

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 mit
integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
„Rettungswache Elsterwerda, Kiesgrubenweg“
der Stadt Elsterwerda**



Stadt Elsterwerda
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Elsterwerda	4
1.2	Angaben zum Plangebiet	4
1.3	Anlass der Planung	4
1.4	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich und Abgrenzung der Vorhabenfläche	4
1.4.1	Lage und Bedeutung	4
1.4.2	Geltungsbereich und Abgrenzung	5
1.5	Verfahrensübersicht	5
2	Rechtsgrundlagen	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)	8
4	Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen	8
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	8
4.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete	8
4.3	Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände	8
4.4	Altlasten / Bodenschutz	8
5	Denkmalschutz	8
5.1	Bodendenkmale	8
6	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	9
6.1	Ziel und Zweck	9
6.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
7	Raum- und Nutzungskonzept	11
7.1	Betriebsbeschreibung	11
7.2	Städtebauliches Konzept	11
8	Planungsinhalte und Festsetzungen	13
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.2	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)	13
8.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
8.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
8.5	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
8.6	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	13
8.7	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	13
8.8	Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)	14
8.9	Hinweise zum Vollzug	14
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
9.1	Erschließung	15
9.1.1	Straßenverkehr	15
9.1.2	Energieversorgung	15
9.1.3	Erdgasversorgung	15
9.1.4	Fernwärmeversorgung	15
9.1.5	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung	15
9.1.6	Telekommunikationsversorgung	15
9.1.7	Abfallbeseitigung	15
9.1.8	Löschwasser	15
9.1.9	Niederschlagswasser	16
10	Klimaschutz	16
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	16
11.1	Kampfmittel	16
12	Flächenbilanz	16

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme E

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Elsterwerda

Die Stadt Elsterwerda liegt im Südwesten des Landes Brandenburg in der Region Lausitz-Spreewald und in unmittelbarer Nähe zum Freistaat Sachsen. Sie gehört zum Landkreis Elbe-Elster. Elsterwerda bildet gemeinsam mit Bad Liebenwerda ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Die Stadt ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt. Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesstraßen B101 und B169 sowie die Bahnstrecken Chemnitz – Dresden – Berlin und Magdeburg – Falkenberg – Horka – Görlitz. Zum Stadtgebiet gehören die Stadt Elsterwerda und der OT Kraupa. Das Stadtgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen Amt Plessa, Amt Schradenland, Gemeinde Röderland und Stadt Bad Liebenwerda.

Das Plangebiet ist über die B169 i. V. m. dem Kiesgrubenweg verkehrlich erschlossen.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Elsterwerda
Flur: 2
Flurstück: 94 (teilweise)
Größe: ca. 6.345 m²

1.3 Anlass der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Elsterwerda hat auf Antrag der Vorhabenträger / Grundstückseigentümer die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Rettungswache Elsterwerda, Kiesgrubenweg“ in ihrer öffentlichen Sitzung vom 18.12.2025 eingeleitet.

1.4 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich und Abgrenzung der Vorhabenfläche

1.4.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtteil von Elsterwerda, nördlich der Lauchhammerstraße / B169 und westlich des Kiesgrubenweges. Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Grünland und Acker genutzt. An das Plangebiet grenzt östlich und südlich Wohnbebauung an.

Südlich in Richtung B169 befindet sich ein Zentrallager der Firma EigenArt GmbH (ehemalige Bowlinghalle). Das Gebäude wird als Fertigwarenlager genutzt. Von dort werden Glückwunschkarten und Geschenkartikel kommissioniert und versendet. Die Arbeitszeit ist in der Regel von Montag – Freitag von 07:30 – 16:00 Uhr. Im Durchschnitt ist täglich mit einer Anlieferung durch einen Spediteur mit LKW und einer Abholung durch ein Fahrzeug des DPD zu rechnen.

