

**Bebauungsplan  
„Wohnbebauung Schulweg Kölsa“  
der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa**



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

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung .....	4
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Falkenberg/Elster und Ortsteil Kölsa.....	4
1.2	Anlass der Planung .....	4
1.3	Angaben zum Plangebiet.....	4
1.4	Verfahrensübersicht.....	5
2	Rechtsgrundlagen.....	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Klarstellungs- und Abrundungssatzung .....	7
3.4	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB) .....	7
4	Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen .....	7
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	7
4.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete .....	7
4.2.1	Hochwasserrisikogebiet.....	7
4.3	Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände .....	8
4.4	Altlasten / Bodenschutz.....	8
5	Denkmalschutz .....	8
6	Beschreibung des Plangebietes .....	8
6.1	Lage und Bedeutung.....	8
6.2	Geltungsbereich und Abgrenzung .....	8
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung .....	9
8	Raum- und Nutzungskonzept .....	10
9	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	12
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
9.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	12
9.2.1	Bauweise .....	12
9.2.2	überbaubare Grundstücksfläche.....	12
9.3	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	13
9.3.1	Öffentliche Grünflächen .....	13
9.3.2	Private Grünflächen .....	13
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).....	13
9.5	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	13
9.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	13
9.7	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	13
9.8	Hinweise zum Vollzug .....	14
9.8.1	Trinkwasserhauptversorgungsleitung.....	14
9.8.2	Gehölzschutz .....	14
9.8.3	Pflanzliste.....	14
9.8.4	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 7.1 .....	15
10	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	15
10.1	Straßenverkehr .....	15
10.2	Energieversorgung.....	15
10.3	Telekommunikationsversorgung .....	15
10.4	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	16
10.5	Erdgasversorgung.....	16
	Der Ortsteil Kölsa ist nicht mit Erdgas versorgt. ....	16
10.6	Abfallbeseitigung.....	16
10.7	Niederschlagswasser .....	16
10.8	Löschwasserversorgung .....	16
11	Klimaschutz.....	16
12	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	16
12.1	Kampfmittel .....	16
13	Flächenbilanz.....	17

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Übersicht zur Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet

# 1 Einleitung

## 1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Falkenberg/Elster und Ortsteil Kölsa

Die Stadt Falkenberg/Elster liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald. Zur Stadt gehören die Ortsteile Beyern, Großrössen, Rehfeld, Schmerkendorf und Kölsa. Die Stadt Falkenberg/Elster ist eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Liebenwerda.

## 1.2 Anlass der Planung

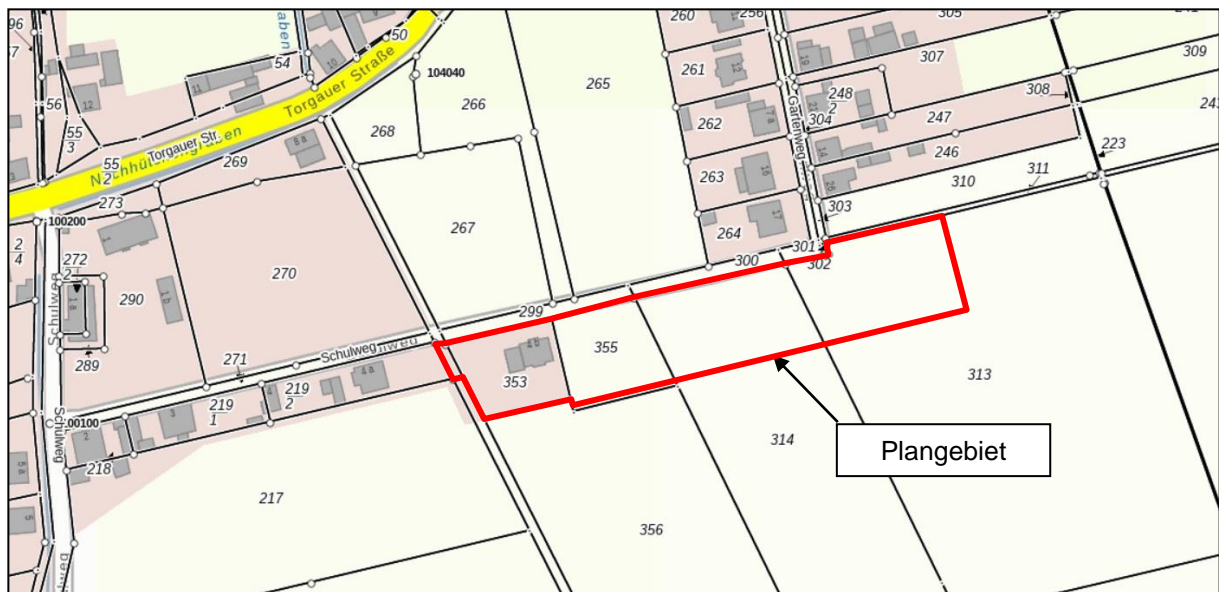
Aufgrund der planungsrechtlichen Missstände nach Aufhebung des § 13b BauGB als Reaktion auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 (4 CN 3.22), beabsichtigt die Stadt Falkenberg/Elster am Standort südlich des Schulweges die Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes, herbeizuführen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und schließt unmittelbar an den klargestellten Innenbereich an.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 06.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Schulweg Kölsa“ beschlossen.

