

**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	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Angaben zum Plangebiet	4
1.3	Anlass der Planung	4
1.4	Verfahrensübersicht	5
2	Rechtsgrundlagen	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	7
3.4	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)	7
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	8
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG	8
4.2	Schutzgebiete nach WHG	8
4.3	Altlasten / Bodenschutz	8
4.4	Bergbau- und sonstige Abbaugelände	8
5	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	9
6	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	9
6.1	Lage und Bedeutung	9
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	9
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	9
7.1	Ziel und Zweck	9
7.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
8	Raum- und Nutzungskonzept	10
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	11
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
9.2.1	Bauweise	11
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	11
9.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
9.4	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	12
9.5	Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	12
9.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)	12
9.7	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	13
9.7.1	Gehölzschutz	13
9.8	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	13
9.9	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1 Abs. 3 BauGB)	13
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
10.1	Erschließung	15
10.1.1	Straßenverkehr	15
10.1.2	Energieversorgung	15
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	17
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	Auswirkungen der Planung	19
13.3.1	Schutzgut Mensch	19
13.3.2	Schutzgebiete, Naturhaushalt und Landschaftsbild	19
13.3.3	Kultur- und Sachgüter	24
14	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	25
14.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
14.2	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	25
15	Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen	26
16	Literatur / Gesetze / Verordnungen	27

- Tabelle 1: Pflanzenliste der zu verwendenden Gehölze**
Tabelle 2: Schutzgebiete
Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet und ihre Bewertung
Tabelle 4: Gehölze im Plangebiet
Tabelle 5: Reptilien im Plangebiet
Tabelle 6: Vogelarten im Plangebiet

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**
Abbildung 2: Lage Ersatzmaßnahme E1 inkl. Übersichtsplan
Abbildung 3: Beispiel Steinhaufen
Abbildung 4: Lage der Ersatzmaßnahmen E1 im Raum

- Anlage 1: Biotopkarte**
Anlage 2: Artenschutzrelevanzprüfung (Wiesner 01/2023)
Anlage 3: Maßnahmenblatt E1
Anlage 4: Liste der gebietseigenen Gehölze vom 02.12.2019
Anlage 5: Bestandsplan Trinkwasserversorgung

