

**Bebauungsplan  
„Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“  
der Gemeinde Sallgast  
im Amt Kleine Elster (NL)**



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 / Aufstellungsbeschluss .....	4
1.4	Verfahrensübersicht .....	5
1.5	Aufstellungsverfahren .....	6
2	Rechtsgrundlagen .....	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Innenbereichssatzung .....	7
3.4	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB) .....	8
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugebiete / Restriktionen .....	8
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG .....	8
4.2	Schutzgebiete nach WHG .....	8
4.3	Altlasten / Bodenschutz .....	8
4.4	Bergbau- und sonstige Abbaugebiete .....	8
5	Denkmal- und Bodendenkmalschutz .....	9
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung .....	10
7.1	Ziel und Zweck .....	10
7.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	10
8	Raum- und Nutzungskonzept .....	11
9	Planungsinhalte und Festsetzungen .....	12
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
9.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
9.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	13
9.2.1	Bauweise .....	13
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
9.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	13
9.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	13
9.3.2	Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“ .....	13
9.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	13
9.4.1	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung .....	13
9.5	Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	13
9.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	14
9.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) .....	14
9.7.1	Dächer .....	14
9.8	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	14
9.8.1	Bodendenkmalschutz .....	14
9.9	Hinweis zum Schallschutz .....	14
10	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	14
10.1	Erschließung .....	14
10.1.1	Straßenverkehr .....	14
10.1.2	Energieversorgung .....	14
10.1.3	Erdgasversorgung .....	15
10.1.4	Abwasserentsorgung .....	15
10.1.5	Trinkwasserversorgung .....	15
10.1.6	Telekommunikationsversorgung .....	16
10.1.7	Löschwasserversorgung .....	16
10.1.8	Abfallbeseitigung .....	16
10.1.9	Niederschlagswasserentsorgung .....	16
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	16
11.1	Kampfmittel (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung) .....	16
12	Flächenbilanz .....	16
13	Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen .....	16

13.1	Übergeordnete Planungen, die für die Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange herangezogen wurden .....	17
13.1.1	Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg .....	17
13.1.2	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster .....	18
13.1.3	Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO EE) .....	18
13.2	Rechtliche Grundlagen .....	18
13.3	Bestandsbeschreibung .....	19
13.4	Planung .....	19
13.5	Auswirkungen .....	19
13.5.1	Schutzgut Mensch .....	19
13.5.2	Schutzgebiete, Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	19
13.5.3	Kultur- und Sachgüter .....	22
14	Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen .....	22
15	Literatur / Gesetze / Verordnungen .....	23

**Tabelle 1: Schutzgebiete**

**Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet und ihre Bewertung**

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

**Anlage 1: Biotopkarte**

**Anlage 2: Artenschutzrelevanzprüfung (Wiesner 07/2022)**

**Anlage 3: Bestandsplan Elektroenergie**

**Anlage 4: Bestandsplan Trinkwasser**

# 1 Einleitung

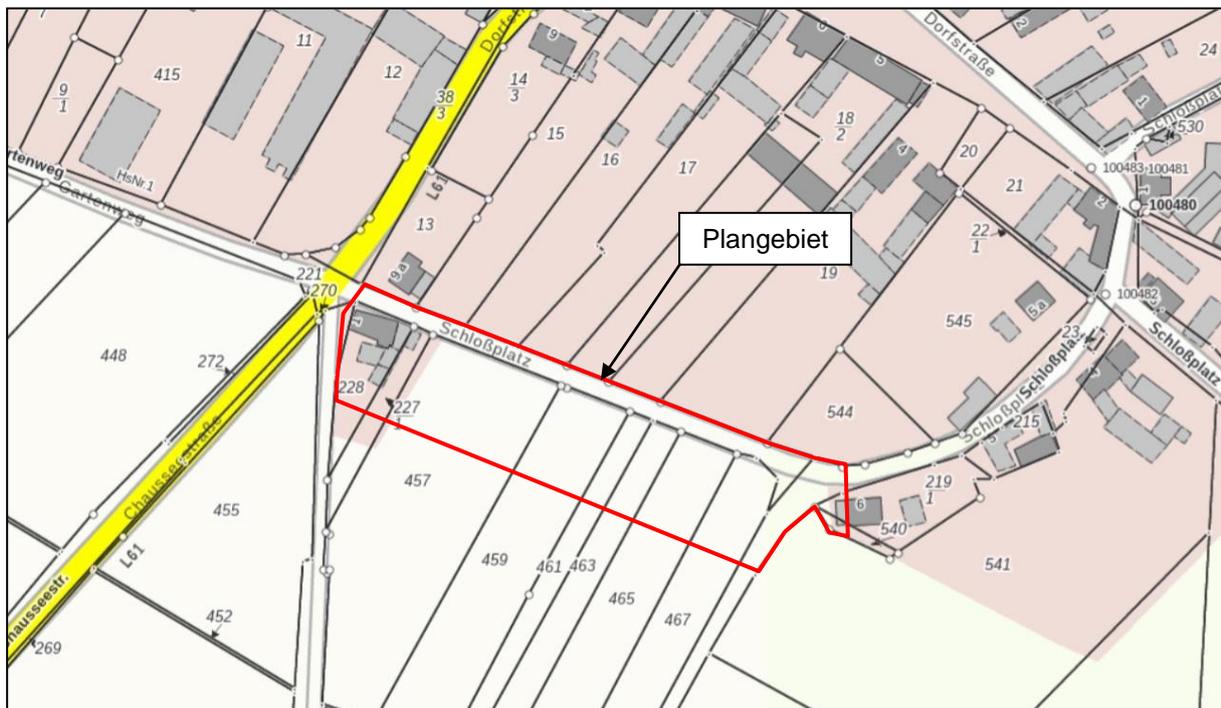
## 1.1 Allgemeine Angaben

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Sallgast im Ortsteil Göllnitz. Zur Gemeinde Sallgast gehören die Ortsteile Klingmühl, Poley, Henriette, Göllnitz, Dollenchen und Zürchel. Der Ortsteil Göllnitz ist über die Landstraße L61 vor Lieskau zur A13 erschlossen.