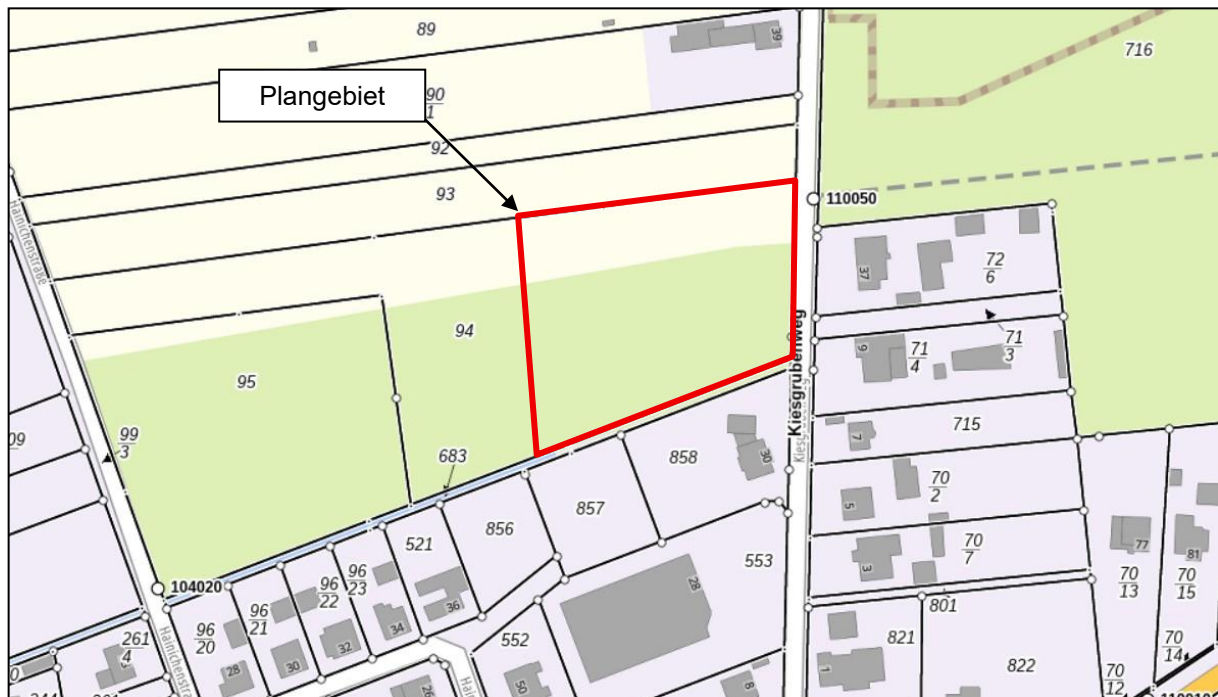
Hinter dem Zentrallager ist ein Malereifachhandel (Hübscher) ansässig. Der Zugang und Parkplatz befindet sich in Richtung der B169. Das Geschäft öffnet und schließt zu den üblichen Einkaufszeiten des Einzelhandels.

Die Bebauung entlang des Kiesgrubenweges ist, ausgenommen des Grundstückes Nr. 39, faktisch dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Das Grundstück Nr. 39 liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bei der bestehenden Bebauung und Nutzung handelt es sich um eine historisch entstandene Gemengelage, welche mit Mischgebietsniveau gleichzusetzen ist.

In einem Mischgebiet sind gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen gleichberechtigt. Deshalb hat das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO eine besondere Bedeutung.

Zum einen müssen die im Gebiet ansässigen Bewohner ein Maß an Lärmbelästigungen und andere Störungen hinnehmen, die größer sind als in einem allgemeinen Wohngebiet. Zum anderen müssen die Gewerbebetriebe mehr Rücksicht auf Wohnnutzungen, insbesondere auf die Nachtruhe sowie Feierabend und Wochenendzeiten nehmen, als in einem Gewerbegebiet. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung der Mischkategorie ist Wohnen im Mischgebiet ohne wesentliche Störung und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich und umgekehrt können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de> (ohne Maßstab)

1.4.2 Geltungsbereich und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Elsterwerda, Flur 2, Flurstück 94 (teilweise). Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,63 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von Agrarflächen
- im Süden: von Wohnbebauung und Gewerbe
- im Osten: von der öffentlichen Straße „Kiesgrubenweg“ und Wohnbebauung
- im Westen: von Agrarflächen

