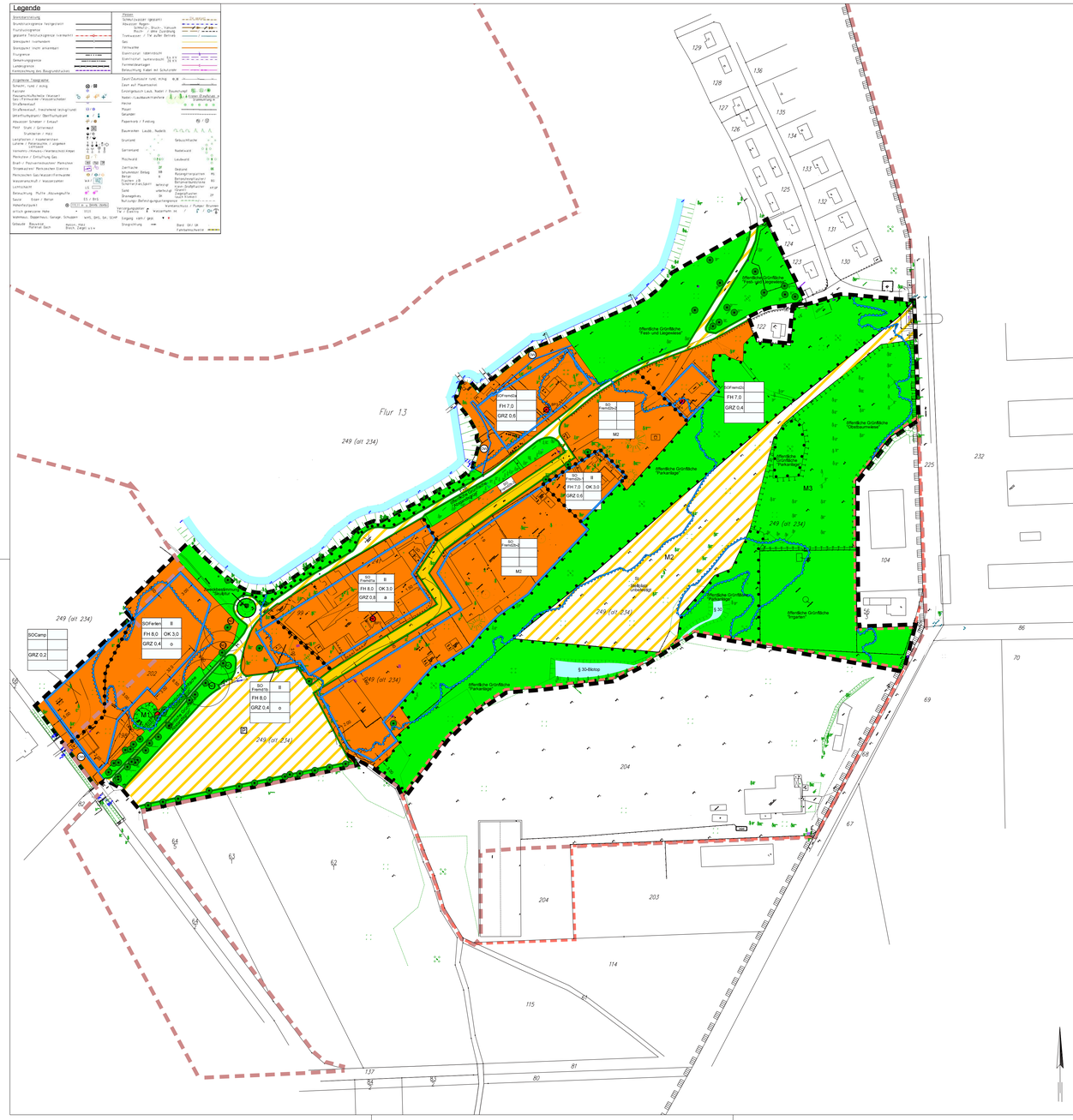

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Erholungszentrum Kiebitz" der Stadt Falkenberg/Elster

