



Zweckverband
Lausitzer Seenland Brandenburg

2. Änderung und Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

„Seeschlößchen Buchwalde“

der Stadt Senftenberg



Stadt Senftenberg
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Region Lausitz - Spreewald
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>ALLGEMEINE ANGABEN ZUR PLANUNG</u>	<u>4</u>
1.1	STADT SENFTENBERG	4
1.2	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	4
1.3	ANLASS, ZIEL UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
1.4	RECHTSGRUNDLAGEN	6
1.5	VERFAHRENSÜBERSICHT	6
<u>2</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</u>	<u>7</u>
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN/ REGIONALPLAN	7
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
2.3	BEBAUUNGSPLAN	7
<u>3</u>	<u>SCHUTZGEBIETE / BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE / RESTRIKTIONEN</u>	<u>8</u>
3.1	NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	8
3.2	WASSERRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	8
3.3	BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE	8
3.4	ALTLASTEN / BODENSCHUTZ	8
<u>4</u>	<u>DENKMALSCHUTZ</u>	<u>9</u>
4.1	BODENDENKMALE	9
<u>5</u>	<u>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</u>	<u>9</u>
5.1	LAGE UND BEDEUTUNG	9
5.2	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖRE UND ABGRENZUNG	9
<u>6</u>	<u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT</u>	<u>10</u>
6.1	VORHABENKONZEPT	10
6.2	RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT	10
6.3	PLANERISCHE ABWÄGUNG	12
<u>7</u>	<u>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</u>	<u>14</u>
7.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	14
7.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
7.1.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 – 20 BAUNVO)	14
7.2	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	14
7.2.1	BAUWEISE	14
7.2.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 ABS. 3 BAUNVO)	14

7.3	FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB).....	15
7.4	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)	15
7.4.1	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	15
7.5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BAUGB).....	15
7.6	MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB).....	15
7.7	FLÄCHEN FÜR DIE BELASTUNG MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB)	15
7.8	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BAUGB)	15
7.9	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB)	15
7.10	VERMERK.....	16
7.10.1	HOCHWASSERRISIKOGEBIET DER SCHWARZEN ELSTER (§ 9 Abs. 6a BAUGB)	16
7.11	HINWEISE ZUM URSPRUNGSPLAN – 1. ÄNDERUNG	16
7.12	HINWEISE ZUM VOLLZUG	17
8	<u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u>	<u>17</u>
8.1	SICHERUNG DER ERSCHLIEßUNG.....	17
8.1.1	STRAßENVERKEHR.....	17
8.1.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	17
8.1.3	TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG	17
8.1.4	TELEKOMMUNIKATION	17
8.1.5	ABFALLENTSORGUNG	17
8.1.6	NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG	18
8.1.7	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	18
9	<u>HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	<u>18</u>
9.1	KAMPFMITTEL.....	18
10	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	<u>18</u>

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt) in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 (22.12.2017)

Abbildung 2: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet

Anlage 1: Planungskonzept (Entwurfsplanung vom 01.04.2026)

Anlage 2: Baugrundgutachten mit Nachweis der Regenwasserversickerung (Ing.-büro Kaiser 11/2013)

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 Stadt Senftenberg

Die Stadt Senftenberg liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Zur Kernstadt gehörend die Ortsteile Sedlitz, Brieske, Großkoschen, Hosena und Niemtsch. Damit erstreckt sich die Stadt rund um den Senftenberger See bis hin zum Sedlitzer See.

Buchwalde ist ein Wohnplatz im Osten der Kernstadt. Straßenverkehrliche erschlossen ist Buchwalde u.a. über die Bundesstraße B96 mit Anschluss an die Autobahn A13.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Senftenberg
Flur:	11
Flurstücke:	599, 600, 713, 714, 717, 902, 904, 906, 907, 997, 1023, 1038, 1040, 1050, 1051, 1053, 1055 und 1092 (teilweise)
Größe:	ca. 1,15 ha
Gegenwärtige Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr
Geplante Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt) in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 (22.12.2017)



1.3 Anlass, Ziel und Auswirkungen der Planung

Dem Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg liegt ein Antrag auf Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 vor.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 soll auf der in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Stellplatzfläche innerhalb des Flurstückes 1053 ein III-geschossiges weiteres Hotelgebäude mit 23 Zimmern, planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund einer vorgenommenen Grundstücksneuordnung sollen Flächen der Flurstücke 1092 und 1050 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Damit erweitert sich der Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplans in seiner Bekanntmachung vom 22.12.2017.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 kommt es zu Erweiterungen und Verschiebungen von Flächen mit ihren Nutzungen außerhalb der bis dato zugelassenen Flächen und Nutzungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist deshalb im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB aufzustellen.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeschlößchen Buchwalde“ beschlossen.

