

**Bebauungsplan  
„Wohnen am Sportplatz in 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 .....	3
1.1	Allgemeine Angaben .....	3
1.2	Angaben zum Plangebiet .....	3
1.3	Anlass der Planung .....	3
1.4	Verfahrensübersicht .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung .....	6
3.4	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB) .....	6
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugebiete / Restriktionen .....	7
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG .....	7
4.2	Schutzgebiete nach WHG .....	7
4.3	Altlasten / Bodenschutz .....	7
4.4	Bergbau- und sonstige Abbaugebiete .....	7
5	Denkmal- und Bodendenkmalschutz .....	8
6	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung .....	8
6.1	Lage und Bedeutung .....	8
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung .....	8
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung .....	8
7.1	Ziel und Zweck .....	8
7.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	9
8	Raum- und Nutzungskonzept .....	9
9	Planungsinhalte und Festsetzungen .....	10
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
9.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	10
9.2.1	Bauweise .....	10
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO) .....	10
9.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	11
9.4	Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	11
9.5	Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) .....	11
9.6	Hinweise zum Vollzug .....	11
9.6.1	Gehölzschutz .....	11
9.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	11
9.6.3	Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze .....	12
9.7	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	12
10	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	14
10.1	Erschließung .....	14
10.1.1	Straßenverkehr .....	14
10.1.2	Energieversorgung .....	14
10.1.3	Erdgasversorgung .....	14
10.1.4	Abwasserentsorgung .....	14
10.1.5	Trinkwasserversorgung .....	14
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 .....	15
11.1	Kampfmittel (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung) .....	15
12	Flächenbilanz .....	16

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**

**Abbildung 2: Lage Ersatzmaßnahme E1 inkl. Übersichtsplan**

**Anlage 1: Bestandsplan Trinkwasserversorgung**

# 1 Einleitung

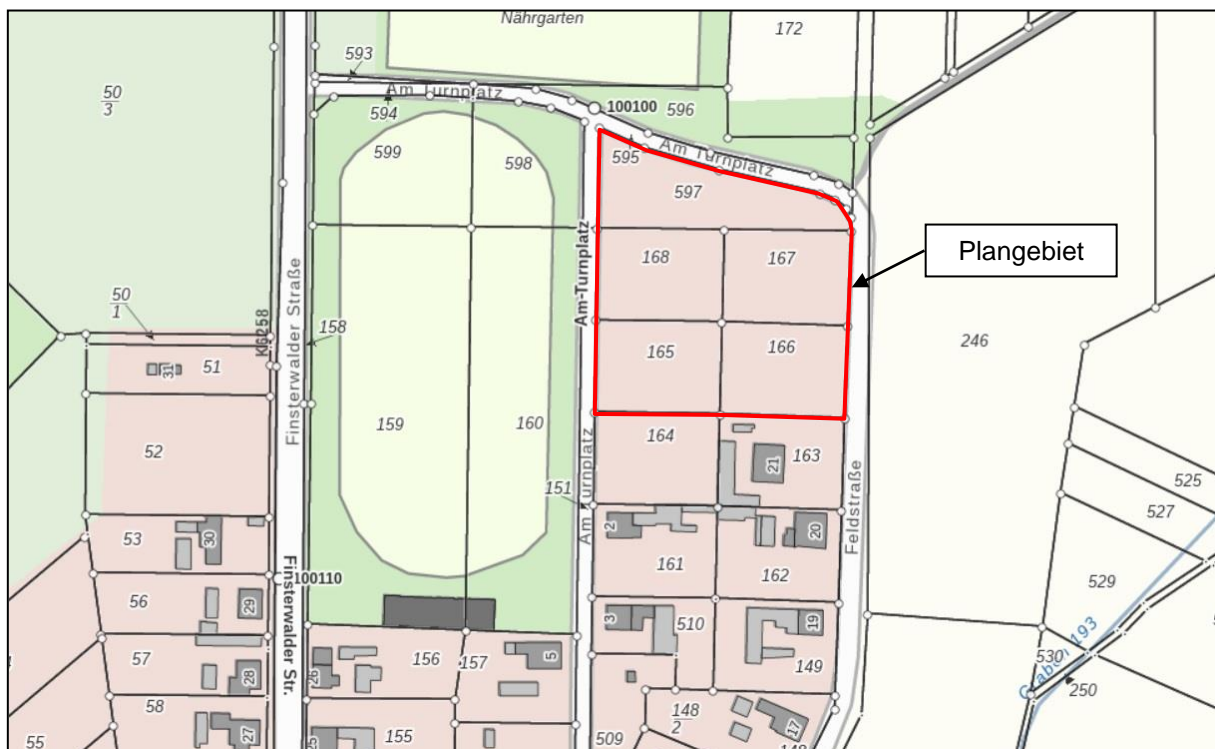
## 1.1 Allgemeine Angaben

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: 2  
 Flurstück: 597, 168, 167, 166, 165  
 Größe: ca. 0,7 ha

