

**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 Abbaugebiete / Restriktionen | 8 |
| 4.1 | Schutzgebiete nach BNatSchG | 8 |
| 4.2 | Schutzgebiete nach WHG | 8 |
| 4.3 | Altlasten / Bodenschutz | 8 |
| 4.4 | Bergbau- und sonstige Abbaugebiete | 8 |
| 5 | Denkmal- und Bodendenkmalschutz | 9 |
| 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) | 11 |
| 9.4 | Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) | 12 |
| 9.5 | Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) | 12 |
| 9.6 | Hinweise zum Vollzug | 12 |
| 9.6.1 | Gehölzschutz | 12 |
| 9.6.2 | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | 12 |
| 9.6.3 | Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze | 13 |
| 9.7 | Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) außerhalb des Plangebietes | 14 |
| 9.8 | Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes | 15 |
| 9.9 | Belange der LMBV GmbH | 16 |
| 10 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 16 |
| 10.1 | Erschließung | 16 |
| 10.1.1 | Straßenverkehr | 16 |
| 10.1.2 | Energieversorgung | 16 |
| 10.1.3 | Erdgasversorgung | 17 |
| 10.1.4 | Abwasserentsorgung | 17 |
| 10.1.5 | Trinkwasserversorgung | 17 |
| 10.1.6 | Telekommunikationsversorgung | 17 |
| 10.1.7 | Löschwasserversorgung | 18 |
| 10.1.8 | Abfallbeseitigung | 18 |
| 10.1.9 | Niederschlagswasserentsorgung | 18 |
| 11 | Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange | 18 |
| 11.1 | Kampfmittel (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung) | 18 |
| 12 | Flächenbilanz | 18 |

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**
 - Abbildung 2: Lage der CEF-Maßnahme**
 - Abbildung 3: Lage der Ausgleichsmaßnahme A in der Flur 8**
 - Abbildung 4: Lage der Ausgleichsmaßnahme A in der Flur 2**
- Anlage 1: Bestandsplan Trinkwasserversorgung**

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben

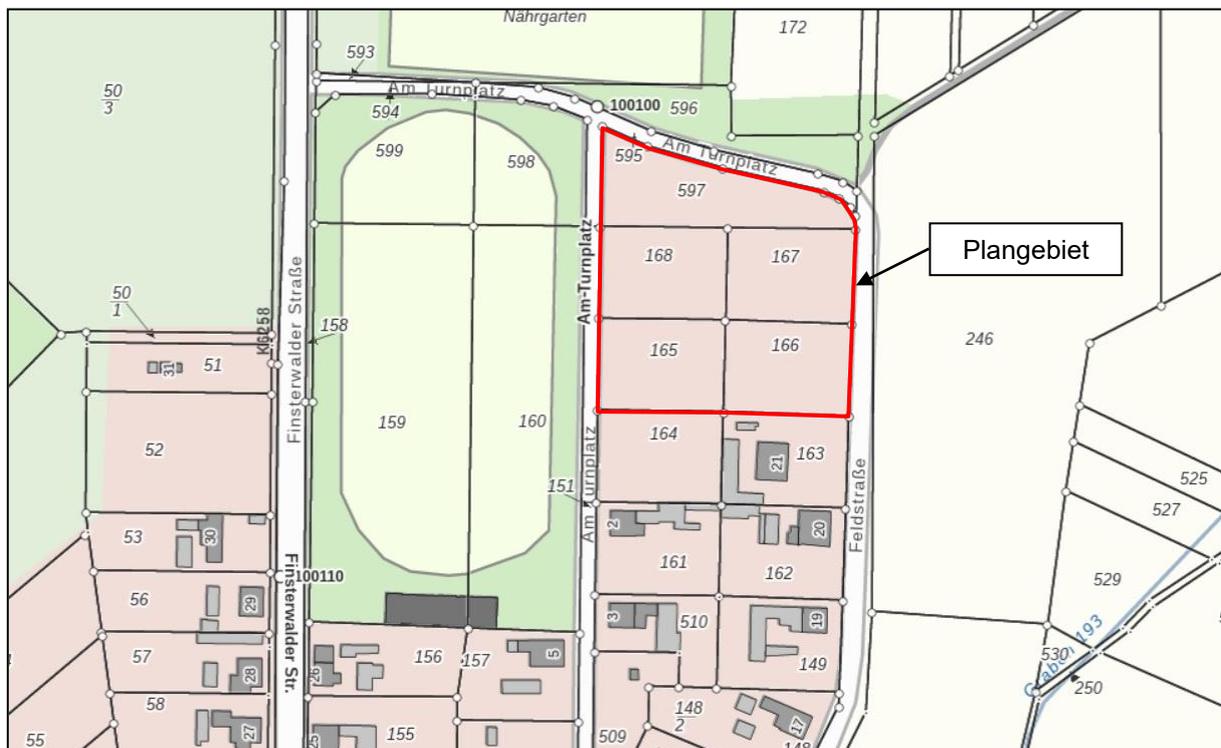
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Sallgast im Amt Kleine Elster. Zur Gemeinde gehören die OT Sallgast, Göllnitz und Dollenchen. Die Gemeinde ist über die K6258 an die Bundesstraße B96 angeschlossen.