## 1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Kölsa  
 Flur: 4  
 Flurstück: 353, 355 (teilweise), 314 (teilweise), 313 (teilweise) und 214 (teilweise)  
 Größe: ca. 0,66 ha

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



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

## 1.4 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Wohnbebauung Schulweg Kölsa“
Amt / Gemeinde:	Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Verbandsgemeinde Liebenwerda für die Stadt Falkenberg/Elster Markt 1 04924 Bad Liebenwerda
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

### Verfahrensführung:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans	vom 06.06.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 28.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 23.06.2025
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt für die Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 20.06.2025
Frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfes	23.06.25 – 23.07.25
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom .....
Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom .....
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt für die Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom .....
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	.....
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom .....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom .....
Einreichung zur Genehmigung mit Schreiben	vom .....

## 2 Rechtsgrundlagen

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

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RegPI-GSP) vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50, S. 1086)

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

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen:  
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Berga an.
- Z 5.5 LEP HR: Eigenentwicklung (für Wohnsiedlungsflächen) für den örtlichen Bedarf
- Z 5.7 LEP HR: Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- Z 6.2 LEP HR: Freiraumverbund
- Z 4.4.16 i.V.m. Z 4.4.17 TRPII: Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung
- Z 1 TRP GSP: Festlegung von Falkenberg/Elster als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)

Das Plangebiet liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes der Ortslage Kölsa und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und von Vorrangflächen des TRP II.

#### 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, größtenteils 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 Freiraumschutzes 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 keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

**Entgegenstehende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht zu erkennen.**

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt für den OT Kölsa über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

### **3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung**

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt für den OT Kölsa über eine gültige Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus dem Jahr 1999. In der Satzung ist das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet.

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

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

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten i. S. BNatSchG. Das Plangebiet ist durch den direkten Siedlungsanschluss, der vorhandenen Erschließungssituation sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für eine Baugebietsentwicklung geeignet. Für die Natur und Landschaft bietet der Standort keine besondere Bedeutung.

Aufgrund der planerischen Missstände nach Aufhebung des § 13b BauGB ist am Standort die Planung erforderlich.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

## **4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen**

### **4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

*Quelle: BfN (Bund für Naturschutz, Geodienste)*

Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im und an das Planungsgebiet angrenzend nicht vorhanden.

### **4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete**

*Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde*

#### **4.2.1 Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe, HQ<sub>200</sub> = 85,30 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 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **4.3 Bergbaugebiete und sonstige Abbauggebiete**

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

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Belange des LBGR berührt.

### **4.4 Altlasten / Bodenschutz**

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

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht registriert.

## **5 Denkmalschutz**

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

## **6 Beschreibung des Plangebietes**

### **6.1 Lage und Bedeutung**

Das Plangebiet westlich der Stadt Falkenberg/Elster und am südlichen Ortsrand von Kölsa, südlich des Schulweges, welcher zur Torgauer Straße führt. Östlich verläuft ein Entwässerungsgraben auf dem Flurstück 214. In den Graben mündet eine Rohrleitung, welche das Niederschlagswasser der Gartenstraße ableitet. Nördlich grenzt die öffentliche Straße Schulweg an. Die Straße ist mit Asphaltdecke befestigt und beleuchtet. Nördlich der Straße befindet sich ein Spielplatz und ein Wohngrundstück.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 353 ein Wohnhaus, welches auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnhaus Schulweg in Kölsa“, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, errichtet wurde. Innerhalb des Wohngrundstückes verläuft eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 250.