Wesentliche Auswirkungen:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 werden die Auswirkungen der Planung im Umweltbericht dargelegt. Danach wurden die Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz berücksichtigt.

Des Weiteren werden die durch die Änderungsplanung verursachten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und dargelegt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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])

1.5 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Seeschlößchen Buchwalde“
Stadt:	Senftenberg
Ortsteil:	Buchwalde
Landkreis:	Oberspreewald-Lausitz
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg Großkoschen Straße zur Südsee 1 01968 Senftenberg
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der Verbandsversammlung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans und zum Vorentwurf	vom 28.05.2026
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom
Frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Zeitraum	
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	vom
Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	

Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50
- 2. Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“, gebilligt am 24.11.2025

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 3.6 Abs. 1: Senftenberg ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 6.2 Abs. 1: Freiraumverbund:

Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet der Siedlung von Buchwalde an und liegt außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR.

Die Planungsabsicht im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Senftenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 als Sondergebiet Erholung dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungsplan

Der Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg verfügt über eine verbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeschlößchen Buchwalde“ der Stadt Senftenberg in ihrer Bekanntmachung vom 22.12.2017.

3 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG.

3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Wasserbehörde

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster (HQextrem = 0,5 m ü. Gelände). Das mittlere Gelände liegt bei 102,5 m ü. NHN. Im Hochwasserrisikogebiet ist § 78b Abs. 1 WHG zu beachten.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

3.3 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

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

Belange des LBGR sind nicht berührt.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird verwiesen.

3.4 Altlasten / Bodenschutz

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen i. S. § 2 Abs. 3-6 BBodSchG nicht registriert.

Allgemein gilt:

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

Die folgenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Hinweise sind im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten:

- Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind gemäß § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz verpflichtet anfallende Abfälle, welche keiner ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden können, gemäß der Abfallhierarchie zu beseitigen, soweit in § 17 KrWG nichts anderes bestimmt ist.
- Gemäß § 9 KrWG, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach § 7ff. KrWG erforderlich ist, sind Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln.

- Gemäß § 54 KrWG dürfen gefährliche Abfälle gewerbsmäßig nur mit Genehmigung (Beförderungserlaubnis) eingesammelt und befördert werden. In diesem Zusammenhang wird der Vollständigkeit auf den § 8 Absatz 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) hingewiesen.
- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
- Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).
- Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

4.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

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.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeschlößchen Buchwalde“ liegt im östlichen Ortsteil von Buchwalde, nördlich des Senftenberger Sees.

Nördlich und östlich grenzt unmittelbar das geplante Wohngebiet „Buchwalder Dreieck“, westlich die Wohnsiedlung Buchwalde und südliche die Buchwalder Straße mit der Lutki-Hütte, Camping- und Parkplatz, an das Bebauungsplangebiet an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen eines Wellnesshotels mit 52 Zimmern, Wellnessbereich, Gastronomie / Bar und 62 Pkw-Stellplätze. Die Außenanlagen sind als Wasser- und Grünflächen gärtnerisch angelegt.

Das Plangebiet ist verkehrlich und medienseitig voll erschlossen. Das Niederschlagswasser wird vor Ort mittels Rigolen zur Versickerung gebracht.

Im Hotel sind ca. 65 Arbeitskräfte beschäftigt. Pro Jahr besuchen ca. 12.000 Gäste das Wellnesshotel.