## 1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Göllnitz
Flur:	4
Flurstück:	229 (teilweise), 228 (teilweise), 227/1 (teilweise), 457 (teilweise), 459 (teilweise), 461 (teilweise), 463 (teilweise), 465 (teilweise), 467 (teilweise), 221 (teilweise), 220 (teilweise), 219/1 (teilweise), 540 (teilweise)
Größe:	ca. 7.533 m <sup>2</sup>
Gegenwärtige Nutzung:	Acker für Futteranbau, öffentliche Straße und bebaute Flächen
Geplante Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche Verkehrsfläche, private Verkehrsfläche, private Grünfläche

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



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

## 1.3 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sallgast hat in Ihrer öffentlichen Sitzung vom 10.03.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“ im Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB ohne formelle Umweltprüfung, gefasst.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Schloßplatz“, welche in die „Chausseestraße“ / L61 einmündet. Derzeit handelt es sich um eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB.

### 1.4 Verfahrensübersicht

Planart: Bebauungsplan

Vorhabenbezeichnung: „Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“

Amt: Kleine Elster (Niederlausitz)

Gemeinde: Sallgast

Ortsteil: Göllnitz

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	vom 10.03.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	vom 01.04.2022
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung mit Schreiben	vom 26.07.2022
Mitteilung der Ziele der Raumordnung mit Schreiben	vom 18.08.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 26.07.2022
GVS Information zum Entwurf	vom 14.11.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	vom 01.12.2022
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom 09.12.22 – 13.01.23
Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 15.11.2022
Beschluss der GVS zum Durchführungsvertrag, zur Abwägung und Satzung	vom .....

Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom .....
Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt	am .....

### 1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“ erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB ohne formale Umweltprüfung.

Die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB liegen vor:

- das Plangebiet grenzt an den Innenbereich und dient vorrangig der Wohnnutzung,
- die Größe des Plangebietes liegt unter 3 ha und die Grundfläche liegt unter 1 ha,
- für das Vorhaben besteht nach Anlage 1 UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und damit der Erstellung eines Umweltberichts,
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen,
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit, dass Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage des § 13b BauGB abgesehen.

## 2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

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

**Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:**

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen:  
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Schönborn an.
- Z 5.5 LEP HR Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf:  
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. 0,5 ha Entwicklungsfläche beansprucht. Die Entwicklungsoption der Gemeinde wird eingehalten. Der Gemeinde stehen mit Durchführung der Planung dann noch ca. 1,0 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.

**Grundsätze**

- 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, unbebauten 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 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 grenzt beidseitig an vorhandene Ortsbebauungen und ist über die Anliegerstraße „Schloßplatz“ 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 großflächig zerschnitten, das entsprechende Schutzziel des Landschaftsrahmenplans wird nicht beeinträchtigt. Eine Vorbelastung durch die bestehende Siedlungsbebauung besteht schon. Das maßvolle Ergänzen der Ortssiedlung 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.

**Widersprüche zwischen dem Bebauungsplan und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind nicht zu erkennen.**

**3.2 Flächennutzungsplan**

Das Amt Kleine Elster verfügt seit dem 19.05.2005 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP wird im Verfahren nach § 13b BauGB im Zuge der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

**3.3 Innenbereichssatzung**

Die Gemeinde Göllnitz verfügt über eine gültige Innenbereichssatzung (§ 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 eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche überplant. Der Standort ist durch die vorhandene Erschließungssituation sowie außerhalb von Immissions- und Emissionsbelastungen durch Straßenlärm bzw. Landwirtschaftsbetriebe gut für ein Wohngebiet geeignet.

Die Gemeinde hat entsprechende Standortalternativen im klargestellten Innenbereich geprüft (vgl. Kap. 3.1).

Gleichwertige Alternativstandorte stehen dort kurzfristig und bedarfsgerecht nicht zur Verfügung. Die Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen begründet sich damit, dass das Landwirtschaftsunternehmen diese Fläche aus wirtschaftlichen Gründen aus der Nutzung genommen hat.

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

### **4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG**

*Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz*

Das Plangebiet berührt keine festgelegten 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 und LMBV*

Belange des LBGR sind nicht betroffen.

#### Bergrecht

Das Plangebiet steht nicht unter Bergaufsicht.

#### Hydrologie

Der Vorhabenbereich befindet sich außerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der aktuelle Grundwasserstand im Haupt- hangendgrundwasserleiter beträgt ca. +109,5 m NHN (Hydroisohypsenplan 2021). Bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter liegen Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m vor.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass oberflächennah bindige Horizonte (Ton, Lehm, Schluff, etc.) vorhanden sind, die insbesondere in feuchten Witterungs- Perioden zu flurnahen Schichtenwasserbildungen und Staunässe führen können.

### Medien / Anlagen

Im angezeigten Bereich befinden sich keine aktiven, betriebsnotwendigen Medien und Anlagen (elektrotechnisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV.

## **5 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

*Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum*

Das Plangebiet berührt randlich das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20041 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Göllnitz, Fpl. 4“. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

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

### **6.1 Lage und Bedeutung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Göllnitz, südlich der Straße „Schloßplatz“, im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der gemäß Klarstellungs- und Abrundungssatzung klargestellte Innenbereich endet am Baugrundstück Chausseestraße 9a im Nordwesten und am Baugrundstück Schloßplatz 6 im Südosten. Der nördliche Siedlungsraum ist von dörflichen Hofstellen mit Wohnnutzungen und der östliche Siedlungsraum ist überwiegend von Wohnnutzungen geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das bebaute Grundstück Chausseestraße 1 und bauliche Anlagen des Baugrundstückes Schloßplatz 6 sowie die öffentliche Asphalt-Straße „Schloßplatz“. Der größte Teil des Plangebietes stellt sich als Ackerfläche mit Maisanbau dar.

