

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
„Erholungszentrum Kiebitz“
der Stadt Falkenberg/Elster**



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

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	4
1.2	Anlass, Ziel, Zweck sowie wesentliche Auswirkungen der Planung	4
1.3	Angaben zur Planung	4
1.4	Angaben zum Plangebiet	6
2	Rechtsgrundlagen	8
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bebauungsplan	9
3.4	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)	9
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	9
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	9
4.2	Naturdenkmale	10
4.3	Wasserrechtliche Schutzgebiete	10
4.4	Bergbau und sonstige Abbaugelände	11
5	Denkmalschutz	11
5.1	Bodendenkmale	11
6	Beschreibung des Plangebietes	11
6.1	Lage und Bedeutung	11
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	11
7	Raum- und Nutzungskonzept	12
7.1	Bestandsbeschreibung	12
7.2	Städtebauliches Konzept	13
7.2.1	Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO	13
7.2.1.1	Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SOFerien)	13
7.2.1.2	Sondergebiet Campingplatzgebiet	14
7.2.2	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	14
7.2.2.1	Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr 1“ (SOFremd1)	14
7.2.2.2	Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr 2a“ (SOFremd2a)	15
7.2.2.3	Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr 2b“ (SOFremd2b, unterteilt in SOFremd2b-1 und SOFremd2b-2)	15
7.2.2.4	Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr 2c“ (SOFremd2c)	16
7.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
7.4	Flächen für Bedarfsstellplatz	16
7.5	Grünflächen	16
7.6	Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden	17
7.7	Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
7.7.1	Fledermaus-Winterquartier	18
7.7.2	Begrenzung der Bodenversiegelung	18
7.7.3	Weitere Maßnahmen	18
7.8	Bindungen von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen und Gewässern	18
7.9	Örtliche Bauvorschriften	18
7.10	Nachrichtliche Übernahme	18
7.10.1	Landschaftsschutz	18
7.10.2	Gewässerschutz	18
7.10.3	Naturdenkmalschutz	19
7.10.4	Hochwasserrisikogebiet	19
7.11	Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Energiefreileitung) und Flächen für Bergwerksfeld gemäß BbgBergG der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8	19
7.12	Hinweise	19
7.12.1	Ursprungsplan / 1. Änderung	19
7.12.2	Zulässige Immissionsrichtwerte	19
7.12.3	Gehölzschutz	19
7.12.4	Pflanzliste gemäß Anlage Umweltbericht	19
7.12.5	Vermeidungsmaßnahmen gemäß Kap. 7.1 des Umweltberichtes	19

7.12.6	Pflegemaßnahmen gemäß Kap. 7.3 des Umweltberichtes	19
8	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	20
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
8.1.1	Sondergebiet nach § 10 BauNVO	20
8.1.2	Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO	20
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	22
8.2.1	Bauweise	22
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	22
8.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	22
8.3.1	öffentliche Straßenverkehrsfläche	22
8.3.2	öffentlicher Parkplatz	22
8.3.3	öffentlicher Geh-/Radweg	22
8.3.4	öffentlicher Bedarfsparkplatz	22
8.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
8.4.1	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung	22
8.5	Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).....	22
8.6	Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	23
8.7	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	23
8.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauNVO).....	23
8.8.1	Einfriedungen.....	23
8.9	Nachrichtliche Übernahme.....	23
8.9.1	Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	23
8.9.2	Gewässerschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	23
8.9.3	Naturdenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	23
8.9.4	Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)	24
8.10	Hinweise.....	24
8.10.1	Zulässige Immissionsrichtwerte	24
8.10.2	Ursprungsplan / 1. Änderung	24
8.10.3	Gehölzschutz.....	24
8.10.4	Pflanzliste	25
8.11	Hinweise zum Vollzug	26
8.11.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 7.1	26
8.11.2	Pflegemaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 7.3	26
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	26
9.1	Straßenverkehr	26
9.2	Energieversorgung.....	26
9.3	Gasversorgung.....	26
9.4	Trink-/ Abwasser	26
9.5	Telekommunikationsversorgung	27
9.6	Abfallbeseitigung.....	27
9.7	Niederschlagswasserentsorgung	27
9.8	Löschwasser	27
10	Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB	28
10.1	Kampfmittel (Landkreis Elbe-Elster, Kreisentwicklung)	28
10.2	Öffentliche Verkehrsflächen (Landkreis Elbe-Elster, Straßenverkehrsamt)	28
11	Flächenbilanz*	28

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Lage des Plangebietes in den Bebauungsplänen

Abbildung 3: Lage der Naturdenkmale

Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser / Abwasser

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB).

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB).

1.2 Anlass, Ziel, Zweck sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“ der Stadt Falkenberg (Elster) und seine 1. und 2. Änderung sind rechtsverbindlich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.02.2021 beschlossen.

Anlass der 3. Änderungsplanung war der Antrag der George Glamp GmbH. Die George Glamp GmbH beabsichtigt am Standort der abgerissenen ehemaligen Gaststätte Seeperle II-geschossige Luxus-Ferienhäuser zu errichten. Entsprechend dieser Absicht wurde die Aufstellung der 3. Änderungsplanung nach § 13a BauGB ohne formale Umweltprüfung eingeleitet. Das zwischenzeitlich erarbeitete Konzept der Stadt beinhaltet zum einen eine Erweiterung des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Ursprungspläne und zum anderen eine Verdichtung von Flächen mit ihren jeweiligen Nutzungen.

