

**Bebauungsplan  
„Wohnbebauung Bormannstraße“  
der Stadt Bad Liebenwerda**



Verbandsgemeinde Liebenwerda  
Stadt Bad Liebenwerda  
Landkreis Elbe - Elster  
Region Lausitz - Spreewald  
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	4
1.1	Allgemeine Angaben .....	4
1.2	Angaben zum Plangebiet .....	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.3.1	Lage und Bedeutung .....	4
1.3.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung .....	4
1.4	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss .....	5
1.5	Verfahrensübersicht .....	5
2	Rechtsgrundlagen .....	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Abrundungssatzung Bad Liebenwerda - Süd .....	7
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen .....	8
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG .....	8
4.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG .....	8
4.2.1	Überschwemmungsgebiet .....	8
4.2.2	Hochwasserrisikogebiet .....	8
4.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände .....	9
4.4	Altlasten/Bodenschutz .....	9
5	Denkmalschutz .....	9
5.1	Bodendenkmale .....	9
6	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung .....	9
6.1	Ziel und Zweck .....	9
6.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	9
7	Raum- und Nutzungskonzept .....	10
7.1	Bestandsbeschreibung .....	10
7.2	Vorhabenkonzept .....	10
7.3	Städtebauliches Konzept .....	10
7.3.1	Städteplanerische Abwägung .....	11
7.3.1.1	Gebot der Rücksichtnahme .....	11
7.3.1.2	Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster .....	11
7.3.2	Verkehrslärm .....	11
8	Planungsinhalte und Festsetzungen .....	12
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	12
8.2.1	Bauweise .....	12
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
8.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	12
8.3.1	private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Wohnstraße“ .....	12
8.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	12
8.4.1	Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Retentionsraum“ .....	12
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) .....	13
8.6	Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	13
8.7	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB) .....	13
8.7.1	Überschwemmungsgebiet .....	13
8.7.2	Hochwasserrisikogebiet .....	13
9	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	15
9.1	Erschließung .....	15
9.1.1	Straßenverkehr .....	15
9.1.2	Energieversorgung .....	15
9.1.3	Trinkwasserver-/Abwasserentsorgung .....	15
9.1.4	Telekommunikationsversorgung .....	15
9.1.5	Erdgasversorgung .....	15

9.1.6	Niederschlagswasserentsorgung.....	15
9.1.7	Löschwasserversorgung.....	15
9.1.8	Abfallbeseitigung .....	15
10	Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB .....	16
10.1	Kampfmittelbelastung.....	16
11	Flächenbilanz.....	16
12	Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen.....	16
12.1	Rechtliche Grundlagen.....	16
12.2	Übergeordnete Planungen, die für die Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange herangezogen wurden .....	17
12.2.1	Landschaftsprogramm Brandenburg (2000) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz .....	17
12.2.2	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster.....	17
12.2.3	Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO EE).....	17
12.3	Zu berücksichtigende Schutzgüter.....	17
12.3.1	Schutzgut Boden .....	17
12.3.2	Schutzgut Wasser .....	18
12.3.3	Schutzgebiete nach BNatSchG.....	18
12.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	18
12.3.4.1	Biotoptypen.....	18
12.3.4.2	Fauna.....	19
12.3.5	Schutzgut Klima und Luft .....	19
12.3.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	19
12.3.7	Schutzgut Mensch.....	19
12.3.8	Schutzgebiete gemäß WHG.....	21
12.3.8.1	Beschreibung des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet.....	21
12.3.8.2	Nachweis der Genehmigungsvoraussetzungen .....	21
12.3.9	Kultur- und Sachgüter .....	23
13	Klimaschutz.....	23
14	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.....	23
14.1	Maßnahmen zum Ausgleich des Hochwasserrückhalteraumes.....	24
15	Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen .....	24
16	Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze .....	24

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum  
Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster
- Anlage: Artenschutzrelevanzprüfung (Th. Wiesner)

# 1 Einleitung

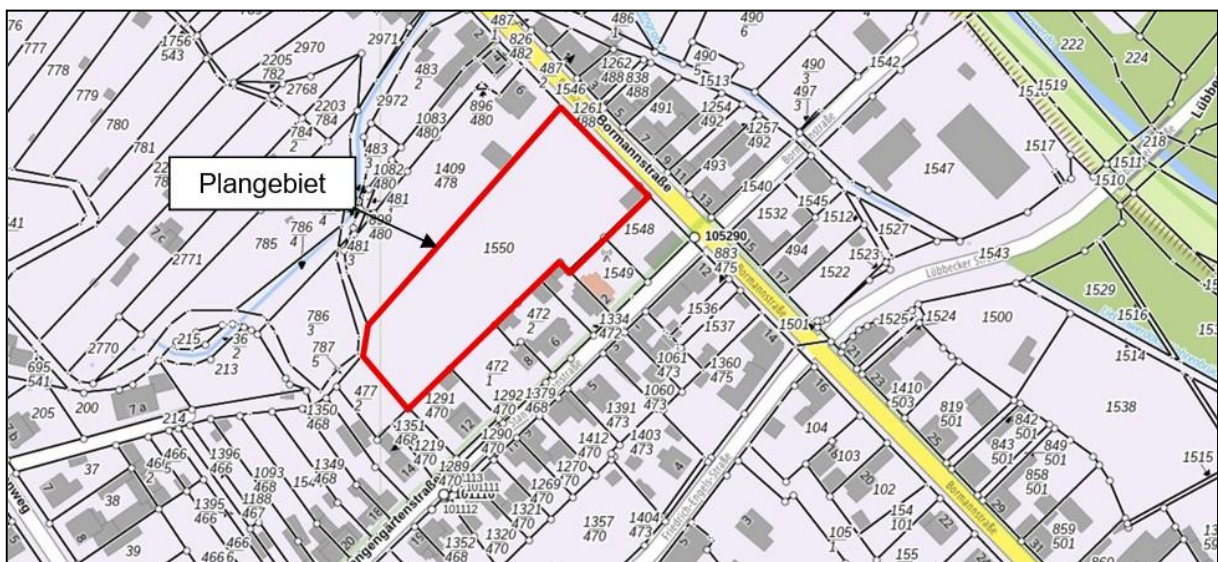
## 1.1 Allgemeine Angaben

Die Stadt Bad Liebenwerda mit ihren Ortsteilen liegt im Süden des Landes Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Landkreis Elbe-Elster. Bad Liebenwerda bildet gemeinsam mit Elsterwerda ein Mittelzentrum in Funktionsteilung. Vom Norden im Uhrzeigersinn grenzt die Stadt Bad Liebenwerda an die Stadt Uebigau-Wahrenbrück, an das Amt Elsterland, an das Amt Plessa, an die Stadt Elsterwerda, an das Amt Röderland, an die Stadt Gröditz, an die Gemeinde Zeithain und an die Stadt Mühlberg/Elbe an. Verkehrlich erschlossen ist das Stadtgebiet über die Bundesstraßen B183, B101 sowie Landes- und Kreisstraßen. Darüber hinaus liegt Bad Liebenwerda an den Eisenbahnstrecken Falkenberg-Cottbus und Leipzig-Hoyerswerda.