1.5 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Rettungswache Elsterwerda, Kiesgrubenweg“
Gemeinde:	Stadt Elsterwerda
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Elsterwerda Hauptstraße 12 04910 Elsterwerda
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 28.05.2025
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 18.12.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau	vom
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB	vom
Frühzeitige Offenlage	
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	vom
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck in der Lausitzer Rundschau	vom
Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda zur Abwägung und Satzung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

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)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
 ⇒ Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Elsterwerda an.
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
 ⇒ Siedlungsentwicklungen sind ohne Einschränkungen möglich, da Elsterwerda als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum eingestuft ist (Z 3.6 Abs. 1 LEP HR)
- 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 berührt keine Flächen des Freiraumverbundes.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 ⇒ Der B-Plan befindet sich auf erschlossenen, un bebauten Flächen innerhalb einer Siedlung.
- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. (2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden. *Planerische Abwägung:* Nach dem Grundsatz 6.1 des LEP HR soll die Inanspruchnahme von Freiraum solange vermieden werden, solange die Aktivierung von innerörtlichen Flächen möglich ist.
 ⇒ Für die vorliegende Planung erfolgt die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlung unter Nutzung ihrer Infrastruktur. Der Freiraum wird durch die Planung nicht großflächig zerschnitten. Eine Vorbelastung durch die bestehende Siedlung und Straßen besteht schon. Die maßvolle Ergänzung der Siedlung ist vertretbar und mit dem Grundsatz 6.1 des 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.

Widersprüche zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Elsterwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan seit dem 27.06.1997, über eine 1. Änderung (21.03.2003), über eine 2. Änderung (18.07.2006), über eine 3. Änderung (10.11.2007), über eine 4. Änderung (22.07.2011), über eine 5. Änderung (30.01.2018) und über eine 6. Änderung (07.06.2018). Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die

Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend der vorliegenden Planung, geändert.

3.3 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb von relevanten Schutzgebieten. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Erschließungssituation sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für die vorgesehene Bebauung geeignet. Für die Natur und Landschaft bietet der Standort keine besondere Bedeutung. Das geplante Vorhaben liegt im öffentlichen Interesse und dient der Allgemeinheit.

4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: BfN (Bund für Naturschutz, Geodienste)

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“ gemäß § 27 BNatSchG. Weitere Schutzgebiete gemäß BNatSchG liegen nicht im Wirkraum des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35.

4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet nach WHG.

4.3 Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Belange des LBGR berührt.

4.4 Altlasten / Bodenschutz

Quelle: Landkreis 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.

5 Denkmalschutz

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmale

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

6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

6.1 Ziel und Zweck

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Rettungswache in Elsterwerda, Kiesgrubenweg.

Die geplante Rettungswache Elsterwerda am Standort Kiesgrubenweg dient der langfristigen Sicherstellung einer leistungsfähigen, flächendeckenden und rechtskonformen Notfallrettung im südlichen Kreisgebiet. Als Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge erfüllt sie zentrale Aufgaben des bodengebundenen Rettungsdienstes und leistet zugleich einen wesentlichen Beitrag zum gesundheitlichen Bevölkerungsschutz sowie zur Gefahrenabwehr. Der Neubau ist erforderlich, weil die bisherige rettungsdienstliche Infrastruktur den funktionalen, hygienischen, arbeitsschutzrechtlichen und organisatorischen Anforderungen an einen modernen Rettungsdienststandort nicht mehr in vollem Umfang entspricht. Insbesondere besteht Anpassungsbedarf im Hinblick auf aktuelle normative Anforderungen, die räumliche Trennung von reinen und unreinen Bereichen, ausreichende Kapazitäten für Einsatz- und Reservefahrzeuge, geeignete Räume für Aus- und Fortbildung sowie eine zeitgemäße barrierearme und sichere Betriebsorganisation.

Die Rettungswache ist als dauerhafte Betriebsstätte für die Notfallrettung und des qualifizierten Krankentransportes vorgesehen. Ihre Funktion besteht darin, Rettungsmittel einsatzbereit vorzuhalten, dem rettungsdienstlichen Personal einen geordneten 24-Stunden-Betrieb zu ermöglichen und nach Einsätzen die schnelle Wiederherstellung der vollständigen Einsatzbereitschaft sicherzustellen. Darüber hinaus übernimmt der Standort Aufgaben der Aus-, Fort- und Weiterbildung im Rahmen einer Lehrrettungswache. Die Nutzung ist damit eindeutig gemeinwohlorientiert und durch hoheitlich geprägte Aufgaben gekennzeichnet. Sie unterscheidet sich grundlegend von gewerblichen oder industriellen Nutzungen, weil weder ein publikumsoffener Betrieb noch kontinuierliche Produktions-, Umschlags- oder Lieferprozesse stattfinden.