Auf Grundlage dieses Konzeptes (vgl. Umweltbericht Kap. 2.9.1.6) wurden sämtliche Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderungsplanung, die im sachlichen Zusammenhang mit den Änderungen stehen, auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Dabei wurden auch geänderte Rechtsgrundlagen berücksichtigt.

Im Ergebnis der Prüfung werden mit der 3. Änderungsplanung die Grundzüge der Planung berührt, d. h. es kommt zu Erweiterungen und Verschiebungen von Flächen mit ihren Nutzungen außerhalb der bis dato zugelassenen Flächen und Nutzungen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist deshalb in Form einer Neuaufstellung im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung:

Im Geltungsbereich des Ursprungsplans vom 30.07.1999 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 von 27.05.2005 werden sämtliche Festsetzungen aufgehoben. Mit den Festsetzungen der 3. Änderungsplanung wird das bestehende Erholungsgebiet Kiebitz nach den heutigen Erfordernissen und Rechtsgrundlagen planungsrechtlich geordnet.

Die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Bodenversiegelungen werden innerhalb des Plangebietes kompensiert.

1.3 Angaben zur Planung

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“
Stadt:	Falkenberg/Elster Markt 3 04895 Falkenberg/Elster
Landkreis:	Elbe-Elster

Region: Lausitz-Spreewald
 Land: Brandenburg
 Planungsträger: Verbandsgemeinde Liebenwerda
 Markt 1
 04924 Bad Liebenwerda
 Planungsbüro: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Am Schwarzgraben 13
 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensablauf

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8	vom 18.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 23.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 22.08.2022
Bekanntmachung der frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 22.07.2022
frühzeitige Auslegung	vom 22.08.22 – 22.09.22
Vorstellung des Entwurfes in der Stadtverordnetenversammlung	vom 21.09.2023
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 22.09.2023
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB	vom 13.12.2024, 18.07.2025 und 18.09.2025
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom 28.09.2023
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4a (3) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom 18.12.2024, 23.07.2025 und 25.09.2025
Öffentliche Auslegung im Zeitraum nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom 04.10.23 – 08.11.23
Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum	vom 18.12.24 – 22.01.25 und 28.07.25 – 28.08.25 und 25.09.25 – 09.10.25
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Falkenberg/Elster	vom

Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Bekanntmachung der Satzung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom

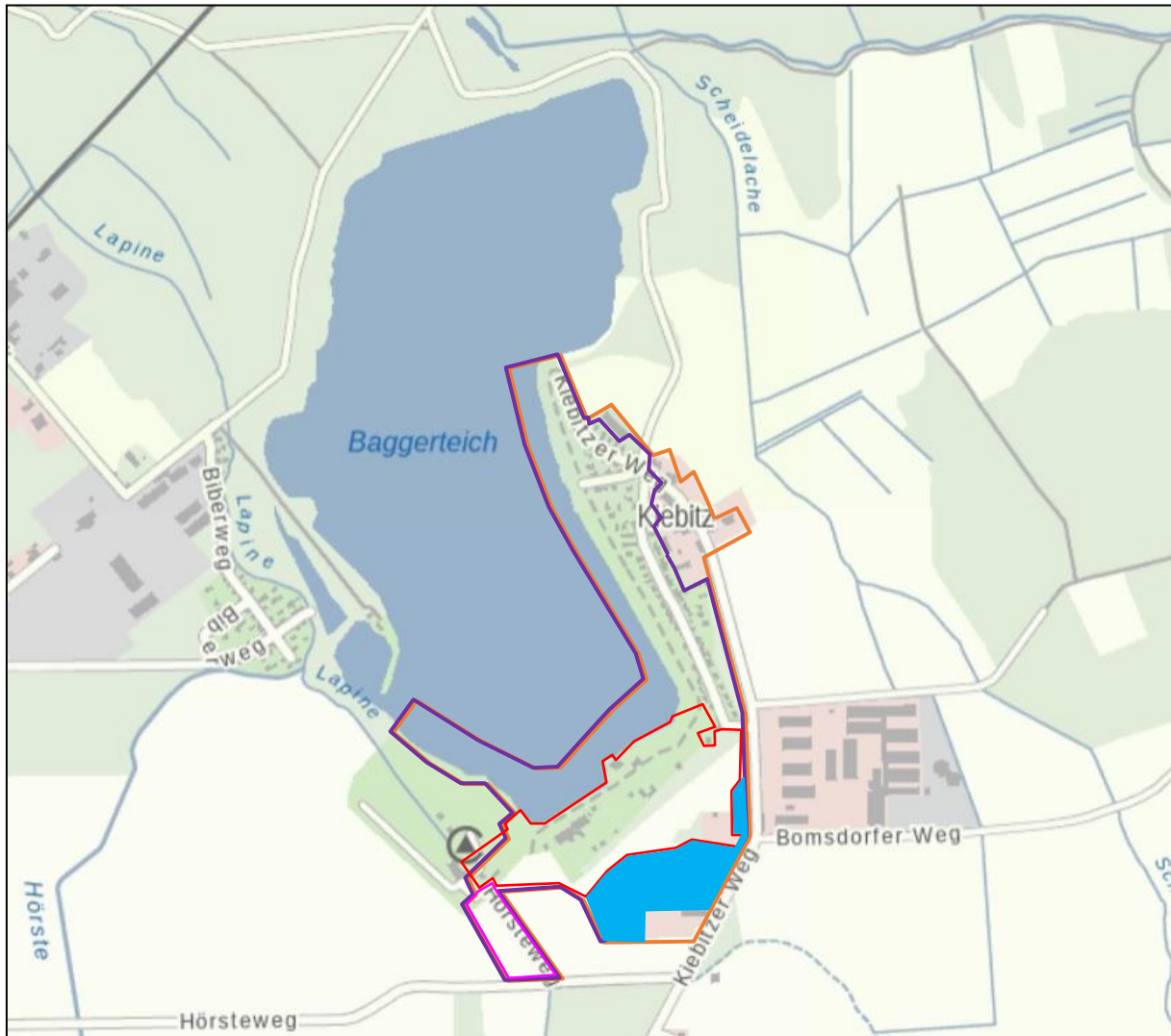
1.4 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Falkenberg
 Flur: 13
 Flurstücke: 241, 99, 202, 198, Teil aus 249 (alt 234) und 120
 Größe: ca. 6,5 ha






Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Abbildung 2: Lage des Plangebietes in rechtskräftigen Bebauungsplänen



Legende:

-  Ursprungsplan B-Plan Nr. 8 vom 30.07.1999
-  1. Änderung B-Plan Nr. 8 vom 27.05.2005
-  2. Änderung B-Plan Nr. 8 vom 30.06.2006
-  Teil-Aufhebung B-Plan Nr. 8 vom 24.05.2024
-  3. Änderung B-Plan Nr. 8 (in Aufstellung)

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 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)
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRP HV) vom 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 (BGBl. I, Nr. 57 vom 25.08.2021)
- 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:

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen und Z 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Z 5.3 LEP HR Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflä-

Das Plangebiet schließt an kein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Das Erholungszentrum Kiebitz ist eine ausgedehnte, heterogene Siedlungsfläche und damit als Splitter- bzw. Streusiedlung zu bewerten. Eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Erweiterung von Splitter- und Streusiedlungen ist zu vermeiden. Die Änderung der bisher wirksamen Festsetzungen zur Entwicklung der Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ und „Fremdenverkehr“ und - flächenmäßig untergeordnet - „Campingplatzgebiet“ erfolgt im Wesentlichen auf hochbaulich geprägten Flächen für Erholung und Tourismus. Eine Siedlungserweiterung ist damit nicht verbunden.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Auf die Planung bezogene Grundsätze der Raumordnung 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 Änderungsbereich befindet sich innerhalb von erschlossenen Flächen des Naherholungsgebietes Kiebitz.
- 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.
⇒ Der Änderungsbereich sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierungen von

zusammenhängenden, naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen 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 in geringem Umfang neue Infrastrukturen erforderlich.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt über eine wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für die Ortslage Falkenberg vom 21.12.2001 sowie über eine 2. bis 4. Änderung. Das Plangebiet ist im FNP als Sonderbaufläche Erholung, als öffentliche Verkehrsfläche und als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.3 Bebauungsplan

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“ in seiner Bekanntmachung vom 30.07.1999, eine 1. Änderung des Bebauungsplans in seiner Bekanntmachung vom 27.05.2005 und eine 2. Änderung des Bebauungsplans in seiner Bekanntmachung vom 30.06.2006 und eine Teil-Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 in seiner Bekanntmachung vom 24.05.2024.

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.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 betrifft größtenteils Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8 aus den Jahren 1999 und 2005. Das Planungskonzept beinhaltet zusätzlich Flächen des bestehenden Campingplatzes sowie die Neuordnung und Verschiebung von Sondergebietsflächen für die Erholung. Für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung besitzt der Standort keine Bedeutung. Der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel wird Rechnung getragen, da die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen als Sondergebietsfläche beansprucht werden und die zusätzlichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden kompensiert werden.

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

Das gesamte Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kiebitzer Baggerteich“ (Unterschutzstellung vom Rat des Bezirkes Cottbus, Beschluss-Nr. 03-2/68 vom 01.05.1968) mit einer Größe von 180 ha.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist für die 3. Änderungsplanung eine Zustimmung durch das MLUK als Verordnungsgeber erforderlich.

Ein Antrag auf Prüfung und Entscheidung der Vereinbarkeit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 mit dem Landschaftsschutzgebiet wurde durch die Gemeinde an die zuständige Behörde:

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)
 Abt. 4
 Ref. 44
 PF 60 11 50
 14411 Potsdam

gestellt.

4.2 Naturdenkmale

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Naturschutzbehörde

Im Plangebiet befinden sich 4 Stieleichen (Nr. 41, 211, 212 und 213), welche gemäß Verordnung des Landkreises Elbe-Elster vom 21.06.2011 als Naturdenkmale festgesetzt sind (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Lage der Naturdenkmale



Die vier Stieleichen werden in der Anlage 1 (zu § 1 Abs. 1) Naturdenkmalliste unter Punkt 4 Stadt Falkenberg, Identifikations-Nr. 41, 211, 212, und 213 geführt. Alle vier Bäume waren bei der Baumkontrolle in 2022 vor Ort mit dem Naturdenkmalschild gekennzeichnet.

Entsprechend § 1 Abs. 3 der ND-VO umfasst der Schutz der Naturdenkmale den Baum einschließlich seiner Wurzeln sowie den Boden unter der Kronentraufe zuzüglich 3 m Pufferzone nach allen Seiten (Schutzbereich). Der Schutzbereich ist von jeglicher Bebauung oder Verlegung von Leitungen etc. freizuhalten.