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Das Plangebiet befand sich im Bodenordnungsverfahren 6004Q, welches abgeschlossen ist.

Die anderen Flächen des Plangebietes werden derzeit noch als Acker bewirtschaftet.

### **6.2 Geltungsbereich und Abgrenzung**

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Kölsa, Flur 4, mit den Flurstücken 353, 355 (teilweise), 314 (teilweise), 313 (teilweise) und 214 (teilweise). Der Geltungsbereich beträgt ca. 6.653 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: vom Schulweg / Flst. 299, 301, 302 und 311
- im Osten: von Ackerfläche / Flst. 313 (teilweise)
- im Süden: von Ackerfläche / Flst. 356, 355, 314 (teilweise) und 313 (teilweise)
- im Westen: von Ortsbebauung / Flst. 219/2 (Haus-Nr. 4a)

## 7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Die Stadt verfügt über eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung und einem nicht mehr anwendbaren vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnhaus Schulweg in Kölsa“. Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Schulweg Kölsa“ beabsichtigt die Stadt Falkenberg/Elster unter Einbeziehung des Wohnhauses, auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet herbeizuführen. Das Plangebiet schließt direkt an das Siedlungsgebiet von Kölsa an. Die Umwandlung von Landwirtschaftsfläche begründet sich mit der Eignung der Fläche außerhalb von Schutzgebieten und weil der Standort durch die vorhandene Erschließung und die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut geeignet ist.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen, da das Plangebiet an vorhandene Siedlungsflächen anschließt, der Stadt Falkenberg/Elster noch genügend Entwicklungsoptionen zur Verfügung stehen und die Flächen keine naturschutzrechtliche Bedeutung aufweisen.

Landwirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die Flächeneigentümer stellen die Landwirtschaftsfläche für die Entwicklung von Bauflächen zur Verfügung.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

### Allgemein:

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

### Im allgemeinen Wohngebiet:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Stadt aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Generierung von Zuzug junger Familien und damit positive Einflussnahme auf die gemeindliche Altersstruktur,
- Schaffung von Voraussetzungen für den Zuzug potentieller Arbeitskräfte in der Region,
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)
- Berücksichtigung des Umweltschutzes

## 8 Raum- und Nutzungskonzept

Als Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Flurstücke 353, 355 (teilweise), 314 (teilweise), 313 (teilweise) und 214 (teilweise), Flur 4 der Gemarkung Kölsa festgelegt.

Von einer Einbeziehung des Grundstücksteils 219/2, welcher in der Klarstellungssatzung dem Außenbereich zugeordnet ist, wird abgesehen. Bereits in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13b BauGB wurde festgelegt, dass der Graben auf dem Flurstück 214 die natürliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bildet. Die zwischen Graben und der letzten Wohnbebauung Nr. 4a liegende Fläche, ist mit Nebenanlagen bebaut und genutzt. Das Grabengrundstück 214 und das bebaute Grundstück 353 wird in den Geltungsbereich einbezogen, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mehr anzuwenden ist.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans von ca. 0,66 ha wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den dort allgemein zulässigen Nutzungen festgelegt.

Nicht zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
- ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB

Für eine nachhaltige Auslastung des Gebietes möchte die Stadt den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskataloges für ein allgemeines Wohngebiet nutzen und neben Wohnnutzungen auch weitere Nutzungen zulassen. Die nicht zugelassenen Nutzungen entsprechen nicht der geplanten Nutzungsstruktur und auch nicht dem Bedarf der Stadt an diesem Standort. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung des § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 sowie gemäß § 20 BauNVO mit der Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt. Ein Überschreiten der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO soll nicht zulässig sein.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Vorgesehen wird die offene Bauweise i. V. m. einer Baugrenze.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wird das Baufeld großzügig mit einem Baufenster 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.

### Grünflächen

Der im Plangebiet verlaufende Entwässerungsgraben wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt.

### Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festgesetzt:

- Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von Wohngebäuden von 85,30 m ü. NHN
- wasserbeständige Baustoffe in flutgefährdeten Bereichen
- Ausführung Gründungssohle in Stahlbeton mit Verankerung
- Abdichtung Keller (weiße bzw. schwarze Wanne)
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserstand
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Einbau Rückstauklappe / Absperrschieber an Hauseinführung der Medien
- Sicherung von Gastanks gegen Auftrieb und Aufprall
- Verzicht auf Heizöltanks

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe ist nach § 78 Abs. 3 Pkt. 3 WHG sicherzustellen, dass sich im Hochwasserfall keine Gesundheitsschäden für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können.

Die festgesetzte Mindesthöhe für die OK des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegt 70 cm über den höchsten Punkt der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße von 84,60 m ü. NHN.

Nach dem derzeit angegebenen Hochwasserstand könnten sich ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen, voraussichtlich aller 200 Jahre, Wasserstände von 85,30 m ü. NHN einstellen.

Im Hochwasserrisikogebiet ist weder die Eintrittswahrscheinlichkeit der Überflutung noch die Wassertiefe sicher bestimmbar, weil die Überflutung nur bei einem Deichbruch oder Deichversagen erfolgen würde. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die ermittelten Wassertiefen im Falle eines 200-jährigen Hochwasserereignisses einstellen, ist gering.

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Neben der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe, sind vom jeweiligen Bauherrn weitere bauliche und technische Versorgungsmaßnahmen zu treffen. Der vom Bauherrn vorgesehene Objektschutz liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn, ist nicht Aufgabe der Gemeinde und ist im Bauantragsverfahren zu belegen.

Nach der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Stand 02/2022 einzusehen unter <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> gehören zur privaten Vorsorge, Informationsvorsorge (z.B. Kommunikationsmedien), Verhaltensvorsorge (z.B. Hochwasserausrüstung), Risikoversorge (Versicherungen), die Bauvorsorge, das hochwasserangepasste Bauen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise liegt vor, wenn die Gebäudestandsicherheit gewährleistet ist, im Rahmen der Elektroinstallation der Hochwasserstand berücksichtigt wurde und der Schutz des Gebäudes beachtet wird.

Der Schutz des Gebäudes kann in drei Varianten sichergestellt werden.

1. Variante: Ausweichen – Die bauliche Anlage liegt über dem Hochwasserstand, z.B. durch Aufschütten, Stelzenbauweise, Verzicht auf Keller.
2. Variante: Widerstehen – Teile der baulichen Anlage liegen unter dem Hochwasserstand, es werden aber für ein Hochwasser geeignete Baustoffe verwendet, das Gebäude wird vor eindringendem Oberflächenwasser durch Objektschutzmaßnahmen geschützt, das Gebäude wird vor eindringendem Grundwasser geschützt und die Gefahr des Rückstaus aus der Kanalisation wird berücksichtigt.
3. Variante: Nachgeben – Teile des Gebäudes werden planmäßig geflutet.

Mit Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe über dem maßgeblichen Hochwasserstand und den vom jeweiligen Bauherrn durchzuführenden Gebäudeschutz, ist davon auszugehen, dass wesentliche Gesundheits- und Sachschäden im Hochwasserfall nicht eintreten werden.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nach den bekannten Rechten des Rechtsträgers der im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung, werden die Flächen von 2 m links und rechts der Leitungsachse als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen festgesetzt.

#### Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die durch Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden ermittelt und bewertet. Daraus resultierend sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Entsprechende Aussagen dazu sind im Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbewertung enthalten.

- Anpflanzung einer Hecke innerhalb des Plangebietes zur Abgrenzung hin zur freien Landschaft
- Anpflanzung einer Obstbaumwiese innerhalb des Plangebietes

#### Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

- Hochwasserrisikogebiete sollen nachrichtlich übernommen werden

### Sonstige Darstellungen

Die sonstigen Darstellungen haben nur eine informelle Funktion.

- Lage der Trinkwasserversorgungsleitung
- Lage des zur Beseitigung vorgesehenen Baumes (geschützt nach GehölzSchVO EE)

### Hingewiesen wird auf:

- Die vorhandene Dienstbarkeit der Trinkwasserhauptversorgungsleitung
- Den Gehölzschutz
- Die anzuwendende Pflanzliste
- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

### 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 den Baugrundstücken zurückgehalten werden und versickern kann.

Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nicht erforderlich.