## 1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Bad Liebenwerda  
 Flur: 5  
 Flurstück: Flurstück 1550  
 Größe: ca. 5.283 m<sup>2</sup>

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**



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

## 1.3 Beschreibung des Plangebietes

### 1.3.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt, südlich der Bormannstraße / L59 im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Entlang der Bormannstraße stehen II- und III-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser i. S. eines allgemeinen Wohngebietes.

Das Plangebiet war vor der nationalen Wende ein öffentliches Grundstück der Volkspolizei. Im Jahr 2011 wurde die baulichen Anlagen vollständig abgebrochen und beräumt. Das Grundstück wurde an den Vorhabenträger veräußert.

Das Plangebiet liegt größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster und im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster.

### 1.3.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Bad Liebenwerda, Flur 5, Flurstück 1550. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,52 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Bormannstraße / L59
- im Osten von der Bebauung entlang der Stangengärtenstraße
- im Süden von Hausgärten (Flst. 477/2)
- im Westen von der Bebauung bzw. Gärten der Bormannstraße 9

#### **1.4 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Liebenwerda beabsichtigt auf Antrag des Grundstückseigentümers / Vorhabenträgers auf dem freigeräumten Innenstadtareal südlich der Bormannstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung einer Wohnanlage für Senioren, bestehend aus 8 III-geschossigen Häusern mit Flachdach für 48 Wohneinheiten zu schaffen.

Für das Vorhaben ist die Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB aufgrund der Bautiefe für Hauptnutzungen i. V. m. der Geschossigkeit, nicht gegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 04.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bormannstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Die Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB wurden geprüft. Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass Natura 2000-Gebiete (FFH- oder SPA-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) betroffen sind.

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

#### **1.5 Verfahrensübersicht**

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Wohnbebauung Bormannstraße“
Amt / Stadt:	Verbandsgemeinde Liebenwerda, Stadt Bad Liebenwerda
Landkreis:	Elbe-Elster
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Verbandsgemeinde Liebenwerda Markt 1 04924 Bad Liebenwerda
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

## Verfahrensführung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	vom 04.12.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 15.08.2025
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 15.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Zeitraum	vom 25.08.25 – 25.09.25
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 18.08.2025
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	vom 26.11.2025
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom .....
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom .....
Öffentliche Auslegung	vom .....
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom .....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom .....
Bekanntmachung der Satzung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom .....

## 2 Rechtsgrundlagen

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

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

##### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht 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)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

##### Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 3.6 Abs. 1: Bad Liebenwerda ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (in Funktionsteilung mit Elsterwerda)
- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen  
Das Plangebiet schließt direkt an das Siedlungsgebiet von Bad Liebenwerda an.
- Ziel 5.6: Schwerpunkt Wohnsiedlungsflächenentwicklung  
Das Plangebiet dient der Wohngebietsentwicklung.
- Ziel 6.2: Freiraumverbund  
Das Plangebiet berührt keine Freiraumverbundflächen.

##### 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 Bebauungsplan befindet sich auf verkehrlich erschlossenen, unbebauten Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss.
- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraum-schutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.  
⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen oder Freiraum vor.
- 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 nur im geringen Maße neue Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

**Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.**

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in Kraft seit dem 23.02.2000. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

#### 3.3 Abrundungssatzung Bad Liebenwerda - Süd

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt über eine gültige Abrundungssatzung vom 18.01.2012. Das Plangebiet ist dort dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.

## **4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen**

### **4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG**

Quelle: LfU Brandenburg

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG.

### **4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG**

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

#### **4.2.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit dem 12.05.2016 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzen Elster. Dieses umfasst Bereiche, die bei einem hundertjährigen Hochwasser der Schwarzen Elster durchfließen oder durchströmt werden. Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Schwarzen Elster können sich auf dem Plangrundstück nach aktueller Hochwasserkarte Wasserstände von HQ100= 87,00 m ü. NHN einstellen.

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) legt im § 78 besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete fest.

Laut § 78 Abs. 1 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, Folgendes untersagt.

Laut Abs. 2 kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Sowie die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt werden.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung werden erfüllt (s. Kap. 12.3.2).

#### **4.2.2 Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet liegt größtenteils im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster (HQ200 = 87,05 m ü. NHN). § 78b Abs. 1 WHG ist 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 Absatz 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 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen.

Die Abwägung erfolgt in Kap. 12.3.7.

### **4.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände**

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

### **4.4 Altlasten/Bodenschutz**

Quelle: LK Elbe-Elster – untere Bodenschutzbehörde

Eine Aussage wird erwartet.

## **5 Denkmalschutz**

Quelle: 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**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bormannstraße“ beabsichtigt die Stadt Bad Liebenwerda auf Antrag des Vorhabenträgers am Standort des freigeräumten Areals ehemaliger öffentlicher Nutzflächen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO herbeizuführen. Im Plangebiet sollen zukünftig 8 III-geschossige altersgerechte Wohnhäuser mit Fahrstühlen zur Verfügung stehen. Die Fläche des Plangebietes befindet sich in der Kernstadt. Der Bebauungsplan begründet sich in der geplanten Nachverdichtung der zivilen Konversionsfläche. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben.

### **6.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

#### Allgemein:

- Sicherung der in Kap. 6.1 benannten städtebaulichen Ziele,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verkehrssichere Anbindung einschl. Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Niederschlagsversickerung am Standort,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen,
- Investitions- und Planungssicherheit für die Bauherren
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes

#### Im Wohngebiet:

- Entwicklung eines alters- und behindertengerechten Wohngebietsstandortes,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Gemeinde aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen

## 7 Raum- und Nutzungskonzept

### 7.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befanden sich vor Freiräumung der Flächen bauliche Haupt- und Nebengebäude der ehemaligen Volkspolizei. Im Süden wird das Plangebiet von II-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Bormannstraße, im Westen von einer Grenzmauer des II-geschossigen Wohnhausgrundstückes Bormannstraße Nr. 6 und im Osten entlang der Stangengärtenstraße von überwiegend III-geschossigen Wohnhäusern mit Nutzgärten, begrenzt.

