

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



**Amt Kleine Elster
Landkreis Elbe - Elster
Region Lausitz - Spreewald
Land Brandenburg**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Angaben zum Plangebiet	4
1.3	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss	4
1.4	Verfahrensübersicht	5
2	Rechtsgrundlagen	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Innenbereichssatzung	7
3.4	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)	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	8
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	12
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
9.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
9.2.1	Bauweise	13
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
9.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
9.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen	13
9.3.2	Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „unbefestigte Zufahrt“	13
9.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
9.4.1	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung	13
9.5	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
9.6	Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
9.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)	14
9.7.1	Dächer	14
9.8	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
9.8.1	Bodendenkmalschutz	14
9.9	Hinweise	14
9.9.1	Hinweise zum Schallschutz	14
9.9.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	14
9.9.3	Pflanzliste	15
9.9.4	Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes	16
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
10.1	Erschließung	17
10.1.1	Straßenverkehr	17
10.1.2	Energieversorgung	17
10.1.3	Erdgasversorgung	17
10.1.4	Abwasserentsorgung	17
10.1.5	Trinkwasserversorgung	18
10.1.6	Telekommunikationsversorgung	18
10.1.7	Löschwasserversorgung	18
10.1.8	Abfallbeseitigung	18
10.1.9	Niederschlagswasserentsorgung	18
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	19

11.1 Kampfmittel (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung)	19
12 Flächenbilanz.....	19

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Lage der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes inkl. Übersichtsplan

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser

1.4 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“
Amt:	Kleine Elster (Niederlausitz)
Gemeinde:	Sallgast
Ortsteil:	Göllnitz
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Amt Kleine Elster (Niederlausitz) Turmstr. 5 03238 Massen-Niederlausitz
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss der GVS Anpassung Aufstellungsbeschluss	vom 10.03.2022 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 02.10.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes im Amtsblatt	vom 01.10.2024
Frühzeitige Auslegung des Vorentwurfes im Zeitraum	02.10.24 – 04.11.24
Entwurfsbeschluss der GVS	vom 18.06.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	vom 01.07.2025
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom 02.07.25 – 04.08.25
Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 23.06.2025
Beschluss der GVS zur Abwägung und Satzung	vom 27.08.2025

Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Einreichung zur Genehmigung 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)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RPI-GFS) vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50, S. 1086)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen:
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet an und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes und Vorrangflächen.
- Z 5.5 LEP HR Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf:
Da die Gemeinde Sallgast nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 LEP HR:
 - quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) und
 - als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption möglich.

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

Nachweis der Einhaltung Z 5.5 LEP HR:

Die Gemeinde hat bisher noch keine Entwicklungsflächen seit Inkrafttreten des LEP HR beansprucht. Mit der vorliegenden Planung werden ca. 0,5 ha Entwicklungsfläche beansprucht. Die Entwicklungsoption der Gemeinde wird eingehalten. Der Gemeinde stehen mit Durchführung der Planung dann noch ca. 1,0 ha Entwicklungsfläche zur Verfügung. In dem seit 01.06.2005 wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Kleine Elster gibt es auf dem Gemeindegebiet Sallgast keine Flächen, für die eine Inanspruchnahme der EEO absehbar ist.

Grundsätze

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 ⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf erschlossenen, unbebauten Flächen im Siedlungsanschluss.
- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
 ⇒ Die Bebauung sieht keine Neuerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen oder Freiraum vor. Das Planvorhaben grenzt beidseitig an vorhandene Ortsbebauungen und ist über die Anliegerstraße „Schloßplatz“ erschlossen. Die bestehende Ortssiedlung soll lediglich fortentwickelt werden. Insoweit beugt die Weiterentwicklung der Ortssiedlung mit ihrer Infrastruktur der Neuinanspruchnahme von Freiraum vor und vermeidet diese. Der Freiraum wird durch die Planung nicht großflächig zerschnitten, das entsprechende Schutzziel des Landschaftsrahmenplans wird nicht beeinträchtigt. Eine Vorbelastung durch die bestehende Siedlungsbebauung besteht schon. Das maßvolle Ergänzen der Ortssiedlung ist vertretbar und mit dem Grundsatz G 6.1 LEP HR vereinbar.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien. Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
 ⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele 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 Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren entsprechend vorliegender Planung geändert.