1 Einleitung

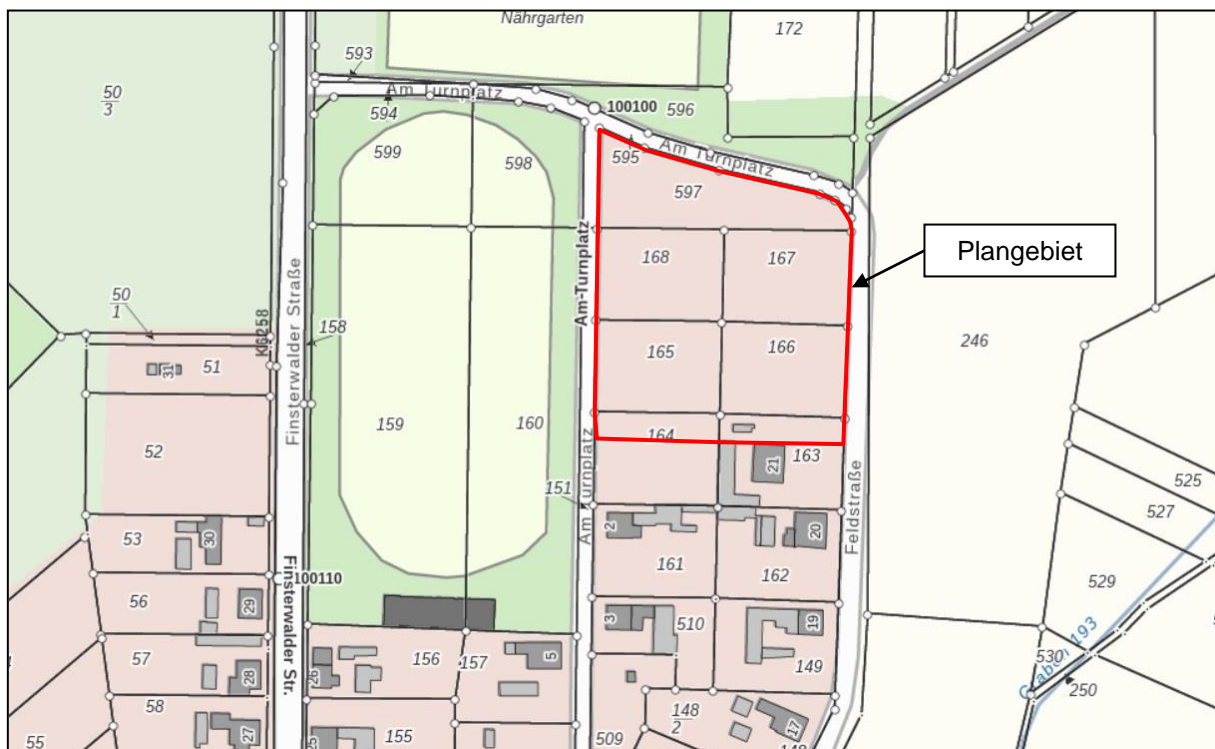
1.1 Allgemeine Angaben

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 und teilweise 163 und 164
 Größe: ca. 0,78 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.

Die 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 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen vor.

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	vom 16.09.2021
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
Entwurfsbeschluss der GVS	vom 25.05.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	vom 01.07.2023
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom 10.07.23 – 10.08.23
Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 30.05.2023
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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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)
- 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, 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 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 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

klimate neutrale 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.

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 Grünland dargestellt. Der FNP wird im Verfahren nach § 13b BauGB im Zuge der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans steht nicht unter Bergaufsicht. Unter Bergaufsicht steht ein Teil der Ersatzfläche E1 (Zauneidechsenhabitat). Die Sanierungsarbeiten des ABP „Tagebau Lauchhammer Teil 1“ sind nicht abgeschlossen. Innerhalb der ABP-Fläche darf das Habitat nicht errichtet werden.

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 gestellt.

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, 165 und teilweise 163 und 164. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,78 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

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für den Anschluss an die klargestellte Innenbereichsabgrenzung Grundstücksteile der angrenzenden Siedlungsbebauungen (Flurstücke 164, 163) einbezogen. Der Geltungsbereich beträgt ca. 7.773 m².

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 des § 13b BauGB vorgenommen.

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 Ortschaft

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

Nachrichtliche Übernahme

Nach der GehölzSchVO EE geschützte Gehölze werden nachrichtlich übernommen.

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 (M) – 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 m² vorzunehmen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Tabelle 1: Pflanzenliste 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
Querus robur	Stiel-Eiche
Querus 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	

Die Festsetzung resultiert aus der vorhabenbezogenen Auswirkprognose und dient dem Verlust von nach der GehölzSchVO EE geschützten Baumhecken sowie als Ersatzlebensraum für Brutvögel.

9.4 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot (Pg) – Anlegen von Grünflächen

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

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.

9.5 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.

9.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

9.6.1 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>)

9.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.7.1 Gehölzschutz

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

9.8 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 Baugebietes 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 Baugebiet 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.

9.9 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1 Abs. 3 BauGB)

E1 – Errichtung Ersatzhabitat für Zauneidechsen in der Gemarkung Sallgast, Flur 2, Flurstücke 596 und 172 (teilweise)

Für das Ersatzhabitat stellt die Gemeinde kommunale Flächen mit einer Größe von ca. 0,18 ha zur Verfügung. In Verantwortung der Gemeinde wird diese Fläche für die Entwicklung eines Zauneidechsenhabitates mindestens 1 Jahr vor Baubeginn eingerichtet.

