vorhanden sein. (k_f – Wert $\geq 10^{-5}$ m/s).

3 Einfriedungen

- a) Zulässig sind Zäune und Laubgehölzhecken bis max. 1,20 m Höhe.
- b) Durchgängige Sockel sind untersagt und es sind bei Zäunen mindestens 20 cm Bodenfreiheit zu gewährleisten.

III HINWEISE

1 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (BbgVermG). Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landkreis Spree-Neiße, Fachbereich Kataster und Vermessung (zuständig für die Bereiche Liegenschaftskataster, Auskunft und Vermessung für das Gebiet des Landkreises Oberspreewald-Lausitz) unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

2 Archäologie / Denkmalschutz

Es sind die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).

Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

3 Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel

3.1 Hinweise zu Altlasten:

Das Plangebiet ist Teil eines Altstandortes, der im Altlastenkataster des Landes Brandenburg mit folgenden Fachinformationen erfasst ist:

Ortsübliche Bezeichnung: ehem. Schießplatz des Mdl, Hörlitz
Registriernummer: 0143669655

Bisher liegen keine Untersuchungen und Gutachten zum Altstandort vor. Zur eindeutigen Einschätzung der Altlastensituation sind am Standort orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz durchzuführen.

Im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung sollte im Baugenehmigungsverfahren die Altlastensituation für die relevanten Wirkungspfade untersucht sowie bewertet werden. Es muss sichergestellt werden, dass keine Gefährdungen bestehen bzw. entstehen.

3.2 Abfall- und bodenschutzrechtliche Hinweise:

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallzeichnungsverordnung zuzuordnen, und, sofern diese nicht verwertet werden können, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen. Die Abfallbeseitigung hat gemäß 28 KrWG in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Gefährliche Abfälle zur Beseitigung sind nach Vorschriften der Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg-Berlin mbH (SBB) anzudienen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten.

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).

Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Betriebs- und Einrichtungsflächen sind durch geeignete technische Maßnahmen so zu sichern und zu betreiben, dass das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 7 BBodSchG i.V.m. § 9 BBodSchV nachhaltig ausgeschlossen wird.

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. Verfärbungen, Gerüche) festgestellt, die auf Schadstoffeinträge in den Boden hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich und vor Weiterführung der Baumaßnahmen zu informieren.

3.3 Kampfmittel:

Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 9. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 2019 wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt.

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

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Folgende Präventivmaßnahmen sind während der Nutzung des Plangebietes vorzusehen:
Die Betankung des Gewinnungsgerätes, des Dieselaggregates und der Transportfahrzeuge geschehen an einer mobilen Tankstelle außerhalb der Baufläche.

Die Fahrzeugwartung mit Treib- und Schmierstoffen erfolgt in Service-Werkstätten.

Werden wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich, sind diese rechtzeitig behördlich anzuzeigen. Ebenso ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen anzeigepflichtig.

4 Bergbau

Das Plangebiet ist von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV beeinflusst und liegt innerhalb einer aktuellen Grundwasserbeeinflussung. Deshalb ist eine Bewertung von baurechtlich

genehmigungspflichtigen Vorhaben nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich. Empfohlen werden folgende Maßnahmen: Es wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, die einschließlich der geplanten Tragkonstruktion bei der LMBV eingereicht wird. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet worden sind.

4.1 Flächen im Bereich des Abschlussbetriebsplanes „Tagebau Meuro“

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Grenzen eines von der Bergbehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) der LMBV und steht somit unter Bergaufsicht. Hierbei handelt es sich um den ABP „Tagebau Meuro“.

Der den Planbereich querenden ehemaligen Abwasser-Misch-Kanal (KM DN 1000 a.B.) ist dem ABP Tagebau Meuro zugeordnet und unterliegt somit der Bergaufsicht.

Bis zur Feststellung der Beendigung der Bergbauaufsicht durch die zuständige Bergbehörde gilt für Flächen unter Bergaufsicht Folgendes:

Für alle Vorhaben besteht eine Anzeige- und Zustimmungspflicht bei der zuständigen Bergbehörde, dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR).

Vor Beginn des Vorhabens ist eine bergbauliche Stellungnahme bei der LMBV einzuholen.

Der Baubeginn ist der LMBV 14 Tage vorher unter Vorlage der Baugenehmigung schriftlich anzuzeigen.

Bei Eingriffen ins Erdreich ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Markscheiderei der LMBV ein Schachterlaubnisschein einzuholen.

Da sich das Plangebiet innerhalb des gemäß Markscheider-Bergverordnung (MarkschBergV) nachtragspflichtigen Risswerkbereiches befindet, ist nach erfolgter Realisierung die vermessungstechnische Einmessung der Gesamtmaßnahme digital an die Markscheiderei zu übergeben.

