

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
„Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka,
Wesenweg“ der Gemeinde Hohenbocka**



**Amt Ruhland
Gemeinde Hohenbocka
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zur Planung	4
1.1	Amt Ruhland / Gemeinde Hohenbocka	4
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.3	Angaben zum Plangebiet	5
2	Verfahrensübersicht.....	5
3	Rechtsgrundlagen.....	6
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
5	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	8
5.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	8
5.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	8
5.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände	8
5.4	Altlasten/Bodenschutz.....	8
6	Denkmalschutz	8
6.1	Bodendenkmale	8
7	Beschreibung des Plangebietes	9
7.1	Lage und Bedeutung.....	9
7.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	9
8	Raum- und Nutzungskonzept	9
8.1	Vorhabenkonzept	9
8.2	Städtebauliches Konzept	9
8.3	Planerische Abwägung	11
9	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	11
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
9.1.1	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	11
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO).....	12
9.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)	12
9.3	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	12
9.4	Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	12
9.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
9.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
9.7	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
9.8	Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)	13
9.9	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
9.9.1	Landschaftsschutzgebiet	14
9.10	Hinweise.....	14
9.10.1	Gehölzschutzverordnung	14
9.10.2	Artenschutz.....	14
9.10.3	Verwendung von Heizöl und Erdwärme	14
9.10.4	Immissionsschutz	15
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
10.1	Erschließung	15
10.1.1	Straßenverkehr.....	15
10.1.2	Energieversorgung	15
10.1.3	Telekommunikationsversorgung	15
10.1.4	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung	16
10.1.5	Erdgasversorgung	16
10.1.6	Niederschlagswasserentsorgung	16
10.1.7	Löschwasser.....	17
10.1.8	Abfallbeseitigung	17
11	Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB	17
11.1	Kampfmittelbelastung (Zentraldienst der Polizei, Reg./RPL-Nr.:202630220000)	17
12	Flächenbilanz.....	18

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Räumliche Lage der Ausgleichsmaßnahme A

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie
Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 Amt Ruhland / Gemeinde Hohenbocka

Das Amt Ruhland liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, in der Region Lausitz-Spreewald.

Zum Amt gehören die Stadt Ruhland und die Gemeinden Grünewald, Guteborn, Hermsdorf, Hohenbocka und Schwarzbach. Das Amtsgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen Stadt Schwarzeiche, Stadt Senftenberg, Amt Ortrand und Stadt Lauchhammer. Straßenverkehrlich erschlossen ist das Stadtgebiet über die Autobahn A13, die Bundesstraße B169, die Landesstraßen L55, L57, L581 und die Kreisstraßen K6603 und K6604.

Die Stadt Ruhland verfügt über einen Bahnhof mit Knotenpunkt des Streckennetzes der Deutschen Bahn AG.

Die Gemeinde Hohenbocka ist über die Landesstraße L58 i. V. m. kommunalen Straßen erschlossen. Das Plangebiet liegt nördlich des Wesenweges.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Antrag des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Dachdeckerbetriebes sowie für ein Tiny-House und ein Holzhaus am Standort der baugenehmigten Wohnhäuser Wesenweg 3 und 3a.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Streu- bzw. Splittersiedlung. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen, da im Plangebiet keine neuen Siedlungsflächen abseits von vorhandenen Siedlungsgebieten vorgesehen sind. Auch eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption erfolgt nicht.

Das Plangebiet ist über den öffentlichen Wesenweg erschlossen.

Die Gemeinde hat den Antrag geprüft. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt und die Schaffung von Planungsrecht vom Vorhabenträger / Grundstückseigentümer ausgeht, hat die Gemeindevertretung Hohenbocka in ihrer öffentlichen Sitzung vom 01.12.2025 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 12 BauGB 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 in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im planerischen Abwägungsprozess berücksichtigt.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

Allgemein:

- Sicherung der benannten städtebaulichen Ziele,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verkehrssichere Anbindung einschl. Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Biotop- und Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Niederschlagsversickerung am Standort,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischen Auswirkungen,
- Investitions- und Planungssicherheit für die Bauherren.