1.2 Angaben zum Plangebiet

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

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Grundstücksteile der Flurstücke 163 und 164 nicht überplant. In dem vorangegangenen Planverfahren nach § 13b BauGB waren zum Anschluss an die klargestellte Innenbereichsabgrenzung diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Diese Grundstücksteile sind nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans Bestandteil des Siedlungsgebietes.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



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

1.3 Anlass der Planung

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

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

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

1.4 Verfahrensübersicht

Planart: Bebauungsplan

Vorhabenbezeichnung: „Wohnen am Sportplatz in Sallgast“

Amt: Kleine Elster (Niederlausitz)

Gemeinde: Sallgast

Landkreis: Elbe-Elster

Region: Lausitz-Spreewald

Land: Brandenburg

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

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

Verfahrensstand

| | |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss der GVS Anpassung des Aufstellungsbeschlusses | vom 22.02.2024 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt | vom 01.04.2024 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben | vom 04.11.2024 |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt | vom 01.11.2024 |
| Frühzeitige Offenlage in der Zeit | vom 04.11.24 – 06.12.24 |
| Entwurfsbeschluss der GVS | vom 27.08.2025 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt | vom |
| Öffentliche Auslegung im Zeitraum | vom |
| Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom |
| Beschluss der GVS zur Abwägung und Satzung | vom |
| Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben | vom |

| | |
|---|----------|
| Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt | am |
|---|----------|

2 Rechtsgrundlagen

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

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

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

Auf die Planung bezogene Grundsätze des LEP HR sind:

- **G 5.1** Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 ⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf erschlossenen, 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

klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

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

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

Nachweis der Einhaltung Z 5.5 LEP HR:

Die Gemeinde hat bisher noch keine Entwicklungsflächen seit Inkrafttreten des LEP HR beansprucht. Mit der vorliegenden Planung werden ca. 0,6 ha Entwicklungsfläche beansprucht. In dem seit 01.06.2005 wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Kleine Elster gibt es auf dem Gemeindegebiet Sallgast keine Flächen für die eine Inanspruchnahme der EEO absehbar ist.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

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

3.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

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

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

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

Die Gemeinde hat entsprechende Standortalternativen im klargestellten Innenbereich geprüft (vgl. Kap. 7.1).

Gleichwertige Alternativstandorte stehen dort kurzfristig und bedarfsgerecht nicht zur Verfügung.

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Das Plangebiet berührt keine festgesetzten naturschutzrelevanten Gebietsausweisungen.

4.2 Schutzgebiete nach WHG

Quelle: LK Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

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

4.3 Altlasten / Bodenschutz

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

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

4.4 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

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

Hydrologie

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

Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei ca. +117,00 m NHN (Stand Hydroisohypsenplan 2023).

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 unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

6 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

6.1 Lage und Bedeutung

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

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

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

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

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung die im innerörtlichen Bereich vorhandenen Bauflächenpotentiale geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass keine Bauflächenpotentiale vorhanden sind, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken.

Innerhalb des Innenbereiches sind die Abrundungsflächen bebaut. Baulücken gehören zu den Privatgrundstücken und werden von diesen gärtnerisch genutzt.

7.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

Allgemein:

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

Im Wohngebiet:

- Entwicklung einer attraktiven Wohnsiedlung,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Gemeinde aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Generierung von Zuzug junger Familien und damit positive Einflussnahme auf die gemeindliche Altersstruktur,
- Schaffung von Voraussetzungen für den Zuzug potentieller Arbeitskräfte in der Region,
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)

8 Raum- und Nutzungskonzept

Der Geltungsbereich beträgt ca. 7.007 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.

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.

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.

Niederschlagswasser

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

Hinweise

Hingewiesen wird auf die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster, auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, auf Beseitigung von Gehölzen, auf Pflanzenarten, auf CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sowie auf Belange der LMBV.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

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

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Nicht zugelassen sind:

- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

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

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

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

9.2.1 Bauweise

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

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

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

Maßnahme 1 (M1) – Anpflanzen Bäume und Sträucher

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Flächen, sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² entsprechend Pflanzliste vorzunehmen.