Gemäß Abschlussbetriebsplan ist für das Plangebiet das Bergbaufolgenutzungsziel „Forstwirtschaftliche Nutzung“ ausgewiesen. Laut Abstimmung mit der LMBV ist das jedoch fehlerhaft und soll im Zuge der Bauleitplanung unter Einbeziehung des zuständigen Bergamtes (LBGR) in die Bergbaufolge „Sonstige Nutzung – Bauland“ bereinigt werden. Im Rahmen der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes wurde die Rekultivierung für „Sonstige Nutzungen“ umgesetzt.

Auf Flächen, die eine Änderung der hergestellten bzw. noch herzustellenden Zielnutzung entgegen dem Abschlussbetriebsplan (ABP) erfahren sollen, ist vor Beginn des Vorhabens durch den Vorhabenträger mit der LMBV und der zuständigen Forstbehörde der Nachweis hinsichtlich der Erfüllung des bergrechtlichen Folgenutzungszieles zu erbringen.

Sollten im Bereich des ABP Holzungsarbeiten notwendig werden, ist die LMBV zu informieren. Das Einholen notwendiger Genehmigungen nach Wald- oder Naturschutzgesetz obliegt dem Baulastträger. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls durch den Baulastträger zu realisieren.

4.2 Flächen im Bereich der Kippenböden des ehemaligen Tagebaus

Das Baufeld befindet sich teilweise auf dem Kippenboden des ehemaligen Tagebau Meurostolln / Hörlitzer Feld. Das Altbergbauobjekt zählt zum Altbergbau ohne Rechtsnachfolger und

unterliegt damit nicht mehr der Bergaufsicht. Entsprechend der Gesetzgebung (Ordnungsbehördengesetz OBG) ist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg (LBGR) für das Altbergbauobjekt als Ordnungsbehörde zuständig.

Kippenböden stellen generell einen Risikobaugrund dar. Bei der Bauausführung ist deshalb mit erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes insbesondere i. V. m. dem aktuell noch wirkenden Grundwasserwiederanstieg und dem damit verbundenen Fließ-, Setzungs-, Rutschungs- und Sackungsverhalten von Kippenböden zu rechnen. Durch die geplanten Baumaßnahmen und den Einsatz von entsprechender Gerätetechnik muss mit ungleichmäßigen Setzungen und Sackungen bis in eine Größenordnung von mehreren cm auf den locker gelagerten Kippenböden gerechnet werden. Damit ist insbesondere in Übergangsbereichen von gewachsenen zu gekippten Böden zu rechnen.

Im Umfeld des unverwahrten Grubenbaus im Nord-Westen des Planbereiches besteht ebenfalls das Risiko von Senkungen an der Geländeoberfläche.

Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich bzw. dem Umfeld der untertägigen Grubenbaue wird eine vorhabenkonkrete geotechnische Baugrundbegutachtung bzw. Baugrunduntersuchung sowie die Erstellung eines geotechnischen Baugrundgutachten empfohlen. Es ist ein vom LBGR anerkannter und gelisteter Sachverständiger für Geotechnik hinzuziehen, welcher die altbergbaulichen Verhältnisse berücksichtigt und insbesondere im Umgang mit Kippenböden über die nötige Fachkunde verfügt. Dieser Sachverständige hat Kontakt zur Fachabteilung Geotechnik der LMBV aufzunehmen.

Sobald für ein plötzliches Absinken der Geländehöhe konkrete Verdachtsmomente auftreten, ist durch den Vorhabenträger Kontakt mit dem Diensthabenden der LMBV, Tel. 0170 / 788 8218 oder 0180 / 114 2222 aufzunehmen.

In allen Risikobereichen des untertägigen Altbergbaus können im Deckgebirge praktisch über allen bergmännischen Auffahrungen – unabhängig vom Verwahrungszustand – noch sogenannte „hängende Brüche“ vorhanden sein, die im Laufe der Zeit zur Ausbildung von Tagesbrüchen oder anderen Bergschäden an der Tagesoberfläche führen können. Auch nach bergtechnischen Sanierungsmaßnahmen verbleibt stets ein altbergbaulich bedingtes Restrisiko. Daraus resultierend könnten für Bauwerke Sicherungsmaßnahmen wie z.B. der Einbau einer Geogitterbewehrung erforderlich sein.

4.3 Filterbrunnenanlage 473 Stadtfeld (LMBV)

Im Umfeld von zerstörten Brunnenanlagen kann es zu Bodenabsenkungen bis in Größenordnungen mehrerer dm kommen. Daher unterliegt die Anlage des Filterbrunnens 473 Stadtfeld bis zum Rückbau einer regelmäßigen Bestreifung durch die LMBV bzw. von ihr beauftragte Dritte.

4.4 Hydrologie

Die Planfläche liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt dem Grundwasserwiederanstieg.