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**



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

## 1.3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Sallgast beabsichtigt östlich der Finsterwalder Straße zwischen der „Feldstraße“ und „Am Turnplatz“ die planerischen Voraussetzungen für die Erschließung eines Wohngebietes herbeizuführen. Die Gemeindevertretung Sallgast hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 16.09.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans „Wohnen am Sportplatz in Sallgast“ im Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB eingeleitet.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22, Pressemitteilung vom 18.07.2023) entschieden, dass das Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht angewendet werden darf, wegen des Vorranges des Unionsrecht. Deshalb ist der Bauleitplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sallgast hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 22.02.2024 den Aufstellungsbeschluss entsprechend angepasst.

### 1.4 Verfahrensübersicht

Planart: Bebauungsplan  
 Vorhabenbezeichnung: „Wohnen am Sportplatz in Sallgast“  
 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

#### Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss der GVS Anpassung des Aufstellungsbeschlusses	vom 16.09.2021 vom 22.02.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	vom 28.09.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung mit Schreiben	vom 11.01.2023
Mitteilung der Ziele der Raumordnung mit Schreiben	vom 08.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 11.01.2023 und vom 04.11.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt	vom 01.11.2024
Frühzeitige Offenlage in der Zeit	vom 04.11.24 – 06.12.24
Entwurfsbeschluss der GVS	vom .....
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	vom .....
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom .....
Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom .....

Beschluss der GVS zur Abwägung und Satzung	vom .....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom .....
Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt	am .....

## 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)
- Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RPI-GFS) vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50, S. 1086)

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, un bebauten Flächen im Siedlungsanschluss.
- **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 Freiraum-schutzes 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 schließt direkt an die vorhandene Ortssiedlung an und ist über die Anliegerstraße „Am Turnplatz“ und „Feldstraße“ erschlossen. Die bestehende Ortssiedlung soll lediglich fortentwickelt werden. Insoweit beugt die Weiterentwicklung der Ortssiedlung mit ihrer Infrastruktur der Neuinanspruchnahme von Freiraum vor und vermeidet diese. 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 maßvolle Ergänzen der Ortsiedlung 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.

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- **Z 5.2 Abs. 1:** Anschluss neuer Siedlungsflächen. (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
  - ⇒ Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Sallgast an.
- **Z 5.5:** Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf. (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
  - ⇒ Da die Gemeinde Sallgast nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 LEP HR:
    - quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) und
    - als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption möglich.

Der Umfang der Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gemeinde Sallgast beträgt bei einer Einwohnerzahl von 1.445 1,5 ha.

Nachweis der Einhaltung Z 5.5 LEP HR:

Die Gemeinde hat bisher noch keine Entwicklungsflächen seit Inkrafttreten des LEP HR beansprucht. Mit der vorliegenden Planung werden ca. 0,8 ha Entwicklungsfläche beansprucht. Der Gemeinde stehen mit Durchführung der Planungen dann noch ca. 0,2 ha Entwicklungsfläche zur Verfügung. In dem seit 01.06.2005 wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Kleine Elster gibt es auf dem Gemeindegebiet Sallgast keine Flächen für die eine Inanspruchnahme der EEO absehbar ist.

**Der Bebauungsplan steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.**

**3.2 Flächennutzungsplan**

Das Amt Kleine Elster verfügt seit dem 19.05.2005 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

**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.

**3.4 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und für die Ausweisung von Bauflächen vorrangig von den Instrumenten der Innenentwicklung Gebrauch gemacht werden. Einer besonderen Bedeutung kommt dabei den landwirtschaftlichen Flächen und den Waldflächen zu: sie sind nach Satz 2 nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen und darüber hinaus ist nach Satz 4 die Notwendigkeit ihrer Umwandlung unter Ermittlung und Würdigung der Innenentwicklungspotenziale zu begründen.

Im vorliegenden Fall wird überwiegend eine öffentliche Grünfläche als Wohngebiet überplant. Der Standort ist durch die vorhandene Erschließungssituation sowie außerhalb von Immissions- und Emissionsbelastungen durch Straßenlärm und Landwirtschaftsbetriebe gut für ein Wohngebiet geeignet.

