

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



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

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

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

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum
Abbildung 2: Lage Ersatzmaßnahme E

1 Einleitung

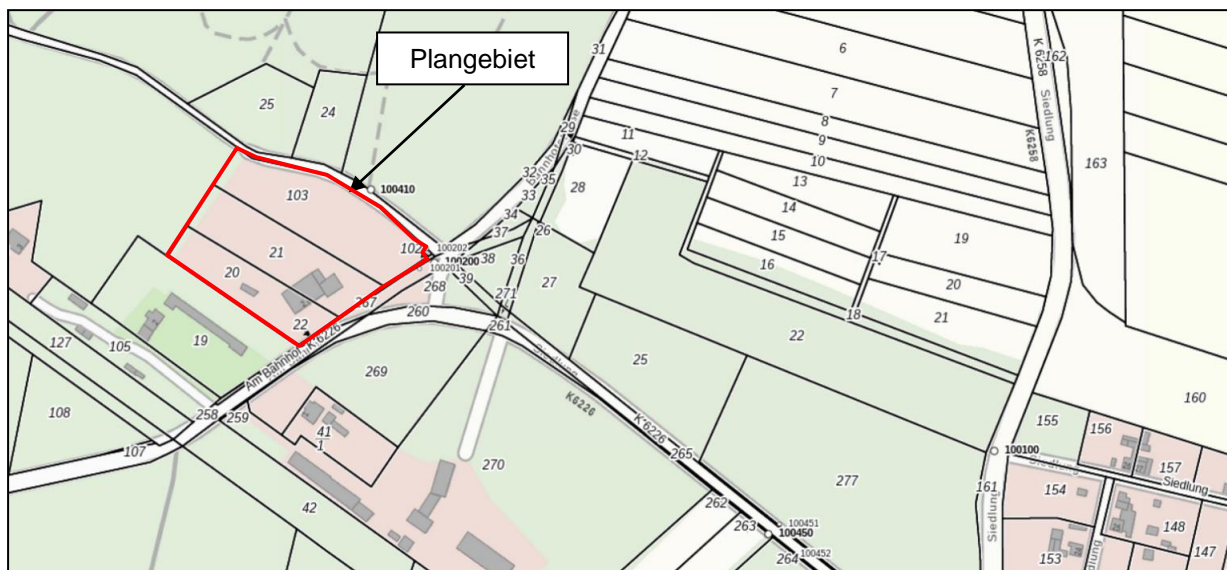
1.1 Allgemeine Angaben

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

1.2 Angaben zum Plangebiet

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

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



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

1.3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Sallgast beabsichtigt auf Antrag des Grundstückseigentümers / Vorhabenträgers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) „Logistikbetrieb, Am Bahnhof 2a“ aufzustellen. Im wirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde ist der Standort als gewerbliche Baufläche dargestellt.

1.4 Verfahrensübersicht

Planart: vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
 Vorhabenbezeichnung: „Logistikbetrieb, Am Bahnhof 2a“
 Amt: Kleine Elster (Niederlausitz)
 Gemeinde: Sallgast
 Landkreis: Elbe-Elster
 Region: Lausitz-Spreewald
 Land: Brandenburg

Planungsträger: Amt Kleine Elster (Niederlausitz)
 Turmstr. 5
 03238 Massen-Niederlausitz

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

Verfahrensführung

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

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

Auf die 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich auf erschlossenen Siedlungsflächen.
- **G 6.1** Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des 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 ist über vorhandene Wege mit Anschluss an die K6226 erschlossen. Der bestehende Standort soll lediglich gesichert und unwesentlich verdichtet werden. Insoweit erfolgt keine Neuinanspruchnahme von Freiraum. Der Freiraum wird durch die Planung nicht zerschnitten, das entsprechende Schutzziel des Landschaftsrahmenplans wird nicht beeinträchtigt. Eine Vorbelastung durch die bestehende Siedlungsbebauung besteht schon. Das Vorhaben ist vertretbar und mit dem Grundsatz G 6.1 LEP HR vereinbar.
- **G 8.1:** Klimaschutz, Erneuerbare Energien. Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
 ⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

Das Plangebiet betrifft einen vorhandenen Siedlungsstandort der Gemeinde Sallgast. Er befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und außerhalb von Vorrangflächen des TRP II.