Der Standort Kiesgrubenweg erfüllt die betrieblichen und rettungsdienstlichen Anforderungen in besonderer Weise. Maßgeblich sind dabei die verkehrsgünstige Lage, die Eignung zur Einhaltung der Hilfsfrist, die ausreichende Grundstücksgröße, die Hochwassersicherheit, die günstige Einbindung in das Rettungssystem sowie die wirtschaftliche Realisierbarkeit. Mit einem Gesamtflächenbedarf von rund 5.650 Quadratmetern und einer Gebäudegrundfläche von rund 1.300 Quadratmetern ist die Rettungswache so geplant, dass neben dem Baukörper auch alle funktional notwendigen Freiflächen für Verkehrsbewegungen, Stellplätze, Sicherheitsabstände, Entwässerung, Versickerung sowie Grün- und Ausgleichsflächen geordnet untergebracht werden können. Die geplante Anlage stellt damit keinen überdimensionierten Baukörper dar, sondern einen funktional gegliederten Standort, bei dem der überwiegende Teil der Fläche für betriebsnotwendige Außen- und Erschließungsbereiche benötigt wird.

Der künftige Betrieb der Rettungswache ist auf eine kontinuierliche, aber nicht dauerhaft bewegungsintensive Nutzung ausgerichtet. Die Vorhaltung umfasst einen Rettungswagen im 24-Stunden-Dienst, einen weiteren Rettungswagen im Tagesdienst von 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr sowie ein Notarzteinsetzfahrzeug im 24-Stunden-Dienst. Die Personalstärke bleibt gegenüber dem bisherigen Standort unverändert, sodass kein personeller Ausbau des Regelbetriebes vorgesehen ist. Die Zahl der anwesenden Mitarbeitenden bleibt damit insgesamt begrenzt und konstant. Die damit verbundenen Personenbewegungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Schichtwechselzeiten, insbesondere morgens und abends. Ein dauerhafter oder unkoordinierter Zu- und Abfahrtsverkehr entsteht daraus nicht.

Die geplante Fahrzeughalle wird gegenüber dem bisherigen Umfang erweitert und auf insgesamt sieben Stellplätze ausgelegt. Diese Erweiterung dient jedoch nicht einer Erhöhung der ständig im Einsatz befindlichen Rettungsfahrzeuge, sondern der sachgerechten und normgerechten Ausgestaltung des Standortes. Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich aus den gestiegenen Anforderungen an Raumgrößen und funktionale Abläufe, aus der Einrichtung einer Waschhalle sowie aus der Unterbringung von Reservefahrzeugen. Diese Reservefahrzeuge stehen nicht im täglichen Regelbetrieb, sondern sichern die Einsatzfähigkeit bei technischen Ausfällen und ermöglichen eine kurzfristige Verstärkung des Rettungsdienstes bei besonderen Schadenslagen. Die vergrößerte Hallenkapazität ist daher Ausdruck betrieblicher Resilienz und organisatorischer Vorsorge, nicht jedoch einer Ausweitung des regulären Fahrbetriebs.

Die Betriebsabläufe innerhalb der Rettungswache sind durch einsatzbezogene Aktivität und dazwischenliegende Bereitschafts-, Ruhe- und Regenerationsphasen gekennzeichnet. Außerhalb konkreter Alarmierungen finden im Wesentlichen organisatorische Tätigkeiten, Dokumentation, Materialergänzung, Fahrzeug- und Geräteaufbereitung sowie Aus- und Fortbildungsmaßnahmen statt. Ein wesentlicher Bestandteil des Betriebskonzeptes ist die konsequente hygienische Trennung von reinen und unreinen Bereichen. Dadurch werden die Anforderungen an Infektionsschutz, Arbeitsschutz und Qualitätssicherung im Rettungsdienst erfüllt. Nach der Rückkehr von Einsätzen müssen Reinigung, Desinfektion, Wiederbestückung und technische Kontrolle in klar geregelten räumlichen und funktionalen Abläufen stattfinden, um die schnellstmögliche Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft sicherzustellen. Die Waschhalle und die zugehörigen Funktionsflächen sind daher integraler Bestandteil des Betriebskonzeptes.