### 7.2 Vorhabenkonzept

Nach dem unverbindlichen Planungskonzept des Grundstückseigentümers / Vorhabenträgers ist innerhalb des freigeräumten Areals die Erschließung einer Wohnanlage für Senioren mittels einer umlaufenden Wohnstraße mit Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Bormannstraße geplant.

Die Bebauungstiefe beträgt ca. 80 m. Die verbleibende Grundstückstiefe im rückwärtigen Grundstücksteil von ca. 48 m, ist für die Anlage von Retentionsraum vorgesehen.

Das Planungskonzept sieht vor, 8 III-geschossige Einzelgebäude ohne Keller mit Flachdach und jeweils 6 Wohneinheiten zu errichten.

Jeweils 4 Gebäude werden über einen Fahrstuhl i. V. m. einer überdachten Terrassenplattform barrierefrei erschlossen. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt erforderlichen Stellplätze (ein Stellplatz pro 5 Wohneinheiten) werden in den Abstandsflächen der Gebäude und entlang der Verkehrswege angeordnet.

Das Vorhabenkonzept ist nicht nur auf den demografischen Wandel, sondern auch auf den Klimawandel ausgelegt. Vorgesehen sind Dach-PV-Anlagen i. V. m. einem zentralen Heizhaus für die Wohnanlage.

### 7.3 Städtebauliches Konzept

Als Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Flurstück 1550 mit einer Größe von 5.283 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von 2.293 m<sup>2</sup> die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) mit den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung des § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse III gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen wird zugelassen.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Vorgesehen wird die offene Bauweise.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wird das Baufeld etwas großzügiger mit einer Baugrenze abgegrenzt. Dadurch bietet die überbaubare Grundstücksfläche genügend Spielraum für die Gebäudeanordnung.

Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Garagen und Nebenanlagen wird nicht vorgenommen. Diese sollen innerhalb und auch außerhalb des Baufeldes zulässig sein.

#### Verkehrsflächen

Das städtebauliche Konzept sieht zur Verkehrserschließung der Wohnanlage die Anlage einer privaten Wohnstraße vor, von welcher die einzelnen Gebäude erschlossen werden.

Aufgrund des zu erwartenden sehr geringen Kfz-Verkehrsaufkommens unter 100 Kfz/h und der geringen Länge der Verkehrsfläche, ist baulich ein Wohnweg entsprechend RAST 06 mit einer Straßenbreite von 5,50 m vorgesehen.

#### Grünflächen

Festgesetzt wird auf einer Fläche von 1.698 m<sup>2</sup> eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Retentionsraum“. Bauliche Anlagen und Anpflanzungen sind hier nicht zugelassen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Festgesetzt wird eine hochwasserangepasste Bebauung. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ100 ist mit 87,00 m ü. NHN angegeben. Festgesetzt wird die Erdgeschossfußbodenhöhe von mind. 87,10 m ü. NHN. Des Weiteren sind die sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

### Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG

Im Bebauungsplan wird das gesamte Baufeld als Lärmpegelbereich II entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 mit Planzeichen Nr. 15.6 gekennzeichnet. Festgesetzt wird das nach der DIN 4109 vorgegebene Bauschalldämm-Maß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Die genaue Bestimmung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes ergibt sich aus der konkreten Ausführungsplanung. Deshalb werden Ausnahmen zugelassen. Des Weiteren sind Schlafräume an der zur Bormannstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

#### Nachrichtlich übernommen wird:

- Die Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

#### Hingewiesen wird auf:

- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

#### Niederschlagsversickerung

Aufgrund der bekannten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und anfallenden Niederschlagsmengen, kann gewährleistet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den nicht bebaubaren Baugrundstücksflächen sowie Straßennebenflächen durch Schaffung gezielter Tiefpunkte, z.B. 0,30 m tiefe Mulden, auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden und versickern kann. Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nicht erforderlich.

### **7.3.1 Städteplanerische Abwägung**

#### **7.3.1.1 Gebot der Rücksichtnahme**

##### Belichtung / Verschattung

Mit der festgesetzten Baugrenze i. V. m. der Zahl der Vollgeschosse, werden die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 zu den Nachbargrenzen gewährleistet, sodass der Brandschutz und der Wohnfrieden nicht beeinträchtigt werden. Auch die Gebäudeanordnung untereinander gewährleistet die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen von 0,4H.

#### **7.3.1.2 Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster**

Das Plangebiet liegt größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Schwarzen Elster. „Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufeln und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden“ (§ 76 Abs. 1 WHG).

Bei Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist (§ 76 Abs. 2 WHG).

Nach Angaben der unteren Wasserbehörde des Landkreises Elbe-Elster können sich bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Schwarzen Elster nach den Hochwasserkarten des Landes im Plangebiet Wasserstände auf einer Höhe von 87,00 m ü. NHN einstellen. Die mittleren Geländehöhen liegen ca. zwischen 86,30 m ü. NHN und 87,00 m ü. NHN.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung von neuen Baugebieten nach dem BauGB untersagt. Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die untere Wasserbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilen, wenn alle Punkte nach § 78 Abs. 2 WHG in der Planung in Gesamtheit erfüllt werden.

Der Nachweis zur Erfüllung aller Punkte wird in Kap. 12.3.7 erbracht.

#### **7.3.2 Verkehrslärm**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bormannstraße / L59 mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Die Bormannstraße ist als Gemeindestraße anzusprechen, weil der überörtliche Verkehr über die Umgehungsstraße / B183 führt.

In der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Straßenwesen werden für diesen Straßenabschnitt 1339 Kfz/Tag (davon 55 LKW) angegeben.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde das Schätzverfahren der DIN 18005-1 (Juli 2023) herangezogen.

Für reine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Mit dem festgesetzten Abstand der straßenseitigen Baugrenze können nach den angegebenen Verkehrsbelegungszahlen die Orientierungswerte für reine Wohngebiete nicht eingehalten werden.

Nach dem Schätzverfahren der DIN 18005-1 Anlage B ermittelt sich bei freier Schallausbreitung ein Außenlärmpegel von 57 dB(A) am Tag und in der Nacht. Zur Einhaltung der Orientierungswerte müsste der Abstand der zukünftigen Bebauung zur Straßenmitte der Bormannstraße ca. 70 m betragen. Ebenfalls möglich sind passive Lärmschutzmaßnahmen, wie ausreichende Schalldämm-Maße der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungsanlagen, die straßenabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Im Bebauungsplan wird das gesamte Baufeld als Lärmpegelbereich II eingeschätzt. Festgesetzt werden passive Schallschutzmaßnahmen. Von einer Abschirmung der Straße durch einen Lärmschutzwall / -wand wurde aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Diese würde dazu führen, dass neben den verursachten Kosten, der Straßencharakter grundlegend verändert würde.