Die bebauten Grundstücke (Flurstücke 228, 227/1, 540 und 219/1) und das unbebaute Grundstück 220 befinden sich in Privatbesitz. Alle anderen Grundstücke (Flurstücke 221, 229, 457, 459, 461, 463, 465 und 467) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Innerhalb des Flurstückes 459 liegt nach Aussage der unteren Wasserbehörde eine Drainageleitung, die voraussichtlich der Straßenentwässerung dient.

Parallel der Straße „Schloßplatz“ verläuft durch das Plangebiet eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung. Diese ist für die Erschließung des neuen Baugebietes nicht ausreichend dimensioniert. Diese wird mit Verlegung einer neuen Leitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche außer Betrieb genommen.

Im Plangebiet befinden sich nicht festgestellte Flurstücksgrenzen (Flurstücke 229, 221, 220). In der Teilungsmessung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt eine Neuvermessung nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes.

### **6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung**

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Göllnitz, Flur 4 mit Teilen der Flurstücke 229, 228, 227/1, 457, 459, 461, 463, 465, 467, 221, 220, 219/1, 540.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,75 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von eingezäunten Bauergärten der Ortssiedlung
- im Osten: von der Ortssiedlung
- im Süden: von Ackerland
- im Westen: vom Flurstück 229 und der „Chausseestraße“ / L61

## 7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

### 7.1 Ziel und Zweck

Das Amt Kleine Elster (NL) verfügt für die Gemeinde Sallgast Ortsteil Göllnitz über einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher den Plangebietsstandort als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche darstellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Schloßplatz in Göllnitz“ beabsichtigt die Gemeinde Sallgast für den Standort des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO herbeizuführen. Im Plangebiet sollen zukünftig 4 neue erschlossene Bauplätze vorrangig zur Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Die öffentliche Erschließung ist über die öffentliche Straße „Schloßplatz“ mit Anbindung an die „Chausseestraße“ / L61 gegeben.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen. Eigentumsrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die Gemeinde ist Eigentümer der unbebauten Plangebietsflächen.

Untersucht und beachtet werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben. Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen begründet sich mit der Eignung der Flächen außerhalb von Schutzgebieten i. S. WHG und BNatSchG und weil der Standort durch die vorhandene Erschließungssituation und Verfügbarkeit von Grund und Boden gut geeignet ist.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich) ohne formale Umweltprüfung aufgestellt werden, da die Anwendungsvoraussetzungen vorliegen:

- Das Plangebiet grenzt an den klargestellten Innenbereich und dient vorrangig für eine Wohnnutzung.
- Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,75 ha mit einer zulässigen Grundfläche (GRZ 0,4 + Überschreitung), also unter 3 ha und unter 1 ha.
- Für das Vorhaben nach Anlage 1 UVPG besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Aufgrund der Art der Nutzung sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

### 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 einschl. Sicherung der Erschließung, Sicherung der Bodenordnung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Niederschlagsversickerung am Standort,
- 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

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für den Anschluss an die klagestellte Innenbereichsabgrenzung Grundstücksteile der angrenzenden Siedlungsbebauungen einbezogen. Der Geltungsbereich beträgt ca. 7.533 m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich werden auf ca. 5.097 m<sup>2</sup> ein allgemeines Wohngebiet, auf ca. 536 m<sup>2</sup> eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, auf ca. 1.554 m<sup>2</sup> eine öffentliche Verkehrsfläche und auf ca. 346 m<sup>2</sup> eine private Verkehrsfläche ausgewiesen.

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.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird aufgrund der Anwendungsvoraussetzungen als § 13b BauGB vorgenommen.

Nach der vorhandenen Orts-Typik sollen die Gebäude I-III-geschossige Einzel- und Doppelhäuser 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 bis GRZ 0,6 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 beidseitige Bebauung südlich der Straße „Schloßplatz“ orientieren. Das Baufeld soll eine Tiefe von 20 m erhalten. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Nebenanlagen und Garagen / Carports wird nicht vorgenommen. Diese sollen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sein.

Für die unbebauten Baugrundstücke ist die offene Bauweise vorgesehen. Für das bebaute Grundstück Chausseestraße 1 wird gemäß Bestandsbebauung die abweichende Bauweise festgelegt, sodass die Gebäude an die westlichen und nördlichen Nachbargrundstücke stehen können. Die erforderliche Bodenordnung wegen der Überbauung der westlichen Nachbargrundstücksgrenze Flurstück 229 wird im Zuge der Planumsetzung (Grundstücksaufteilung) durchgeführt.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die vorhandene Straße „Schloßplatz“ mit einer Breite von 7,50 m bis 8,50 m ausgewiesen. Die erforderliche Bodenordnung wegen Beanspruchung der Flurstücke außerhalb der Katastergrenzen des Straßenflurstückes 221 wird im Zuge der Planumsetzung (Grundstücksaufteilung) durchgeführt.

Als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zufahrt“ wird das Flurstück 220 ausgewiesen. Der Eigentümer möchte diese Fläche für eine Bebauung nicht zur Verfügung stellen, sondern möchte die Fläche als Zufahrt für die Hinterliegergrundstücke nutzen. Der auf der privaten Verkehrsfläche stehende Haselnussstrauch soll erhalten bleiben.

In Abgrenzung zur angrenzenden Agrarfläche ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ vorgesehen. In der Abstandsgrünfläche sollen keine baulichen Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, biologische Kleinkläranlagen und Abwassersammelgruben errichtet werden. Zur Vermeidung, dass sogenannte Schottergärten angelegt werden, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen grünordnerisch anzulegen sind. Gemeindliches Ziel ist eine begrünte Gartengestaltung und Außenanlagengestaltung, welche den Insekten, dem Klima und der Versickerung von Niederschlagswasser dient. Bewegungsflächen können gepflastert werden.