Die Rettungswache wird ganzjährig im 24-Stunden-Betrieb geführt. Gleichwohl ist die tatsächliche Betriebsintensität nicht mit einem durchgehend aktiven Gewerbebetrieb vergleichbar. Das durchschnittliche Einsatzaufkommen (Statistik des Jahres 2025) liegt bei 7,03 Notfalleinsätzen pro Tag. Davon entfallen 5,52 Einsätze auf den Zeitraum zwischen 06:00 Uhr und 21:00 Uhr, während in den Nachtstunden zwischen 21:00 Uhr und 06:00 Uhr durchschnittlich 1,51 Einsätze anfallen. Daraus wird deutlich, dass die überwiegende betriebliche Aktivität tagsüber stattfindet und nächtliche Einsatzfahrten in einem für Rettungswachen typischen und begrenzten Rahmen bleiben. Auch der Einsatz akustischer Sondersignale erfolgt ausschließlich bei zeitkritischen Notfalleinsätzen und nur dann, wenn dies aufgrund der konkreten Verkehrssituation erforderlich ist. Wegen des geringeren Verkehrsaufkommens in den Nachtstunden ist regelmäßig von einem zurückhaltenden Einsatz solcher Signale auszugehen.

Im Hinblick auf das Verkehrs- und Immissionsgeschehen ist die Rettungswache daher als funktional geordneter Sonderstandort mit moderatem, einsatzbezogenem Bewegungsprofil einzuordnen. Die Außenwirkungen entstehen im Wesentlichen durch das Ausrücken und Einrücken der Rettungsmittel sowie durch wenige personalbezogene Fahrbewegungen zu festgelegten Zeiten. Ein publikumsträchtiger Betrieb findet nicht statt. Ebenso sind freizeitbezogene Außenaktivitäten, wie sie bei anderen Nutzungsarten typischerweise vorkommen, nicht Bestandteil des Standortes. Die Nutzung beschränkt sich auf dienstlich notwendige Abläufe in klar geregelten Strukturen. Aus diesem Grund ist die Rettungswache weder hinsichtlich ihres Verkehrsaufkommens noch hinsichtlich ihrer Geräuschentwicklung mit klassischen gewerblichen oder freizeitorientierten Nutzungen vergleichbar.

Neben der reinen Einsatzfunktion übernimmt der Standort auch eine wichtige Rolle für die fachliche Weiterentwicklung des Rettungsdienstes. Die vorgesehene Lehrrettungswachenfunktion erfordert geeignete Räume für Schulung, Besprechung, Anleitung und Fortbildung. Diese Nutzungen finden planbar und innerhalb des Gebäudes statt und ergänzen den operativen Betrieb in sinnvoller Weise. Sie stärken die Qualität der Aufgabenerfüllung und sichern die Zukunftsfähigkeit des Standortes, ohne die Außenwirkungen wesentlich zu erhöhen. Gleichzeitig trägt die räumliche und funktionale Neuordnung dazu bei, den Anforderungen an einen gesunden und sicheren Arbeitsplatz gerecht zu werden. Für das im Schichtdienst tätige Personal sind geeignete Ruhe-, Aufenthalts-, Sanitär- und Umkleidebereiche unverzichtbar, um Regeneration, Konzentrationsfähigkeit und dauerhafte Einsatzbereitschaft sicherzustellen.

Insgesamt ist die geplante Rettungswache Elsterwerda am Kiesgrubenweg als moderner, leistungsfähiger und betriebsorganisatorisch klar strukturierter Standort der öffentlichen Daseinsvorsorge zu bewerten. Der Neubau schafft die Voraussetzungen für einen hygienisch sicheren, normgerechten, arbeitsschutzkonformen und resilienten Rettungswachenbetrieb. Die Anlage dient nicht der Ausweitung eines störungsintensiven Betriebes, sondern der sachgerechten Unterbringung der bestehenden rettungsdienstlichen Vorhaltung, der Verbesserung betrieblicher Abläufe und der Absicherung der Einsatzfähigkeit auch in besonderen Schadenslagen.