4.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der modellierte Hochwasserpegel (HQ200) ist mit 83,70 m ü. NHN angegeben. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 82,0 und 85,0 m ü. NHN. Zu beachten ist der § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG besagt:

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt 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 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

4.4 Bergbau und sonstige Abbaugebiete

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

Belange des LBGR sind nicht berührt.

Geologie

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Hinweis:

Es wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

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 des BbgDSchG zu beachten.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet betrifft das Erholungsgebiet Kiebitz der Stadt Falkenberg/Elster. In den vergangenen Jahren hat sich um den Kiebitzer Baggerteich ein beliebtes Urlaubs- und Freizeitgebiet entwickelt. Südwestlich des Sees befindet sich ein Campingplatzgebiet mit Rezeptions-, Verwaltungs- und Sanitärgebäude und östlich des Sees befindet sich ein Wochenendhausgebiet.

Am südlichen Seeufer sind vor allem die Anlagen für die Allgemeinheit wie Gaststätte, Eisdielen, Schwimmbad, Rettungsturm, Sport- und Spielanlagen sowie öffentliche Kfz-Park- und Stellflächen vorzufinden. Verkehrlich ist das Plangebiet über den Kiebitzer Weg und Hörsteweg erschlossen.

Das ehemalige Ausflugslokal Seeperle wurde abgerissen. Ein Fledermaus-Winterquartier befindet sich am Standort. Das Grundstück ist mit Holzzaun eingefriedet.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Schweinezuchtanlage der Agrargenossenschaft Bayern eG sowie im Landschaftsschutzgebiet „Kiebitzer Baggerteich“ und teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Elbe.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich betrifft Flächen in der Gemarkung Falkenberg, Flur 13, Flurstücke 241, 99, 202, 198 und Teile aus 249 (alt 234) und 120 mit einer Größe von ca. 6,5 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden – vom Wochenendhausgebiet und Kiebitzsee
- im Osten – vom Kiebitzer Weg, Schweinezuchtanlage
- im Süden – von Landwirtschaftsflächen, Kiebitzer Weg
- im Westen – vom Kiebitzer Weg, Campingplatz

7 Raum- und Nutzungskonzept

Aus dem entsprechend Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2021 festgelegten Geltungsbereich der 3. Änderungsplanung werden die Flurstücke 204, 104 und 56/3 (Fläche der Agrargenossenschaft Beyern) herausgenommen. Die Agrargenossenschaft möchte diese Fläche für eine Nutzung als Erholungsgebiet nicht zur Verfügung stellen. Ein entsprechender Teil-Aufhebungsbebauungsplan wurde aufgestellt und ist seit dem 24.05.2024 rechtsverbindlich.

Ab 2. Entwurf, Fassung November 2024, wird die Sondergebietsfläche Wochenendhausplatz (SOWoch) nicht mehr überplant. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich der 3. Änderungsplanung herausgenommen und hinsichtlich Bestandsschutz separat betrachtet.

Im 3. Entwurf, Fassung Juni 2025, wird der Bedarfsparkplatz des rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Streuobstwiese und das im Vorentwurf, Fassung Juni 2022, ausgewiesene SOFerien3 als Bedarfsparkplatz überplant.

Im 4. Entwurf, Fassung September 2025, wird von der Anlage einer Streuobstwiese abgesehen. Es wurde die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ mit Planzeichen in „Abstandsgrün“ für die Erhaltung der Gehölzstrukturen und im Park mit Zulässigkeiten von befestigten Wegen, Aufschüttungen und Stadtmobiliar, zugelassen.

7.1 Bestandsbeschreibung

Das Erholungsgebiet „Kiebitz“ umfasst eine Fläche von 110 ha. Davon entfallen auf die Wasserfläche ca. 67 ha. Der Badestrand ist 1,35 km lang. Ein Fuß-/Radweg (Promenade) führt vom Hörsteweg (Haupteingang) um das Ostufer.

Zum Erholungsgebiet gehören ca. 5,2 ha Campingplatz mit 150 Standplätzen und ein Verwaltungs- und Sanitärgebäude mit eigenem Parkplatz, 3 räumlich getrennte Bungalowsiedlungen mit 160 Bungalows und eine Fläche von ca. 6,5 ha für den Badebetrieb der Feriengäste und Urlauber.

Hier befanden sich bereits vor der nationalen Wende ein Ausflugslokal „Seeperle“. Diese hatte eine große Terrasse mit Bühne und Tanzfläche. Entlang der Promenade befanden sich ein Friseur, ein Kosmetiksalon, Laden für Verkauf und Verleih von Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Bücher, Zeitschriften, Bade-, Sport- und Freizeitartikel). Die Finnhütte hatte eine Versorgungsfunktion und ist heute ungenutzt.

Des Weiteren waren das private Eiscafé und Snackbar mit Biergarten, das Areal Schwimmbad (Gemeinschaftsräume, Sanitär und Küche) mit westlich angrenzendem Minigolfplatz, Volleyballplatz, Schachfeld und Kino (Blechhütte auf Betonplatte) und der östlich angrenzende Spielplatz sowie öffentliche Toiletten vorhanden. Direkt am Seeufer waren ein Rettungsturm, ein Bootsanleger und ein Verwaltungsgebäude vorhanden.