### Schutz vor Verkehrslärm

Mit dem vorhandenen Abstand der Bebauung / Baugrenze zur Landesstraße L61 werden nach den Verkehrsbelegungszahlen der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Straßenwesen von 1.758 Kfz/Tag, davon 147 LKW/Tag, die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Nach der DIN müsste der Abstand von zukünftigen Bauungen zur L61 ca. 25 m betragen. Kann der Abstand von 25 m zur L61 nicht eingehalten werden, ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie ausreichende Schalldämmmaße der Außenbauteile und schallgedämmte Lüftungsanlagen, die straßenabgewandte Anordnung von Schlafräumen, möglich.

Bezüglich der ebenfalls möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen des ausreichend hohen Schalldämmmaßes lässt sich an den Immissionsorten an der straßenseitigen Baugrenze aufgrund der Lärmpegel am Tag (+8 dB(A) entsprechend den Vorgaben der DIN 4109), der Lärmpegelbereich III

abschätzen. Im Lärmpegelbereich III beträgt der Pegel zur Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen 65 dB gemäß DIN 4109-1 (2018) Pkt. 7 Tab. 7. Nach Pkt. 7.1 errechnet sich das Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume mit 35 dB bzw. 30 dB.

Im Bebauungsplan wird die Fläche mit max. 20 m Abstand zur westlichen Baugrenze als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet. Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, das nach DIN 4109 vorgegebene Bau-Schalldämmmaß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Die genaue Bestimmung des erforderlichen Bauschalldämmmaßes ergibt sich aus der konkreten Planung der Bebauung. Deshalb werden Ausnahmeregelungen zugelassen.

Des Weiteren sind Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone an der straßenabgewandten Seite anzuordnen. Einschränkungen für die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den Planfestsetzungen nicht.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen betreffen eine baugenehmigungspflichtige Kernsanierung (Abriss und Neuaufbau) des bebauten Baugrundstückes (Chausseestraße 1), welches Bestandsschutz hat.

#### 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.

#### Bodendenkmalbereich

Nachrichtlich übernommen wird der Bodendenkmalbereich „Mittelalterlicher Dorfkern von Göllnitz, Fpl. 4“ sowie die dort geltenden Bestimmungen.

#### Niederschlagsentwässerung

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser wie in § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt, auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

#### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Baugrundstücke muss dezentral entweder durch biologische Kleinkläranlagen mit Vorortversickerung oder über Sammelgruben mit Entsorgung erfolgen. Eine zentrale Ableitung durch die Gemeinde ist nicht möglich.

## 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 0,6 ist zugelassen.
- der Zahl der Vollgeschosse I-III 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. 9 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 und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**9.2.1 Bauweise**

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude an das nördliche und westliche Nachbargrundstück errichtet werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

**9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

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

**9.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Festgesetzt ist ein öffentlicher Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

**9.3.2 Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“**

Festgesetzt ist ein privater Verkehrsraum mit Zweckbestimmung „Zufahrt“ für die Hinterliegergrundstücke. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen resultieren aus dem Nutzungskonzept.

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

**9.4.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung**

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. In den Abstandsgrünflächen sind bauliche Nebenanlagen, ausgenommen Einzäunungen sowie biologische Kleinkläranlagen und Abwassersammelgruben, nicht zugelassen.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

**9.5 Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Flächen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bau-Schalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm- Maß R´w ges.	Raumart
III	65 dB	35 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	65 dB	30 dB	Büroräume u.ä.

Die Festsetzung zum Lärmschutz resultiert aus den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der bekannten Verkehrsbelegungszahlen der angrenzenden Chausseestraße / L61.

## **9.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **Pflanzgebot (Pg) – Anlegen von Grünflächen**

Die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen sind mindestens durch Rasenansaat zu begrünen. Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept. Die Festsetzung gilt für Gärten und Außenanlagen, welche aus Klima- und artenschutzfachlichen Gründen grünordnerisch zu gestalten sind. Bewegungsflächen können gepflastert werden.

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

### **9.7.1 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 Nutzungskonzept. 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>)

## **9.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **9.8.1 Bodendenkmalschutz**

Das Plangebiet berührt das Bodendenkmal Nr. 20041 „Mittelalterlicher Dorfkern von Göllnitz, Fpl. 4“ i. S. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

### **9.9 Hinweis zum Schallschutz**

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Ausgabe 2018-01 kann im Amt Kleine Elster (NL), Turmstraße 5, 03238 Massen (NL) eingesehen werden.

## **10 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1 Erschließung**

#### **10.1.1 Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Schloßplatz“ 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 Anlagenbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 3 aufgenommen. Berührungspunkte ergeben sich mit Kabel in der öffentlichen Verkehrsfläche.

#### Hinweise:

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](mailto:Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de) zu senden.

### **10.1.3 Erdgasversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht gegeben.

### **10.1.4 Abwasserentsorgung**

Rechtsträger ist:

Wasserverband Lausitz  
Betriebsführungs GmbH  
Am Stadthafen 2  
01968 Senftenberg

#### Hinweise:

Die Schloßstraße in Göllnitz ist und wird voraussichtlich auch in Zukunft nicht schmutzwasserseitig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist dezentral zu entsorgen.

Die Gestaltung der dezentralen Grundstücksentsorgungsanlage ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Elbe -Elster 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 Trinkwasserversorgung**

Rechtsträger ist:

Wasserverband Lausitz  
Betriebsführungs GmbH  
Am Stadthafen 2  
01968 Senftenberg

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 4 aufgenommen.