Für die Ersteinrichtung werden im Abstand von ca. 15,0 m untereinander Habitatelemente wie folgt errichtet:

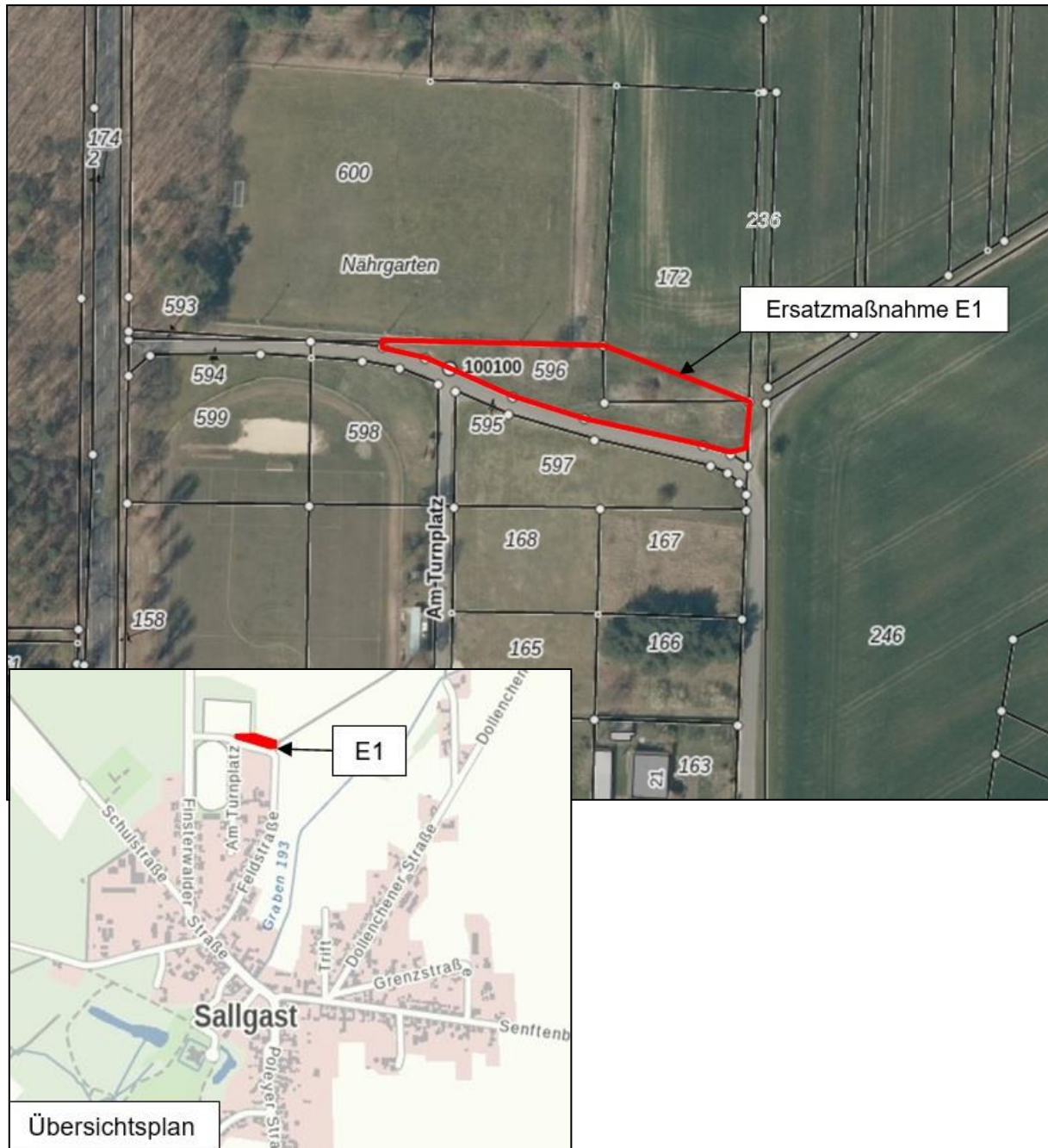
- 9 von Sandkränzen umgebene Stein-/Stubbenhaufen.
Für die Haufen sind Flächen von ca. 2,0 m Durchmesser muldenförmig bis zu einer Tiefe von ca. 0,30 m auszuheben und mit lückig aufgeschütteten Steinen oder unbelastetem Bauschutt der Größenklassen 10 – 30 cm bis ca. 1,0 m über Geländeoberkante zu befüllen. Der dabei gewonnene Bodenaushub ist für die Sandkränze zu verwenden. Die Steinhaufen sind mit Astwerk abzudecken.