6.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Nach dem Ziel der Planung, ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke – Rettungswache – geplant. Diese Nutzungen sind auch in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zugelassen und in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. In der vorliegenden Planung ist von einem Mischgebietsniveau auszugehen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO. Deshalb wurde für die geplante Rettungswache eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durch Hoffmann-Leichter durchgeführt, in der die zu erwartenden

Geräuschimmissionen entlang des Kiesgrubenweges prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt wurden.

Im Ergebnis des Gutachtens werden mit Berücksichtigung der geplanten Rettungswache die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1) für Anlagenlärm, wie sie für allgemeine Wohngebiete gelten, am Tag und in der Nacht eingehalten und sogar deutlich unterschritten.

Gleiches gilt für den Verkehrslärm.

Das Gebot der Rücksichtnahme wird nicht verletzt. Die durch die geplante Rettungswache zu erwartenden Lichtimmissionen werden derzeit untersucht und im weiteren Aufstellungsverfahren dargelegt.

7 Raum- und Nutzungskonzept

7.1 Betriebsbeschreibung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Errichtung und dem Betrieb einer Rettungswache als Hauptstandort für den Wachenbereich Elsterwerda und Großthiemig, sowie als Lehrrettungswache.

Das geplante Raumkonzept ist so ausgelegt, dass die Rettungswache über einen Aufenthaltsraum mit Küche, separate Ruheräume für die Mitarbeiter/-innen und Auszubildenden verfügt. Die ebenfalls geplanten Lagerräume für Verbrauchsmaterialien, Medikamente, Bekleidung und Medizintechnik bieten optimale Arbeitsbedingungen zur Vor- und Nachbereitung der Rettungsfahrzeuge. Des Weiteren ist ein Schulungsraum geplant, der für Aus- und Weiterbildung in einer Lehrrettungswache Voraussetzung ist.

Der Garagenkomplex beinhaltet 7 Garagenstellplätze für 3 Rettungsdienstfahrzeuge, 2 Stellplätze für 2 Reservefahrzeuge und ein Garagenstellplatz wird als Waschgarage hergerichtet. Am Garagenkomplex sind die Sanitärbereiche, der Desinfektionsraum und das Sauerstofflager angebunden.

Die Räume sind für mehrere Einsatzkräfte und Praktikanten konzipiert, welche sich gleichzeitig im Objekt aufhalten. Die Fahrzeugvorhaltung gestaltet sich wie folgt:

Fahrzeugart	Vorhaltung	Anzahl d. Besatzung
1. Rettungswagen	24 Std./365 Tage	2
2. Rettungswagen	12 Std./Mo.-Fr./7-19 Uhr	2
Notarzteinsatzfahrzeug	24 Std./365 Tage	2
Reserve-Rettungswagen	Reserve	0
Reserve-Notarzteinsatzfahrzeug	Reserve	0

Die Reservefahrzeuge kommen nur im Austausch mit einem anderen Fahrzeug zum Einsatz. Dies bedeutet in der Zeit von 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr sind in den vorgegebenen Zeiten 3 Fahrzeuge in der Vorhaltung und personell besetzt. Wie aus der Auflistung ersichtlich sind in der Zeit von 19:00 Uhr bis 07:00 Uhr nur zwei Fahrzeuge in Vorhaltung und personell besetzt.

Geräuschentwicklung die durch Fahrzeuge im Rettungswachebereich verursacht wird:

- durch PKW-Verkehr bei An- und Abfahrt der Mitarbeiter zum Dienst
- durch PKW-Verkehr bei An- und Abfahrt durch Schulungsteilnehmer (1x wöchentlich)
- bei Ein- und Ausfahrt der Rettungsdienstfahrzeuge (2 RTW, 1 NEF)
- Befahrung durch Fahrzeuge des Abfallentsorgungsverbandes, Wäsche- und Sauerstofflieferanten (Mo.-Fr., tagsüber)

7.2 Städtebauliches Konzept

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sind miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung sicherzustellen. Die Bauleitplanung soll somit dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage, dem

Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie dem Erhalt und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

Fläche für die Anlage einer Rettungswache

Mithilfe dieser im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Nutzungsfestsetzung soll die Anlage einer Rettungswache ermöglicht werden, ohne dass hierfür ein Baugebiet nach §§ 2 – 9 BauNVO oder ein Sondergebiet festgesetzt wird.