## **8 Planungsinhalte und Festsetzungen**

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

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO mit den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
2. der Zahl der Vollgeschosse III

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

Die Zulässigkeiten sichern eine nachhaltige Nutzung des Gebietes.

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

#### **8.2.1 Bauweise**

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

#### **8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können Garagen i. S. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenzen stehen.

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

#### **8.3.1 private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Wohnstraße“**

Festgesetzt ist ein zentraler Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Im Zufahrtbereich zur Bormannstraße erhält die Verkehrsfläche eine Breite von 10,0 m. Die Verkehrsfläche stellt den Raum für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Die erforderlichen Stellplätze für die Feuerwehr werden im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

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

#### **8.4.1 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Retentionsraum“**

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Retentionsraum“. In den Retentionsflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen.

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

Gebäude und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu errichten. Der Hochwasserpegel ist mit 87,00 m ü. NHN angegeben. Festgesetzt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von mind. 87,10 m ü. NHN. Des Weiteren sind sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und eine hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Flächen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämm-Maß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämm-Maßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Schlafräume sind an der zur Bormannstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm-Maß R'w ges.	Raumart
II	57 dB	27 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen,
II	57 dB	22 dB	Büroräume u.ä.

**8.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

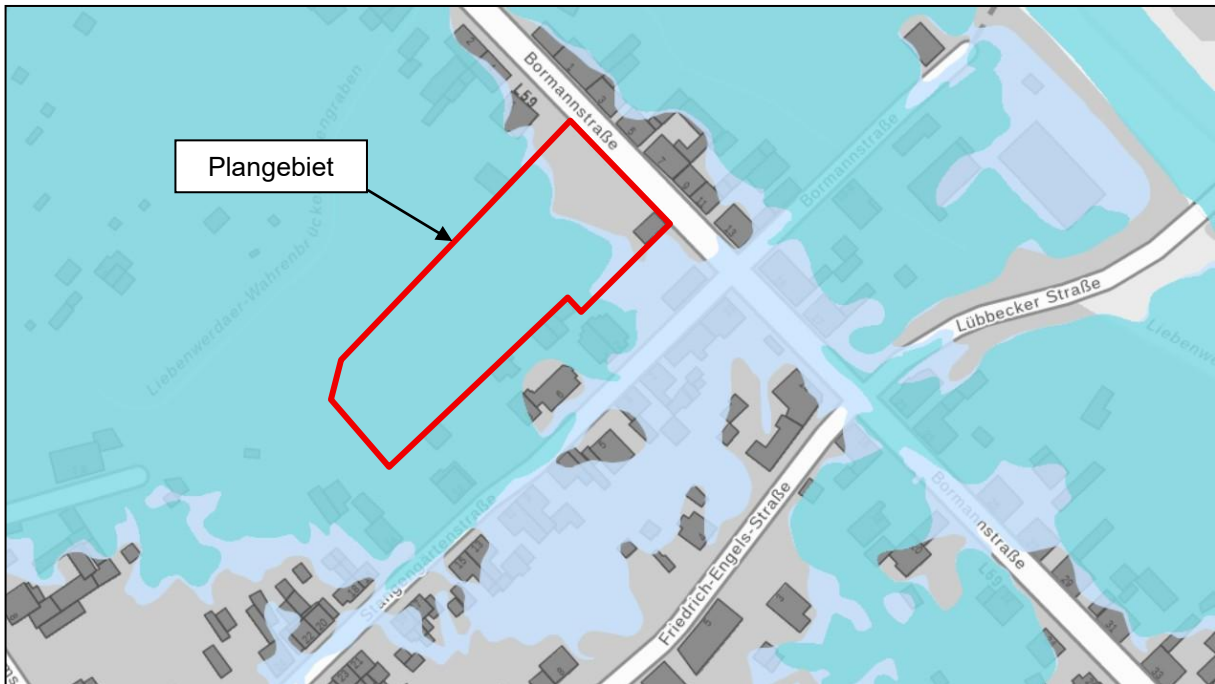
**8.7.1 Überschwemmungsgebiet**

In der Abbildung 2 ist das Plangebiet im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster nachrichtlich dargestellt. Der HQ100-Pegel beträgt 87,00 m ü. NHN. Hier gelten die Vorschriften des § 78 Abs. 2 WHG.

**8.7.2 Hochwasserrisikogebiet**

In der Abbildung 2 ist das Plangebiet in den Hochwasserrisikoflächen nachrichtlich dargestellt. Der HQ200-Pegel beträgt 87,05 m ü. NHN. Hier gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG.

**Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster**



Legende:



Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster (HQ100)



Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster (HQ200)

## 9 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Erschließung

#### 9.1.1 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung ist mit Anschluss an die öffentliche „Bormannstraße“ vorhanden.

Baulastträger ist  
Verbandsgemeinde Liebenwerda  
Markt 1  
04924 Bad Liebenwerda

#### 9.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist  
MITNETZ Strom mbH  
Standort Kolkwitz  
PF 15 60 51  
03060 Cottbus

#### 9.1.3 Trinkwasserver-/Abwasserentsorgung

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

#### 9.1.4 Telekommunikationsversorgung

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

#### 9.1.5 Erdgasversorgung

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

#### 9.1.6 Niederschlagswasserentsorgung

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

#### 9.1.7 Löschwasserversorgung

Zuständig ist  
Verbandsgemeinde Liebenwerda  
Markt 1  
04924 Bad Liebenwerda

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für das jeweilige Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

Nach Auskunft der Stadt Bad Liebenwerda befindet sich an der Ecke Bormannstraße / Stangengärtenstraße, Höhe Haus-Nr. 15, ein Löschwasserbrunnen, welcher 1100 l/min liefert.

#### 9.1.8 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.

Weiterhin zu beachten ist, dass die Abfallsammelfahrzeuge für die Nutzung einer privaten Straßenverkehrsfläche eine Durchfahrtsgenehmigung inkl. Haftungsfreistellung des Eigentümers bzw. eine entsprechende Beschilderung (Betriebs- und Versorgungsdienst frei) benötigen. Andernfalls darf die private Verkehrsfläche nicht durch die Entsorgungsfahrzeuge befahren werden.

## 10 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB

### 10.1 Kampfmittelbelastung

Eine Aussage wird erwartet.

## 11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

reines Wohngebiet	2.293 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	1.292 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	1.698 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b><u>5.283 m<sup>2</sup></u></b>

## 12 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob der Vollzug des B-Plans im Hinblick auf die Verbotstatbestände der §§ 30 und 44 BNatSchG möglich ist. Um eine sachgemäße Aussage über eventuell schutzwürdige floristische und faunistische Bestandselemente der Vorhabenfläche treffen zu können, wurde ein Artenschutzgutachten erstellt.

