

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet, Am Bahnhof 2a“
der Gemeinde Sallgast im Amt Kleine Elster (NL)**



Gemeinde Sallgast
Amt Kleine Elster
Landkreis Elbe - Elster
Region Lausitz - Spreewald
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Angaben zum Plangebiet	4
1.3	Anlass der Planung	4
1.4	Verfahrensübersicht	4
2	Rechtsgrundlagen	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	7
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	7
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG	7
4.2	Schutzgebiete nach WHG	7
4.3	Altlasten / Bodenschutz	7
4.4	Bergbau- und sonstige Abbaugelände	7
5	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	9
5.1	Bodendenkmalschutz	9
6	Beschreibung des Plangebietes	9
6.1	Lage und Bedeutung	9
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	9
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	9
8	Raum- und Nutzungskonzept	10
8.1	Bestandsbeschreibung	10
8.2	Städtebauliches Konzept	10
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	11
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
9.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)	11
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
9.2.1	Bauweise	11
9.2.1	überbaubare Grundstücksfläche	12
9.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
9.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
9.5	Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)	12
9.6	Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
9.7	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	13
9.8	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	13
9.8.1	Gehölzschutz	13
9.9	Sonstige Darstellungen	13
9.10	Hinweise	13
9.10.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	13
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
10.1	Erschließung	14
10.1.1	Straßenverkehr	14
10.1.2	Energieversorgung	14
10.1.3	Wärmeversorgung	14
10.1.4	Abwasserentsorgung	14
10.1.5	Trinkwasserversorgung	15
10.1.6	Telekommunikationsversorgung	15
10.1.7	Löschwasserversorgung	15
10.1.8	Abfallbeseitigung	15
10.1.9	Niederschlagswasserentsorgung	15
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	16
11.1	Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Reg-/RPL-Nr. 202417230000)	16
11.2	Zufahrt zur K6226 (Landkreis Elbe-Elster, Bereich Straßenbenutzung)	16
12	Flächenbilanz	16

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

- Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie**
- Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser**
- Anlage 3: Kabelschutzanweisung Telekommunikation**