Angelegt waren 4 Parkplätze (davon 1 befestigter Hauptparkplatz) mit ca. 1.000 Stellplätzen.

Zwischen 1998 – 2001 wurden eine Großwasserrutsche am Seeufer, eine Skateranlage am Standort des ehemaligen Kinos sowie ein Irrgarten und Tiergehege angelegt. Im Irrgarten wurden 5.000 Hainbuchen angepflanzt.

Das Naherholungszentrum Kiebitz wurde ursprünglich vor der nationalen Wende mit Campingplatz und gastronomischem Angebot für ca. 2.000 Urlauber zzgl. der Tagesgäste angelegt. Darauf stellt der Bebauungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1994 mit seinen Änderungen bis zum Jahr 2005 ab. Er erfasst die entstandenen Strukturen der Gaststätten, der Badeeinrichtungen sowie die nördliche Bungalowsiedlung planungsrechtlich ein.

Der verbindliche Bebauungsplan (2005) weist innerhalb des Plangebietes der 3. Änderungsplanung auf einer Fläche von 6.001 m² ein Sondergebiet Ferienhaus nach § 10 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet Freizeit nach § 11 Abs. 2 BauNVO auf einer Fläche von 19.087 m² aus.

Im sonstigen Sondergebiet Ferienhaus gemäß § 10 BauNVO sind zugelassen:

- Ferienwohnungen (nicht Wohnwagen)
- Gebäude für Verwaltung und sanitäre Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen
- die dem Gebiet dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- geschlossene Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem im Gebiet zugelassenen Gewerbebetrieb (z.B. Schank- und Speisewirtschaft) zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- offene Anlagen für sportliche Zwecke

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl GRZ von 0,8 nach den damals vorhandenen Bebauungen festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 ist für Hauptgebäude eine max. Höhe von 12,0 m und für Nebengebäude eine max. Höhe von 3,0 m über Gelände festgesetzt. Eine Baugrenze ist nicht festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet Freizeit gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen:

- dem Gebietscharakter entsprechende geschlossene Anlagen für sportliche Zwecke
- Gebäude für Verwaltung und sanitäre Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen
- die dem Gebiet dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise sind zulässig:

- offene Anlagen für sportliche Zwecke

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ 0,3 i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zugelassen. Für die Höhe der Hauptgebäude gilt max. 12,0 m und für Nebengebäude max. 3,0 m über Gelände.

Innerhalb der Sondergebietsfläche SO Freizeit ist festgesetzt, dass pro 50 m² Bodenversiegelung ein Laubbaum (Hochstamm) oder 10 Sträucher nach der vorgegebenen Pflanzliste innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzupflanzen sind.

Die verbleibenden Flächen von ca. 3,9 ha sind als öffentliche Grünflächen, Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität, Fläche für Parkplatz und Bedarfsstellplätze und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung, ausgewiesen.

7.2 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 beträgt 65.043 m².

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiete, die der Erholung dienen, wie folgt festgesetzt:

7.2.1 Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO

7.2.1.1 Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SOFerien)

Die Flurstücke 202, 198 und Teil des 249 (alt 234) (Bereich der ehemaligen Seeperle) werden als SOFerien festgesetzt.

Zugelassen werden:

- Ferienhäuser
- Ferienwohnungen
- Gebäude und Räume für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Ferienhausgebietes

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zulässigkeit des § 17 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO ist ein Überschreiten der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Festgesetzt wird die Zahl der Vollgeschosse II und die Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 8,0 m und die Oberkante (OK) für Nebengebäude von 3,0 m über Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird die OK Schacht = 83,81 m ü. NHN festgelegt.

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach dem Bebauungskonzept mit einer Baugrenze bestimmt. Dabei soll das vorhandene Fledermausquartier und der Schutzbereich der vorhandenen Naturdenkmale außerhalb der überbaubaren Baugrundstücksfläche liegen.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist ein Teil des Flurstückes 202, ein Teil des Flurstückes 249 (alt 234) (Anlage des Campingplatzgebietes) nicht beplant. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sonderbaufläche Erholung dargestellt. Das Ferienhausgebiet wird auf einen Teil des Flurstückes 202 erstmals beplant.

Die im Bebauungsplan von 2005 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 ist gemäß Rechtsgrundlage des § 17 BauNVO für Erholungsgebiete nicht zulässig.

7.2.1.2 Sondergebiet Campingplatzgebiet

Der an das SOFerien angrenzende Bereich des Flurstückes 249 (alt 234) wird mit Abgrenzungslinie als Campingplatz erstmalig beplant. Zugelassen werden Safari- und Tipizelte und dem Campingplatz zugeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und zugeordnete Garagen und ihre Zufahrten i.S. § 12 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet Campingplatzgebiet ist nicht Inhalt der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

7.2.2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

7.2.2.1 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr 1“ (SOFremd1)

Die vollständig bebauten Flurstücke 99 und 241 sowie der Bereich des Flurstückes 249 (alt 234) (Standort Finnhütte) werden als SOFremd1 festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Überbauung der Flurstücke 99 und 241 wird diese Festsetzung getroffen.

Zugelassen werden:

- die der touristischen Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie dem Nutzungszweck dienenden Handwerksbetriebe, z. B. Friseur, Nagelstudio
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Gesundheits- und Sozialwesen z. B. Massagen
- Gebäude und Räume des Beherbergungsgewerbes (Safari- und Tipizelte)
- Gebäude und Räume für Verwaltung und Bewirtschaftung des SOFremd
- Betriebswohnungen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Abgrenzungslinien unterschiedlich festgesetzt. In den Flurstücken 99 und 241 mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 gemäß § 16 BauNVO und im Flurstück 249 (alt 234) (Standort Finnhütte) mit der GRZ 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Ein Überschreiten der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.