### 12.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

## **12.2 Übergeordnete Planungen, die für die Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange herangezogen wurden**

### **12.2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg (2000) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz**

Das Landschaftsprogramm (2000) dokumentiert die landesweiten Ziele des Naturschutzes. Es enthält Leitlinien, Entwicklungs- sowie schutzgutbezogene Zielkonzepte und Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Die Planfläche berührt keine anderweitigen naturschutzrechtlichen Planungen und Entwicklungskonzepte des LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (2000).

### **12.2.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Elbe-Elster aus dem Jahr 2010 stellt sich als Teilfortschreibung mit dem Schwerpunkt Biotopverbundplanung für den gesamten LK dar.

Die Biotopverbundplanung bemerkt für den Planungsbereich:

- Die Vorhabenfläche ist als „Siedlungs- und Verkehrsflächen“ und „Acker“ dargestellt
- Sie befindet sich in keinem „unzerschnittenen, verkehrsarmen und störungsarmen Raum“
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bestands- und Entwicklungsflächen sowie den zugehörigen Maßnahmen des Biotopverbundes.

Die Planfläche berührt keine anderweitigen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie Entwicklungskonzepte der Biotopverbundplanung des LK EE (2010). Der Planumsetzung steht kein Biotopverbunds-Zielkonzept oder den zugehörigen Maßnahmen entgegen.

### **12.2.3 Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO EE)**

In § 2 der „Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken“ werden Bäume und Hecken im Gebiet des Landkreises Elbe-Elster zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Zweck dieser Verordnung ist es nach § 1 Abs. 4, den Bestand an Bäumen und Hecken im Landkreis zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Wohlfahrtswirkung, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen und wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach der GehölzSchVO EE geschützten Gehölze.

## **12.3 Zu berücksichtigende Schutzgüter**

### **12.3.1 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich großräumig betrachtet im Lausitzer Urstromtal, das einen Teilabschnitt des Breslau-Magdeburg-Bremer Urstromtals darstellt und überwiegend saalekaltzeitlich geprägt ist. Bad Liebenwerda liegt an der Schwarzen Elster, die mit der südlich verlaufenden Elbe das Niederungsgebiet des Elbe-Elster-Landes (Tiefland) begrenzt. Im Norden der Schwarzen Elster schließt unmittelbar das Lausitzer Becken- und Heidefeld an, das Teil des Südlichen Landrückens (End- und Grundmoräne) ist. Am Standort sind daher überwiegend holozäne bis weichselkaltzeitliche glazifluviale bis fluviatile Sande über Ablagerungen der Saale- und Elstereiszeit zu erwarten.

In der Nähe bestehender Gewässer sowie innerhalb verlandeter Altarme von Fließgewässern ist mit lehmigen bis tonigen Stillwasserablagerungen (Beckenschluff/-ton) zu rechnen.

Die vorhandenen Sande sind als Grundwasserleiter einzustufen. Darüber hinaus sind sowohl oberhalb der gemischt- und feinkörnigen Böden als auch in den in Beckenablagerungen eingelagerten Sandschichten in hydrologisch ungünstigen Jahreszeiten (Starkregenfälle oder Schmelzwässer) Schichtwässer zu erwarten, die durch versickernde Oberflächenwässer gespeist werden (BFM, 2016). Der Boden ist durch die vormalige Bebauung und Nutzung anthropogen überprägt. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht registriert.

### **Auswirkprognose**

Baubedingt kommt es zu Bodenabtrag und Bodenauftrag. Darüber hinaus kann es durch Leckagen u. Ä. zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Mit sachgemäßem Umgang und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften können baubedingte Schadstoffeinträge nahezu ausgeschlossen werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt. Mit der

Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff vor der Planaufstellung zulässig war.

### **12.3.2 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserstand ist laut Kartenmaterial des LfU Brandenburg bei etwa 85,3 m ü. NHN (ca. 1 – 1,5 m unter Gelände) zu erwarten.

#### **Auswirkprognose**

Der chemische Zustand des Grundwassers wird durch die vorliegende Planung nicht verändert bzw. verschlechtert, da durch die Aufstellung des B-Plans bzw. die zukünftigen Nutzungen keine Einträge wassergefährdender Stoffe in nennenswertem Umfang zu erwarten sind. Grundsätzlich ist der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt.

Die Niederschlagsentsorgung wird im Bauantragsverfahren nachgewiesen. Vorgesehen ist eine Vor-Ort-Versickerung.

Aufgrund der Wiederbebauung des Bodens stehen die Flächen für die Grundwasserneubildung im selben Maß wie zuvor nicht mehr für die Versickerung zur Verfügung. Eine erhebliche Veränderung und Beeinträchtigung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind nicht anzunehmen.

### **12.3.3 Schutzgebiete nach BNatSchG**

#### **Schutzgebiete nach BNatSchG**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“ (Naturpark gem. § 27 BNatSchG). Der Naturpark (Gebiet-ID.: 4447-701) befindet sich im Süden Brandenburgs und ist geprägt durch großflächige, strukturreiche blühende Heide, artenreiche Moor-, Fluss- und Teichlandschaften sowie heimische Streuobstwiesen, historische Bergbaurelikte und alte Laub-, und Auenwälder. Die Schutzgebietskategorie „Naturpark“ lässt zu, dass Landschafts- und Naturräume in diesem Gebiet, nach den Erfordernissen der Raumordnung, für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der durch die vielfältige Nutzung geprägten besonderen Kulturlandschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt, gestaltet werden darf. Angestrebt werden eine ressourcenschonende fortwährende Landnutzung sowie die Förderung von natur- und ressourcenschonender Regionalentwicklung. Die Ziel- und Entwicklungskonzepte sind im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu planen, zu gliedern, zu beschließen und weiterzuentwickeln (BEKANNTMACHUNG 09.05.1996 Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz). Das Plangebiet befindet sich in einem belebten Siedlungs- und Wohnumfeld. Die Vorhabenfläche weist keinerlei Leistungsfähigkeit zum Erhalt, zur Wiederherstellung und Schutz des Naturhaushalts bzw. der Naturgüter auf und ist nicht ökologisch vielfältig sowie einzigartig, sondern durch gärtnerische Maßnahmen, stetigen Nutzungsdruck und Siedlungsstrukturen geprägt. Die touristischen Wander- bzw. Radwege-Anbindungen zum Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaften“ oder zu naturnahen Landschaftsräumen werden durch die Planumsetzung nicht berührt.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Abstand von ca. 160 m das Landschaftsschutzgebiet „Elsteraue und Teichlandschaft um Bad Liebenwerda“.