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 und seit dem 25.09.2007 über eine 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

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

4.2 Schutzgebiete nach WHG

Quelle: LK Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

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

4.3 Altlasten / Bodenschutz

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

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

4.4 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

5 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmalschutz

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

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

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

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

Die baulichen Anlagen im Plangebiet entstanden als Kinderferienlager zu DDR-Zeiten. Im Jahr 2007 wurde die Fläche in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt und eine gewerbliche Nutzungsgenehmigung als Lager erteilt. Seitdem handelt es sich um einen gewachsenen Gewerbestandort im Außenbereich, welcher sich als Logistikbetrieb für Ankauf, Verkauf und Lagerung von gebrauchten Nutzungsfahrzeugen weiterentwickelt hat.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

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

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) ist die Ausweisung einer Gewerbebaufläche für einen nicht wesentlich störenden Logistikbetrieb.

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine Artenschutzprüfung gefertigt. Negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Die Plangebietsfläche befindet sich in einem erschlossenen Siedlungsbereich, welche sich bereits als gewachsener Betrieb für den Transport und die Lagerung von Bau- und Brennholz prägt.

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhaben- und Betriebsbeschreibung

Vorhabenbeschreibung

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

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

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

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

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

Der Vorhabenträger plant für den Standort eine planerische Zulässigkeit für ein Logistikbetrieb – Handel von gebrauchten Nutzfahrzeugen (LKW mit Aufleger) – sowie für den Handel mit Bau- und Brennholz herbeizuführen.

Der Vorhabenträger plant eine Betriebswohnung für Aufsichtspersonal. Geplant ist ein Familienbetrieb (3-4 Fachkräfte).

Wesentliche bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Die wertvollen Gehölze außerhalb des Baufeldes sollen erhalten bleiben.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Gehölze und Boden sollen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Betriebsbeschreibung

Betriebszweck des Logistikbetriebes ist der Handel von gebrauchten Nutzfahrzeugen (LKW) sowie von Bau- und Brennholz.

Der Betrieb am Standort des Plangebietes besteht aus der An- und Auslieferung und das Abstellen von gebrauchten LKW (40t) mit Aufleger sowie die An- und Auslieferung sowie das Lagern von Bau- und Brennholz. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der vorhandenen Zufahrt zur Straße Am Bahnhof in Höhe Nord-West-Ecke über vorhandene innerbetriebliche Wege. Das Auf- und Abladen des Bau- und Brennholzes erfolgt straßenabgewandt hinter der Lagerhalle. Das Abstellen der LKW erfolgt ebenfalls straßenabgewandt hinter der Lagerhalle. Der LKW-Stellplatz ist mit einer Größe von ca. 485 m² (22 m x 22 m) für max. 6 LKW geplant.

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

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

8.2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist, die vorhandenen baulichen Anlagen für ein Gewerbebetrieb städtebaulich zu ordnen und eine Entwicklung des Logistikbetriebes zu ermöglichen. Dafür wird eine derzeit dem Außenbereich zugeordnete Fläche für die gewerbliche Nutzung überplant. Geplant ist die Ausweisung einer Gewerbebaufläche für einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb auf einer Fläche von ca. 1,32 ha.

Zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe für Logistik und Handel mit gebrauchten Nutzfahrzeugen und Holzprodukte
- Lagergebäude, Lagerplätze und Stellplätze für LKW
- Geschäfts-/Bürogebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der bestehenden Bebauung i. V. m. der Vorhabenplanung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und der Zahl der Vollgeschosse I-II festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden die vorhandenen Zufahrten zur öffentlichen Straße Am Bahnhof und Bahnhofstraße festgesetzt.

Grünflächen

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

Waldflächen

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

Erhalt von Bäumen

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

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

Nach den im Umweltbericht ermittelten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Flächen des Vorhabenträgers bestimmt.

Nachrichtlich übernommen werden die nach der GehölzSchVO EE geschützten Gehölze sowie die dafür geltenden Bestimmungen.

Hingewiesen wird auf Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß Umweltbericht.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

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

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist Gewerbebaufläche (G) für einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb.

Zulässige Nutzungen sind:

- Gewerbebetriebe für Logistik und Handel mit gebrauchten Nutzfahrzeugen und Holzprodukte
- Lagergebäude, Lagerplätze und Stellplätze für LKW
- Geschäfts-/Bürogebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

9.2.1 Bauweise

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

9.2.1 überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

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

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

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

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

Festgesetzt sind Flächen für Wald.

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

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

Maßnahme 1 (M1) – Anpflanzen Einzelbäume

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind 19 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Für die Dauer von 5 Jahren ist eine Entwicklungspflege zu gewährleisten. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Pappel / Espe	<i>Populus tremula</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>

Zulässig sind auch Obstgehölze aller Art.