1 Einleitung

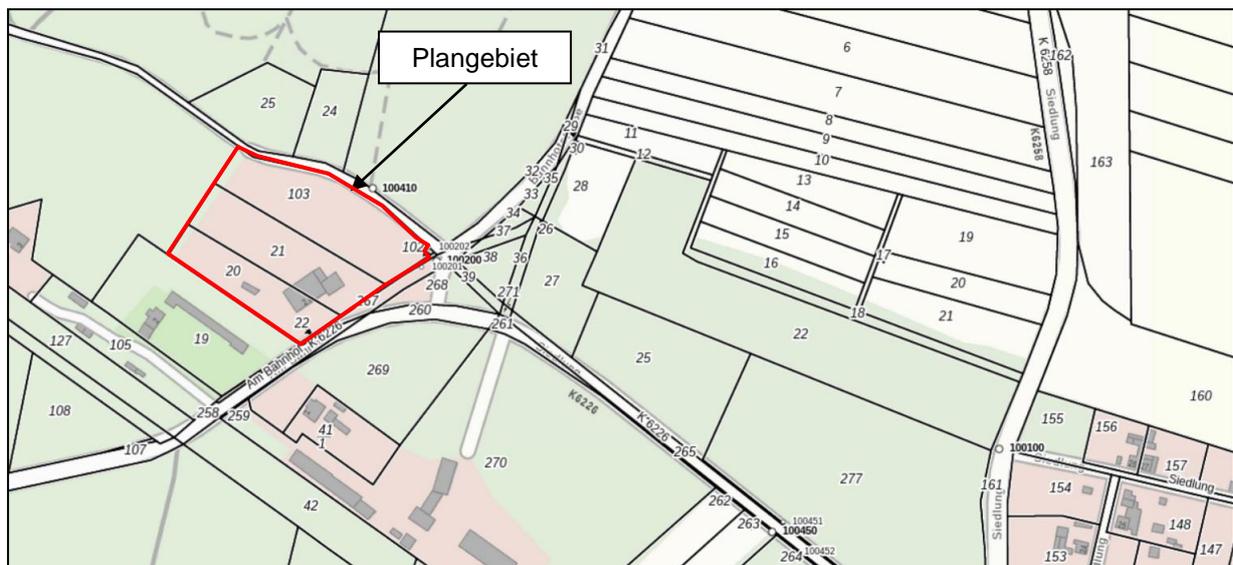
1.1 Allgemeine Angaben

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Sallgast im Amt Kleine Elster. Zur Gemeinde gehören die OT Sallgast, Göllnitz und Dollenchen. Die Gemeinde ist über die K6258 an die Bundesstraße B96 angeschlossen.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Sallgast
 Flur: 4
 Flurstück: 20, 21 und 103
 Größe: ca. 1,41 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



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

1.3 Anlass der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sallgast hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 24.04.2024 auf Antrag des Grundstückseigentümers die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Logistikbetrieb, Am Bahnhof 2a“ der Gemeinde Sallgast eingeleitet.

Der Grundstückseigentümer plante den Standort für das Abstellen und Lagern von gebrauchten Nutzfahrzeugen sowie Bau- und Brennholz planungsrechtlich zu sichern.

Nach den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung des Vorentwurfes wurde die Bezeichnung Logistikbetrieb seitens des LfU abgelehnt.

Der Grundstückseigentümer hat zwischenzeitlich den Handel mit Nutzfahrzeugen aufgegeben und das Lagern von Bau- und Brennholz an Dritte verpachtet.

Für eine nachhaltige Auslastung des Gebietes wird deshalb ab Entwurf ein Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof 2a“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird mit Entwurfsbeschluss entsprechend angepasst.

1.4 Verfahrensübersicht

Planart: Bebauungsplan
 Vorhabenbezeichnung: „Gewerbegebiet, Am Bahnhof 2a“
 Amt: Kleine Elster (Niederlausitz)

Gemeinde: Sallgast
 Landkreis: Elbe-Elster
 Region: Lausitz-Spreewald
 Land: Brandenburg
 Planungsträger: Amt Kleine Elster (Niederlausitz)
 Turmstr. 5
 03238 Massen-Niederlausitz
 Planungsbüro: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Am Schwarzgraben 13
 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zum Vorentwurf der GVS	vom 24.04.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt	vom 01.06.2024
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung mit Schreiben	vom 08.05.2024
Mitteilung der Ziele der Raumordnung mit Schreiben	vom 24.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 08.05.2024
Frühzeitige Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum	vom 03.06.24 – 03.07.24
Entwurfsbeschluss der GVS	vom 12.09.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	vom 01.11.2024
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom 04.11.24 – 06.12.24
Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 04.11.2024
Beschluss der GVS zur Abwägung und Satzung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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
- 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 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

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)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziel der Raumordnung sind:

- Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete und Z 5.4 LEP HR: Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Z 6.2 LEP HR: Freiraumverbund
- Z 4.4.16 i. V. m. Z 4.4.17 TRP II: Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung

Das Plangebiet schließt an kein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Die Bebauung am ehemaligen Bahnhof Sallgast, die die vorhandene gewerbliche Bebauung im Plangebiet einschließt, ist als Splittersiedlung zu bewerten. Eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Die Entwicklung von neuen Siedlungsflächen hat sich somit im Wesentlichen auf die vorhandene Bebauung zu beschränken. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung für das im Flächennutzungsplan der Gemeinden des Amtes Kleine Elster entsprechend dargestellte Gebiet widerspricht den genannten Zielen der Raumordnung nicht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und von Vorrangflächen des TRP II.

Auf die Planung bezogene Grundsätze des LEP HR 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 Bebauungsplan befindet sich auf erschlossenen Siedlungsflächen.
- **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, Freiflächen oder Freiraum vor. Das Planvorhaben ist über vorhandene Wege mit Anschluss an die K6226 erschlossen. Der bestehende Standort soll

lediglich gesichert und unwesentlich verdichtet werden. Insoweit erfolgt keine Neuinanspruchnahme von Freiraum. Der Freiraum wird durch die Planung nicht zerschnitten, das entsprechende Schutzziel des Landschaftsrahmenplans wird nicht beeinträchtigt. Eine Vorbelastung durch die bestehende Siedlungsbebauung besteht schon. Das Vorhaben ist vertretbar und mit dem Grundsatz G 6.1 LEP HR vereinbar.