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 15 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



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 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/Betreibung 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 m³/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	6.913 m ²
Maßnahmenfläche	860 m ²
Summe	7.773 m²

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 vorhabenbezogenen 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 eingestuftem 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 „Grünland“ außerhalb von Bestandsflächen 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.
- Das Plangebiet liegt im unzerschnittenen verkehrssarmen Raum > 100 km² mit sehr 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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Im Plangebiet befinden sich nach GehölzSchVO EE geschützte Gehölze und Baum-Hecken. Die geltenden Bestimmungen der GehölzSchVO EE werden nachrichtlich aufgenommen.

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 Auswirkungen der Planung

13.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird dreiseitig von Anliegerstraßen begrenzt. Größere Gewerbebetriebe oder Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht im Einwirkungsbereich des Plangebietes.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Freizeitsportplatz und südlich des Plangebietes befindet sich die Ortsfeuerwehr. Auf dem Freizeitsportplatz findet ca. 1x im Monat ein Fußballspiel statt. Des Weiteren findet 1x im Jahr ein Parkfest statt.

Auswirkungen

Straßenverkehr

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht. Die Verkehrsbelegungszahlen auf den angrenzenden Anliegerstraßen sind gering. Hier erfolgt nur der Ziel- und Quellverkehr der Anlieger. Es ist davon auszugehen, dass der Straßenverkehr für das Plangebiet schallverträglich ist.

Gewerbebetriebe

Bei der Ortsfeuerwehr handelt es sich um eine lokale kleine Feuerwehr. Die mit dem Betrieb der kleinen Ortsfeuerwehr verbundenen Geräuschimmissionen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als sozialadäquat anzusehen. Das heißt, dass die durch den Betrieb der Feuerwehr hervorgerufenen Immissionen durch den Einzelnen hinzunehmen sind, weil die Ortsfeuerwehr für die Allgemeinheit dringend notwendig ist. Zur Vermeidung erheblicher Geräuschimmissionen für die Nachbarschaft während der Nachtzeit ist es jedoch geboten, den erforderlichen Einsatz des Sondersignals für den Einzelfall zu prüfen und dieses erst nach dem Verlassen des Betriebsgrundstückes einzuschalten.

Sportplatz

Lärmimmissionen der Freizeitveranstaltungen in der Nachbarschaft sind max. 1x im Monat zu erwarten. Der Zugang zum Sportplatz erfolgt innerorts in Höhe der Feuerwehr. Dort parken die Fahrzeuge auf öffentlich ausgewiesenen Stellplätzen.

Es ist davon auszugehen, dass die Veranstaltungen auf dem Sportplatz bereits für die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete schalltechnisch verträglich sind. Daher kann auch gegenüber dem geplanten Wohngebiet von einer schalltechnischen Verträglichkeit ausgegangen werden.

13.3.2 Schutzgebiete, Naturhaushalt und Landschaftsbild

13.3.2.1 Schutzgebiete

Die in Tabelle 2 aufgeführten Schutzgebiete grenzen an das Plangebiet.

Tabelle 2: Schutzgebiete

Schutzgebietsstatus	Name	Entfernung von Vorhabengebiet
FFH-Gebiet	Kleine Elster und Niederungsbereiche	ca. 560 m

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

13.3.2.2 Biototypen im Plangebiet

Die Biototypen innerhalb des Plangebietes wurden durch Kartierung erfasst. Die Einschätzung der Biototypen erfolgte nach der Kartieranleitung des Landes Brandenburg (s. Tabelle 3).