Die Gemeinde hat entsprechende Standortalternativen im klargestellten Innenbereich geprüft (vgl. Kap. 7.1).  
Gleichwertige Alternativstandorte stehen dort kurzfristig und bedarfsgerecht nicht zur Verfügung.

## **4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen**

### **4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG**

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Das Plangebiet berührt keine festgesetzten naturschutzrelevanten Gebietsausweisungen.

### **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

#### Hydrologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt dem Grundwasserwiederanstieg.

Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei ca. +116,5 m NHN (Stand Hydroisohypsenplan 2021).

Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei ca. +118,0 m NHN einstellen (Berechnungsgrundlage: Hydrogeologisches Großraummodell Lauchhammer, Stand Juni 2019).

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

Die LMBV übernimmt keine Haftung für diese Angaben. Es obliegt der Sorgfaltspflicht des Grundstückseigentümers Bauherrn, die nötigen Schlüsse zu ziehen und diesbezügliche Vorschriften zu beachten.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen.

Aussagen zum Wasserchemismus sind nicht möglich, da sich im Umfeld keine repräsentative Grundwassergütemessstelle befindet.

#### Medien / Anlagen

Es sind keine betriebsnotwendigen Medien und Anlagen (elektrotechnisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV vorhanden. Neuerrichtungen sind nicht geplant.

#### Bewertung gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG)

Da der Geltungsbereich des betroffenen B-Plans von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV mbH beeinflusst ist bzw. innerhalb der aktuellen bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) für alle geplanten Bauvorhaben in diesem Bereich erforderlich. Wir empfehlen folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für geplante Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen und der geplanten Tragwerkskonstruktionen zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV,

Abteilung Bergschäden / Entschädigungen (KF1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

In diesem Zusammenhang 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 wurden/werden.

## 5 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten und die Bauausführungen über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

## 6 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

### 6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Sallgast am nördlichen Ortsrand östlich der „Finsterwalder Straße“ / K6258. Das Plangebiet ist über die Straße „Am Turnplatz“ und „Feldstraße“ öffentlich erschlossen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als Grünland dargestellt. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend eine öffentliche Grünfläche ohne besondere Nutzung.

### 6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Sallgast, Flur 2 mit den Flurstücken 597, 168, 167, 166 und 165. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,7 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der öffentlichen Straße „Am Turnplatz“
- im Osten: von der öffentlichen Straße „Feldstraße“
- im Süden: von der Ortssiedlung
- im Westen: von der öffentlichen Straße „Am Turnplatz“, Sportplatz

## 7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

### 7.1 Ziel und Zweck

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Sportplatz in Sallgast“ hat das Ziel, die planerischen Voraussetzungen für die Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes am Standort einer gemeindlichen Grünfläche herbeizuführen.

Die Gemeinde hat das Ziel ca. 5 erschlossene Bauplätze vorrangig zur Wohnnutzung für ihre ortsansässigen Bürger zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen. Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (Höhe Sportplatz). Die Planfläche befindet sich im direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet und ist durch ihre Erschließung gut für die Einbeziehung in das Siedlungsgebiet Sallgast geeignet.



Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung die im innerörtlichen Bereich vorhandenen Baulflächenpotentiale geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass keine Baulflächenpotentiale vorhanden sind, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken. Innerhalb des Innenbereiches sind die Abrundungsflächen bebaut. Baulücken gehören zu den Privatgrundstücken und werden von diesen gärtnerisch genutzt.

## **7.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

### Allgemein:

- Sicherung der in Kap. 7.1 benannten städtebaulichen Ziele,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verkehrssichere Anbindung des künftigen Wohngebiets an die „Finsterwalder Straße“ / K6258,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort und Beachtung des Klimaschutzes,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen,
- Investitions- und Planungssicherheit für die Bauherren.

### Im Wohngebiet:

- Entwicklung einer attraktiven Wohnsiedlung,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum 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,
- Schaffung von Voraussetzungen für den Zuzug potentieller Arbeitskräfte in der Region,
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)

## **8 Raum- und Nutzungskonzept**

Der Geltungsbereich beträgt ca. 7.007 m<sup>2</sup>. Die Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen sich an den Umgebungsnutzungen orientieren. Außer die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, sollen alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, zugelassen werden.