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

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

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

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

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

9.5.1 Dächer

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

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

9.6 Hinweise zum Vollzug

9.6.1 Gehölzschutz

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

9.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 – Ökologische Bauüberwachung

Für jedes einzelne Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen. Diese hat die Aufgabe die artenschutzrechtlichen Belange während der Bauvorbereitung und der gesamten Bauphase zu überwachen. Die Ergebnisse der Überwachung sind zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

V2 – Stellen Reptilienschutzzaun

Das jeweilige Baufeld ist vor Abfangen der Zauneidechsen mit Schutzzaun abzusprechen, um das Einwandern von Reptilien in das Baufeld zu verhindern. Der Schutzzaun ist nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens zurückzubauen. Es ist eine undurchsichtige Folie in einer Aufstellhöhe von 0,5 m zu verwenden.

V3 – Abfangen und Umsiedeln Reptilien

Vor Beginn jedes einzelnen Bauvorhabens sind zwischen Ende März und Anfang April und Anfang September die Reptilien aus dem abgesperrten Baufeld durch eine Fachperson fachgerecht abzufangen und in das Zauneidechsen-Ersatzquartier (CEF-Maßnahme) umzusiedeln.

Das Ergebnis der Umsiedlung ist zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

V4 – Beseitigung Gehölze

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

V5 – Umsetzen Waldameisennest

Das vom Eingriff betroffene Waldameisennest ist vor Baubeginn, möglichst während der Sonnenphasen im Frühjahr, durch eine Fachperson an einen anderen geeigneten Standort innerhalb des Zauneidechsen-Ersatzquartiers (CEF-Maßnahme) umzusetzen.

9.6.3 Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze

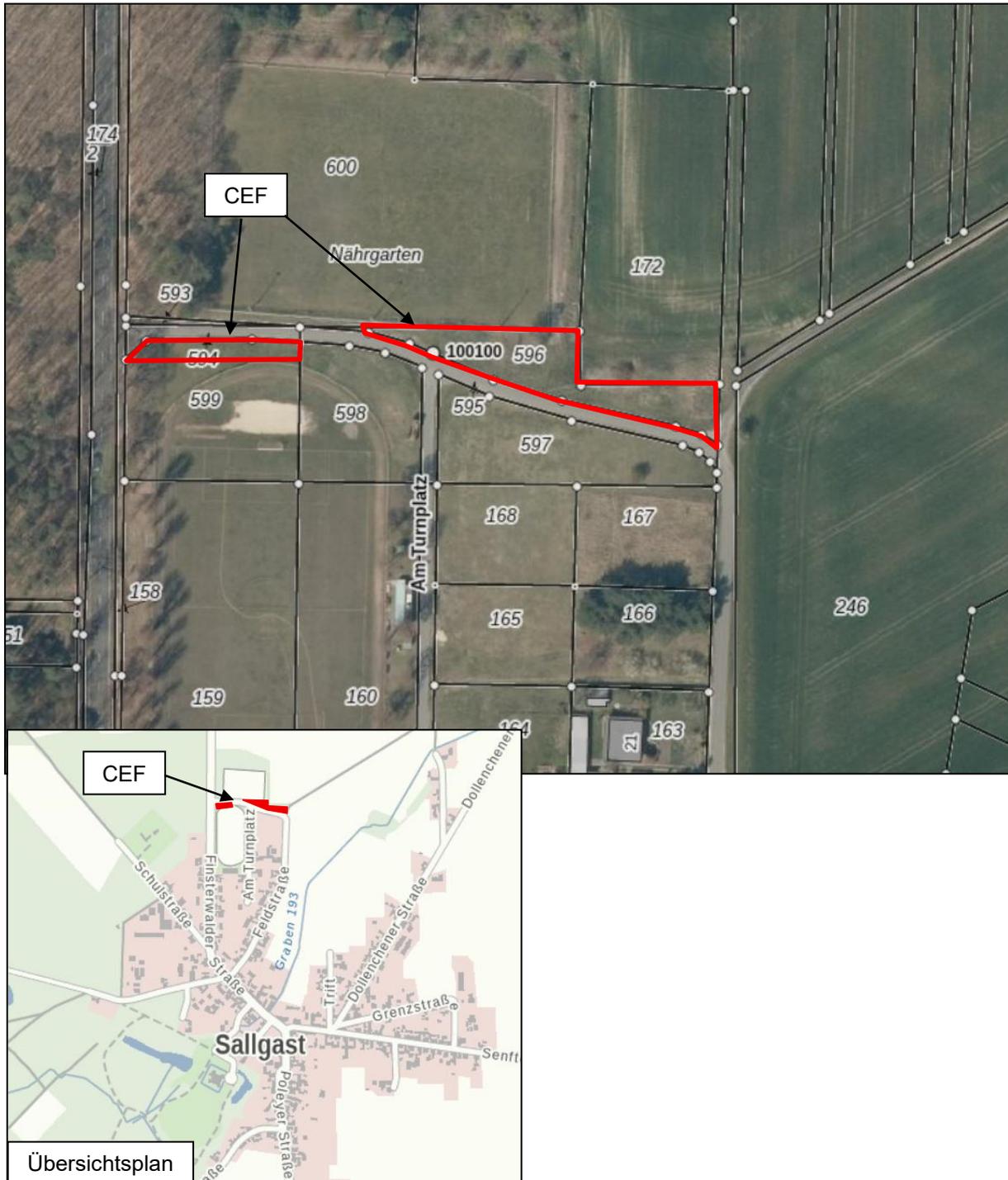
| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-------------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |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