#### **Auswirkprognose**

Aufgrund der geplanten Nutzung sowie die räumliche Trennung zwischen Plangebiet und Schutzgebiete, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

### **12.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Innerhalb des Plangebietes erfolgte im Jahr 2011 der Abriss von baulichen Anlagen und die Beräumung der Fläche.

#### **12.3.4.1 Biototypen**

Das Plangebiet betrifft eine Kerngebietsbrache (12200). Die Fläche stellt sich teils als vegetationsfreie / -arme Rohbodenfläche mit aktuell einjährigen ruderalen Trittpflanzengesellschaften (03260) dar.

#### **12.3.4.2 Fauna**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG der Aufstellung entgegenstehen könnten. Die Potenzialanalyse konzentriert sich daher auf die europarechtlich besonders und streng geschützten Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gemäß EU- Vogelschutzrichtlinie).

Das faunistische Arteninventar innerhalb des Plangebietes wurde in einer Artenschutzrelevanzprüfung (Th. Wiesner) ermittelt (s. Anlage). Im Ergebnis des Gutachtens wurden im Plangebiet keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

Das Plangebiet wurde am bei geeigneter Witterung am 04.04.2025, 16.04.2025, 28.04.2025 und am 12.05.2025 auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten begutachtet. In und am Plangebiet wurden keine geschützten Tierarten festgestellt.

Der Plangeber geht davon aus, dass die Planung aufgrund der Standortlage und Biotopausstattung nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen wird.

Veränderungen von dem von Menschenhand geschaffenen Lebensraum der angepassten Tierarten sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

#### **12.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Territorium der Stadt Bad Liebenwerda ist großklimatisch dem „ostdeutschen Binnenland-Klima“ zuzuordnen. Charakteristisch für das kontinental geprägte Klima sind warme Sommer mit längeren Schönwetterperioden und kältere Winter. Es überwiegen Winde aus West bis Süd-Südwest.

Die Belastung der Region durch Luftschadstoffe ist sehr gering. Das Plangebiet wird für die lufthygienische Ausgleichsfunktion als nachrangig eingestuft. Die Plangebietsfläche hat keine Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion und dient nicht der Verringerung der Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe und hat weder ein Staubfilterungs- noch eine Kaltluftentstehungspotential.

#### **Auswirkprognose**

Baubedingt verursachen Baufahrzeuge und -maschinen geringe nicht quantifizierbare Abgasemissionen, die aufgrund der zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich eingestuft werden.

Mit dem Bebauungsplan werden Freiflächen durch Überplanung beeinträchtigt. Damit verbunden sind bei Sonneneinstrahlung eine erhöhte Speicherung und Reflexion von Wärme. Durch die Anlage von Grünflächen können die lokalen Flächenaufheizungen vermindert werden.

Die lokalklimatischen Verhältnisse verändern sich gegenüber den Bestandsverhältnissen nicht.

Emissionen treten durch die geplante Nutzung nicht auf. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden auf die klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet.

#### **12.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Im Plangebiet befanden sich aufgelassene bauliche Anlagen der Volkspolizei. Darüber hinaus bestimmen die angrenzenden Wohn-/Geschäftshäuser und Gartennutzungen der Innenstadt das Landschaftsbild.

Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktionen gehen vom Plangebiet nicht aus. Optische, akustische und sonstige strukturelle und räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung entfaltet die Planfläche ebenfalls nicht.

#### **Auswirkprognose**

Baubedingt kommt es zur optischen und akustischen Beunruhigung der Landschaft durch die Anwesenheit und den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. Diese sind auf einen kurzen Zeitraum beschränkt, sodass sie als nicht erheblich eingestuft werden.

Die Neubebauung innerhalb der Planfläche verändert zwar das visuelle Bild der Innenstadt, jedoch ist hier eine bauliche Anlage, welche sich in das Landschaftsbild einfügt, vorgesehen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erkennen.

#### **12.3.7 Schutzgut Mensch**

##### Immissionsschutz – Verkehrslärm

Das reine Wohngebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bormannstraße / L59. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen für reine Wohngebiete 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen wird in der Planung das Schätzverfahren der DIN 18005-1 (Juli 2023) herangezogen (vgl. Kap. 7.2.1.3).

Nach dem Schätzverfahren der DIN 18005 werden an den Immissionsorten der straßenseitigen Baugrenze die Orientierungswerte der DIN für reine Wohngebiete tags und nachts überschritten. Nach der DIN wurde im Abstand von 70 m zur Fahrbahnkante der Lärmpegelbereich II abgeschätzt. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan bauliche und technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie die Anordnung von Schlafräumen zur straßenabgewandten Gebäudeseite, festgesetzt.

#### Anlagenlärm

Für das Schutzgut Mensch ist das Gebot der Rücksichtnahme zu den angrenzenden Hausgärten zu beachten.

Die geplante Wohnstraße grenzt an die Hinterhöfe der Bormannstraße und der Stangengärtenstraße. Diese Hinterhöfe sind größtenteils durch Grenzmauern, ausgenommen entlang der südlichen Plangebietsgrenze, nicht einsehbar.

Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) können bei 100 Pkw-Fahrten pro Tag die Orientierungswerte von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht mit Sicherheit eingehalten werden.

Des Weiteren ist die Sicht abgeschirmt. Die Nachbargrundstücke erleiden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Anlagenlärm und Licht.

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine unzumutbaren Wirkungen eintreten, die nicht in vergleichbarer innerstädtischer Lage eintreten bzw. vorliegen.

Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet wurde von den nachfolgenden Ansätzen prognostiziert (Quelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Ausgabe 2006 und Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung. Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Bauvorhaben der Bauleitplanung. Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Heft 42, Wiesbaden, 2000)

#### Einwohnerverkehr

Nach der vorgesehenen Nutzung entstehen 48 Wohneinheiten (ca. 96 Einwohner). Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Liebenwerda stehen 1 Stellplatz pro 5 Wohneinheiten zur Verfügung. Insgesamt werden 10 Stellplätze für 48 Wohneinheiten angelegt. Das bedeutet 10 Einwohner-Pkw nutzen pro Tag ca. 2,5-mal die Wohnstraße für alle Zwecke. Die motorisierten Fahrten der Einwohner pro Tag (alle Zwecke) betragen 25 Fahrten.

#### Besucherverkehr:

Ansatz: 15 % des täglichen Einwohnerverkehrs. Die motorisierten Fahrten pro Tag betragen 4 Fahrten.