Im Plangebiet:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum und Arbeitsraum für die ortsansässige Bevölkerung, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Gemeinde aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Generierung von Zuzug junger Familien und damit positive Einflussnahme auf die gemeindliche Altersstruktur,
- Sicherung der Arbeitskräfte in der Region,

- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)
- Berücksichtigung des Umweltschutzes

1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Hohenbocka
 Flur: 1
 Flurstück: Teil aus 776
 Größe: ca. 6.100 m²

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



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

2 Verfahrensübersicht

Planart: vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezeichnung: „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg“

Amt: Ruhland

Gemeinde: Hohenbocka

Landkreis: Oberspreewald-Lausitz

Region: Lausitz-Spreewald

Land: Brandenburg

Planungsträger: Amt Ruhland
 Rudolf-Breitscheid-Straße 4
 01945 Ruhland

Planungsbüro: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Am Schwarzgraben 13
 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der GVS zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 01.12.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 25.07.2026
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage	vom 25.07.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 21.07.2026
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Zeitraum (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 27.07.26 – 28.08.26
Beschluss der GVS zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	vom 30.09.2026
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt	vom 17.10.2026
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 14.10.2026
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit	vom 19.10.26 – 20.11.26
Beschluss zum Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss der GVS	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden

- 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)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 5.2 LEP HR – Anschluss neuer Siedlungsflächen
- Z 5.3 LEP HR – Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen
- Z 5.4 LEP HR – Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Z 5.5 LEP HR – Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Die Planung erstreckt sich auf den Bereich einer Streu- bzw. Splittersiedlung, deren Erweiterung nach Z 5.4 LEP HR zu vermeiden ist. Der Siedlungsanschluss ist nicht gegeben (Z 5.2 LEP HR). In diesem Kontext ist ferner Z 5.3 LEP HR zu beachten. Die Nach- oder Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnsiedlungszwecken ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die entsprechenden Flächen an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließen.

Die Festsetzung von Flächen für einen Dachdeckerbetrieb und Wohnen, im Umfang des vorhandenen baulichen Bestandes, steht nicht im Widerspruch zu den Zielen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 LEP HR, da im Plangebiet keine neuen (Wohn-)Siedlungsflächen abseits vorhandener Siedlungsgebiete entstehen und keine wesentliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung ermöglicht würde.

Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (Z 5.5 LEP HR) erfolgt im Hinblick auf den vorhandenen baulichen Bestand und das gleichbleibende, nach wie vor deutlich untergeordnete Ausmaß der Wohnnutzung nicht.

Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
⇒ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich auf verkehrlich erschlossenen Flächen innerhalb einer Splittersiedlung.
- 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 Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen oder Freiraum vor.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Amt Ruhland verfügt für die Gemeinde Hohenbocka über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 05.04.2002. Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Planbereich entlang des Wesenweges im OT Hohenbocka als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im

Änderungsverfahren. Dabei wird die vorliegende Planung berücksichtigt. Dargestellt wird eine gemischte Baufläche.

5 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. Nach § 18 Abs. 3 BNatSchG ist durch die untere Naturschutzbehörde eine Vereinbarkeitszustimmung für das geplante Vorhaben erforderlich.

5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Wasserbehörde

Schutzgebiete i. S. BbgWG und WHG sind nicht betroffen.

5.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Hinweise:

Geologie

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden.

Auf die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen wird hingewiesen (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

5.4 Altlasten/Bodenschutz

Quelle: LK Oberspreewald-Lausitz, untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht registriert.

6 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

6.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

Hinweise:

- 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 Denkmalschutzbehörde 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.

Die bauausführenden Firmen sind aktenkundig über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Im Planungs- und Genehmigungsverfahren sind die Träger öffentlicher Belange

- das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4, 15806 Zossen, OT Wünsdorf und
- das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Außenstelle Cottbus, Schillerstraße 9, 03046 Cottbus

zu beteiligen, um rechtzeitig auf denkmalpflegerische Belange reagieren zu können.

7 Beschreibung des Plangebietes

7.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, innerhalb einer Splittersiedlung zwischen der Ortslage Hohenbocka und der Landesstraße L58 nach Hosena. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude (Haus-Nr. 3 und 3a) mit Garage und Nebengebäude, ein Tiny-House sowie bauliche Anlagen eines Dachdeckerbetriebes in Form von Produktions- und Lagerhalle mit Büro und überdachter Außenlagerplätze. Die Wohngebäude und die Betriebsgebäude verfügen über je eine Zufahrt zur öffentlichen Straße „Wesenweg“. Ein Wohngebäude wurde vor der nationalen Wende errichtet und ein Wohnhaus wurde im Jahr 2003 baugenehmigt errichtet. Die baulichen Anlagen des Dachdeckerbetriebes und das Tiny-House verfügen über keine Baugenehmigung.