5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 betrifft die Flurstücke 599, 600, 713, 714, 717, 902, 904, 906, 907, 997, 1023, 1038, 1040, 1050, 1051, 1053, 1055 und 1092 (teilweise) der Flur 11, Gemarkung Senftenberg. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 11.490 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden – vom Wohngebiet „Buchwalder Dreieck“
- Im Osten – von privaten Grünflächen (Flst. 1054)
- Im Süden – von der Buchwalder Straße
- Im Westen – vom Wohngebiet Buchwalde

6 Raum- und Nutzungskonzept

6.1 Vorhabenkonzept

Das Wellnesshotel Seeschlößchen gehört mit einer Zimmerkapazität von 52 Hotelzimmern zur Gruppe der kleinen privat geführten Hotels mit einem sehr umfangreichen Angebot.

Um das Hotel für die Zukunft sicher am Markt zu platzieren, soll die Hotelzimmerkapazität auf 75 Hotelzimmer angehoben werden. Damit gehört das Seeschlößchen zukünftig zur Gruppe der mittleren Hotel-Größenordnung. Dies ist für die Wirtschaftlichkeit ein entscheidender Faktor.

Aufgrund der im Hotelvergleich enorm großen Peripherie des Seeschlößchen muss die Kapazität der Restaurant- und Wellnessbereiche nicht einmal im Geringsten an die neue Zimmerkapazität angepasst werden. Hier wird die wirtschaftliche Bedeutung der Zimmererweiterung sehr deutlich.

Die Entwicklung des Hotels mittlerer Größe ist für Senftenberg als Mittelzentrum und Kreisstadt sowie als staatlich anerkannter Erholungsort von erheblicher Bedeutung. Im unmittelbaren Umkreis wäre das Seeschlößchen das einzige Hotel mit einer Kapazität von ca. 150 Betten.

Der vorhandene Hauptparkplatz des Seeschlößchens bemisst sich auf ca. 85 x 17 Meter und entspricht damit einer Fläche von ca. 1.450 m². Ca. 50% des Parkplatzes sollen durch das Gebäude für die Zimmererweiterung überplant werden. Praktisch bedeutet das eine auf Säulen erbaute Betonfläche als Grundplatte des Hotel-Erweiterungsbaues. Der Parkplatz bleibt somit erhalten.

Auf dieser Platte von ca. 42 x 15 m sollen 2 Hotelzimmer-Etagen mit in Summe 23 Zimmern entstehen. Die Architektur des Gebäudes soll der barocken Fassade des Schloss-Saales auf dem 2015 entstandenen Neubau entsprechen. Das Dach des Gebäudes soll als Walmdach ausgebildet werden. In der Westansicht findet man Erker-Risalite mit Turmspitzen. Die auf Balkone aufgesetzten Risalite wirken durch die Fachwerkausbildung leicht und verleihen der Fassade einen schlossähnlichen Charakter (s. Anlage 1 Planungskonzept).

6.2 Raum- und Nutzungskonzept

Festsetzung	Planungsrecht 1. Änderung des B-Plans Nr. 9	Planung 2. Änderung des B-Plans Nr. 9
Geltungsbereich	Flurstücke 599, 600, 713, 714, 717, 902, 904, 906, 907, 997, 1002, 1023, 1038, 1039, 1040, 1041, 1051, 1053, 1054, 1055, 1056 (teilweise)	599, 600, 713, 714, 717, 902, 904, 906, 907, 997, 1023, 1038, 1040, 1050, 1051, 1053, 1055 und 1092 (teilweise)
Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 2 BauNVO Zulässig sind: 1. Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen 2. Schank- und Speisewirtschaften 3. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige Freizeit Zwecke 4. Versammlungsstätten 5. Stellplätze und Garagen nur für den durch die	Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 2 BauNVO Zulässig sind: 1. Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen 2. Schank- und Speisewirtschaften 3. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige Freizeit Zwecke 4. Versammlungsstätten 5. Stellplätze und Garagen nur für den durch die