- **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.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Amt Kleine Elster verfügt seit dem 19.05.2005 über einen wirksamen Flächennutzungsplan und seit dem 25.09.2007 über eine 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Sallgast verfügt über eine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 BauGB) vom 01.12.2003. In der Satzung ist das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet.

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Das Plangebiet liegt in keinen festgesetzten naturschutzrelevanten Gebieten. Nördlich angrenzend liegt das FFH-Gebiet 552 „Kleine Elster und Niederungsbereiche“ (DE 4347-302).

4.2 Schutzgebiete nach WHG

Quelle: LK Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt in und an keinem Wasserschutzgebiet sowie in keinem Hochwasserrisikogebiet oder festgelegten Überschwemmungsgebiet.

4.3 Altlasten / Bodenschutz

Quelle: LK Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

4.4 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Hinweise:**Bergbauberechtigung**

Der angezeigte Planungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Feldes des Bergwerkseigentums „Klettwitz-Nord“ (31-0162), welches den Inhaber der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes „Braunkohle“ berechtigt.

Das Bergwerkseigentum wurde im Ergebnis einer geologischen Lagerstätten erkundung von der Staatlichen Vorratskommission für nutzbare Ressourcen der Erdkruste der DDR verliehen und nachfolgend auf der Grundlage der Regelungen des Einigungsvertrages bestätigt. Es handelt sich um ein aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 151 Bundesberggesetz (BBergG).

Das Bergwerkseigentum ist von der Laufzeit her unbefristet.

Bei einem Bergwerkseigentum handelt es sich um ein grundstücksgleiches Recht. Auf das Bergwerkseigentum entsprechend anwendbar sind die für Grundstücke geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, z.B. zur Übertragung des Eigentums oder zur Belastung mit einem Recht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der aus dem Bergwerkseigentum hervorgehenden Rechte durch ein mit dem Bergbau konkurrierendem Vorhaben kann zu Entschädigungsforderungen des Rechtsinhabers führen.

Die aktuelle Inhaberin des o.g. Bergwerksfeldes ist die:

BWG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Schönhauser Allee 120 10437 Berlin

Planungen zur Nutzung des Bergwerkseigentums bzw. diesbezügliche Absichtserklärungen liegen dem LBGR nicht vor.

Altbergbau

Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich die zu betrachtende Fläche außerhalb des bergschadenkundlichen Einwirkungsbereiches stillgelegter bergbaulicher Anlagen, die nicht mehr der Bergaufsicht unterliegen und dem Altbergbau ohne Rechtsnachfolger zugeordnet werden.

Die Grubenbaue der ehemaligen Braunkohlengrube „Sallgast b. Sallgast“ befinden sich ca. 50 m östlich der Vorhabenflächen.

Die Grubenbaue der ehemaligen Braunkohlengrube „Bismarck (I) b. Poley“ befinden sich ca. 120 m südlich der Vorhabenflächen.

Montanhydrologie

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Beeinflussungsbereiches der durch den Braunkohlenbergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten.

Anfragen zur künftigen Grundwasserentwicklung infolge der bergbaulichen Beeinflussung und zu daraus resultierenden möglichen Bodenbewegungen an der Erdoberfläche sind direkt an die LMBV zu richten.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Es wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§ 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)) hingewiesen.

Stellungnahme LMBV:

Der aktuelle Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +105,3 m NHN (Grundwasserstandmessung 2023).

Der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter wird sich prognostisch einstellen bei +117,5 m NHN (Hydrogeologisches Großraummodell Lauchhammer, Modellstand 06/2019).

Die Angaben basieren dabei auf den Ergebnissen von Hydrogeologischen Großraummodellen, denen gemittelte meteorologische und geohydrologische Parameter zugrunde liegen. Diese Modelle werden entsprechend den Erfordernissen fortlaufend angepasst.