Die Gemeinde möchte den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskatalogs für ein allgemeines Wohngebiet ausschöpfen, um nachhaltig die Attraktivität und die Auslastung des Gebietes sichern.

Nach der vorhandenen Orts-Typik sollen die Gebäude I-II-geschossige Haupthäuser sein. Die überbaubare Grundstücksfläche soll in Anlehnung des § 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4 sein. Ein Überschreiten der Grundflächenzahl GRZ 0,4 i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,5 soll zulässig sein.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und noch keine verbindlichen Ausführungspläne vorliegen, wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig mit einer Baugrenze bestimmt, um genügend Flexibilität für die Gebäudeanordnung zu ermöglichen. Die straßenseitige Baugrenze soll sich an die vorhandene Bebauung südlich der Straßen orientieren. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Nebenanlagen und Garagen / Carports wird nicht vorgenommen. Diese sollen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sein. Vorgesehen ist eine offene Bauweise.

Nicht überbaute bzw. befestigte Baugrundstücksflächen sollen grünordnerisch angelegt werden. Gemeindliches Ziel ist eine begrünte Garten- und Außenanlagengestaltung, welche den Insekten, dem Klima und der Versickerung von Niederschlagswasser dient. Die Anlage von sogenannten Schottergärten soll nicht zulässig sein. Bewegungsflächen können gepflastert werden.

### Gestaltungsvorgaben zur Einbindung des Baugebietes in die Ortssiedlung

Festgelegt wird, dass Dachflächen mit naturfarbenen rotbraunen bis schwarz getönten Dachsteinen einzudecken sind und für die Hauptgebäude keine Flach- und Pultdächer zugelassen werden.

### Hinweise

Auf nach der GehölzSchVO EE geschützten Gehölze wird hingewiesen.

Auf Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird hingewiesen.

### Niederschlagswasser

Im Bebauungsplangebiet soll das anfallende Niederschlagswasser wie in § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt, auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

## **9 Planungsinhalte und Festsetzungen**

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

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

#### **9.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

#### Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zugelassen sind:

- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

#### **9.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,5 ist zugelassen.
- der Zahl der Vollgeschosse II nach § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können im Bebauungsplan einzelne allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährt bleibt. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

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

#### **9.2.1 Bauweise**

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

#### **9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und 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 Hauptgebäude zu erfolgen.

### **9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Maßnahme 1 (M1) – Anpflanzen Bäume und Sträucher**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Flächen, sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m<sup>2</sup> entsprechend Pflanzliste vorzunehmen.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept. Mit der Festsetzung sollen unerwünschten Garten- und Außenanlagengestaltungen begegnet werden. Gärten und Ansaaten sollen aus klima- und artenschutzrechtlichen Gründen grünordnerisch gestaltet werden. Bewegungsflächen können gepflastert werden.

#### **9.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

### **9.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **9.5.1 Dächer**

Dachflächen sind mit naturfarbenen rot, braun, schwarz getönten Dachsteinen einzudecken. Flach- und Pultdächer sind für die Hauptgebäude nicht zulässig.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept. Mit der Festsetzung sollen unerwünschte Farbrichtungen für Dacheindeckungen sowie unerwünschte Dachformen ausgeschlossen werden. RAL-Farbangaben werden nicht getroffen. In der Ziegelherstellung wird nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet. (Quelle: <https://www.roeben.com/de/news/ral-farben-fuer-dach-ziegel>)

### **9.6 Hinweise zum Vollzug**

#### **9.6.1 Gehölzschutz**

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baum-Hecken gelten bei einer Beseitigung die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE.

#### **9.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

#### **V1 – Naturschutzfachliche Baubegleitung**

Bestellung einer Fachperson zur Prüfung der Funktionsfähigkeit des Zauneidechsen-Ersatzhabitates (E1-Maßnahme) vor Baubeginn sowie zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes (V3) während der gesamten Bauzeit. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu benennen. Die Ergebnisse der Prüfung sind zu dokumentieren und nach Abschluss der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### **V2 – Umsiedeln Reptilien**

Vor dem ersten Beginn einer Baumaßnahme sind die Zauneidechsen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes im Zeitraum von Ende März bis Anfang September durch eine Fachperson abzufangen und in den Ersatzlebensraum (E1-Maßnahme) umzusiedeln. Blindschleichen sind dort zu verbringen. Das Absammeln ist zu dokumentieren. In der Dokumentation ist die Eignung des Ersatzhabitates durch Fotos zu belegen. Der Dokumentationsbericht ist nach Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

#### **V3 – temporärer Reptilienschutzzaun**

Das Zauneidechsenersatzhabitat ist während der gesamten Bauzeit am Ost-, Süd- und Westrand mit einem ca. 140 m langen Schutzzaun zu umgeben, um eine Wiedereinwanderung in das Bebauungsplangebiet zu verhindern. Der Schutzzaun ist über den gesamten Bauzeitraum durch die naturschutzfachliche Baubegleitung auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Wichtig ist, dass ausgeschlossen werden kann, dass sich während der Baumaßnahmen Individuen im Plangebiet aufhalten. Nach Bauende ist der Schutzzaun zurückzubauen.