Begründung

	zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.	zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
	Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Wohngebäude und Wohnungen 2. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO 3. nicht störende und vorwiegend den Bedürfnissen der Gäste dienenden Läden, Handwerks- und Gewerbebetriebe 4. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.	Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO 2. nicht störende und vorwiegend den Bedürfnissen der Gäste dienenden Läden, Handwerks- und Gewerbebetriebe 3. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
Maß der baulichen Nutzung	- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 zzgl. Überschreitung i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,8 - GR eines Gebäudes von 1.200 m² - Zahl der Vollgeschosse III-IV mit Abgrenzungslinie	- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 zzgl. Überschreitung i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,8 - Zahl der Vollgeschosse III-IV mit Abgrenzungslinie - Gebäudehöhe (OK) = 114,50 m ü. NHN über Bezugspunkte vom 103,00 m ü. NHN
Überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenze	Baugrenze abweichende Bauweise
Verkehrsflächen (VF)	Öffentliche VF mit Begrenzungslinie, Zufahrt zur öffentlichen VF	Öffentliche VF mit Begrenzungslinie
Grünflächen (GF)	Private GF „Abstandsgrün“	-
Pflanzgebot	Innerhalb der Abstandsgrünfläche sind auf 500 m ² Sträucher in einer Dichte von 1 Strauch / 2 m ² und 5 Bäume mit Pflanzenarten der Pflanzliste zu pflanzen	Anlegen Blühwiese durch Ansaat insektengerechter Kräuter auf 495 m ² Fläche
Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden	-	Textliche Festsetzung zum hochwasserangepassten Bauen
Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	-	Zeichnerische und textliche Festsetzung von Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	-	Zeichnerische und textliche Festsetzung zur Vermeidung von Geräuschen auf die Nachbarschaft
Flächen für Stellplätze und Garagen	Zeichnerisch sind mittels Planzeichen Flächen für Stellplätze festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind max. 10 Abstellflächen bis zu einer Größe von jeweils bis zu 5 Stellplätzen und / oder 5 Garagen zulässig.	Zeichnerisch sind mittels Planzeichen Flächen für Stellplätze festgesetzt. Textlich sind Flächen für Stellplätze in baulichen Anlagen festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme / Vermerk	- Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück - südlich angrenzendes LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide“ - Erforderlich ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis im Baugenehmigungsverfahren (§ 9 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 BbgDSchG)	- Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet
Hinweis	Pflanzliste	- Niederschlagsbeseitigung - zum Ursprungsplan - Verwendung von Heizöl und Erdwärme - zum Artenschutz

6.3 Planerische Abwägung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 betrifft Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und zusätzlich Flächen der Flurstücke 1092 und 1050.

Die Flurstücke 1002, 1039, 1041 und 1054 werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht überplant. Für diese gilt die verbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans.

Zur Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr werden keine Änderungen vorgenommen. Die ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude und Wohnnutzungen gelten für die nicht einbezogenen Flurstücke 1002, 1039, 1041 und werden deshalb nicht übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der GRZ 0,6 und der Zahl der Vollgeschosse III-IV festgesetzt. Für die Grundfläche (GR) der Einzelgebäude gilt der verbindliche Plan. Zusätzlich wird für das neu geplante Hotelgebäude gemäß Notarvertrag die max. Gebäudehöhe von 114,5 m ü. NHN und die Nullhöhe von 103,00 m ü. NHN als Bezugspunkt festgesetzt.

Die Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche wird abweichend von der 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung festgesetzt.

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden entsprechend Planungskonzept (s. Anlage 1) der 2. Änderungsplanung festgesetzt. Zugelassen werden für das Baugebiet notwendige weitere Stellplätze und die hierfür vorgesehenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind im verbindlichen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die im verbindlichen Bebauungsplan mittels Planzeichen festgesetzten Stellplätze / Parkplätze werden in der 2. Änderungsplanung entsprechend Planungskonzept geändert. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Senftenberg vom 22.12.2004 müssen für die 75 Zimmer ca. 50 Stellplätze (1 Stellplätze pro 3 Betten) zur Verfügung stehen.

Die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück 717 wird gemäß der neuen Grundstücksordnung geändert und auf dem Flurstück 1092 bis zum Parkplatz entsprechend Bestandsverhältnisse in die 2. Änderungsplanung einbezogen.

Die private Grünfläche mit den Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen wird nicht in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 einbezogen, da sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Imbissversorgung am Seestrand Buchwalde“ auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 bezieht.

Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Teile des Plangebietes liegen im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Im Hochwasserrisikogebiet sind im Hochwasserfall aller 200 Jahre Hochwasserstände von 0,5 m über Gelände nicht auszuschließen.