Tabelle 3: Biototypen im Plangebiet und ihre Bewertung

Code-Nr.	Biototyp	Schutz	Bewertung	Fläche in m ²
12262	Einzelbebauung mit Obstbaumbestand	-	gering	766
03229	Grasflur ohne wirtschaftliche Nutzung	-	gering	4.906
03210	Landreitgrasflur	-	mittel	1.096
05121	Sandtrockenrasen	-	mittel	146
071021	flächiges Laubgebüsch	geschützt nach GehölzSchVO EE	mittel	191
08480	Kiefernforst	geschützt nach GehölzSchVO EE	mittel	668
07152	sonstiger Solitärbaum	-	mittel	5 Stück
Summe				ca. 7.773

Tabelle 4: Gehölze im Plangebiet

Baum Nr.	Baumart	Kronendurchmesser in m	Stamm-anzahl	Stammumfang in cm in 1 m Höhe	Bemerkung
1	Eiche	9,0	1	120	geschützt nach GehölzSchVO EE; zum Erhalt festgesetzt
2	Birke	3,0	1	30	-
3	Pappel	4,0	2	2x 30	-
4	Birke	4,0	1	50	-
5	Birke	5,0	1	60	-

Bewertung

Bei den Biototypen des Plangebietes handelt es sich um Typen mit mittlerem Biotopwert. Durch die unmittelbare Nähe zu anthropogenen Nutzungen und Störungen ist das Plangebiet artenarm bzw. lediglich für einige Allerweltsarten von Bedeutung. Der Standort der Gehölzstrukturen am Straßenfeldrand ist in Bezug auf seine lokale Biotopbedeutung ungünstig. Die Biotopstrukturen werden durch Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 14) ersetzt.

Im Plangebiet befindet sich eine Kiefernhecke, ein Laubgebüsch und ein geschützter Einzelbaum (Eiche). Eine Beseitigung oder Zerstörung der Hecke und Laubgebüsch unterliegt den Bestimmungen der GehölzSchVO EE. Der Einzelbaum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Das Kompensationserfordernis für den Verlust der Baum-Hecke wurde gemäß Anlage 2 der GehölzSchVO EE im Verhältnis 1:1 ermittelt und berücksichtigt.

Der Bebauungsplan stellt mit Durchführung der Kompensationsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Biotope dar.

13.3.2.3 Tiere

Das faunistische Arteninventar wurde in einem Artenschutzbeitrag ermittelt und bewertet. Die Bestandsaufnahmen der Fauna und Flora der Vorhabenfläche fanden am 18.04.2022, 02.05.2022, 18.05.2022 und 05.06.2022 statt.

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.

Der Artenschutzbeitrag ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung.

Ergebnisse

Flora

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im geplanten Baubereich nicht festgestellt. Es wurden auch keine weiteren streng oder besonders geschützten Pflanzenarten nach der Bundesartenschutzverordnung nachgewiesen.

Habitatbäume, Fledermäuse, Höhlen bewohnende Brutvögel, Holz bewohnende Käfer, Hornissen

Innerhalb des geplanten Baubereichs wurden im Frühjahr 2022 keine Bäume mit Höhlungen, Ritzen oder Spalten gefunden, welche Fledermäusen, in Höhlen brütenden Vögeln oder der Hornisse potenzielle Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten bieten können.

Fledermäuse

Fledermausquartiere finden sich im B-Plangebiet nicht. Das Vorhabengebiet stellt allerdings ein potenzielles Jagdhabitat diverser Fledermausarten dar. Jagdreviere von Fledermäusen unterliegen jedoch nicht dem gesetzlichen Schutz des BNatSchG.

Holz bewohnende Käfer

Vorkommen von Eremit, Heldbock, Scharlachrotem Plattkäfer und Hirschkäfer wurden im B-Plangebiet nicht gefunden und sind dort auch nicht zu erwarten.