#### Hinweise zur Erschließungssituation:

Die Trinkwasserversorgung der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes kann über die öffentlichen Leitungen des WAL in der Schloßstraße gesichert werden. Allerdings ist die vorhandene Trinkwasserleitung TW 50 PEw nicht für den Anschluss von neuen Häusern ausgelegt, bzw. nicht ausreichend dimensioniert.

Deshalb muss im Zuge der B-Plan Erschließung eine neue Trinkwasserleitung PEHD 90 verlegt werden. Die Kosten dafür sind vom Erschließungsträger zu tragen. Es ist zwingend eine Erschließungsvereinbarung mit dem WAL abzuschließen. Mit der Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung kann die, durch die Grundstücke 457,459, 461,463,465 und 467 verlaufende Trinkwasserleitung außer Betrieb gehen.

Die Herstellung des Grundstücksanschlusses muss der Grundstückseigentümer (Bauherr) beim WAL bzw. bei der Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL-Betrieb) beantragen. Die Formulare befinden sich unter „Downloads“ auf unserer Internetseite [www.wasserverband-lausitz.de](http://www.wasserverband-lausitz.de). Bei der Antragstellung ist der Eigentüternachweis zu erbringen. Die im Merkblatt enthaltenen allgemeinen und technischen Hinweise im Zusammenhang mit der Herstellung des Trinkwasseranschlusses im privaten Bereich ist zu beachten. Anfallende Herstellungskosten sind gemäß Kostenerstattungssatzung Wasser des WAL vom Anschlussnehmer zu tragen.

**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 Hydranten.

**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	5.097 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	1.554 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	346 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	536 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>7.533 m<sup>2</sup></b>

**13 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen**

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“) oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete sowie Vogelschutz-

bzw. SPA-Gebiete) scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Arten- und Biotopschutzes lassen sich durch die gemeindliche Abwägung nicht überwinden.

Die Verbote der §§ 30 und 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben und sind erst auf dieser Ebene abschließend beurteilungsfähig und lösbar.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob der Vollzug des B-Plans im Hinblick auf die Verbotstatbestände der §§ 30 und 44 BNatSchG möglich ist. Um eine sachgemäße Aussage über eventuell schutzwürdige floristische und faunistische Bestandselemente der Vorhabenfläche treffen zu können, wird eine Artenschutzrelevanzprüfung durchgeführt.

### **13.1 Übergeordnete Planungen, die für die Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange herangezogen wurden**

#### **13.1.1 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg**

Im Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2000 sind die landesweiten Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ enthalten.

Ziele des Landschaftsprogramms sind der Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und im unbesiedelten Bereich in einer Weise, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert ist.

Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihrer landschaftlichen Erscheinungsform auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch die Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft. Konflikte bei der Nutzung des Raumes und neue Umweltbelastungen sollen vermieden bzw. weitgehend minimiert werden. Werte und Funktionen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung sollen konsequent und dauerhaft geschützt werden.

Ziel ist es, den überwiegenden Teil der Kernflächen des Naturschutzes untereinander und mit den für Naturschutz und Landschaftspflege wichtigen Gebieten der angrenzenden Bundesländer und Polens zu verbinden und zu vernetzen. Dabei soll die besondere Rolle Brandenburgs als Verbindungsland innerhalb des pleistozän geprägten Mitteleuropäischen Tieflandes besonders berücksichtigt werden.

Ferner sollen möglichst großflächig naturnahe Lebensräume und ihre spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften einschließlich der Arten an den Spitzen der Nahrungsketten erhalten werden. Besondere Schutzanstrengungen gelten gefährdeten Arten, die ihre Verbreitungsgrenzen in Brandenburg haben oder bei ihren Wanderungen Brandenburg regelmäßig berühren. Diese Gebiete sind die Kernflächen des Naturschutzes in Brandenburg. Sie bilden das Grundgerüst für die Biotopverbundsysteme und repräsentieren in besonderer Weise den Charakter der brandenburgischen Landschaft.

Die weiträumigen, relativ dünn besiedelten und wenig zerschnittenen Landschaftsräume sollen als eine besondere Qualität der brandenburgischen Landschaft und als Lebensräume der vom Aussterben bedrohten, an diese störungsarmen Räume gebundenen Arten, wie z.B. Seeadler, Schreiadler, Schwarzstorch langfristig erhalten werden.

In der von Auenlandschaften geprägten Elbe-Elster-Niederung richten sich die naturschutzfachlichen Ziele vorrangig an den Schutz und die Entwicklung der Auenlandschaft und ihrer Randbereiche. In den Ergänzungsräumen Feuchtbiotopverbund mit einem starken Wechsel von Acker und Grünlandbereichen soll das Grünland erhalten werden. Aufgrund der Waldarmut der Elbe-Elster-Niederung sollen die vorhandenen Waldbereiche erhalten und naturnah gestaltet werden.

Neben den zu erhaltenden regionalen Erholungslandschaften besteht für weite Teile des Naturraums Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Erlebniswirksamkeit des Naturraums. Im Wesentlichen sind die Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung und das Naturerleben durch die Verbesserung des Landschaftsbildes zu schaffen. Als derartige Entwicklungsräume sind die obere Elsterniederung sowie die sich anschließenden Tagebaufolgelandschaften zu nennen.

#### **Berücksichtigung im Bebauungsplan:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Auenlandschaften, Feuchtbiotopen (insbesondere Feuchtwiesen) sowie Wäldern. Er ruft somit keine Konflikte mit den im Landschaftsprogramm als für den Naturraum Elbe-Elster-Niederung besonders bedeutsam eingestuft Lebensraumtypen hervor.