Teil A - Planzeichenerklärung

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

1.1 Sondergebiete nach § 10 BauNVO

SOFerien — Sondergebiet "Ferienhausgebiet" (SOFerien)

SOCamp — Sondergebiet "Campingplatzgebiet" (SOCamp)

1.2 Sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

z.B. SOFremd1 — Sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr" (SOFremd) mit Nummerierung

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Parkplatz

öffentlicher Fuß-/Radweg

Straßenbegrenzungslinie

unbefestigter Stellplatz

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

öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- "Parkanlage"
- "Irrgarten"
- "Fest- und Liegewiese"
- "Liegewiese"
- "Abstandsgrün"
- "Obstbaumwiese"

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

z. B. M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Maßnahme mit Nummerierung

6. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt Bäume (GehölzSchVO EE)

Naturdenkmal mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

z. B. 5.00 — Abstandsmaß in m

z.B. BP1 — Bezugspunkt für Höhe der bauliche Anlagen mit Nummerierung

Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Kiebitzer Baggerteich" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet Oberflächengewässer (Gewässer II. Ordnung) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hochwasserrisikogebiet innerhalb des Plangebietes gemäß § 78b Abs. 1 WHG (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6a BauGB)

Wasserflächen § 30-Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse
3 - Firsthöhe (FH)
4 - Oberkante (OK) Nebengebäude
5 - Grundflächenzahl (GRZ)
6 - Bauweise
7 - Maßnahme

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teil-Aufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet nach § 10 BauNVO

Festgesetzt ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient, unterteilt in:

Sondergebiet „Ferienhausgebiet"

Zulässige Nutzungen sind:
- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Gebäude und Räume für Verwaltung und Bewirtschaftung

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für die Kleinterhaltung i.S. §14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (§ 16 BauNVO), der Zahl der Vollgeschosse II (§ 20 BauNVO) und der Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 8,0 m und der Oberkante (OK) für Nebengebäude von 3,0 m über dem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) festgesetzt.
Als Bezugspunkt ist die mit BP1 gekennzeichnete Höhe OK Schacht = 83,81 m ü. NHN festgesetzt.

Sondergebiet „Campingplatzgebiet"

Zulässige Nutzungen sind:
- dem Campingplatz zugeordnete Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen mit ihren Zufahrten i. S. § 12 BauNVO
- Safari- und Tipizelte

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 (§ 16 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr" nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Sondergebiet "Fremdenverkehr 1" unterteilt in SOFremd1a und SOFremd1b

Zulässige Nutzungen sind:
- die der touristischen Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die dem Nutzungszweck des Erholungszentrums dienen
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Gesundheits- und Sozialwesen
- Gebäude und Räume des Beherbergungsgewerbes (Safari- und Tipizelte u.a.)
- Gebäude und Räume für Verwaltung und Bewirtschaftung des SOFremd
- Wohnungen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für die Kleinterhaltung i. S. §14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im SOFremd1a und der GRZ 0,4 im SOFremd1b gemäß § 16 BauNVO festgesetzt. Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 BauNVO und die Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 8,0 m und der Oberkante (OK) für Nebengebäude von 3,0 m über den Bezugspunkt (§ 18 BauNVO). Als Bezugspunkt ist die mit BP2 gekennzeichnete Höhe OK Schacht = 84,49 m ü. NHN festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zugelassen.

Sondergebiet "Fremdenverkehr 2a"

Zulässige Nutzungen sind:
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung und Bewirtschaftung des Erholungszentrums

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für die Kleinterhaltung i. S. §14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß § 16 BauNVO und der Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 7,0 m über dem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die mit BP3 gekennzeichnete Höhe OK Schacht = 83,60 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe gilt nicht für Sport- und Spielanlagen, z.B. Wasserrutsche. Diese können ausnahmsweise bis zu 12,0 m über den Bezugspunkt errichtet werden. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zugelassen.