Reptilien

Bei den Kartierungen zur Reptilienfauna im Frühjahr 2022 wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes mit der Zauneidechse nur eine Reptilienart festgestellt. Die Blindschleiche ist zusätzlich potenziell vorkommend. Die Zauneidechse gilt nach der aktuellen Roten Liste des Landes Brandenburg (SCHNEEWEIß et al. 2004) als gefährdet. Sie ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und gehört zu den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Die Blindschleiche ist besonders geschützt und gilt als ungefährdet.

Tabelle 5: Reptilien im Plangebiet

Art		RL Bbg	Schutzstatus
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3	s, IV
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	-	b

Abkürzungen

Gefährdung: RL Bbg – Rote Liste Brandenburg (SCHNEEWEIß et al. 2004)
 Gefährdungskategorie: 3 - gefährdet
 Schutzstatus: b – besonders geschützte Art gemäß BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13
 s – streng geschützte Art gemäß BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 14
 IV – Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Zauneidechsen

Im Verlauf des Frühjahrs 2022 wurden innerhalb der geplanten Baufläche an insgesamt 6 Stellen Eidechsen nachgewiesen (vgl. Karte 2 ASB). Die meisten davon konnten als Zauneidechsen determiniert werden. Auch bei den nicht genau erkannten Eidechsen ist von Zauneidechsen auszugehen. Mehrfacherfassungen einzelner Individuen wurden in der Kartendarstellung dabei soweit wie möglich eliminiert. Besiedelt werden vor allem die Ränder des Laubgebüsches im Südosten sowie die Landreitgrasflur im Osten. Im Bereich des regelmäßig gemähten Halbtrockenrasens wurden hingegen keine Eidechsen festgestellt.

Da bei Zauneidechsenkartierungen, selbst bei höherer Begehungsanzahl immer nur ein Teil der gesamten Population erfasst werden kann, wird in Anlehnung an BLANKE (2004) unter der Annahme eines Faktors 3 auf der geplanten Baufläche eine Populationsgröße von mind. 18 Adulten und Subadulten vermutet. Hinzu kommt im Spätsommer/Herbst eine größere Anzahl von Schlüpflingen, welche jedoch nicht planungsrelevant sind, da die Jungtiere keine festen Reviere besetzen und sich innerhalb der Reviere der Adulten einnischen.

Das Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet ist wohl Teil einer kleineren Population, welche potenziell auch eine nördlich angrenzende ruderale Gras- und Staudenflur, Randbereiche der westlich und nordwestlich gelegenen Sport- und Trainingsplätze sowie südlich angrenzende Hausgärten besiedelt.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG schlägt der Gutachter nachfolgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vor:

VASB1 Zur Vermeidung bzw. Minderung der baubedingten Tötungsgefahr von Reptilien ist im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubetreuung im Zeitraum von April bis Oktober ein Abfang von Reptilien aus dem Baubereich vorzunehmen. Geeignete Fangmethoden sind Netz-, Hand- oder Handfang mit Schlingen. Nach dem Fang sind die Zauneidechsen in das Ersatzhabitat (K1) zu verbringen. Der Fang und die Umsiedlung sind zu dokumentieren.

KASB1 Als Ausgleich für den Verlust von Zauneidechsenlebensräumen im geplanten Baubereich ist unmittelbar nördlich der Vorhabenfläche (ASB Karte 3, ASB Fotos 8 bis 10) die Aufwertung einer ca. 0,18 ha großen ruderalen Gras- und Staudenflur vorgesehen, welche sich im Besitz der Gemeinde Sallgast befindet. Die Fläche bietet Zauneidechsen derzeit nur einen suboptimalen Lebensraum.

Der Ersatzlebensraum ist mit folgenden Habitatelementen auszustatten:

9 mit Astwerk abgedeckte Steinhaufen (vgl. ASB Foto 11).