#### Wirtschaftsverkehr:

Ansatz: 5 % des täglichen Einwohnerverkehrs. Die motorisierten Fahrten pro Tag betragen max. 2 Fahrten.

Aus diesen Ansätzen ergibt sich in Summe aus Einwohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr folgende Prognose des gesamten werktäglichen Verkehrsaufkommens für das geplante reine Wohngebiet:

Quellverkehr:	31 Kfz/Tag
Zielverkehr:	31 Kfz/Tag
<b>Gesamtverkehr:</b>	<b>62 Kfz/Tag</b>

#### Erdrückende, einmauernde Wirkung

Im Hinblick auf die Einsichtmöglichkeiten gibt es kein Recht auf Beibehaltung einer ungehinderten Sicht. Ebenso wenig lässt sich dem Gebot der Rücksichtnahme das Recht entziehen, vor jeglichen Einblicken verschont zu bleiben.

Mit dem vorhandenen Sichtschutzmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden gegenseitige Einsichtmöglichkeiten vermindert.

Die Nachbargrundstücke erleiden keine unzumutbare zusätzliche abriegelnde Wirkung, da bereits Einfriedungen vorhanden sind. Mit dem geplanten Vorhaben werden keine unzumutbaren Wirkungen eintreten, die nicht in vergleichbarer innerstädtischer Lage eintreten bzw. vorliegen.

### Baubedingte Lärm-/Staubemissionen

Baubedingte Emissionen sind zeitlich auf die Tageszeit und Bauphase beschränkt. Erhebliche baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen.**

### **12.3.8 Schutzgebiete gemäß WHG**

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster und erfordert somit eine Ausnahmegenehmigung im Bauantragsverfahren. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG werden nachfolgend dargelegt.

#### **12.3.8.1 Beschreibung des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet**

Mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Bormannstraße“ sollen die planerischen Voraussetzungen für die Erschließung einer Altenwohnanlage im Innenbereich durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung – Polizeigelände – geschaffen werden.

Als Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundstücksfläche des Flurstückes 1550 von ca. 5.283 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche von ca. 2.293 m<sup>2</sup> als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Außerdem wird eine Fläche von ca. 1.698 m<sup>2</sup> als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Retentionsraum“ und eine Fläche von ca. 1.292 m<sup>2</sup> als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Wohnstraße“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse III festgesetzt.

Festgesetzt werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden. Festgesetzt wird die Erdgeschossfußbodenhöhe von mind. 87,10 m ü. NHN sowie die sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und eine hochwassersichere Medieneinführung.

#### **12.3.8.2 Nachweis der Genehmigungsvoraussetzungen**

Die untere Wasserbehörde kann die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bormannstraße“ genehmigen, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Pkt. 1-9 WHG sowie die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt werden.

#### **Nr. 1: keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.**

Für die geplante Siedlungsentwicklung besteht i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß des § 1 Abs. 6 BauGB keine andere Möglichkeit, da es sich um eine freigeräumte Innenbereichsfläche, welche wiedernutzbar und nachverdichtet werden soll, handelt. Auch stehen kurzfristig keine gleichwertigen anderen Innenbereichsflächen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für dieses Planungskonzept zur Verfügung.

Die Anwendungsvoraussetzung 1 liegt vor.

#### **Nr. 2: das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt.**

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt, südlich der Bormannstraße und grenzt allseitig an die bestehende Siedlung an.

Die Anwendungsvoraussetzung 2 liegt vor.

#### **Nr. 3: eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind.**

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB festgesetzt. Gebäude und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu errichten. Festgesetzt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe mit mind. 87,10 m ü. NHN. Des Weiteren sind sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und eine hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den baulichen und technischen Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen ist eine Gefahr von Leben oder Gesundheits- oder Sachschäden für die Bewohner und auch für die Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Die Anwendungsvoraussetzung 3 liegt vor.

#### **Nr. 4: der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden**

Mit dem Bebauungsplan können höchstens 2.151 m<sup>2</sup> Boden wiederum überbaut bzw. versiegelt werden. Mit Bebauung und Versiegelung wird der mögliche Retentionsraum verringert. Dadurch kann

weniger Wasservolumen innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden. Aufgrund der großflächigen Überschwemmungsflächen, auch außerhalb des Plangebietes, wird dieser geringe Volumenverlust nicht zu merkbaren Änderungen in den Wasserständen führen. Der Verlust gleicht sich über die gesamte Überschwemmungsfläche aus. Eine wesentliche Verschlechterung des Hochwasser-Ist-Zustandes ist nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Die Anwendungsvoraussetzung 4 liegt vor.

**Nr. 5: die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird**

Für neue Bauvorhaben innerhalb der Überschwemmungsfläche ist ein Ausgleich des verlorengehenden Wasservolumens notwendig. Die Höhe des Ausgleichs ist abhängig vom genauen Standort der Bebauung und ist separat zu betrachten. Die Wassertiefe des Bemessungshochwassers innerhalb der Fläche beträgt durchschnittlich ca. 30 cm. Festgesetzt wird, dass das Bauvorhaben so anzulegen ist, dass Schäden an Gebäuden und Verkehrsflächen vermieden werden. Die Auswirkungen der Bebauung auf die Abflusswege sind lokal. Die kleinen Fließwege folgen den Geländetiefpunkten, also hin zu den angrenzenden Grünflächen. Der verlorengehende Rückhalteraum kann umfang-, funktions- und zeitgleich durch die Neuanlage eines Retentionsraumes auf dem gleichen Buchgrundstück innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind auszuschließen.

Die Anwendungsvoraussetzung 5 liegt vor.

**Nr. 6: der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.**

Mit dem Bebauungsplan sind keine Deich- und Hochwasserschutzanlagen betroffen. Die Bauvorhaben werden nicht direkt am Deich errichtet. Eine Beeinträchtigung der Deichverteidigung erfolgt durch den Bebauungsplan nicht. Die Anwendungsvoraussetzungen 1 – 5 liegen vor. Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Die Anwendungsvoraussetzung 6 liegt vor.

**Nr. 7: keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.**

Oberlieger i. S. WHG sind höher liegende Grundstücke. Unterlieger sind tiefer liegende Grundstücke. Das Geländeniveau im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ist eben und liegt bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 86,30 – 87,00 m ü. NHN. Das Straßenniveau der angrenzenden Bormannstraße liegt bei einer durchschnittlichen Fahrbahnkante von 87,30 m ü. NHN. Ober- und Unterlieger i. S. WHG gibt es im Planbereich nicht. Das Hochwasser wird den kleinen Fließwegen in Richtung angrenzender Grünflächen folgen und kann dort zurückgehalten werden. Mit einem Rückstau auf die angrenzenden Wohngrundstücke und Nachbarschaft ist nicht zu rechnen.