9.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) außerhalb des Plangebietes

CEF – Errichtung Zauneidechsen-Ersatzquartier

In der Gemarkung Sallgast, Flur 2, Flurstücke 596 und Flurstücksteil 599 gemäß Umweltbericht Kap. 8.4 und Maßnahmenblatt.

Abbildung 2: Lage der CEF-Maßnahme



9.8 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

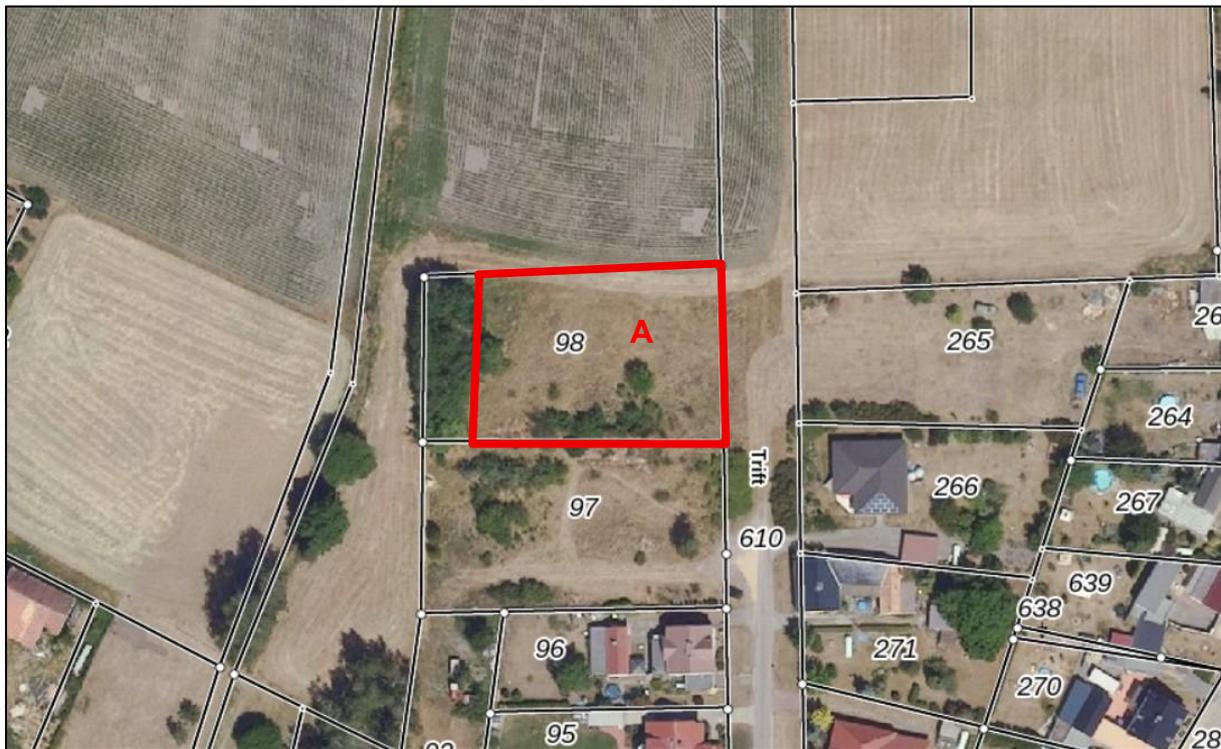
A – Anpflanzen Bäume und Sträucher

In der Gemarkung Sallgast, Flur 8, Flurstücke 201 und 202 sowie Flur 2, Flurstück 98 gemäß Umweltbericht Kap. 8.5 und Maßnahmenblatt.

Abbildung 3: Lage der Ausgleichsmaßnahme A in der Flur 8



Abbildung 4: Lage der Ausgleichsmaßnahme A in der Flur 2



9.9 Belange der LMBV GmbH

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. +117,00 m NHN (Stand Hydroisohypsenplan 2023).

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.

Bewertung gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG)

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

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für geplante Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen und der geplanten Tragwerkskonstruktionen zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV, Abteilung Bergschäden / Entschädigungen (KF1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

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, Annahofer 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 | 6.147 m ² |
| Maßnahmenfläche | 860 m ² |
| Summe | 7.007 m² |

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, Juli 2025