Das Plangebiet ist verkehrlich und medienseitig voll erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern.

7.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Hohenbocka, Flur 1 mit dem Flurstück 776 (teilweise). Der Geltungsbereich beträgt ca. 6.100 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von Grünland Flst. 776
- im Osten von Grünland Flst. 464
- im Süden vom öffentlichen Wesenweg
- im Westen von Grünland Flst. 458

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabenkonzept

Auf einer Fläche von ca. 6.100 m² soll Planungsrecht für bereits vorhandene bauliche Anlagen eines Dachdeckerbetriebes (Produktionshalle, Lagerhalle, Büro, überdachte Außenlagerplätze sowie für ein Tiny-House) herbeigeführt werden. Geplant ist die Errichtung eines zweiten Wohn-Holzhauses. Ca. 487 m² Fläche sind als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ geplant. In der Abstandsgrünfläche und außerhalb des Plangebietes, jedoch direkt angrenzend, sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe im Bereich Natur und Landschaft vorgesehen.

8.2 Städtebauliches Konzept

In der Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Hohenbocka (derzeit im Änderungsverfahren) wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt, sodass das Vorhabenkonzept den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen entspricht.

Geltungsbereich

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird der baulich vorgeprägte Grundstücksteil (Flst. 776, Flur 1, Gemarkung Hohenbocka) mit einer Größe von ca. 0,61 ha aufgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein konkretes Vorhaben geplant.

Anders als der Bebauungsplan nach § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebiets vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll; auch beschränkt er sich nicht auf einen verbindlichen Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern enthält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Hauptfall ist danach die Errichtung baulicher Anlagen oder wesentliche Änderungen bestehender Anlagen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird im üblichen Bebauungsplanduktus, aber mit vorhabenbezogenen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, aufgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO. Die anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund des Vorhabenbezuges ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 in Anlehnung des § 17 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse II und der Höhe der baulichen Anlagen entsprechend vorhandener und geplanter Bebauungen von 4,70 m mit Bezugspunkt, bestimmt.

Durch die Angabe der zulässigen GRZ wird die max. Flächengröße aller Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO soll nicht möglich sein.

Mit der Beschränkung auf II Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen wird dem benachbarten baulichen Bestand entsprochen und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Das ohne Baugenehmigung errichtete Tiny-House gewährleistet an der westlichen Grundstücksgrenze die nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen nicht. Deshalb werden Ausnahmen zu den Tiefen der Abstandsflächen erforderlich. Festgesetzt wird eine Abstandsfläche zum Nachbargrundstück 458 von 0,2H (1,0 m).

Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Garagen mit ihren Zufahrten i.S. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO wird nicht vorgenommen. Diese sollen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Verkehrerschließung

Für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche werden private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche“ entsprechend der vorhandenen Zufahrten ausgewiesen.

Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Anpflanzung einer Strauchhecke aus gebietsheimischen Gehölzen gemäß Eingriffsregelung im Umweltbericht Kap. 4.2 werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ausgewiesen.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, jedoch auf demselben Grundstück, gemäß Umweltbericht Kap. 4.2 im Durchführungsvertrag gesichert.

8.3 Planerische Abwägung

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

Die Wohngebäude, Wesenweg 3 und 3a, befinden sich unmittelbar an der Rückseite der Betriebshalle. Südwestlich des Betriebshofes befinden sich im Abstand von mindestens 50 m die weiteren Wohngebäude des Wesenweges im Einwirkungsbereich des Handwerksbetriebes.

Nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 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.

Die Wohngebäude der Familie des Vorhabenträgers sind durch Garagen und Nebengebäude vom Betriebshof und der Halle abgeschirmt. Diese Randbebauungen übernehmen Aufgaben i. S. einer Schallschutzwand. Die geschlossenen und mindestens 4,0 m hohen baulichen Anlagen stellen für den Bereich dahinter eine wirksame Abschirmung dar. Es ist davon auszugehen, dass die Richtwerte von 55 dB(A) am Tag für alle Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Der Betrieb findet nur in der Tageszeit und hier nur selten (10%) statt. Der geräuschintensive Zeitraum wird den über den ganzen Tag (16 Std.) zu bildenden Beurteilungspegel nicht wesentlich beeinflussen.