### **13.1.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster (erstellt 1997) beinhaltet eine Analyse des Naturhaushaltes des Elbe-Elster Landkreises, mit deren Hilfe Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für entsprechende Planungen. Der Landschaftsrahmenplan wird etappenweise fortgeschrieben, um so die (gesetzliche) Aktualität gewährleisten zu können. Der Fachbeitrag zur Biotopverbundplanung des LRP wurde 2010 erstellt und dient – neben der nachhaltigen Sicherung naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume – der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger, ökologischer Wechselbeziehungen in der Landschaft. Dabei stehen die Ansprüche der heimischen Arten an ihren Lebensraum im Vordergrund.

Die Biotopverbundplanung bemerkt für den Planungsbereich:

- Das Plangebiet ist als „Acker“ dargestellt.
- Entwicklungsflächen des Biotopverbundes sowie deren zugehörige Maßnahmen werden durch das Plangebiet nicht berührt.
- Die Planfläche zählt nicht zu den Gebieten mit nationaler / länderübergreifender, überregionaler oder regionaler Bedeutung für den Biotopverbund.
- Er liegt im unzerschnittenen verkehrsarmen Raum > 50 km<sup>2</sup> mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund zum Erhalt der Unzerschnittenheit.

#### **Berücksichtigung im Bebauungsplan:**

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Bebauungen und Verkehrswege vorbelastet. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsrahmenplans vereinbar.

### **13.1.3 Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO EE)**

In § 2 der „Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken“ werden Bäume und Hecken im Gebiet des Landkreises Elbe-Elster zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Zweck dieser Verordnung ist es nach § 1 Abs. 4, den Bestand an Bäumen und Hecken im Landkreis zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Wohlfahrtswirkung, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen und wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

**Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine nach der GehölzSchVO EE geschützten Gehölze.**

## **13.2 Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a und b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt außerhalb von NATURA 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten) und naturschutzrelevanten Gebietsausweisungen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

**13.3 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand, östlich der „Chausseestraße“ / OD L61 und südlich der Straße „Schloßplatz“.

Das Plangebiet ist von der Straße „Schloßplatz“ zugänglich. In östlicher Himmelsrichtung grenzen vorwiegend Wohnnutzungen an und in nordöstlicher Himmelsrichtung das Zentrum der Ortslage.

Größere Gewerbebetriebe oder Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets. Im Plangebiet befindet sich ein bewohntes Gebäude im Einwirkungsbereich der Landesstraße / „Chausseestraße“, die befestigte Fahrbahn der Straße „Schloßplatz“, Nebenanlagen der bewohnten Grundstücke und ansonsten intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

**13.4 Planung**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes mit den darin zulässigen Nutzungen auf einer derzeitigen Agrarfläche unter Einbeziehung von bewohnten Flächen des Außenbereiches östlich der Landesstraße L61.

**13.5 Auswirkungen**

**13.5.1 Schutzgut Mensch**

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Immissionsschutz

Für die Ermittlung der Auswirkungen durch Verkehrslärm der angrenzenden Landesstraße L61 wurden die Verkehrsbelegungszahlen des Landesbetriebes Straßenwesen von 1.758 Kfz (davon 147 Schwerlastfahrzeuge) herangezogen. Dieses Verkehrsaufkommen wurde als Grundlage für die Beurteilung des Straßenlärms auf das Plangebiet nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) genutzt.

Die Berechnung des Straßenverkehrslärms zeigt eine Überschreitung der Orientierungswerte an der westlichen Baugrenze aufgrund der L61. Als Lärminderungsmaßnahmen kommen ausreichende Schalldämmmaße der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die straßenabgewandte Anordnung von Schlafräumen oder die Vergrößerung des Abstandes der zukünftigen Bebauung zur L61 in Betracht.

Im Bebauungsplan wird die nach Anlage A der DIN 18005-1 ermittelte Fläche von max. 20 m Abstand zur westlichen Baugrenze mit Planzeichen als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet.

Festgesetzt wird das nach DIN 4109 (2018) vorgegebene Bau-Schalldämmmaß von 35 dB für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Die genaue Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes ergibt sich aus der konkreten Planung. Deshalb werden Ausnahmeregelungen zugelassen. Des Weiteren sind Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Von der Straße „Schloßplatz“ sind keine Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Hier erfolgt nur der Ziel- und Quellverkehr der Anlieger.

**13.5.2 Schutzgebiete, Naturhaushalt und Landschaftsbild**

**13.5.2.1 Schutzgebiete**

Die in Tabelle 1 aufgeführten Schutzgebiete grenzen an das Plangebiet.

**Tabelle 1: Schutzgebiete**

Schutzgebietsstatus	Name	Entfernung von Vorhabengebiet
FFH-Gebiet	Kleine Elster und Niederungsbereiche	ca. 680 m

Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind aufgrund der Art der Nutzung und der Entfernung zum Plangebiet nicht anzunehmen.

### 13.5.2.2 Biotope im Plangebiet

Die Biototypen innerhalb des Plangebietes wurden durch Kartierung erfasst. Die Einschätzung der Biototypen erfolgte nach der Kartieranleitung des Landes Brandenburg (s. Tabelle 2).

**Tabelle 2: Biototypen im Plangebiet und ihre Bewertung**

Code-Nr.	Biototyp	Schutz	Bewertung	Fläche in m <sup>2</sup>
09130	intensiv genutzter Acker	-	gering	5.123
12612	Straße mit Asphaltdecke	-	gering	1.410
07152	Kleine Baumgruppe (Nuss)	-	mittel	1 Stück
12260	Einzelbebauung	-	gering	1.000
<b>Summe</b>				<b>ca. 7.533</b>

#### Auswirkungen

Bei den Biototypen des Plangebietes handelt es sich größtenteils um Typen mit geringem Biotopwert. Die Vorhabenfläche bietet keine Rückzugsfunktion, Lebensraum oder reichhaltige Nahrungsquellen für Lebewesen. Durch die intensive wirtschaftliche Ackernutzung ist das Plangebiet vielmehr artenarm bzw. lediglich für einige wenige Allerweltsarten von Bedeutung. Die Planumsetzung wirkt sich nicht erheblich beeinträchtigend auf das Schutzgut aus.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden innerhalb der Baugebietsflächen neue Grünflächen entstehen, sodass neue wertvolle Biotopflächen entstehen.