## **9 Planungsinhalte und Festsetzungen**

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

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

#### **9.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

#### Zulässige Nutzungen sind:

1. Wohngebäude
2. sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässig sind Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- ausnahmsweise zugelassene Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

#### **9.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Ein Überschreiten der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse II

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

#### **9.2.1 Bauweise**

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

#### **9.2.2 überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Garagen i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche resultieren aus dem Nutzungskonzept.

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

#### **9.3.1 Öffentliche Grünflächen**

Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“.

#### **9.3.2 Private Grünflächen**

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Bauliche Nebenanlagen, ausgenommen Zaunanlage, sind nicht zulässig.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept. In den Abstandsgrünflächen sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

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

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 85,30 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 85,30 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Wohnhäusern festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. Abdichtungsmaßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

Die Festsetzung resultiert aus den geltenden Bestimmungen des WHG i. V. m. dem Nutzungskonzept.

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

#### **Maßnahme 1 (M1) – Anpflanzen einer Hecke**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist eine 3-reihige Hecke mit gebietsheimischen Gehölzen, entsprechend der Pflanzliste, in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m<sup>2</sup> anzulegen.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über 3 Jahre hinweg erforderlich (inkl. Wässern während der Vegetationsperiode). Pflanzarbeiten, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind entsprechend den Fachnormen DIN 18915 bis 18919 durchzuführen.

#### **Maßnahme 2 (M2) – Anlegen Obstbaumwiese**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, ist eine Obstbaumwiese mit Obstbäumen entsprechend Gehölzerlass Brandenburg vom 15.07.2024 im Abstand von ca. 10 m untereinander anzupflanzen.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über 3 Jahre hinweg erforderlich (inkl. Wässern während der Vegetationsperiode). Pflanzarbeiten, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind entsprechend den Fachnormen DIN 18915 bis 18919 durchzuführen.

### **9.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

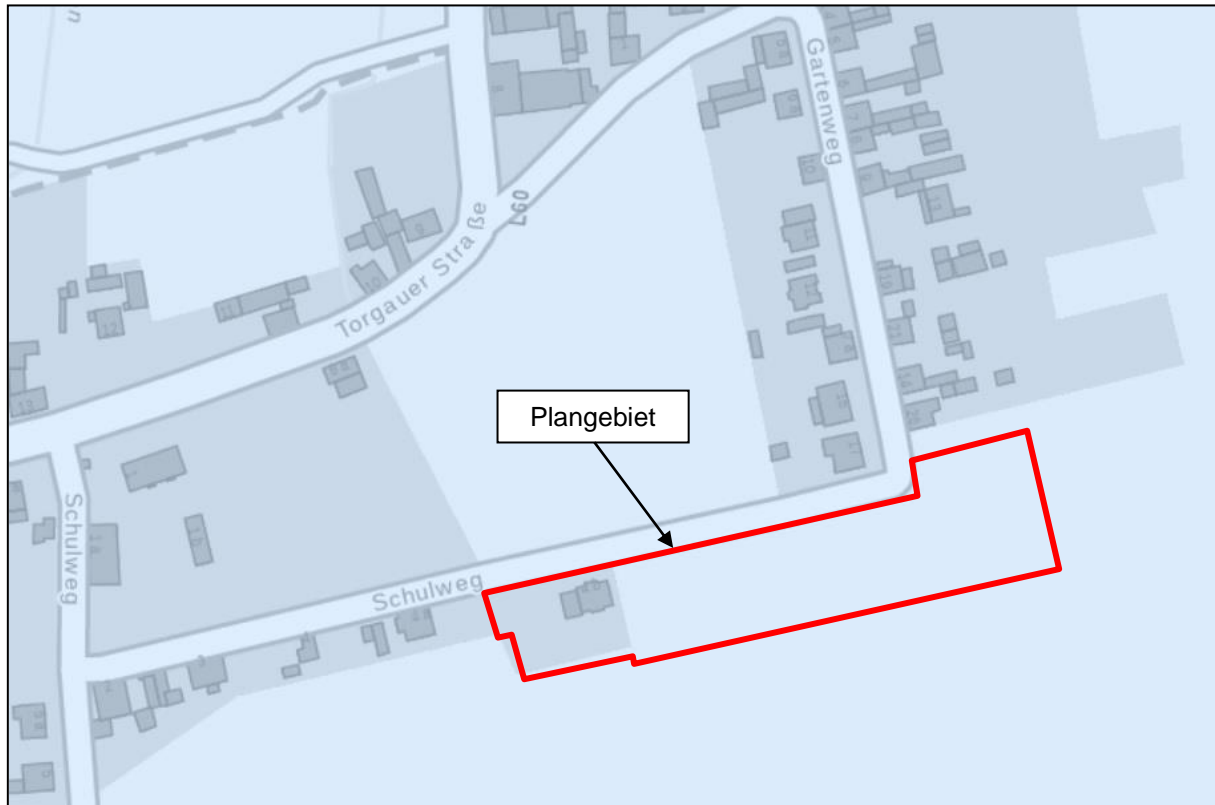
Festgesetzt sind Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von je 2,0 m links und rechts der nachrichtlich übernommenen Trassenachse der Trinkwasserhauptversorgungsleitung St DN 250 zugunsten des Rechtsträgers HWAZ.