Für die Steinhaufen sind Steine der überwiegenden Größenklasse von 10 bis 30 cm auf einer Fläche von ca. 2 m Durchmesser und ca. 1 m Höhe aufzuschichten. Jeder Steinhaufen ist mit trockenem Astwerk abzudecken.

Das Ersatzhabitat ist bauzeitlich am Ost- Süd- und Westrand mit einem ca. 140 m langen Reptilienschutzzaun aus HDPE-Folie zu umgeben, um eine Wiedereinwanderung der Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern (ASB Karte 3, ASB Foto 12).

Die Herrichtung des Ersatzhabitates ist durch eine naturschutzfachliche Baubetreuung zu begleiten. Ein Bericht über die Fertigstellung des Ersatzhabitates ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Brutvögel

Bei den im Frühjahr 2022 durchgeführten Kartierungen wurden innerhalb der geplanten Baufläche vier Brutvogelarten festgestellt. Davon hatte nur eine Art dort ihren ehemaligen Nistplatz. Die anderen Arten brüteten vermutlich im näheren Umfeld und nutzten das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche.

Die festgestellten Brutvogelarten gehören ausschließlich zu den Bewohnern von Wäldern und Gehölzen.

Von den nachgewiesenen Arten ist der Bluthänfling nach der aktuellen „Roten Liste“ des Landes Brandenburg (Ryslavy et al. 2019) als gefährdet eingestuft. Alle anderen Arten gelten als ungefährdet. Alle vorkommenden Brutvogelarten sind allerdings nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Tabelle 6: Vogelarten im Plangebiet

Art		RL Bbg	Schutzstatus	Status (Reviere 2022)
Eichelhäher	<i>Garrulus garrulus</i>	-	b	eBV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	b	NR
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	b	mBV
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3	b	NR

A b k ü r z u n g e n

Gefährdung: RL Bbg – Rote Liste Brandenburg ((RYSLAVY et al. 2019))
 Gefährdungskategorie: 3 - gefährdet
 Schutzstatus: b – besonders geschützte Art gemäß BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13
 Status: eBV – ehemaliger Brutvogel mit Nistplatz im UG, mBV – möglicher Brutvogel mit Nistplatz im UG, NR – Nahrungsrevier (Nistplatz außerhalb des UG)

Ergänzende Angaben zum Vorkommen der festgestellten Brutvogelarten:

Eichelhäher

Ein älteres Nest des Eichelhähers wurde innerhalb des Kiefern-Vorwaldes festgestellt.

Kohlmeise, Buchfink und Bluthänfling

Alle drei Arten konnten nur jeweils einmal zu Beginn der Kartierungen in den Gehölzflächen im Südosten nachgewiesen werden. Ein Brüten innerhalb der geplanten Baufläche ist am ehesten für den Buchfink wahrscheinlich. Hauptsächlich wird diese jedoch zur Nahrungssuche aufgesucht.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 und § 39 BNatSchG werden nachfolgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

VASB3 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln während der Fortpflanzungszeiten sind Holzungsarbeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres vorzunehmen.

KASB2 Als Ausgleich für verloren gehende Bruthabitate von Vögeln der Gehölze ist eine Gehölzfläche von 0,09 ha neu anzulegen.

Waldameisen

Innerhalb der geplanten Baufläche des B-Plangebietes wurde im Frühjahr 2022 ein größerer Nesthügel der nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Roten Waldameise (*Formica rufa*) festgestellt (siehe ASB Karte 2, Foto 7).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 39 BNatSchG schlägt der Gutachter vor:

VASB3 Das vom Eingriff betroffene Waldameisennest ist vor Baubeginn, möglichst während der Sonnungsphase im Frühjahr, durch eine Fachfirma an einen geeigneten neuen Standort im näheren Umfeld umzusetzen.

13.3.2.4 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 stetiger Pflege (regelmäßiges Mähen und Düngen) beeinflusst wurden.

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.

13.3.2.5 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 114,2 m ü. NHN (ca. 15 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.

13.3.2.6 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 Bebauung 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 wird diese Beeinträchtigung gemindert. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden auf die klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen als nicht erheblich angesehen.