Qualität: H StU 12-14 cm

Maßnahme 2 (M2) – Anlegen Waldsaum

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, ist ein Waldsaum aus 140 standortgerechten Sträuchern anzulegen. Für die Dauer von 5 Jahren ist eine Entwicklungspflege zu gewährleisten. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste

Weißdorn	<i>Rosaceae</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Qualität: Höhe 60-100 cm

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

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

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

9.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.8.1 Gehölzschutz

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

9.9 Sonstige Darstellungen

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

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrten)

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

9.10 Hinweise

9.10.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

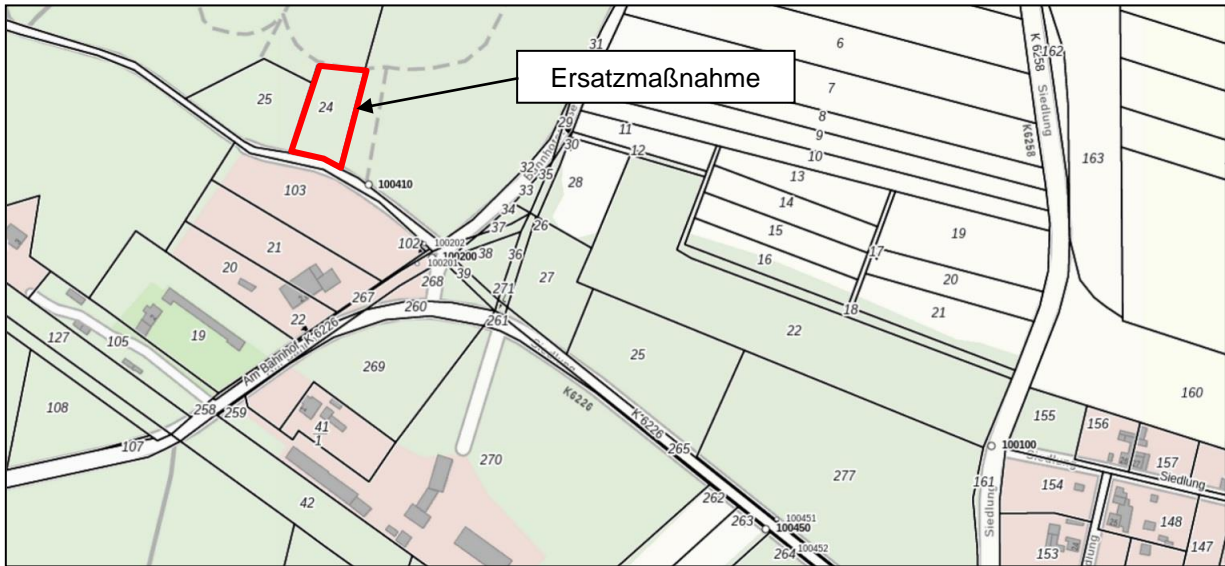
- | | |
|-------|--|
| VASB1 | Holzungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. |
| VASB2 | Waldameisennester sind im Frühjahr während der Sonnenphase fachgerecht in den angrenzenden Wald umzusetzen. |
| VUB | Das Grundwasser ist durch sachgerechten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

9.10.2 Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes

E – Anpflanzen Vorwald in der Gemarkung Sallgast, Flur 4, Flurstück 24

Die Ersatzmaßnahme wird in Verantwortung und zu Lasten des Vorhabenträgers gemäß Umweltbericht Kap. 6.3 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger i. V. m. einer dinglichen Sicherung.

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme



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

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

10.1.3 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral mit Öl.

10.1.4 Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist:

Wasserverband Lausitz
 Betriebsführungs GmbH
 Am Stadthafen 2
 01968 Senftenberg

Eine zentrale Entwässerung ist nicht vorhanden. Die Entsorgung erfolgt dezentral.

10.1.5 Trinkwasserversorgung

Rechtsträger ist:

Wasserverband Lausitz
 Betriebsführungs GmbH
 Am Stadthafen 2
 01968 Senftenberg

10.1.6 Telekommunikationsversorgung

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

10.1.7 Löschwasserversorgung

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

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 96 m³/h für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für die Baufläche bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung eines Nachweises im Bauantragsverfahren.

10.1.8 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

10.1.9 Niederschlagswasserentsorgung

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

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Kampfmittel

Eine Aussage wird erwartet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gewerbebaufläche	13.253 m ²
Private Grünfläche	334 m ²
Fläche für Wald	503 m ²
Summe	14.090 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, März 2024