Nach § 78 Abs. 1 WHG hat der Bebauungsplan zu gewährleisten, dass im Hochwasserfall keine Lebens- oder Gesundheitsschäden für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans werden für neue Gebäude innerhalb der Flächenkulisse des Risikogebietes folgende Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen festgesetzt:

- Verwendung wasserbeständiger Baustoffe im flutgefährdeten Bereich bis 103 m ü. NHN
- Installation von Heizungsanlagen und elektrischen Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel von 103 m ü. NHN
- Sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe

Im verbindlichen Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen festgesetzt.

Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Stellplatzfläche des Flurstückes 1092 befindet sich ein Kabel für die öffentliche Straßenbeleuchtung. Für dieses Kabel sind gemäß Notarvertrag Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch technische Anlagen der neuen Hotelgebäude, wie z.B. Klima- und Lüftungsanlage, Fahrstühle u.ä., sind Geräusche auf die Nachbarschaft zu erwarten. Gemäß Notarvertrag werden deshalb u.a. zum Schutz auf die Nachbarschaft, diese Anlagen an der Ostseite des neuen Hotelgebäudes nicht zugelassen.

Vermerkt wird die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster sowie der maßgebliche Hochwasserstand von 0,5 m über Gelände.

Der Vermerk ist in dem verbindlichen Bebauungsplan nicht getroffen.

Hingewiesen wird auf die weitere Gültigkeit des Ursprungsplans für die GR der Einzelgebäude und die nicht in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogenen Flächen, sowie auf die Hinweise zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, angrenzendem Landschaftsschutzgebiet und denkmalrechtliche Erlaubnis.

Für den Vollzug wird auf den Artenschutz, die Niederschlagsbeseitigung, die Verwendung von Heizöl und Erwärme hingewiesen. Auf diese Vollzugshinweise wird in der verbindlichen Planung nicht hingewiesen.

Niederschlagsversickerung

Im Bebauungsplan ist darzulegen, ob und wie gewährleistet werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Plangebietsgrundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Bauantragsverfahren. Durch das Ingenieurbüro Kaiser wurde für das Plangebiet die örtlichen Baugrund- und Versickerungsverhältnisse erkundet und dargelegt.

Das Gutachten (s. Anlage 2) liegt der unteren Wasserbehörde mit dem Bauantrag (AZ: 60.3-00844/25) vor.

Aufgrund der großen Dachflächen und Außenbefestigungen i.V.m. dem relativ kleinen Wasserdurchlässigkeitskoeffizient müssen die anfallenden Wassermengen dort versickern, wo sie anfallen. Gutachterlich wird empfohlen, eine kombinierte Rigolen-(Muldenversickerung nach dem Prinzip Bild 6 und 10 der DWA-A 138 auszuführen. Dadurch wird der Feinstaubeintrag in die Versickerungsanlage im Oberboden der Mulde bereits abgefangen; damit ist eine problemlose Reinigung der Versickerungsanlage in der Betriebszeit möglich. Der Grundwasserflurabstand zwischen Rigolensohle und mittlerem Hochwasserstand = MHW » + 99,50 m NN von 1,0 m wird auch zukünftig eingehalten.

Regelmäßige Kontrollen und Reinigungen der Versickerungselemente sind in den Betriebsplan der Anlage aufzunehmen. (Absatz 5 der DWA-A 138)

Die gesicherte Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes kann mit Anlegen von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser, welches nicht sofort versickern kann, gewährleistet werden. Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nicht erforderlich.

7 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen in der Planzeichnung und durch den Textteil.

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

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige Freizeit Zwecke
4. Versammlungsstätten
5. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO
2. nicht störende und vorwiegend den Bedürfnissen der Gäste dienenden Läden, Handwerks- und Gewerbebetriebe
3. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Zahl der Vollgeschosse III, sowie durch Abgrenzungslinie Zahl der Vollgeschosse IV und Gebäudehöhe (OK) max. 114,50 m ü. NHN. Als Höhenbezugspunkt ist die Nullhöhe von 103,00 m ü. NHN festgesetzt.
- der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6. Eine Überschreitung der GRZ 0,6 i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 ist zugelassen.
Für die Ermittlung der überbaubaren Fläche wird das sonstige Sondergebiet bestimmt.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe stellen die Dimensionierung der Bebauung und damit das örtliche Erscheinungsbild dar.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.2.1 Bauweise

Festgesetzt ist die die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude bis 50 m Länge ohne Grenzabstand an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die abweichende Bauweise orientiert sich an den Bestandsbebauungen und am Planungskonzept.