13.3.2.7 Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich intensiv genutzte Hausgärten und Grünlandflächen. 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 Bebauungen und Nutzungen fügen sich entsprechend Festsetzungen in die Umgebungsbebauung der Ortslage ein.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht festzustellen.

13.3.3 Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.

14 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Aus der Beschreibung der vorhabenbezogenen Auswirkprognose der Planung ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen zum Artenschutz und Gehölzschutz.

Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermieden oder vermindert werden können. Die zur Wohnbebauung vorgesehene Fläche beansprucht keine Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Fläche befindet sich im kommunalen Eigentum, ist bereits erschlossen und stellt im Vergleich zu einer Inanspruchnahme von unerschlossenen Grundstücken, eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar. Der im Bebauungsplan zulässige Überbauungsgrad entspricht den Richtwerten des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet.

Durch die Realisierung des Vorhabens verlorengehende Gehölzstrukturen werden entsprechend den Regelungen der GehölzSchVO EE vor Ort ausgeglichen. Des Weiteren wird durch nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt, dass es zu keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kommt.

14.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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 – Abfangen und Umsiedeln Reptilien

Vor Baubeginn sind zwischen Ende März und Anfang September Zauneidechsen im Plangebiet 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 Baufeld 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 Baufeld 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. 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.

14.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

E1 – Errichtung Ersatzhabitat für Zauneidechsen in der Gemarkung Sallgast, Flur 2, Flurstück 596 und Teil des Flurstückes 172

Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages (Anlage 2) ist ein Zauneidechsen-Ersatzquartier außerhalb des Plangebietes anzulegen, in das die vor Baubeginn (ab März) abzufangenden Zauneidechsen umgesiedelt werden.

Der Ersatzlebensraum liegt im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Abbildung 3: Beispiel Steinhaufen



Abbildung 4: Lage der Ersatzmaßnahme E1 im Raum



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

Abwägung

Der Verlust von nach der GehölzSchVO EE geschützten Baum-Hecke und der Verlust von Lebensraum der Zauneidechsen ist nicht vermeidbar, jedoch im direkten räumlichen Zusammenhang ausgleichbar.

Diesen unvermeidbaren Auswirkungen stehen die positiven Aspekte der Planung gegenüber:

- keine Schutzgebiete i. S. BNatSchG und WHG betroffen
- keine Kultur- und Sachgüter i. S. BbgWG betroffen
- keine Immissionsbelastungen durch Straßen- und Gewerbelärm
- örtliche Anpassung an den Klimawandel durch sparsamen Umgang mit Energien durch Nutzung erneuerbarer Energien und energetischer Gebäude
- Deckung des Wohnbedarfs
- bessere Ausnutzung der Infrastruktur
- vorhandene öffentliche Erschließung

15 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

Der Bebauungsplan „Wohnen am Sportplatz in Sallgast“ der Gemeinde Sallgast beinhaltet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 0,78 ha. Das Plangebiet ist dreiseitig von öffentlichen Straßen umgeben, über die die Erschließung vorgesehen ist. Die das Plangebiet umgebenden Nutzungen, u. a. der Freizeitsportplatz, verursachen keine erheblichen Immissionsbelastungen.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben stand eine Artenschutzrelevanzprüfung (Th. Wiesner 01/2023) zur Verfügung.

Für die Arten Zauneidechsen und Brutvögel werden spezielle Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich für das Schutzgut Boden erforderlich.

Die im Plangebiet stehenden Baum-Hecken sind bei Beseitigung nach der GehölzSchVO EE zu kompensieren. Der Schutzstatus wird nachrichtlich übernommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen mit Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

16 Literatur / Gesetze / Verordnungen

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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

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 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])

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

VERORDNUNG ÜBER ANLAGEN ZUM UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN (AwSV), Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) 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)

DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) (2018)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES AMTES KLEINE ELSTER (NL)

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE SALLGAST

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

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, April 2023