Die Festlegung der zukünftigen Nutzung ist Bestandteil des Rettungsdienstes und trägt zur Sicherung der Bevölkerung bei und dient der öffentlichen Daseinsvorsorge. Dabei handelt es sich um eine Nutzung, die auf den konkreten Standort angewiesen ist. Baugebietsausweisungen nach §§ 2-9 BauNVO sind in diesem Bereich, der zum Außenbereich gehört, städtebaulich nicht erwünscht.

Die Fläche dient innerhalb der Baugrenzen der Neuerrichtung eines Rettungsbetriebsgebäudes mit Aufenthaltsraum, Küche, Ruheräume, Lagerräume für Verbrauchermaterial, Medikamente, Bekleidung, Vor- und Nachbereitung der Rettungsfahrzeuge und Schulungsräume sowie eines Garagenkomplexes für 7 Stellplätze zzgl. eines Wachstellplatzes. Daran angebunden sind die Sanitärbereiche, der Infektionsraum und das Sauerstofflager und außerhalb der Baugrenzen die erforderlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen.

Wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, wie das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und die Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt. Durch die Angaben der zulässigen GRZ wird die maximale Flächengröße aller Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baugrenze vorgegeben.

Für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche wird eine private Verkehrsfläche von ca. 10 m Breite festgesetzt.

Festgesetzt werden private Grünflächen. Innerhalb der Grünflächen werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Nach der Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Umweltbericht Kap. 6.2 werden das Anlegen von Hecken innerhalb des Plangebietes und flächige Gehölzanpflanzungen außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Hingewiesen wird auf die Pflanzliste und den Gehölzschutz.

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Rettungswache.

Zulässig sind:

- Rettungsbetriebsgebäude
- Stellplätze für Rettungs- und Notarzfahrzeuge
- Stellplätze für Pkw und Fahrräder für Mitarbeiter und Schulungsteilnehmer
- Sonstige Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck z.B. Stellplatz für Wertstoffbehälter
- Einzäunungen

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse II. Ein Überschreiten der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist zulässig. Für die Ermittlung der überbaubaren Fläche wird die Gemeinbedarfsfläche des Buchgrundstückes bestimmt.

8.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Zeichnerisch festgesetzt ist eine Baugrenze. Diese orientiert sich an dem geplanten Baukonzept. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

Festgesetzt sind private Verkehrsflächen mit Bemaßung. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung. Die Verkehrsfläche gewährleistet eine gemeinsame Zufahrt für Pkw, Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zum Kiesgrubenweg.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Bauliche Anlagen, ausgenommen Zaunanlagen, sind hier nicht zulässig.

8.5 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) – Anlegen Hecken

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Flächen, ist eine Hecke mit gebietsheimischen Pflanzenarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² anzupflanzen.

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

Mit Planzeichen 15.2 der PlanZV sind Flächen für Stellplätze festgesetzt. Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze wird eine verträgliche Einbindung des ruhenden Verkehrs in die Umgebung sichergestellt.