3.3 Innenbereichssatzung

Die Gemeinde Göllnitz verfügt über eine gültige Innenbereichssatzung (§ 34 BauGB) vom 01.12.2003. In der Satzung ist das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet.

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

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

Im vorliegenden Fall wird eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche überplant. Der Standort ist durch die vorhandene Erschließungssituation sowie außerhalb von Immissions- und Emissionsbelastungen durch Straßenlärm bzw. Landwirtschaftsbetriebe gut für ein Wohngebiet geeignet.

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

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

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Das Plangebiet berührt keine festgelegten naturschutzrelevanten Gebietsausweisungen.

4.2 Schutzgebiete nach WHG

Quelle: LK Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

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

4.3 Altlasten / Bodenschutz

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

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

4.4 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

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

Belange des LBGR sind nicht betroffen.

Bergrecht

Das Plangebiet steht nicht unter Bergaufsicht.

Hydrologie

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

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

Medien / Anlagen

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

5 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

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

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

6 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

6.1 Lage und Bedeutung

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das bebaute Grundstück Chausseestraße 1 sowie die öffentliche Asphalt-Straße „Schloßplatz“. Der größte Teil des Plangebietes stellt sich als Ackerfläche für Futtermittelanbau dar.

Die bebauten Grundstücke (Flurstücke 228 und 227/1) und das Flurstück 585 befinden sich in Privatbesitz. Alle anderen Grundstücke (Flurstücke 593, 563, 564, 565, 566, 568, 569, 570, 571, 572 und 573) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Parallel der Straße „Schloßplatz“ verläuft eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Göllnitz, Flur 4 mit den Flurstücken 228 (teilweise), 227/1 (teilweise), 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 585 (teilweise), 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579 und 593 (teilweise).

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,74 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

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

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

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

7.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

Allgemein:

- Sicherung der in Kap. 7.1 benannten städtebaulichen Ziele,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verkehrssichere Anbindung einschl. Sicherung der Erschließung, Sicherung der Bodenordnung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Niederschlagsversickerung am Standort,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischen 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 einbezogen. Der Geltungsbereich beträgt ca. 7.440 m². Im Geltungsbereich werden auf ca. 5.060 m² ein allgemeines Wohngebiet, auf ca. 547 m² eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, auf ca. 1.505 m² eine öffentliche Verkehrsfläche und auf ca. 328 m² eine private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen sich an den Umgebungsnutzungen orientieren. Außer die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, sollen alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, zugelassen werden.

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

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

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und noch keine verbindlichen Ausführungspläne vorliegen, wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig mit einer Baugrenze bestimmt, um genügend Flexibilität für die Gebäudeanordnung zu ermöglichen. Die straßenseitige Baugrenze soll sich an die vorhandene beidseitige Bebauung südlich der Straße „Schloßplatz“ orientieren. Das Baufeld soll eine Tiefe von 20 m erhalten. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Nebenanlagen und Garagen / Carports wird nicht vorgenommen. Diese sollen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sein.

Für die unbebauten Baugrundstücke ist die offene Bauweise vorgesehen. Für das bebaute Grundstück Chausseestraße 1 wird gemäß Bestandsbebauung die abweichende Bauweise festgelegt, sodass die Gebäude bis 20 m Länge an die westlichen und nördlichen Nachbargrundstücke stehen können. Des Weiteren soll ein Überschreiten der GRZ 0,4 i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 zulässig sein.

Die geplante Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen(*) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden(**), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8(***), (so genannte GRZ II).

(*) das sind: Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(**) Kappungsgrenze $0,4 + 0,2$ (50 Prozent) = 0,6

(***) absolute Kappungsgrenze = 0,8

Satz 3: Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Von dieser Regelung wird für das Grundstück Chausseestraße 1 (Flurstück 228) Gebrauch gemacht, indem die GRZ für ausschließlich unter (*) genannten Anlagen bis zu einer absoluten Kappungsgrenze von 0,8 möglich sein soll.

Entsprechend der Bestandsbebauungen im Grundstück Chausseestraße 1 (Flurstück 228) ermittelt sich eine GRZ von ca. 0,23 für das Hauptgebäude. Für Nebengebäude und Verkehrsflächen ermittelt sich eine GRZ von ca. 0,47. Deshalb reicht hier die Regelüberschreitungsgrenze von 50 % nicht aus, sodass Gegenstand des Planverfahrens die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für das Flurstück 228 ist.