Die geplante Abstandsflächenreduzierung verstößt nicht gegen das Rücksichtnahmegebot. Das Nachbargrundstück ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es ist unbebaut. Durch die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,2H ergibt sich bei der festgesetzten Gebäudehöhe von max. 5,0 m und der festgesetzten Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze von max. 27 m, eine Überschattungsfläche von 27 m². Es wird weder der Brandschutz noch der Wohnfrieden auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp festgelegt. Diese Festsetzung stellt damit einen der wichtigsten Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar und umfasst die Ausweisung und Abgrenzung des Baulandes.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (d.h. z. B. die BauNVO) gebunden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besitzt den gleichen räumlichen Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg“ und ist vollständig in diesem aufgegangen.

9.1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Festgesetzt ist ein Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zugelassen sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Büroräume
3. Sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zulässig sind die Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO. Der Ausschluss von Nutzungen liegt darin begründet, dass am Standort zwar ein Mischgebiet geplant ist, jedoch mit Vorhabenbezug.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung gehören Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche ist der Wert in m², der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) wird sich an der Vorhabenplanung orientiert. Demzufolge wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Mögliche Überschreitungen der GRZ werden nicht zugelassen. Somit ist im Bauland eine Versiegelung bis zu 60 % möglich.

Nebenanlagen sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baulandes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da eine Festsetzung der Geschossigkeit und Höhe ausreichend ist, um die Höhenentwicklung zu regeln.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung, wird eine Geschossigkeit von I-II Vollgeschossen festgesetzt.

Zusätzlich wird die Höhe mit Abgrenzungslinie von OK Gebäude mit max. 124,2 m ü. NHN über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Nullhöhe von 119,5 m ü. NHN festgesetzt.

9.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Festgesetzt ist eine Baugrenze. Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenzen stehen.

9.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die nach BbgBO festgelegte Tiefe der Abstandsflächen von 0,4H, mindestens 3,0 m, kann unterschritten werden:

- an der West-Gebäude-Wand, bezeichnet mit A-B bis zu 0,2H (1,0 m)

Diese Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. dem bereits errichteten Tiny-House.

9.4 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In allen Baulandflächen sind solche untergeordneten Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung eines Grundstückes dienen. Das sind bei einem Baugrundstück z. B. Fahrradschuppen, Gerätehäuschen, Sitzplatz, Mauern und Wege etc.

Da im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine speziellen Regelungen zu diesen untergeordneten Nebenanlagen getroffen werden, können diese auf allen Flächen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zugelassen werden.

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

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

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch den öffentlichen Wesenweg gewährleistet.

Für die gesicherte Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sind private Zufahrten für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung resultiert aus den vorhandenen Zufahrten.

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

Zeichnerisch festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Hierbei handelt es sich um Flächen, die für Gehölzanpflanzungen vorgesehen sind.

9.7 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**Maßnahme (M) – Anlegen Strauchhecke**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Fläche, sind einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