### 13.5.2.3 Tiere / Artenschutz

Das faunistische Arteninventar wurde in einer Artenschutzrelevanzprüfung (ASRP) ermittelt und bewertet. Die Bestandsaufnahmen der Fauna und Flora der Vorhabenfläche fanden am 18.04.2022, 02.05.2022, 15.05.2022, 25.05.2022 und am 29.06.2022 statt. Die Artenschutzrelevanzprüfung ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung.

Erfasst wurden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvögel und die Eignung als Lebensraum für weitere nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng oder besonders geschützte Arten.

#### Ergebnisse

Auf der geplanten Baufläche wurden im Frühjahr 2022 keine streng oder besonders geschützten Pflanzen- oder dort siedelnde Tierarten festgestellt. Insbesondere fanden sich auf der Ackerfläche keine Vorkommen von Brutvögeln. Die einzige Feststellung von Vögeln auf der Ackerfläche datiert vom 18.4.2022 und bezieht sich auf sechs dort Nahrung suchende Bluthänflinge. Im Bereich des Gebäudebestandes auf dem Flurstück 228 wurde hingegen ein Brutpaar des Hausrotschwanzes nachgewiesen. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden.

#### Fazit

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann für die relevanten Artengruppen konstatiert werden, dass es durch die geplanten Baumaßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 treten aller Voraussicht nach nicht ein.

### 13.5.2.4 Boden

Die Vorhabenfläche liegt im Senkungsgebiet „Kirchhainer-Finsterwalder Becken“ im Naturraum „Niederlausitz“. Im Kirchhain-Finsterwalder Becken ist ein ebenes bis hügeliges Sand-Lehm-Gelände vorzufinden, das teilweise mit moorigen Niederungen durchzogen wird und an den „Rändern“ u. a. durch geneigte Grundmoränenflanken, die in der Saaleeiszeit im Pleistozän zur Ablagerung kamen, geprägt ist. Die Bodentypen, welche am B-Plan Standort verbreitet sind, sind Regosole und Lockersyroseme aus Kippsand und Kipplehmsand mit Lehmbrocken oder mit Kies führenden Lehmbrocken. Diese gehen aus Stillwasserablagerungen (Schmelzwasserstauseen; Beckenablagerungen, z. T. auch proglazial) u. a. aus der Vorschüttphase zurück. Die Korngrößen variieren am Plangebiet von Sand, feinkörnig bis schluffig. Der Oberboden besteht aus schwach lehmigem Sand. Die Feldkapazität am Standort ist gering und z. T. fehlen aussagekräftige Daten (LBGR).

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind anthropogen überprägt, da die Flächen mit stetigem Nutzungsdruck beeinflusst wurden. Konventionell betriebene Ackerflächen werden durch

Bodenbearbeitung und Entwässerungsmaßnahmen zudem in ihrem Wasserhaushalt beeinflusst. Durch diesem Umstand stehen am Plangebietsstandort auch nährstoffarme Bodenqualitäten an. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht registriert.

### **Auswirkungen**

Da die Böden im Plangebiet wesentlich durch die wirtschaftlichen Einflüsse beansprucht wurden, ist ein Natürlichkeits- und Seltenheitsgrad des anstehenden Bodens nicht vorhanden. Dementsprechend ist seine Funktion als Träger für natur- und kulturgeschichtliche Informationen sowie als leistungsfähiger natürlicher Bodentypus als sehr gering einzustufen.

Der Bebauungsplan beansprucht unversiegelte Böden. Die Überbauung / Versiegelung stellt im Verfahren nach 13b BauGB keinen Eingriff dar.

**Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist nach § 13b BauGB, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, kein Ausgleich erforderlich.**

### **13.5.2.5 Wasser**

#### Schutzgebiete nach WHG

Das Plangebiet liegt in keinem nach WHG geschützten Gebiet.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### Grundwasser

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit unversiegelte Böden, welche die Abführung bzw. die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Die Bodenstruktur am Plangebietsstandort beeinflusst die Feldkapazität bzw. die Durchlässigkeit des Bodens, die hier als gering bis sehr gering definiert wird (LBGR). Die Grundwasserneubildungsrate ist demnach potenziell hoch und die Bodenfunktion als Puffer- und Speicherelement für Nähr- und Schadstoffe gering. Der Grundwasserstand ist laut Kartenmaterial des LfU Brandenburg bei etwa 109,8 m ü. NHN (ca. 10 m unter Gelände) zu erwarten. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Bebauungen können durch Vor-Ort-Versickerungen des anfallenden Niederschlagswassers entgegnet werden.

**Im vorliegenden Bebauungsplan soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden, sodass die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt wird. Baubedingte Schadstoffeinträge können durch sachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nahezu ausgeschlossen werden.**

### **13.5.2.6 Klima und Luft**

Das Territorium des Amtes Kleine Elster Massen ist großklimatisch dem „ostdeutschen Binnenland-Klima“ zuzuordnen. Charakteristisch für das kontinental geprägte Klima sind warme Sommer mit längeren Schönwetterperioden und kältere Winter. Es überwiegen Winde aus West bis Süd-Südwest. Die Belastung der Region durch Luftschadstoffe ist sehr gering. Das Plangebiet wird für die lufthygienische Ausgleichsfunktion als nachrangig eingestuft. Die Plangebietsfläche hat keine Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion und dient nicht der Verringerung der Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe und hat weder ein Staubfilterungs- noch eine Kaltluftentstehungspotential.