**V4 – Beseitigung Gehölze**

Eine Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Hecken, Gebüsche) ist im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar gestattet. Die Rodung der Wurzelstubben darf erst nach Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgen. Außerhalb dieser Zeit ist dafür eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

**V5 – Umsetzen Waldameisennest**

Das vom Eingriff betroffene Waldameisennest ist vor Baubeginn, möglichst während der Sonnenphasen im Frühjahr, durch eine Fachperson an einen anderen geeigneten Standort im näheren Umfeld umzusetzen.

**9.6.3 Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze**

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Obstgehölze aller Art	

**9.7 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

**E1 – Errichtung Ersatzhabitat für Zauneidechsen in der Gemarkung Sallgast, Flur 2, Flurstück 596**

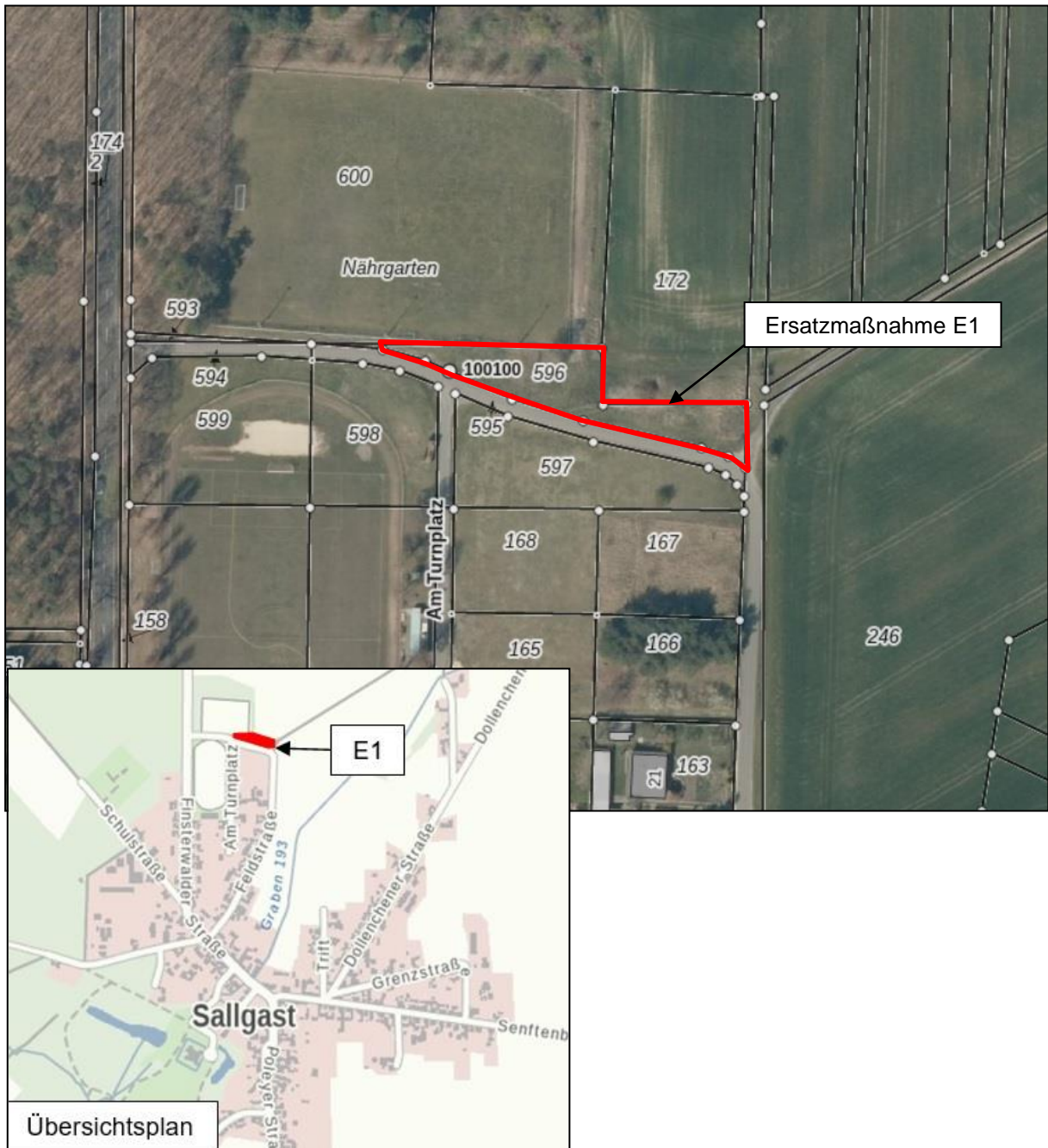
Für das Ersatzhabitat stellt die Gemeinde kommunale Flächen mit einer Größe von ca. 0,16 ha zur Verfügung. In Verantwortung der Gemeinde wird diese Fläche für die Entwicklung eines Zauneidechsenhabitates mindestens 1 Jahr vor Baubeginn eingerichtet.