Der aktuell vorliegende Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +100,0 m NHN (Hydroisohypsenplan 2021). Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter im Planbereich bei ca. +103,0 m NHN einstellen (Quelle: Hydrogeologisches Großraummodell Erweiterte Restlochkeite Modellaktualisierung 2016, Bearbeitungsstand Mai 2018).

Mit meteorologisch bedingten Schwankungen, insbesondere in Extremsituationen sowie mit Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern, ist zu rechnen.

Es ist mit saurem und erhöht sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstiegs, einschließlich Wasserchemismus, ist bei der Bauausführung zu beachten.

Nach Abschluss des Grundwasserwiederanstiegs werden, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m erwartet.

5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Bohr- und Aufschlussarbeiten sind nach den gültigen Normen zu dokumentieren. Die Daten sind der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben. Die Forderung ergibt sich aus §§ 8, 9 und 10 GeolDG. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Die Baugrunduntersuchungen sind projektbezogen und standortkonkret nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

6 Grünordnerische und Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern (ausgewachsen höher als 5 m) ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Während der Baumaßnahme sind Schutzmaßnahmen vorzusehen, welche die Möglichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers bei Abgrabungstätigkeiten und dem Betrieb von Baumaschinen vermeiden. Im Interesse eines vorbeugenden Gewässerschutzes (Grundwasser) sind Auffangbehälter und Materialien zur Aufnahme von wassergefährdenden Stoffen vorzuhalten.

Der im Plangebiet befindliche Sandtrockenrasen (Biotop-Code: 051215) unterliegt auf der Grundlage des § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG einem Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können. Im Rahmen der Bautätigkeiten ist das geschützte Biotop zu markieren und als Bautabuzone auszuweisen. Eine sonstige Flächeninanspruchnahme ist unzulässig.

Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind zu vermeiden. Da Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.

7 Gehölzschutz

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL). Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile

zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSch LK OSL).

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

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

Dies gilt nicht für Wald i.S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Es sind die allgemeinen Regeln zur Verhütung von Waldbränden bei Arbeiten im oder am Wald (angrenzende Waldflächen insbesondere im Süden und Westen) unbedingt zu berücksichtigen.

8 Schutz vorhandener Leitungen

Das Plangebiet wird von der Fernleitung FL 500 GGG sowie durch ein Steuerkabel des WAL (Wasserverband Lausitz GmbH) gekreuzt. Eine Bruchgefährdung der Fernleitung im Zuge der Bauausführung u.a. durch schwere Baufahrzeuge ist auszuschließen. Der Vorhabenträger hat die erforderlichen Kosten der Sicherungsmaßnahmen zu tragen. Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen im Bereich der Fernleitung und des Schutzstreifens sind in der Planung mit dem WAL abzustimmen. Geländeabtragungen sind unzulässig.

Im Plangebiet befindet sich eine Niederspannungs-Freileitung der MitNetz Strom GmbH. Bis zur Demontage der Freileitung sind die Abstände nach gültiger Rechtslage einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter den Freileitungen sind die Sicherheitsabstände zu beachten.

9 Ausgleich und Ersatz von Maßnahmen

An Kompensationsmaßnahmen werden im Einzelnen folgende vorgesehen:

- K1 Pflanzung von 126 Obstbäumen (davon 18 Laubbäume) mit 2.016 m² Trauffläche

Es werden Pflanzungen als externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Hörlitz auf dem Flurstück Hörlitz 510/1 von 108 Obstbäumen mit 1.728 m² Trauffläche mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese festgesetzt.

Des Weiteren hat eine Pflanzung von 18 Bäumen mit 288 m² Trauffläche innerhalb der Bauflächen und somit innerhalb des Geltungsbereiches zu erfolgen. Die Gesamttrauffläche der Bäume beträgt 2.016 m².

- K2 Pflanzung von Obstbäumen

Als Ausgleich für verlorengehende bzw. baulich überprägte Nahrungshabitate von Vögeln bzw. Jagdhabitate von Fledermäusen in Höhe von 1.014 m² sind in der ausgewiesenen Pflanzfläche (Karte 2 des Artenschutzberichtes) des Flurstücks Hörlitz 510/1 Pflanzungen von 10 Obstbäumen (Äpfel oder Birnen) als Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen (siehe E-A-Plan) vorzunehmen. Näheres ist im Bauantragsverfahren zu regeln.

K3 Etablieren von 4 Nisthilfen

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen sowie Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung ist der unteren Wasserbehörde des LK Oberspreewald-Lausitz gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 56 BbgWG unaufgefordert anzuzeigen.

Der für das Gemarkungsgebiet zuständige Gewässerunterhaltungspflichtige ist der Gewässerverband Kleine Elster-Pulsnitz mit Sitz in 03249 Sonnewalde.

11 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Lärmeinwirkungsbereich des DEKRA-Lausitzringes befindet. Insbesondere bei Sonderveranstaltungen sind im Plangebiet erhöhte Geräuschimmissionen zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, individuelle Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu planen.