7.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zeichnerisch festgesetzt ist eine Baugrenze. Diese orientiert sich nach dem verbindlichen Bebauungsplan und berücksichtigt die geplante Erweiterung für das neue Hotelgebäude.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten i.S. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem neuen Hotelgebäude sind auf der Fläche ABC des Erdgeschosses nur Stellplätze zugelassen. Außerhalb der Flächen ABC sind die auf dem Baugrundstück des Sondergebietes notwendigen Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. der Entwurfsplanung.

7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Festgesetzt ist eine vorhandene öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie entsprechend ihrer Liegenschaft.

Die Festsetzung resultiert aus der Grundstücksneuordnung gemäß Notarvertrag.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand beträgt ca. 103,0 m ü. NHN. Festgesetzt ist:

- Verwendung wasserbeständiger Baustoffe im flutgefährdeten Bereich
- Installation Heizungsanlage elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserstand
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Die Festsetzung resultiert aus den geltenden Bestimmungen des WHG.

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

Maßnahme (M) – Anlegen Blühwiese

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen, sind Blühwiesen durch Ansaat insektengerechter Kräuter zu entwickeln.

7.7 Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Straßenbeleuchtungskabel

Festgesetzt sind Flächen von 0,5 m links und rechts des gekennzeichneten öffentlichen Straßenbeleuchtungskabels zugunsten des Versorgers.

7.8 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Mit Planzeichen 15.3 der PlanZV sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

7.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

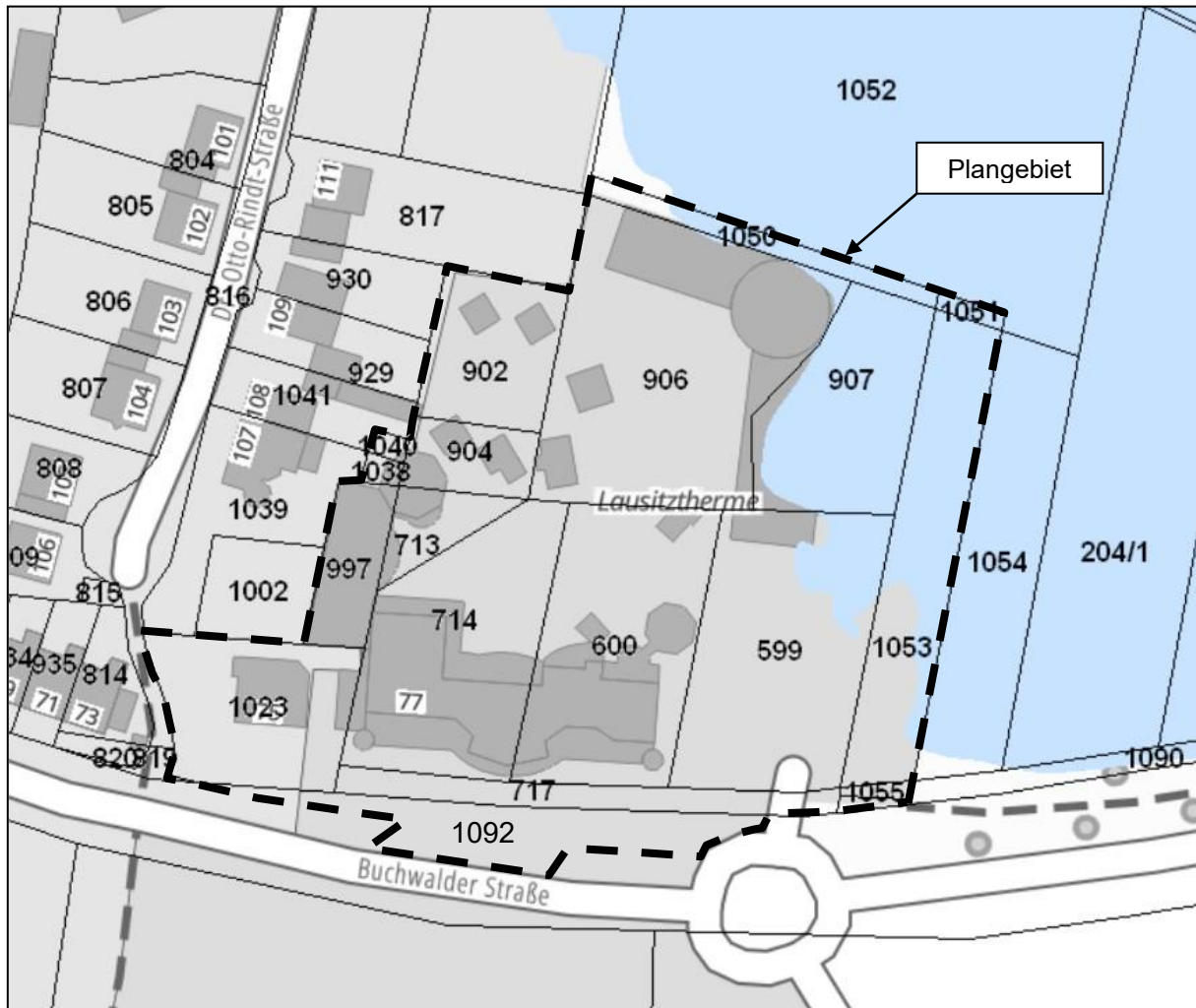
Entlang der in der Planzeichnung mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Baugrenze, ist die Errichtung von technischen Anlagen wie z.B. Klima- / Lüftungsanlagen, Fahrstühle u.a., unzulässig.