Pflege und Monitoring

Die Pflege des Ersatzhabitates erfolgt in Verantwortung der Gemeinde nach einem Pflegekonzept wie folgt:

1. Mahd zwischen Mitte März bis Mitte Oktober mit einer Schnitthöhe von mindestens 8 cm. Dabei sind die Randflächen nicht zu mähen bzw. wechselseitig oder im Winter.
2. Schnittgut auf Haufen lagern, nicht auf Habitate aufbringen.
3. Mahd von einer Seite zur anderen Seite ausführen.
4. Monitoring im ersten, dritten und fünften Jahr zum Nachweis des Funktionierens des Ersatzhabitates.

**Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme E1 (CEF)**



## 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

Berührungspunkte mit Leitungen innerhalb des Plangebietes ergeben sich nicht.

#### Hinweise des Versorgers:

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie werden Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofener 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. Den Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf sind an [Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de](mailto:Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de) zu senden.

#### 10.1.3 Erdgasversorgung

Rechtsträger ist: SpreeGas GmbH Cottbus  
vertreten durch NBB  
Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG  
EUREF-Campus 1-2  
10829 Berlin

Berührungspunkte mit Erdgasleitungen ergeben sich nicht.

#### 10.1.4 Abwasserentsorgung

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

Eine zentrale Entwässerung ist nicht vorhanden.

#### Hinweise:

Die Gestaltung der dezentralen Grundstücksentsorgungsanlage ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen. Für den Bau und Betrieb der dezentralen Grundstücksentsorgungsanlage (abflusslose Sammelgrube) 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 die wasserrechtliche Erlaubnis sowie der wasserrechtliche Bauabnahmeschein der Kleinkläranlage vorzulegen.

#### 10.1.5 Trinkwasserversorgung

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

Der übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anlage 6 in die Begründung aufgenommen.

#### Hinweise:

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes kann grundsätzlich über die öffentlichen Anlagen des WAL gesichert werden. Eine trinkwasserseitige Anbindung ist durch eine Verlängerung der Trinkwasserleitung 90 PEh in der Finsterwalder Straße möglich. Eine Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser über die angrenzende Straße Am Turnplatz ist auf Grund der geringen Dimensionierung der dort verlaufenden Trinkwasserleitung nicht möglich.

Im Rahmen der Erschließung des Standortes muss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WAL abgeschlossen werden. In der Vereinbarung sind die Modalitäten der weiteren Planung, Realisierung und Übernahme/Betriebung der Erschließungsanlagen zu regeln. Die Kosten trägt der Erschließungsträger. Zum Abschluss einer Erschließungsvereinbarung ist sich an den Wasserverband Lausitz, Herrn Mascheck, Tel. 03573 803-480, zu wenden.

#### **10.1.6 Telekommunikationsversorgung**

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

Berührungspunkte mit Telekommunikationslinien ergeben sich nicht.

#### **10.1.7 Löschwasserversorgung**

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

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/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 zur gesicherten Löschwasserversorgung eines Nachweises im Bauantragsverfahren.

Die Gemeinde bestätigt die gesicherte Löschwasserversorgung über vorhandene Löschwasserentnahmestellen.

#### **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 (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung)**

Das Plangebiet befindet sich in keinem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet.

## 12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:

allgemeines Wohngebiet	6.147 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche	860 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>7.007 m<sup>2</sup></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Oktober 2024