Sondergebiet "Fremdenverkehr 2b" unterteilt in SOFremd2b-1 und SOFremd2b-2

Zulässige Nutzungen im SOFremd2b-1 sind:
- Mehrzweckgebäude für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Erholungszentrums dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, die dem Nutzungszweck des Erholungszentrums dienen
- Gebäude und Räume der Beherbergung (Safari- und Tipizelte)

Zulässige Nutzungen im SOFremd2b-2 sind:
- Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel
- die der Versorgung des Erholungszentrums dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, die dem Nutzungszweck des Erholungszentrums dienen
- Gebäude und Räume der Beherbergung (Safari- und Tipizelte)

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für die Kleinterhaltung i. S. §14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß § 16 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 BauNVO, der Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 8,0 m und der Oberkante (OK) für Nebengebäude von 3,0 m über dem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die mit BP4 gekennzeichnete Höhe OK Schacht = 83,99 m ü. NHN festgesetzt. Im SOFremd2b-1 ist ein Überschreiten der zulässigen GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zugelassen.

Sondergebiet "Fremdenverkehr 2c"

Zulässige Nutzungen sind:
- Anlagen und Einrichtungen für Sanität und Verwaltung des Erholungszentrums
- die der Versorgung des Erholungszentrums dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für die Kleinterhaltung i. S. §14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO und der Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 7,0 m über dem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Ein Überschreiten i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zugelassen. Als Bezugspunkt ist die mit BP4 gekennzeichnete Höhe OK Schacht = 83,89 m ü. NHN festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zugelassen.

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

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist als offene (§ 22 Abs. 2 BauNVO) und als abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise können die Gebäude bis zu 50 m Länge an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

3.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

3.2 öffentlicher Parkplatz

Festgesetzt ist ein öffentlicher Parkplatz mit Begrenzungslinie. Die Aufteilung des Parkplatzraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

3.3 öffentlicher Geh-/Radweg

Festgesetzt ist ein öffentlicher Geh-/Radweg mit Begrenzungslinie. Die Aufteilung des Geh-/Radweges ist nicht Inhalt der Festsetzung.

3.4 öffentliche Stellplätze

Festgesetzt sind unbefestigte Pkw-Stellplatzflächen.

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

4.1 öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung „Irrgarten"
- Zulässig sind Spielanlagen und Einzäunungen.
- Zweckbestimmung „Fest- und Liegewiese"
- Zulässig sind Stadtmobiliar und untergeordnete Anlagen entsprechend Nutzungszweck.
- Zweckbestimmung „Liegewiese"
- Zweckbestimmung „Parkanlage"
- Zweckbestimmung „Abstandsgrün"
- Zulässig ist Stadtmobiliar.
- Zweckbestimmung "Obstbaumwiese"

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen umgrenzten Risikofläche, sind für neue Gebäude, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, sowie für technische Anlagen, Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser zu treffen.
Hierzu gehören:
- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Ausführung Gründungssohle in Stahlbeton mit Verankerung
- Verwendung hochwasserbeständige Fenster und Türen
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Einbau Rückstauklappe / Absperrschieber an Hauseinführung der Medien
- Sicherung von Gastanks gegen Auftrieb und Auftrall
- Verzicht auf Heizöltanks
- Höherlegen der Erdgeschossfußbodenhöhen über den maßgeblichen Hochwasserpegel 83,70 m ü. NHN
- Planmäßige Flutung von nicht wasserempfindlichen Räumen
- Vorhalten von Sandsäcken und Pumpen

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

Maßnahme 1 (M1) - Fledermaus-Winterquartier im SOFerien
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist das vorhandene Fledermaus-Winterquartier festgesetzt.