7.10 Vermerk

7.10.1 Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet HQextrem. Der entsprechende Hochwasserstand ist derzeit mit 0,5 m ü. anstehendes Gelände angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

Abbildung 2: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet



Quelle: <https://apw.brandenburg.de/> (ohne Maßstab)

7.11 Hinweise zum Ursprungsplan – 1. Änderung

Die Planzeichnung und die nicht geänderten Festsetzungen zu der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen, zur GR der Einzelgebäude, zur Baugrenze, zur privaten Grünfläche einschließlich Pflanzgebot und Pflanzliste sowie zu den Hinweisen zur Niederschlagsversickerung, zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und zur denkmalrechtlichen Erlaubnis der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 22.12.2017, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

7.12 Hinweise zum Vollzug

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde, zu beantragen. Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte, kann die Befreiung mit der Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung verbunden werden.

Niederschlagsbeseitigung und Verwendung von Heizöl und Erdwärme

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im Bauantragsverfahren zu beantragen.

Für die Verwendung von Heizöl und Erdwärme besteht Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Sicherung der Erschließung

Die verkehrliche und medienseitige Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

8.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die Buchwalder Straße öffentlich erschlossen.

Zuständig ist: Stadt Senftenberg
 Markt 1
 01968 Senftenberg

8.1.2 Energieversorgung

Zuständig ist: Stadtwerke Senftenberg
 Laugkstraße 13-15
 01968 Senftenberg

Es befinden sich Anlagen des Versorgers im und am Plangebiet.

8.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Zuständig ist: Wasserverband Lausitz
 Betriebsführungs GmbH
 Am Stadthafen 2
 01968 Senftenberg

Es befinden sich Anlagen des Versorgers im und am Plangebiet.

8.1.4 Telekommunikation

Zuständig ist: Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 Riesaer Straße 5
 01129 Dresden.

Es befinden sich Anlagen des Versorgers im und am Plangebiet.

8.1.5 Abfallentsorgung

Zuständig ist Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
 Hüttenstr. 1c
 01979 Lauchhammer.

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

8.1.6 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung.

8.1.7 Löschwasserversorgung

Zuständig ist: Stadt Senftenberg
Markt 1
01968 Senftenberg

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800l/min) für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

Für das jeweilige Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

9 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

9.1 Kampfmittel

Eine Aussage wird erwartet.

10 Flächenbilanz

In der verbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 sind innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderungsplanung folgende Flächen festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet	10.787 m ²
(davon Flächen für Stellplätze)	(2.156 m ²)
Öffentliche Verkehrsflächen	165 m ²
Summe	10.952 m²

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 werden folgende Flächen festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet	11.238 m ²
(davon Fläche für Stellplätze)	(532 m ²)
öffentliche Verkehrsfläche	252 m ²
Summe	11.490 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, März 2026