LR – Trinkwasserhauptversorgungsleitung

### **9.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 85,30 m ü. NHN angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

**Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet**



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

## 9.8 Hinweise zum Vollzug

### 9.8.1 Trinkwasserhauptversorgungsleitung

Die im Plangebiet (Flst. 353) liegende Trinkwasserhauptversorgungsleitung ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgers gesichert.

### 9.8.2 Gehölzschutz

Nach den Bestimmungen des BNatSchG ist es verboten, Hecken und Bäume in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder zu beseitigen.

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

### 9.8.3 Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024.

Botanischer Name	Deutscher Name	Code/FoVG
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	001
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x
<i>Berberis vulgaris L.</i>	Gemeine Berberitze	006
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel	013
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel	014
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	021
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	017

<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn	200
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	025
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	029
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum	031
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Juniperus Communis L.</i>	Gemeiner Wacholder	041
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel	052
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	x
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	x
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	058
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	060
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne	061
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	062
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	069
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	070
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	072
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose	201
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose	202
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose	203
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose	204
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose	205

#### 9.8.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 7.1

V1 – Schutz des Bodens  
 V2 – Schutz des Grundwassers  
 VASB – Bauzeitenregelung

## 10 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den öffentlichen Schulweg vorhanden.

Baulastträger ist: Stadt Falkenberg/Elster  
 Markt 3  
 04895 Falkenberg/Elster

### 10.2 Energieversorgung

Zuständig ist: MITNETZ Strom mbH  
 Standort Kolkwitz  
 Annahofer Graben 1-3  
 03099 Kolkwitz/OT Klein Gaglow

### 10.3 Telekommunikationsversorgung

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

## 10.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Zuständig ist: Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband (HWAZ)  
 Osterodaer Straße 4  
 04916 Herzberg/Elster

## 10.5 Erdgasversorgung

Der Ortsteil Kölsa ist nicht mit Erdgas versorgt.

## 10.6 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

## 10.7 Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist öffentlich-rechtlich nicht erschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers regelt sich nach § 54 Abs. 4 BbgWG. Es ist möglich, das Niederschlagswasser vor Ort versickern lassen bzw. zur Bewässerung auf dem Grundstück zu nutzen.

## 10.8 Löschwasserversorgung

Zuständig ist: Stadt Falkenberg/Elster  
 Markt 3  
 04895 Falkenberg/Elster

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. 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. Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## 11 Klimaschutz

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

§ 1a (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 zulässigen Grundfläche und damit Sicherung von Freiflächen auf den Grundstücken und des sparsamen Flächenverbrauchs.
- Festsetzungen von Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die als CO<sub>2</sub>-Speicher fungieren und der Aufheizung der Gebiete entgegenwirken.
- Zulässigkeit von PV-Anlagen auf Dächern i. S. von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Erhalt und Sicherung des bestehenden Hochwasserschutzes.
- Erhalt der Funktion des Grabensystems.

## 12 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### 12.1 Kampfmittel

Eine Aussage wird erwartet.

## 13 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

Allgemeines Wohngebiet	4.116 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Entwässerungsgraben“	54 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen „Abstandsgrün“	2.483 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>6.653 m<sup>2</sup></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Mai 2025