Berg- und eigentumsrechtliche Belange der LMBV sind nicht betroffen. Es sind keine Medien und Anlagen (elektrotechnisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV vorhanden. Informationen zu Anlagen öffentlich-rechtlicher Versorgungsunternehmen sind gesondert abzufordern.

5 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmalschutz

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

Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt der nach BbgDSchG geschützte Schlosspark.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Sallgast, ca. 500 m entfernt vom Ortskern, westlich der Straße Am Bahnhof / K6226. Das Plangebiet ist über 2 vorhandene Zufahrten zur Bahnhofstraße und zur Straße Am Bahnhof verkehrlich erschlossen. In südlicher Himmelsrichtung grenzt direkt ein Schießplatz der Schützengesellschaft Kleine Elster e.V. und in nördlicher Himmelsrichtung ein Radweg und danach der Schlosspark an das Plangebiet an. Der Schlosspark liegt im Natura-2000-Gebiet.

Die baulichen Anlagen im Plangebiet entstanden als Kinderferienlager zu DDR-Zeiten. Im Jahr 2007 wurde die Fläche in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt und eine gewerbliche Nutzungsgenehmigung als Lager erteilt. Seitdem handelt es sich um einen Gewerbestandort im Außenbereich, welcher für das Abstellen von gebrauchten Nutzfahrzeugen sowie das Lagern von Bau- und Brennholz genutzt wird.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bergwerkseigentum „Klettwitz-Nord“ (31-0162). Inhaber ist die BVVG GmbH Berlin. Braunkohleabbau innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Sallgast, Flur 4 mit den Flurstücken 20, 21 und 103. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,41 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: vom Radweg und Schloßpark (Flst. 120)
- im Osten: vom Gehweg Straße Am Bahnhof (Flst. 22)
- im Süden: vom Schloßpark (Flst. 19)
- im Westen: von Wald (Flst. 17/2)

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Sallgast verfügt über eine wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans vom 25.09.2007, welche das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel, die Nutzung der vorhandenen Gewerbefläche und baulichen Anlagen für die verschiedensten Gewerbe, wie sie auch im Mischgebiet zulässig sind, zu sichern und zu ordnen.

Ziel der Planung ist es, mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen die städtebauliche Ordnung am Standort zu sichern sowie die Nutzung / Entwicklung und Erschließung zu regeln.

Es wird die Umweltverträglichkeit der Planung geprüft, sowie der ökologische Ausgleich für die zulässigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes gesichert. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Wesentliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind mit Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt in der Gemarkung Sallgast, Flur 4, auf den Flurstücken 20, 21, 103, westlich der Straße Am Bahnhof (K6226). Das Vorhabengebiet ist über zwei vorhandene Zufahrten zur öffentlichen Straße Am Bahnhof und Bahnhofstraße verkehrlich erschlossen. Der Standort ist mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation zentral erschlossen. Die Wärmeversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen dezentral.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein I-geschossiges Lagergebäude mit angebautem II-geschossigen unterkellerten Bürogebäude. Im Bürogebäude befindet sich im OG eine Betriebswohnung. Es befinden sich noch drei ehemalige kleine Ferienhäuser, welche als Lagergebäude genutzt werden, sowie ein Lagerplatz für Holz, ein Carport und eine Containergarage innerhalb des Plangebietes.

Angelegt sind Sand-/Schotterwege und eine Asphaltstraße in Richtung Schießplatz sowie Asphalt- und pflasterbefestigte Flächen im Umkreis des Büro-/Lagergebäudes.

Das Plangebiet ist, ausgenommen die westlich angrenzende Waldfläche, eingezäunt und mit Tore verschlossen.

Der Grundstückseigentümer verfügt über eine Baugenehmigung zur gewerblichen Nutzung – Lager Sallgast Am Bahnhof 2a vom 11.07.2007.

Der Betrieb am Standort des Plangebietes besteht aus der An- und Auslieferung und das Abstellen von gebrauchten LKW (40t) mit Aufleger sowie die An- und Auslieferung sowie das Lagern von Bau- und Brennholz. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der vorhandenen Zufahrt zur Straße Am Bahnhof in Höhe Nord-West-Ecke über vorhandene innerbetriebliche Wege. Das Auf- und Abladen des Bau- und Brennholzes erfolgt straßenabgewandt hinter der Lagerhalle. Das Abstellen der LKW erfolgt ebenfalls straßenabgewandt hinter der Lagerhalle.