Demnach können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Das Bestandsgrundstück 228 ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Damit verbunden ist die höhere GRZ. An das Flurstück grenzen südlich und westlich große Freiflächen an.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation, nicht eintreten, da nach Planung nunmehr künftig mind. 20% - 40% des Plangebietes für das Anlegen von Grünflächen zur Verfügung stehen.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die vorhandene Straße „Schloßplatz“ mit einer Breite von 7,50 m bis 8,40 m ausgewiesen. Das Straßengrundstück umfasst die Flurstücke 573 – 579, Teil aus 585 und 593.

Als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zufahrt“ wird ein Teil des Flurstückes 585 ausgewiesen. Der Eigentümer möchte diese Fläche für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung stellen, sondern die Fläche als Zufahrt für die Hinterliegergrundstücke nutzen. Der auf der privaten Verkehrsfläche stehende Haselnussstrauch soll erhalten bleiben.

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

Schutz vor Verkehrslärm

Mit dem vorhandenen Abstand der Bebauung / Baugrenze zur Landesstraße L61 werden nach den Verkehrsbelegungszahlen der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Straßenwesen von 1.758 Kfz/Tag, davon 147 LKW/Tag, die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Nach der DIN müsste der Abstand von zukünftigen Bebauungen zur L61 ca. 25 m betragen. Kann der Abstand von 25 m zur L61 nicht eingehalten werden, ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie ausreichende Schalldämmmaße der Außenbauteile und schallgedämmte Lüftungsanlagen, die straßenabgewandte Anordnung von Schlafräumen, möglich. Bezüglich der ebenfalls möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen des ausreichend hohen Schalldämmmaßes lässt sich an den Immissionsorten an der straßenseitigen Baugrenze aufgrund der Lärmpegel am Tag (+8 dB(A) entsprechend den Vorgaben der DIN 4109), der Lärmpegelbereich III abschätzen. Im Lärmpegelbereich III beträgt der Pegel zur Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen 65 dB gemäß DIN 4109-1 (2018) Pkt. 7 Tab. 7. Nach Pkt. 7.1 errechnet sich das Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume mit 35 dB bzw. 30 dB.

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

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

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

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

Gestaltungsvorgaben zur Einbindung des Baugebietes in die Ortssiedlung

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

Bodendenkmalbereich

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

Niederschlagsentwässerung

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

Abwasserentsorgung

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

Hinweise

Hingewiesen wird auf Vermeidungsmaßnahmen, auf die Pflanzliste und die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes.

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 ist zulässig. Für das Grundstück Chausseestraße 1 (Flst. 228) ist eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 zulässig.
- der Zahl der Vollgeschosse I-III nach § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können im Bebauungsplan einzelne allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährt bleibt. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

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

9.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) und als abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude bis 20 m Länge an das nördliche und westliche Nachbargrundstück errichtet werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

9.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

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

9.3.2 Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „unbefestigte Zufahrt“

Festgesetzt ist ein privater Verkehrsraum mit Zweckbestimmung „unbefestigte Zufahrt“ für die Hinterliegergrundstücke.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen resultieren aus dem Nutzungskonzept.

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

9.4.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

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

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

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

Maßnahme (M) – Anpflanzen einer Hecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche, ist eine Hecke aus einheimischen, standortrechten Sträuchern in einer Dichte von 1 Gehölz / 3 m² mit Pflanzenarten der Pflanzliste anzulegen.

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

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

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

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

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

9.7.1 Dächer

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

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

9.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.8.1 Bodendenkmalschutz

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

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

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

9.9 Hinweise

9.9.1 Hinweise zum Schallschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Ausgabe 2018-01 sowie die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Ausgabe 07/2023, kann im Amt Kleine Elster (NL), Turmstraße 5, 03238 Massen (NL) eingesehen werden.

Der Hinweis wird auch Gegenstand der Schluss-Bekanntmachung des Bebauungsplans sein.