Pflanzliste

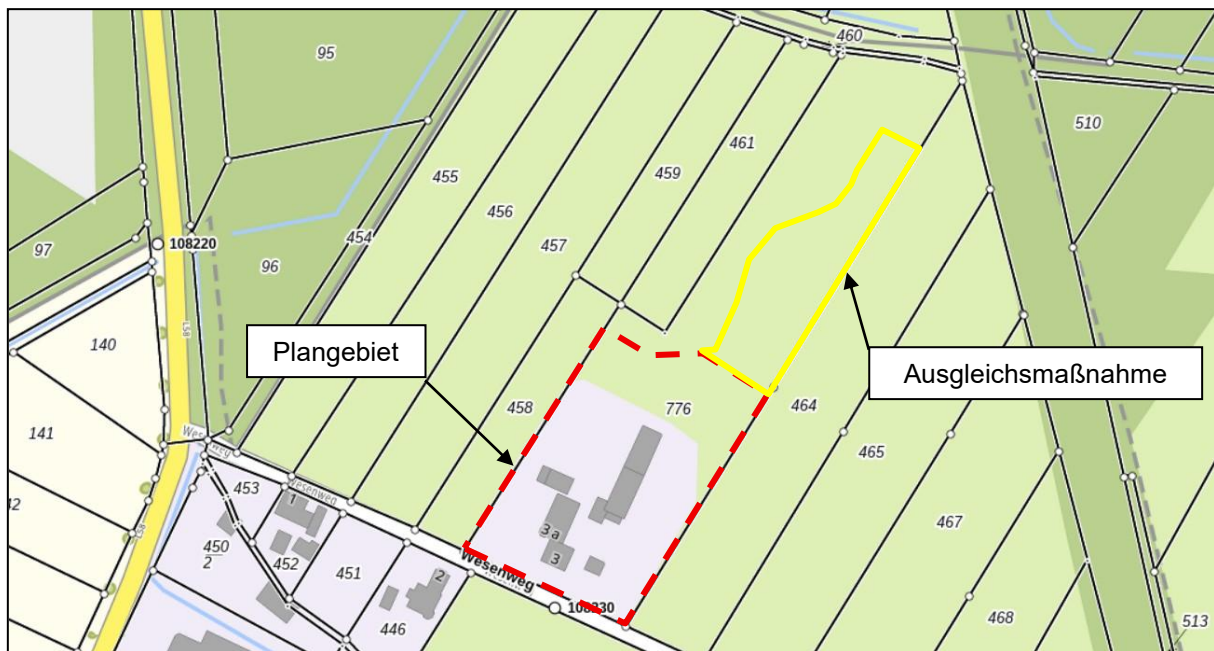
Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024. In Brandenburg (LK OSL) einheimische Baum- und Straucharten für Pflanzungen in der freien Landschaft:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix repens</i>	Kriech-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

9.8 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)**A – Anlegen Obstbaumwiese**

In der Gemarkung Hohenbocka, Flur 1, Flurstück 776 gemäß Umweltbericht Kap. 4.3.

Die Ausführung sowie die dingliche Sicherung der Maßnahme werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Abbildung 2: Räumliche Lage der Ausgleichsmaßnahme A

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

9.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d.h. Festsetzungen) getroffen wurden.

9.9.1 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. Für das Landschaftsschutzgebiet gilt § 18 BNatSchG i. V. m. der Verordnung des LK OSL vom 10.09.2024.

9.10 Hinweise

Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können nicht vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Folgende Hinweise sind für vorliegende Planung zu beachten:

9.10.1 Gehölzschutzverordnung

Für die Gehölze des Plangebietes gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) vom 12.09.2013.

9.10.2 Artenschutz

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 bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

9.10.3 Verwendung von Heizöl und Erdwärme

Für die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung besteht Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde.

9.10.4 Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Dach-PV-Anlagen ist die Blendung der Anlage auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung**10.1 Erschließung****10.1.1 Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist an die öffentliche Straße „Wesenweg“ angeschlossen.

Baulastträger der Wiesenstraße ist Amt Ruhland
 Gemeinde Hohenbocka
 Rudolf-Breitscheid-Straße 4
 01945 Ruhland

10.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist MITNETZ Strom mbH
 Standort Kolkwitz
 PF 15 60 54
 03060 Cottbus

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise des Rechtsträgers:

Bei höherem Bedarf ist die Bedarfsanmeldung bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Der Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf ist an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de zu senden.

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

10.1.3 Telekommunikationsversorgung

Rechtsträger ist Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 Riesaer Straße 5
 01129 Dresden

Im Geltungsbereich des Bauleitplans befinden sich keine Telekommunikationslinien. Bei Bedarf eines Telekommunikationsanschlusses steht zur Verfügung:

Kontakt zur Bauherrenberatung:

Kostenlose Hotline: 0800 33 01903

Montag – Freitag von 08:00 Uhr – 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr – 16:00 Uhr

Online: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Hinweise für die Bauausführung:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren.

Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

Für diese Fälle sind die Unterlagen schriftlich an

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL Ost

PTI 11 Fertigungssteuerung

01059 Dresden

zu senden.

Hinweis: Um eine schnellere Bearbeitung Ihres Anliegens zu ermöglichen, wird um eine genaue Mitteilung der Örtlichkeit des Bauvorhabens im Format Straße, Hausnummer, PLZ und Ort gebeten.

Falls keine Bebauung vorhanden ist, wird um Benennung der nächstgelegenen Adresse gebeten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

10.1.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Zuständig ist

Wasserverband Lausitz

Betriebsführungs GmbH Senftenberg (WAL)

Am Stadthafen 2

01968 Senftenberg

Der übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen.