Die Anwendungsvoraussetzung 7 liegt vor.

**Nr. 8 und 9: die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum hochwasserangepassten Bauen getroffen. Zum hochwasserangepassten Bauen gehören bauliche und technische Schutzmaßnahmen, die das Eindringen von Wasser verhindern, z. B.

- Verwendung von wasserbeständigen bzw. wasserunempfindlichen Baustoffen im flutgefährdeten Bereich, angegeben mit 87,00 m ü. NHN
- Ausführung von Kellerwänden und Gründungssohlen in Stahlbeton mit Verankerung
- Abdichtung der Keller (weiße bzw. schwarze Wanne)
- Verwendung hochwasserbeständiger Fenster, Türen, Keilerfenster, Lichtschächte
- Installation der Heizungsanlagen und sonstigen elektrischen Anlagen über dem Hochwasserpegel
- Sicherung von Gastanks gegen Auftrieb und Aufprall
- Verzicht auf Heizöltanks
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Öl
- Einbau von Rückstauklappen / Absperrschiebern an Hauseinführung der Medien
- Höherlegen der Oberkante Erdgeschossfußboden über den Hochwasserpegel

Mit den getroffenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Belange der Hochwasservorsorge beachtet und das Eindringen von Wasser in das Bauwerk verhindert werden. Auf die Nachbarschaft hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen, da diese Baugrundstücke entweder über dem

Hochwasserpegel liegen oder ggf. neue Bauvorhaben auch hochwasserangepasst zu errichten sind. Eine Gefahr von Leben sowie Sachschäden durch Hochwasser sind nicht anzunehmen.  
Die Anwendungsvoraussetzungen 8 und 9 liegen vor.

### **12.3.9 Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale registriert.

#### **Auswirkprognose**

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, evtl. Funde von archäologischen Denkmälern gemäß BbgDSchG, zu melden.

## **13 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.
- Festsetzungen von Grünflächen, die als CO<sub>2</sub>-Speicher fungieren und der Aufheizung des Standortes entgegenwirken.
- Die Zulässigkeit von Dach-PV-Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien ist in den Zulässigkeiten für Nebenanlagen beachtet.
- Das anfallende Niederschlagswasser kann wie bisher vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

## **14 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die zur Wiederbebauung und Nachverdichtung vorgesehene Fläche beansprucht keine Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Fläche betrifft eine zivile Konversionsfläche in der erschlossenen Innenstadt und stellt im Vergleich zu unerschlossenen Außenbereichsflächen eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar.

Der im Bebauungsplan zulässige Überbauungsgrad entspricht den Richtwerten des § 17 BauNVO für ein reines Wohngebiet.

### **14.1 Maßnahmen zum Ausgleich des Hochwasserrückhalteraumes**

Das Plangebiet liegt größtenteils im Überschwemmungsgebiet. Das Baugebiet ist ca. 3.585 m<sup>2</sup> groß. Die überbaubare Grundstücksfläche kann höchstens 2.151 m<sup>2</sup> betragen. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt 86,65 m ü. NHN. Der Hochwasserstand beträgt 87,00 m ü. NHN. Daraus ermittelt sich eine Inanspruchnahme von ca. 752,85 m<sup>3</sup> Rückhalteraum (2.151 m<sup>2</sup> x 0,35 m Wasserstand).

## **15 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bormannstraße“ ist ca. 5.283 m<sup>2</sup> groß und beinhaltet die Ausweisung eines reinen Wohngebietes, einer privaten Verkehrsfläche und einer privaten Grünfläche.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich für das Schutzgut Boden erforderlich.

Das Plangebiet liegt größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster sowie im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Für den Bebauungsplan ist ein Antrag auf Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG zu stellen. Zur Erfüllung der Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung sind u.a. neben dem hochwasserangepassten Bauen, die Anlage von Retentionsraum nachzuweisen. Dafür ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Retentionsraum festgesetzt.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden bei Durchführung des Vorhabens nicht prognostiziert.

Dem Klimaschutz wurde Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen mit Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

## **16 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze**

### Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) 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

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I /13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes am 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

BRANDENBURGISCHES ABFALL- UND BODENSCHUTZGESETZ (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA Lärm), Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Letzte Änderung durch: 1. Juni 2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5)

VERORDNUNG DES LANDKREISES ELBE-ELSTER ZUM SCHUTZ VON BÄUMEN UND HECKEN (Gehölzschutzverordnung-GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster, Ausgabe Nr. 3 vom 27. Februar 2013)

VERORDNUNG ÜBER ANLAGEN ZUM UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN (AwSV), Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

### Allgemeine Literatur

BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG (2011), Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit, Bearbeitung durch: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

BODENSCHUTZ IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH BAUGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (2009), Hrsg.: Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO), LABO-Projekt B 1.06

DENKMALLISTE DES LANDES BRANDENBURG, Stand Dezember 2020

BERÜCKSICHTIGUNG DEZENTRALER LÖSUNGEN ZUR NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG BEI DER BEBAUUNGSPLANUNG vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S.2035), <https://bravors.brandenburg.de/de/verwaltungsvorschriften-220727>

JAHRESBERICHT ZUR LUFTQUALITÄT in Brandenburg (2019), Landesamt für Umwelt, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

KLIMAREPORT BRANDENBURG (2016), Fachbeiträge des Landesamtes für Umwelt, Heft Nr. 150, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)

LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG (2010), Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LISTE DER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE IN BRANDENBURG, Stand Dezember 2019, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LAWA-STRATEGIE FÜR EIN EFFEKTIVES STARKREGENRISIKOMANAGEMENT, Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), 2018

DIN 18005-1 (SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU)

DIN 4105

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BAD LIEBENWERDA vom 23.02.2000

ABRUNDUNGSSATZUNG BAD LIEBENWERDA - SÜD vom 18.01.2012

### Verwendetes Kartenmaterial

AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://apw.brandenburg.de/>

BODENÜBERSICHTSKARTE VON DEUTSCHLAND (M: 1: 3.000.000) (2014) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

BIOTOPVERBUNDKARTEN DES LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (Auflage 2001) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM, Denkmaldatenbank des BLDAM, Geoportal: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

HYDROLOGISCHE KARTE des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand 2017), [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE)

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTE „BÖDEN - WERTVOLLE ARCHIVE DER NATURGESCHICHTE“ (Stand 2018), Landschaftsprogramm Brandenburg, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LANDESAMT FÜR UMWELT: CIR-Biotopkartierung, [https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os\\_standard&password=osiris](https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris)

VERKEHRSTÄRKENKARTE des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Brandenburg Viewer der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/strassennetz/>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Juli 2025