8.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

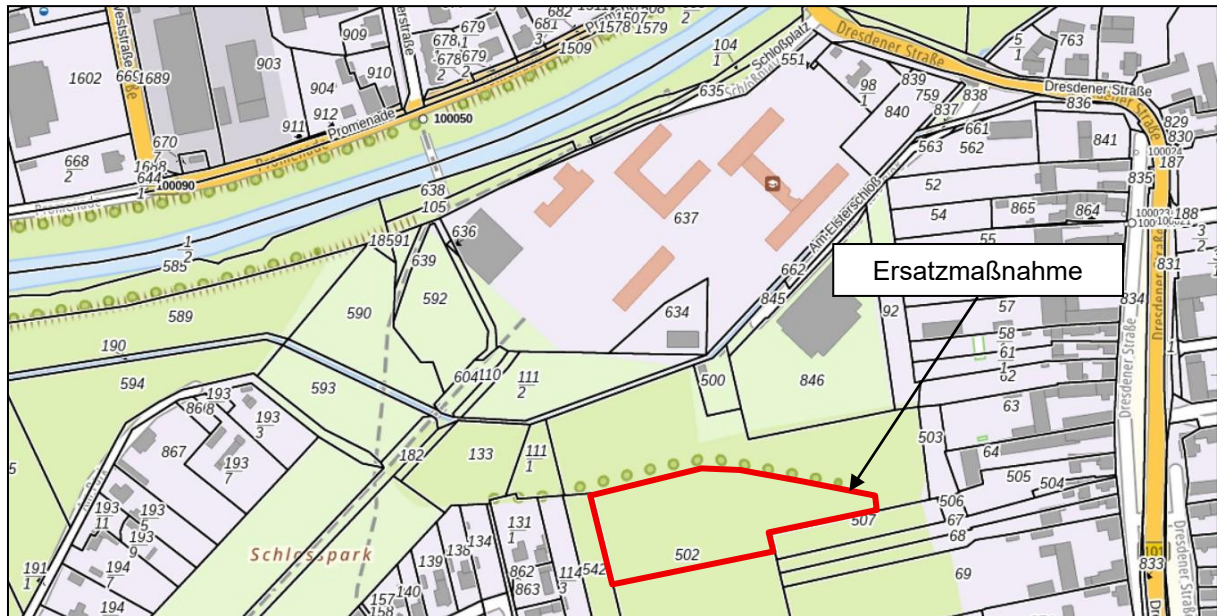
Für den in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifen (Gewässer II. Ordnung) gilt § 38 WHG i. S. § 84 BbgWG.

8.8 Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

E – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In der Gemarkung Elsterwerda, Flur 10, Flurstück 502 (teilweise) gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3. Gesichert wird die Maßnahme im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger.

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme E



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

8.9 Hinweise zum Vollzug

Gehölzschutz

Im Plangebiet gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster vom 12. Februar 2013.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Erschließung

9.1.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über die öffentliche Straße „Kiesgrubenweg“ gegeben.

Baulastträger ist: Stadt Elsterwerda
Hauptstraße 12
04910 Elsterwerda

9.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: MITNETZ Strom mbH
Service-Center Kolkwitz

9.1.3 Erdgasversorgung

Rechtsträger ist: SpreeGas GmbH Cottbus
vertreten durch NBB
Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
EUREF-Campus 1-2
10829 Berlin

9.1.4 Fernwärmeversorgung

Rechtsträger ist: Stadtwerk Elsterwerda GmbH
Westliche Feldmark 30
04910 Elsterwerda

9.1.5 Trinkwasserver- / Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Wasser- und Abwasserverband
Am Klärwerk 8
04910 Elsterwerda

9.1.6 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH
PF 10 04 33
03004 Cottbus

9.1.7 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Hinweis:

Zu beachten ist die DGUV 214-033, insbesondere Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die Regel 114-601, dass das Abholen bzw. das Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss.

9.1.8 Löschwasser

Zuständig ist: Stadt Elsterwerda
Hauptstraße 12
04910 Elsterwerda

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

9.1.9 Niederschlagswasser

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

10 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB besagt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Unter Beachtung § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sind im B-Plan Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die zum Klimaschutz beitragen.

- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und damit Sicherung von Freiflächen auf den Grundstücken und des sparsamen Flächenverbrauchs mit dem Ziel die größtmögliche Rückhaltung, teilweise Verdunstung, teilweise Versickerung des Niederschlagswassers und Nutzung des Brauchwassers.
- Die Entwicklung CO₂-bindender Biomasse in Form von Gehölzanpflanzungen.
- Sicherung von insgesamt 7.165 m² Fläche für Anpflanzungen.
- Errichtung der Rettungswache nach den geltenden Anforderungen der Gebäudedämmung und damit Vermeidung von Energieverlusten und im Zusammenwirken mit erneuerbaren Energien werden nur geringe klimaschädliche CO₂-Emissionen für die Heizung und Warmwasseraufbereitung nach sich ziehen.

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Kampfmittel

Eine Aussage wird erwartet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

Gemeinbedarfsfläche	5.700 m ²
Private Grünfläche	645 m ²
Plangebiet gesamt	6.345 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, August 2026