Für das Aufladen und Abladen der Holzprodukte wird ein Radlader eingesetzt. Der Transport der Holzprodukte erfolgt mit einem Traktor mit Anhänger.

Die PKW-Stellplätze für Personal und Kunden sind neben dem Bürogebäude angeordnet und über eine zweite Zufahrt zur Straße Am Bahnhof erschlossen.

Derzeit handelt es sich um einen Familienbetrieb (3-4 Fachkräfte) mit Betriebswohnung.

8.2 Städtebauliches Konzept

Nach dem Ziel der Planung soll auf Grundlage der bestehenden baulichen Anlagen eine Ansiedlung von verschiedenen Gewerbebetrieben entsprechend Störgrad eines Gewerbebetriebes im Mischgebiet ermöglicht werden.

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

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO mit den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen. Die nicht zugelassenen Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Bedarf an diesem Standort.

Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauGB können im Bebauungsplan einzelne allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der bestehenden Bebauung i. V. m. der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 nach § 16 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse I-II nach § 20 BauNVO festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird als offene Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. In das Baufenster werden alle gewerblich genutzten Gebäude und Anlagen einbezogen.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

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

Als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die vorhandene Zufahrt zur öffentlichen Bahnhofstraße festgesetzt.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Abstandsräume werden die Grundstücksflächen zwischen Einzäunung und öffentliche Wege gemäß Bestand festgesetzt.

Die Grünflächen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind für Kompensationsmaßnahmen geplant.

Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Als Waldflächen werden die Grundstücksflächen zwischen Einzäunung und Wald i.S. LWaldG festgesetzt.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

Nach den im Umweltbericht ermittelten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Alle außerhalb des Baufeldes nach der GehölzSchVO EE geschützten Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB) werden die nach der GehölzSchVO EE geschützten Gehölze sowie die dafür geltenden Bestimmungen.

Hingewiesen wird auf Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht.

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 (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Festgesetzt ist eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Im GEE sind nur Betriebsarten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (§ 16 BauNVO) und der Zahl der Vollgeschosse I-II (§ 20 BauNVO) festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem städtebaulichen Konzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes.

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

9.2.1 Bauweise

Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis 50 m Länge errichtet werden.

9.2.1 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Garagen i.S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche resultieren aus dem Nutzungskonzept. Innerhalb der Baufenster hat die Einordnung der Hauptnutzungen zu erfolgen.

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

Festgesetzt sind private Ein- und Ausfahrten für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

Die Festsetzung resultiert aus den vorhandenen genehmigten Verhältnissen i. V. m. dem städtebaulichen Konzept.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Innerhalb der Grünflächen sind die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Die Festsetzung resultiert aus den vorhandenen Gegebenheiten i. V. m. dem städtebaulichen Konzept.

9.5 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Festgesetzt sind Flächen für Wald.

Die Festsetzung resultiert aus den vorhandenen Gegebenheiten i. V. m. dem städtebaulichen Konzept.

9.6 Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) – Entsiegelung Weg

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind die Grundflächen des Weges zu entsiegeln. Nach Abbruch sind die Flächen mit Mutterboden abzudecken und zu begrünen.

Maßnahme 2 (M2) – Anpflanzen Bäume und Sträucher

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, sind standortheimische Bäume und Sträucher in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,5 m² anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Pappel / Espe	<i>Populus tremula</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Weißdorn	<i>Rosaceae</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Zulässig sind auch Obstgehölze aller Art.

Qualität Bäume: H StU 12-14 cm

Qualität Sträucher: Höhe 60-100 cm

9.7 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zum Erhalt festgesetzt.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

9.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.8.1 Gehölzschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (GehölzSchVO EE) geschützte Gehölze. Es gelten die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE vom 27. Februar 2013. Im Bauantragsverfahren ist die Ersatzanpflanzung gemäß Vorgaben der GehölzSchVO EE zu erbringen.