9.9.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 – Schutz des Bodens

V2 – Schutz des Grundwassers

9.9.3 Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x S. fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum</i> <i>opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

9.9.4 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

A – Anpflanzen Bäume und Sträucher

In der Gemarkung Sallgast, Flur 8, Flurstück 202 gemäß Umweltbericht Kap. 7.2.3.

Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Bauvorhabens des Bebauungsplans.

Abbildung 2: Lage der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes inkl. Übersichtsplan



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 öffentliche Straße „Schloßplatz“ erschlossen.

Baulastträger ist

Amt Kleine Elster
 Turmstraße 5
 03238 Massen-Niederlausitz

10.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist:

MITNETZ Strom mbH
 Standort Kolkwitz
 PF 15 60 54
 03060 Cottbus

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 1 aufgenommen. Berührungspunkte ergeben sich mit Kabel in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinweise:

Eine Versorgung des Plangebietes ist möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Der Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf sind an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de zu senden.

10.1.3 Erdgasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht gegeben.

10.1.4 Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist:

Wasserverband Lausitz
 Betriebsführungs GmbH
 Am Stadthafen 2
 01968 Senftenberg

Hinweise:

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

Die Gestaltung der dezentralen Grundstücksentsorgungsanlage ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Elbe -Elster abzustimmen.

Für den Bau und Betrieb der dezentralen Grundstücksentsorgungsanlage (Sammelgrube) gelten ferner die Bestimmungen der „Satzung des Wasserverbandes Lausitz zur mobilen Entsorgung“.

Bei Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage (nach DIN 4261 Teil 2) kann beim WAL die Befreiung von der Grund- und Behandlungsgebühr der mobilen Entsorgung beantragt werden. Dazu sind uns die wasserrechtliche Erlaubnis sowie der wasserrechtliche Bauabnahmeschein der Kleinkläranlage vorzulegen. In diesem Fall wird für das Grundstück gemäß § 66 Abs. 4 BbgWG die teilweise Freistellung von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung und die Übertragung dieser Pflicht als Nutzer für einen Zeitraum von 20 Jahren beim WAL beantragt. Von der Antragstellung ausgenommen ist die Pflicht zur Beseitigung des in der Kleinkläranlage anfallenden nicht separierten Klärschlammes. Nach Ablauf von 15 Jahren ist ein Antrag auf Verlängerung zu stellen.

10.1.5 Trinkwasserversorgung

Rechtsträger ist:

Wasserverband Lausitz
 Betriebsführungs GmbH
 Am Stadthafen 2
 01968 Senftenberg

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 2 aufgenommen.

Hinweise zur Erschließungssituation:

Die Trinkwasserversorgung der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes kann über die öffentlichen Leitungen des WAL in der Schloßstraße gesichert werden.

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

10.1.6 Telekommunikationsversorgung

Rechtsträger ist:

Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 Riesaer Str. 5
 01129 Dresden

Berührungspunkte mit Telekommunikationslinien ergeben sich nicht.

10.1.7 Löschwasserversorgung

Zuständig ist:

Amt Kleine Elster (NL)
 Turmstraße 5
 03238 Massen (NL)

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 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 Hydranten.

10.1.8 Abfallbeseitigung

Zuständig ist:

Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
 Hüttenstraße 1c
 01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

10.1.9 Niederschlagswasserentsorgung

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

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Kampfmittel (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung)