Maßnahme 2 (M2) - Begrenzung Bodenversiegelung
Im SOFremd2b-2 und in den Stellplatzflächen dürfen max. 25 % Bodenflächen anrechenbar vollversiegelt werden.

Maßnahme 3 (M3) - Anlegen Obstbaumwiese
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Fläche, ist eine Obstbaumwiese anzulegen. Anzupflanzen ist eine Wiese durch Ansaat heimischer Wildkrautmischung. Im Raster von ca. 5 m sind regionaltypische Obstbäume (Apfel-, Birne-, Kirschbäume) der Pflanzqualität H 160 - 180 cm anzupflanzen.

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

7.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendraht-, Stabmatten-, Holzzaun oder als Hecke zulässig. Zaunanlagen sind max. 1,3 m hoch zulässig.

8. Nachrichtliche Übernahme

8.1 Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kiebitzer Baggerteich". Hier gilt § 26 BNatSchG.

8.2 Gewässerschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet liegen die mit Planzeichen gekennzeichneten Gewässerschutzstreifen des Kiebitzer Sees und der Lapine mit 5,0 m Breite (Gewässer II. Ordnung). Hier gilt § 38 Abs. 4 WHG.

8.3 Naturdenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume einschließlich Schutzbereiche.
Hier gilt § 1 Abs. 3 der NDVO.

8.4 Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

In der Abbildung Übersichtsplan ist das Plangebiet in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe nachrichtlich dargestellt.
Hier gilt § 78 Abs. 1 Pkt. 1 WHG.

9. Hinweise

9.1 Zulässige Immissionsrichtwerte

Im Geltungsbereich der 3. Änderungsplanung gelten die Immissionsrichtwerte außen von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

9.2 Gehölzschutz

Im Geltungsbereich der 3. Änderungsplanung befinden sich nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (GehölzSchVO EE) geschützte Gehölze. Hier gelten die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE.

9.3 Ursprungsplan / 1. Änderung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans in seiner Bekanntmachung vom 30.07.1999 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 in seiner Bekanntmachung vom 27.05.2005 vollständig aufgehoben.

9.4 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

VASB1 - Wegebeleuchtung im Bereich SOFerien
Die Wegebeleuchtung entlang des SOFerien ist abgewandt vom Fledermausquartier (M1) zu installieren.

VASB2 - Bauzeitenregelung
Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zu beginnen, um eine Ansiedlung von brütenden Vogelarten in potenziellen Störungsbereichen zu unterbinden.

9.5 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

A - Anlagen Hecken
In der Gemarkung Falkenberg, Flur 13, Flurstückstelle 62/1 und 63/1 gemäß Umweltbericht Kap. 7.3.

Verfahrensvermerke

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Erholungszentrum Kiebitz" der Stadt Falkenberg/Elster, bestehend aus Planzeichenerklärung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung Falkenberg/Elster als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Bad Liebenwerda, den .....
.....
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Erholungszentrum Kiebitz", der Stadt Falkenberg/Elster, bestehend aus
- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom .....
- der Begründung vom .....
- dem Umweltbericht vom .....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Liebenwerda, den .....
.....
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Erholungszentrum Kiebitz" der Stadt Falkenberg/Elster, erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda am .....

In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Liebenwerda, den .....
.....
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Senftenberg, den .....
.....
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Lage des Plangebietes im Raum

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])

Grundlagenplan: Stand vom 30.11.2021, erstellt durch Uwe Knispel (ÖbVI Senftenberg)

	Datum	Name
Bearb.	06/2025	DI
Gez.	06/2025	KJ
Phase	06/2025	3. Entwurf
HS		NHN
LS		

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Erholungszentrum Kiebitz" der Stadt Falkenberg/Elster

Flur 13: Flurstücke 241, 99, 202, 198 und Teile aus 249 (alt 234), 120

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (03534) 150-60 - Fax (03534) 150-61
www.isp-bad.de

Gefertigt: Juni 2025

Plan-Nr. 1

M 1 : 1000