9.9 Sonstige Darstellungen

Die nachfolgende sonstige Darstellung steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrten)

Dargestellt sind die vorhandenen Grundstückszufahrten im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

9.10 Hinweise

9.10.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

- | | |
|-------|--|
| VASB1 | Holzungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. |
| VASB2 | Waldameisennester sind im Frühjahr während der Sonnenphase fachgerecht in den angrenzenden Wald umzusetzen. |
| VUB3 | Das Grundwasser ist durch sachgerechten Einsatz von Betriebsstoffen für Fahrzeuge und Maschinen zu schützen. |

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Erschließung

10.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßen erschlossen.

Baulastträger ist Amt Kleine Elster
Turmstraße 5
03238 Massen-Niederlausitz

10.1.2 Energieversorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise:

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes ist möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist 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 sind an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de zu senden.

10.1.3 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral mit Öl.
Berührungspunkte mit Erdgasleitungen ergeben sich nicht.

10.1.4 Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Wasserverband Lausitz
Betriebsführungs GmbH
Am Stadthafen 2
01968 Senftenberg

Hinweise:

Eine Anschlussmöglichkeit zur zentralen Schmutzwasserentsorgung besteht für das Grundstück nicht. Gemäß dem aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept wird der Standort nicht durch einen öffentlichen Schmutzwasserkanal erschlossen. Das anfallende Abwasser ist somit dezentral zu entsorgen. Alle Fragen bezüglich der Grundstücks-Entsorgungsanlagen sind mit dem Landkreis Oberspreewald Lausitz abzustimmen. Das betrifft die Gestaltung und Genehmigung (wasserrechtliche Erlaubnis) der erforderlichen Grundstücks-Entsorgungsanlagen.

Als dezentrale Entsorgungsanlagen gelten die abflusslose Sammelgrube oder die biologische Kleinkläranlage. Für den Bau und Betrieb der Sammelgruben gelten ferner die Bestimmungen der „Satzung des WAL zur mobilen Entsorgung“.

Bei Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage (nach DIN 4261 Teil 2) kann beim WAL die Befreiung von der Fäkalien- Grund- und Behandlungsgebühr 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.

10.1.5 Trinkwasserversorgung

Rechtsträger ist: Wasserverband Lausitz
Betriebsführungs GmbH
Am Stadthafen 2
01968 Senftenberg

Der übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen. Das Plangebiet ist erschlossen.

10.1.6 Telekommunikationsversorgung

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

Im Plangebiet ergeben sich Berührungspunkte mit Telekommunikationslinien. Die ungefähre Lage ist den übergebenen Bestandsunterlagen, welche Inhalt der Verfahrensakte sind, ersichtlich. Die übergebene Kabelschutzanweisung wurde als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise zur 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. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist, das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen.

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
Technik Niederlassung Ost
PT111 Auftragssteuerung
Riesaer Str. 5
01129 Dresden

zu senden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

10.1.7 Löschwasserversorgung

Zuständig ist: Amt Kleine Elster (NL)
Turmstraße 5
03238 Massen (NL)

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 96 m³/h 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 zur gesicherten Löschwasserversorgung eines Nachweises im Bauantragsverfahren.

10.1.8 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

10.1.9 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Es soll möglichst auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden bzw. zur Bewässerung genutzt werden. Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung.

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Reg-/RPL-Nr. 202417230000)

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 sind unter nachfolgendem Link zu finden:

Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

11.2 Zufahrt zur K6226 (Landkreis Elbe-Elster, Bereich Straßenbenutzung)

Der Baulastträger Landkreis Elbe-Elster stimmt der weiteren bisherigen Nutzung der Zufahrt zur K 6226 zu. Sofern die bisherige Nutzung oder der Ausbauzustand der Zufahrt geändert wird, bedarf dies der Erlaubnis des Straßenbaulastträgers (§ 22 Abs. 1 Brandenburgischen Straßengesetz).

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Eingeschränktes Gewerbegebiet	11.207 m ²
Private Grünfläche	2.380 m ²
Fläche für Wald	503 m ²
Summe	14.090 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, August 2024