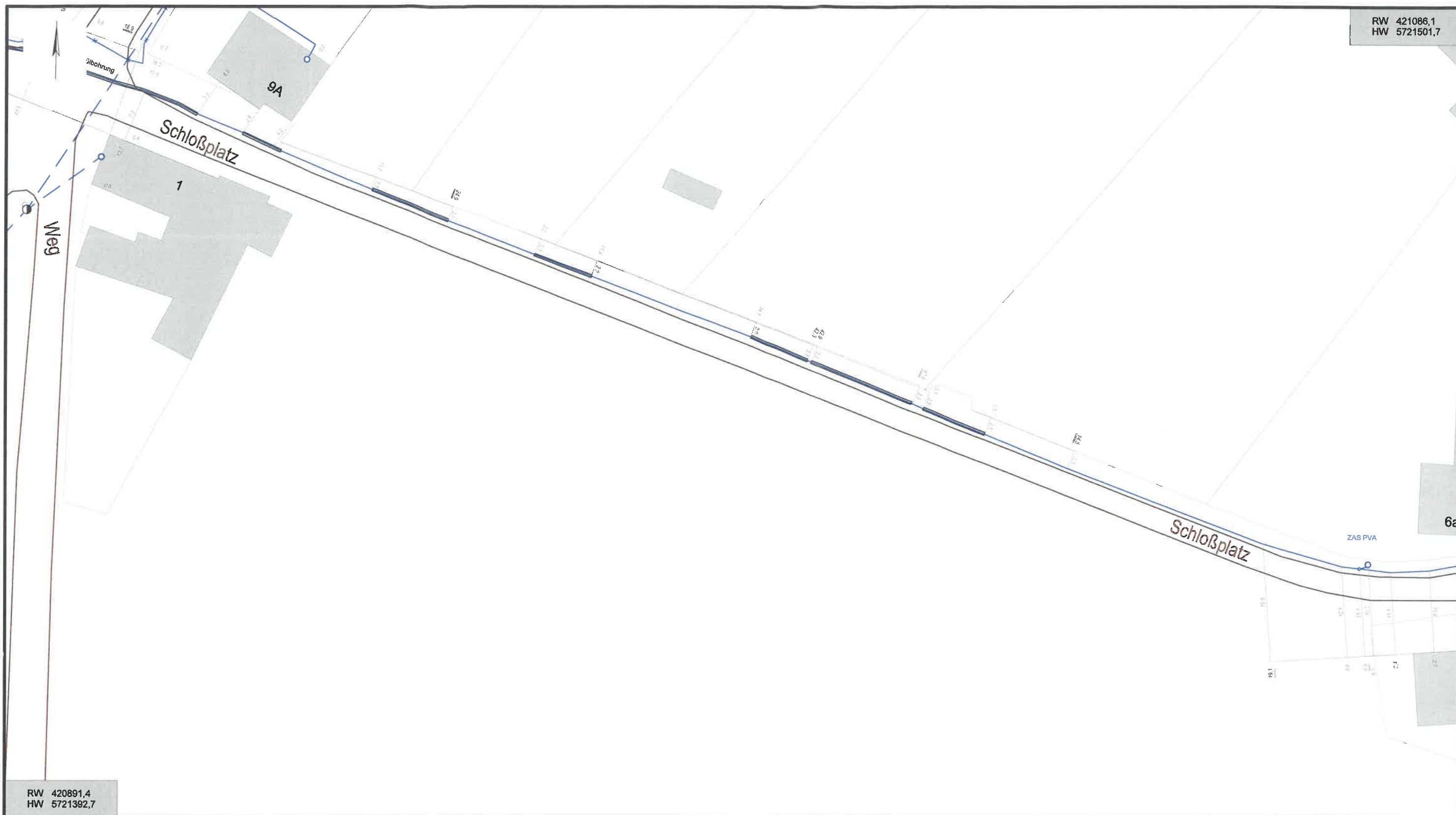
Das Plangebiet befindet sich in keinem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:

allgemeines Wohngebiet	5.060 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	1.505 m ²
private Verkehrsfläche	328 m ²
private Grünfläche	547 m ²
<u>Summe</u>	<u>7.440 m²</u>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, August 2025



Vorhaben: Bebauungsplan "Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz" der Gemeinde Sallgast im Amt Kleine Elster (NL)			
Hinweise:			
Maßstab: 1: 500		Gemeinde(n): Sallgast	
Druckdatum: 18.08.2022		Gemarkung(en):	
Blattnummer: 1		Ortsteil(e): Göllnitz	
Bearbeiter: Frau Hendrichk		Straße(n):	
Unternehmen: MITNETZ Strom mbH		Vorgang Nr.: 97473/22	
Telefon:		Nr. PVV (Intern):	

Anlage 1 zur Begründung



Reg.-Nr.:
WAL - 20.??/345

	Trinkwasser		Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH	Maßstab : 1:500	Datum : 27.07.2022	Bearbeiter : fercho
	Steuerkabel		01968 Senftenberg, Am Stadthafen 2, Tel. (03573) 803-0	Blattgröße: A3 quer		
Schmutzwasser	Regenwasser		Projekt: Schloßplatz, Gölitz			
Mischwasser			Anlage 2 zur Begründung			