Trinkwasserversorgung

Grundsätzlich kann die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes als gesichert angesehen werden. Es bestehen bereits 2 Trinkwasserhausanschlüsse für das Flurstück 776.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist dezentral zu entsorgen.

Die Gestaltung der dezentralen Grundstücksentsorgungsanlage ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz abzustimmen.

Für den Bau und Betrieb der dezentralen Grundstücksentsorgungsanlage (Sammelgrube) gelten ferner die Bestimmungen der „Satzung des Wasserverbandes Lausitz zur mobilen Entsorgung“.

Bei Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage (nach DIN 4261 Teil 2) kann beim WAL die Befreiung von der Grund- und Behandlungsgebühr der mobilen Entsorgung beantragt werden. Dazu sind uns die wasserrechtliche Erlaubnis sowie der wasserrechtliche Bauabnahmeschein der Kleinkläranlage vorzulegen. In diesem Fall wird für das Grundstück gemäß § 66 Abs. 4 BbgWG die teilweise Freistellung von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung und die Übertragung dieser Pflicht als Nutzer für einen Zeitraum von 20 Jahren beim WAL beantragt. Von der Antragstellung ausgenommen ist die Pflicht zur Beseitigung des in der Kleinkläranlage anfallenden nicht separierten Klärschlammes. Nach Ablauf von 20 Jahren ist ein Antrag auf Verlängerung zu stellen.

10.1.5 Erdgasversorgung

Rechtsträger ist

SpreeGas GmbH

vertreten durch

NBB Netzgesellschaft

Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Das Plangebiet ist nicht mit Erdgas erschlossen. Berührungspunkte mit Leitungen des Rechtsträgers ergeben sich nicht.

10.1.6 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

10.1.7 Löschwasser

Zuständig ist

Amt Ruhland
Gemeinde Hohenbocka
Rudolf-Breitscheid-Straße 4
01945 Ruhland

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

Für die Baufläche bedarf es zum gesicherten Brandschutz eines Nachweises 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.

Im Brandfall kann durch die Feuerwehr an den gekennzeichneten Hydranten des Bestandsplans (Anlage 2 der Begründung) Trinkwasser für Löschzwecke entnommen werden. Der WAL sichert jedoch keine bestimmte Entnahmemenge zu. Angaben zur Kapazität der Hydranten liegen nicht vor. Hierzu sind gesonderte Messungen erforderlich, die bei Bedarf bei der Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL-Betrieb) beantragt werden können. Die Ausführung der Messungen ist kostenpflichtig. Diesbezügliche Auskünfte sind unter der Tel.-Nr. 03573 803- 502 zu erhalten.

10.1.8 Abfallbeseitigung

Zuständig ist

Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauchhammer

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung, sind zu beachten.

Hinweise des Entsorgers:

Die Prüfung der vorliegenden Unterlagen hat ergeben, dass das Grundstück Wesenweg 3/3a in Hohenbocka bereits als Privatgrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen ist. Das dort ansässige Gewerbe wird aktuell durch ein privates Entsorgungsunternehmen entsorgt, wobei derzeit geprüft wird, in wie weit ein Anschluss im Rahmen der Gewerbeabfallentsorgung erfolgen muss.

Unabhängig davon möchten wir darauf hingewiesen, dass die Müllsammelplätze sowie deren Zugänge nach den Vorgaben der DGUV Information 214-033 - insbesondere den Abschnitten zu Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und zum Rückwärtsfahren - sowie der DGUV Regel 114-601 anzulegen sind. Das Abholen bzw. Entleeren der Abfallbehälter muss jederzeit gefahrlos erfolgen; dies ist bei der weiteren Planung zwingend zu berücksichtigen.

11 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB**11.1 Kampfmittelbelastung (Zentraldienst der Polizei, Reg./RPL-Nr.:202630220000)**

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.

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:

https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt_Verlegung%20von%20Medientra%CC%88gern%20in%20kampfmittelbelasteten%20Gebieten_Ma%CC%88rz%202025.pdf

Stellungnahme LK OSL, SG rechtliche Bauaufsicht

Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 12. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 12/2025 im Maßstab 1:100.000, wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, 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. Sie sind verpflichtet diese Fundstellen gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt *.

Mischgebiet:	5.613 m ²
Private Grünflächen	487 m ²

Gesamt: **6.100 m²**

* Flächen grafisch ermittelt

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, September 2026