### **Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan können unbefestigte Bodenflächen überbaut und versiegelt werden. Damit verbunden sind bei Sonneneinstrahlung erhöhte Speicherung und Reflexion von Wärme. Durch das Anlegen von Grünflächen innerhalb der nicht überbauten bzw. versiegelten Baugrundstücke, wird diese Beeinträchtigung gemindert. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden auf die klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen als nicht erheblich angesehen.

### **13.5.2.7 Landschaftsbild**

Im Plangebiet befinden sich intensiv genutzte Wohn-, Straßen- und Ackerflächen. Darüber hinaus bestimmen die angrenzenden Ortsbebauungen das Landschaftsbild. Hierzu gehören auch Straßenanlagen.

Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion gehen von dieser Fläche nicht aus. Optische, akustische und sonstige strukturelle und räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung entfaltet diese Fläche ebenfalls nicht.

Mit der Bebauung der Plangebietsfläche verändert sich das Landschaftsbild visuell durch neue bauliche Anlagen in der Landschaft. Die geplanten Bauungen und Nutzungen fügen sich entsprechend Festsetzungen in die Umgebungsbebauung der Ortslage ein.

**Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht festzustellen.**

### **13.5.3 Kultur- und Sachgüter**

Im Bebauungsplan werden der Bodendenkmalbereich sowie der dort geltenden Bestimmungen des BbgDSchG nachrichtlich aufgenommen.

Die möglichen Auswirkungen auf den Bodendenkmalbereich sind baubedingt und beschränken sich auf die Berührung von Bodendenkmalflächen. Nach dem BbgDSchG bedürfen Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Hier sind evtl. Voruntersuchungen und ggf. eine fachgerechte Begleitung während der Bauausführung erforderlich.

**Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodendenkmale eintreten.**

## **14 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen**

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“ der Gemeinde Sallgast beinhaltet die Ausweisungen eines allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 0,51 ha, einer privaten Grünfläche von ca. 0,05 ha, einer öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 0,16 ha und einer privaten Verkehrsfläche von ca. 0,03 ha. Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand östlich der „Chausseestraße“ / L61 am „Schloßplatz“. Das Plangebiet grenzt im Westen und Osten direkt an den klargestellten Innenbereich von Göllnitz an.

Die öffentliche Erschließung ist vorhanden. Eine öffentliche Abwasserentsorgung ist in der Gemeinde Göllnitz nicht vorhanden. Erforderlich wird eine dezentrale Abwasserentsorgung.

Aufgrund der Lage des Baugebietes im Einwirkungsbereich der Landesstraße L61 werden bauliche Schallschutzmaßnahmen im Abstand von max. 20 m zur westlichen Baugrenze erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen berühren nur das Bestandsgebäude Chausseestraße 1 infolge einer Kernsanierung (Abriss, Neubau).

Aus städtebaulichen Gründen werden Flächen zum Anlegen von Grünflächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Ebenfalls werden aus städtebaulichen Gründen gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung getroffen.

Die Lage des Baugebietes im Bodendenkmalbereich Nr. 20041 „Mittelalterlicher Dorfkern von Göllnitz, Fpl. 4“ wird nachrichtlich übernommen.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange stand eine Relevanzprüfung (Wiesner 07/2022) zur Verfügung. Dem geplanten Vorhaben stehen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht entgegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich für das Schutzgut Boden erforderlich, da der Eingriff bereits vor der Planaufstellung zulässig war.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „Wohnbebauung am Schloßplatz in Göllnitz“ den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

## 15 Literatur / Gesetze / Verordnungen

### Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BUNDESBERGGESETZ (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I /13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes am 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

BRANDENBURGISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)

BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

BRANDENBURGISCHES ABFALL- UND BODENSCHUTZGESETZ (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

WALDGESETZ DES LANDES BRANDENBURG (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau)

DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau)

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA Lärm), Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Letzte Änderung durch: 1. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

VERORDNUNG DES LANDKREISES ELBE-ELSTER ZUM SCHUTZ VON BÄUMEN UND HECKEN (GehölzSchVO EE) vom 13. Februar 2013 (veröffentlicht im Amtsblatt Landkreis Elbe-Elster, Nr. 3 vom 27. Februar 2013)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

### Allgemeine Literatur

BIOTOPVERBUNDPLANUNG LKEE, Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Elbe-Elster (2010), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

JAHRESBERICHT ZUR LUFTQUALITÄT in Brandenburg (2019), Landesamt für Umwelt, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

KLIMAREPORT BRANDENBURG (2016), Fachbeiträge des Landesamtes für Umwelt, Heft Nr. 150, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)

LANDSCHAFTSRAHMENPLANUNG DES LANDKREISES ELBE-ELSTER (LRP) (1997), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster

LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG (2010), Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SALLGAST, OT GÖLLNITZ

KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE GÖLLNITZ

#### Verwendetes Kartenmaterial

AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://apw.brandenburg.de/>

BODENÜBERSICHTSKARTE VON DEUTSCHLAND (M: 1: 3.000.000) (2014) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

BIOTOPVERBUNDKARTEN DES LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (Auflage 2001) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTEN DES LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (Geologische und Hydrogeologische Karten sowie Boden und Bodenphysik), <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

KARTE „BÖDEN - WERTVOLLE ARCHIVE DER NATURGESCHICHTE“ (Stand 2018), Landschaftsprogramm Brandenburg, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

VERKEHRSTÄRKENKARTE des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Brandenburg Viewer der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/strassennetz/>

WINDKARTEN ZUR MITTLEREN WINDGESCHWINDIGKEIT in Deutschland, Deutscher Wetterdienst (DWD), Bezugszeitraum: 1981 bis 2000, [https://www.dwd.de/DE/leistungen/windkarten/deutschland\\_und\\_bundeslaender.html](https://www.dwd.de/DE/leistungen/windkarten/deutschland_und_bundeslaender.html)

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
 Bad Liebenwerda, Oktober 2022