In den Flurstücken 99 und 241 wird die abweichende Bauweise entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt.

Festgesetzt wird die Zahl der Vollgeschosse II und die Firsthöhe für Gebäude von 8,0 m über Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird die OK Schacht = 84,49 m ü. NHN festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach der vorhandenen Bebauung mit einer Baugrenze bestimmt.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist das SOFremd als SOFerienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Sonderbaufläche für Erholung dargestellt.

Festgesetzt ist eine überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8. Die Bauweise und Baugrenzen sind nicht festgesetzt. Für die Gebäudehöhe ist 12,0 m über Gelände festgesetzt.

7.2.2.2 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr 2a“ (SOFremd2a)

Der Bereich am Rettungsturm (Flst. 249 (alt 234)) wird als SOFremd2a festgesetzt.

Zugelassen werden:

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

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß § 16 BauNVO festgesetzt. Ein Überschreiten der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen. Festgesetzt wird eine Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 7,0 m über Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird die OK Schacht = 83,60 m ü. NHN festgelegt.

Festgelegt wird, dass Sport- und Spielanlagen, z.B. Wasserrutsche, bis 12,0 m hoch sein können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der vorhandenen Bebauung mit einer Baugrenze bestimmt.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie im wirksamen Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

7.2.2.3 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr 2b“ (SOFremd2b, unterteilt in SOFremd2b-1 und SOFremd2b-2)

Die vorhandenen Flächen Volleyball, Skateranlage, Fußball, Minigolf, Schwimmlager und Spielplatz des Flurstückes 249 (alt 234) werden als SOFremd2b festgesetzt.

Mit Planzeichen 15.14 werden die zulässigen Nutzungen zugeordnet.

Im SOFremd2b-1 werden zugelassen:

- Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Form eines Mehrzweckgebäudes
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Gebäude und Räume des Beherbergungsgewerbes (Safari- und Tipizelte)

Im SOFremd2b-2 werden zugelassen:

- Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Im SOFremd2b-1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Zahl der Vollgeschosse II, die Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 7,0 m und die Oberkante (OK) für Nebengebäude von 3,0 m über dem Bezugspunkt BP4 OK Schacht = 83,89 m ü. NHN festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.

Im SOFremd2b-2 wird innerhalb der Baugrenzen die Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 7,0 m und die Oberkante (OK) für Nebengebäude von 3,0 m über dem Bezugspunkt BP2 OK Schacht = 84,49 m ü. NHN festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen sollen keine Gebäude zulässig sein. Die Überbauung der Bodenflächen wird durch die Maßnahme 2 – max. zulässiger Versiegelungsgrad – gesteuert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der vorhandenen baulichen Anlagen mit einer Baugrenze bestimmt.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist das SOFremd2b als sonstiges Sondergebiet „Freizeit“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Festgesetzt ist im SOFreizeit eine überbaubare Grundstücksfläche von GRZ 0,3. Für die Gebäudehöhe gilt 12,0 m über

Gelände. Festgesetzt ist pro 50 m² Bodenversiegelung einen Laubbaum (Hochstamm) oder 10 Sträucher anzupflanzen sowie die Flächen zum Anpflanzen.
 Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sonderbaufläche für Erholung dargestellt.

7.2.2.4 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr 2c“ (SOFremd2c)

Die vorhandenen Flächen Sanitärgebäude und Eisdielen des Flurstückes 249 (alt 234) werden als SOFremd2c festgesetzt.

Zugelassen werden:

- Anlagen und Einrichtungen für Sanitär des Erholungszentrums
- die der Versorgung des Erholungsgebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 BauNVO

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der vorhandenen Bebauung mit einer Baugrenze bestimmt.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist das SOFremd2c als öffentliche Grünfläche und Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sonderbaufläche für Erholung dargestellt.

7.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der befestigte Parkplatz neben dem Hörsteweg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Die nördlich des Parkplatzes vorhandenen Fuß-/Radwegflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ festgesetzt.

Für die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete SOFremd werden öffentliche Straßenverkehrsflächen von 5,50 m Breite festgesetzt.

Diese Verkehrsflächenfestsetzungen waren in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 8 nicht getroffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als öffentliche Parkplätze und als Sonderbaufläche für Erholung dargestellt.

7.4 Flächen für Bedarfsstellplatz

Festgesetzt wird ein Bedarfsstellplatz. Innerhalb des Bedarfsstellplatzes sollen nur 25 % der Fläche teilversiegelt werden.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen entsprechend dem rechtsverbindlichen Plan als öffentliche Grünflächen dargestellt.

7.5 Grünflächen

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- Zweckbestimmung „Fest- und Liegewiese“ (östlich des SOFremd2a)
 Innerhalb der Fest- und Liegewiese werden Stadtmobiliar für Veranstaltungen sowie untergeordnete Anlagen i.S. § 14 BauNVO die dem Nutzungszweck entsprechen, zugelassen.
- Zweckbestimmung „Liegewiese“ (Uferbereich)
- Zweckbestimmung „Irrgarten“ (Kinderspielplatz)
 Innerhalb der Kinderspielplätze werden Spielgeräte, Klettergerüst u.a. sowie Einzäunung zugelassen.
- Zweckbestimmung „Parkanlage“
 Zulässig sind untergeordnete Anlagen entsprechend Nutzungszweck, z. B. befestigte Wege, Stadtmobiliar
 Innerhalb der Parkanlage sollen nur 8 % der Flächen teil- oder vollversiegelt werden.

- Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ mit Nummerierung
Zulässig werden stadttechnische Ausstattungen und Wege, ausgenommen in der Abstandsgrünfläche Nr. 1.
- Zweckbestimmung „Biotop“
- Zweckbestimmung „Gehölzinsel“
- Zweckbestimmung „Skulptur“
- Zweckbestimmung „extensive Wiese“

In den verbindlichen Bebauungsplänen sind die Parkanlageflächen teils standortverschoben als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Kinderspielplatzflächen entsprechen weitestgehend den verbindlichen Bebauungsplänen. Eine Fest- und Liegewiese, Liegewiese, Parkanlage, Abstandsgrün, Biotop, Gehölzinsel, Skulptur und extensive Wiese sind in den verbindlichen Plänen nicht ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Parkanlageflächen und Abstandsgrünflächen weitestgehend für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft dargestellt, welche zwischenzeitlich standortabweichend umgesetzt sind.

7.6 Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Teile des Plangebietes liegen im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Im Hochwasserrisikogebiet sind im Hochwasserfall aller 200 Jahre Hochwasserstände von 83,70 m ü. NHN nicht auszuschließen.

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

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 sind für bauliche und technische Anlagen Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser vorzusehen.

Hierzu gehören:

- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Ausführung Gründungssohle in Stahlbeton mit Verankerung
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Höherlegen der Erdgeschossfußbodenhöhen über den maßgeblichen Hochwasserpegel 83,70 m ü. NHN

Der angegebene Hochwasserstand kann sich ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen voraussichtlich aller 200 Jahre 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. Des Weiteren liegt die Elbe mindestens 15 km entfernt vom Plangebiet. Die dazwischenliegende Wald- und Freifläche halten schon Wasser zurück. 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. Da keine über den Bestand hinausgehende Wohnnutzung zulässig ist, sind bauliche und technische Versorgungsmaßnahmen zum Objektschutz vorzusehen. Diese liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind 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), Risikovorsorge (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 den vom Bauherrn durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz von baulichen Anlagen, ist davon auszugehen, dass wesentliche Gesundheits- und Sachschäden im Hochwasserfall nicht eintreten werden.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden getroffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Risikogebiet nicht vermerkt.

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

7.7.1 Fledermaus-Winterquartier

Innerhalb des SOFerien1 befindet sich ein Fledermaus-Winterquartier, welches für den Abriss der Seeperle als Ausgleichsmaßnahme hergestellt wurde. Dieses vorhandene Fledermaus-Winterquartier wird mit der 3. Änderungsplanung erstmalig festgesetzt.

Auch im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Fledermaus-Winterquartier nicht dargestellt.

7.7.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde dürfen im SOFremd2b-2 (Außensportanlage) max. 25% Bodenflächen teil- oder vollversiegelt werden und im Bedarfsparkplatz max. 25 % Bodenflächen teilversiegelt werden.

7.7.3 Weitere Maßnahmen

Weitere Maßnahmen werden entsprechend der Eingriffsermittlung des Umweltberichtes innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

7.8 Bindungen von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen und Gewässern

Die im verbindlichen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Waldbaumstrukturen sowie die vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen sollen erhalten werden.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen sollen max. 1,3 m hoch als Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun, Holzzaun oder Hecken zulässig sein.

7.10 Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

7.10.1 Landschaftsschutz

Die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Kiebitzer Baggerteich“ wird im Plandokument nachrichtlich aufgenommen.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und dem wirksamen Flächennutzungsplan wurde von einer Vereinbarkeit des Sonderbaugebietes „Erholungsgebiet Kiebitz“ mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ausgegangen.

7.10.2 Gewässerschutz

Der Gewässerschutzstreifen des Kiebitzsees von 5,0 m und der Lapine (Gewässer II. Ordnung) von 5,0 m wird erstmalig nachrichtlich im Plandokument aufgenommen.

7.10.3 Naturdenkmalschutz

Die unter Naturdenkmalschutz stehenden Gehölze werden erstmalig im Plandokument nachrichtlich aufgenommen.

7.10.4 Hochwasserrisikogebiet

Die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe wird erstmalig im Plandokument nachrichtlich vermerkt.

7.11 Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Energiefreileitung) und Flächen für Bergwerksfeld gemäß BbgBergG der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8

Diese Flächen entfallen aufgrund der Stellungnahmen der zuständigen Träger öffentlicher Belange und Behörden.

7.12 Hinweise

7.12.1 Ursprungsplan / 1. Änderung

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

7.12.2 Zulässige Immissionsrichtwerte

Erstmalig wird auf die geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SOFremd) nach § 11 BauNVO hingewiesen.

Die Gebietseinordnung, in der sich das Erholungsgebiet Kiebitz befindet, ist aufgrund der angrenzenden Tierhaltungsanlage als faktisches Mischgebiet anzusprechen.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird ein Campingplatzgebiet, ein Ferienhausgebiet und ein Gebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt.

Nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen die Immissionsrichtwerte außen:

- für Ferienhausgebiete 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts
- für Camping- und Fremdenverkehrsgebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts
- für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

Das Erholungsgebiet Kiebitz mit seinen zugelassenen Anlagen und Nutzungen dient der Freizeitgestaltung. Für Freizeitanlagen gilt die allgemeine Grundpflicht gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu minimieren, soweit dies nach Stand der Technik möglich ist.

Gesunde Wohnverhältnisse i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Regelfall gewahrt, wenn die Immissionsrichtwerte für Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Die im sonstigen Sondergebiet (SOFremd) zugelassenen Richtwerte für Mischgebiete sind generell nicht geeignet die Nutzungen innerhalb des Plangebietes oder angrenzend so zu stören, dass eine Verträglichkeit nicht gegeben wäre.

Gegen das Rücksichtnahmegebot wird nicht verstoßen.

7.12.3 Gehölzschutz

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

7.12.4 Pflanzliste gemäß Anlage Umweltbericht

7.12.5 Vermeidungsmaßnahmen gemäß Kap. 7.1 des Umweltberichtes

7.12.6 Pflegemaßnahmen gemäß Kap. 7.3 des Umweltberichtes

Auf Vermeidungs- und Pflegemaßnahmen wird erstmalig hingewiesen.

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

8.1.1 Sondergebiet nach § 10 BauNVO

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

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

Zulässige Nutzungen sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Gebäude und Räume für Verwaltung und Bewirtschaftung

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 BauNVO

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

Sondergebiet „Campingplatzgebiet“

Zulässige Nutzungen sind:

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 (§ 16 BauNVO) festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ 0,2 ist per Gesetz nicht möglich.

8.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Sondergebiet „Fremdenverkehr 1“ unterteilt in SOFremd1a und SOFremd1b

Zulässige Nutzungen im SOFremd1a und SOFremd1b sind:

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

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i. S. § 14 BauNVO

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

Sondergebiet „Fremdenverkehr 2a“

Zulässige Nutzungen sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß § 16 BauNVO und der Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 7,0 m über dem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die mit BP3 gekennzeichnete Höhe OK Schacht = 83,60 m ü. NHN festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe gilt nicht für Sport- und Spielanlagen, z.B. Wasserrutsche. Diese können ausnahmsweise bis zu 12,0 m über den Bezugspunkt errichtet werden.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zugelassen.

Sondergebiet „Fremdenverkehr 2b“ unterteilt in SOFremd2b-1 und SOFremd2b-2SOFremd2b-1:Zulässige Nutzungen im SOFremd2b-1 sind:

- Mehrzweckgebäude für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Erholungszentrums dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Gebäude und Räume der Beherbergung (Safari- und Tipizelte)

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß § 16 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 BauNVO, der Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 7,0 m und der Oberkante (OK) für Nebengebäude von 3,0 m über dem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die mit BP4 gekennzeichnete Höhe OK Schacht = 83,89 m ü. NHN festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zugelassen.

SOFremd2b-2:Zulässige Nutzungen im SOFremd2b-2 sind:

- Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel
- die der Versorgung des Erholungszentrums dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Maßnahme 2 (M2) – 25 % Voll- oder Teilversiegelung – und innerhalb der Baugrenzen die Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von 7,0 m und die Oberkante (OK) für Nebengebäude von 3,0 m über dem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO). Als Bezugspunkt ist die mit BP2 gekennzeichnete Höhe OK Schacht = 84,49 m ü. NHN festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind keine Gebäude zulässig.

Sondergebiet „Fremdenverkehr 2c“Zulässige Nutzungen sind:

- Anlagen und Einrichtungen für Sanitär des Erholungszentrums
- die der Versorgung des Erholungszentrums dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 BauNVO

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

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

8.2.1 Bauweise

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

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

8.3.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

8.3.2 öffentlicher Parkplatz

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

8.3.3 öffentlicher Geh-/Radweg

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

8.3.4 öffentlicher Bedarfsparkplatz

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

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

8.4.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung „Irrgarten“
Zulässig sind Spielanlagen und Einzäunungen.
- Zweckbestimmung „Fest- und Liegewiese“
Zulässig sind Stadtmobiliar und untergeordnete Anlagen entsprechend Nutzungszweck.
- Zweckbestimmung „Liegewiese“
- Zweckbestimmung „Skulptur“
- Zweckbestimmung „Gehölzinsel“
- Zweckbestimmung „Biotop“
- Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ mit Nummerierung
Zulässig sind stadttechnische Ausstattungen und Wege, ausgenommen in der Abstandsgrünfläche Nr. 1.
- Zweckbestimmung „Parkanlage“
Zulässig sind stadttechnische Ausstattungen, befestigte Wege, untergeordnete Anlagen entsprechend Nutzungszweck – max. 8% der Fläche.
- Zweckbestimmung „extensive Wiese“

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen umgrenzten Hochwasserrisikoflächen, sind neue bauliche und technische Anlagen hochwasserangepasst zu errichten.

Folgende Schutzmaßnahmen sind zu treffen:

- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel von 83,70 m ü. NHN
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Erdgeschossfußbodenhöhen über den maßgeblichen Hochwasserpegel 83,70 m ü. NHN

Die Festsetzung resultiert aus den fachlichen Anforderungen des WHG.

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

Maßnahme 1 (M1) – Fledermaus-Winterquartier im SOFerien

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist das vorhandene Fledermaus-Winterquartier festgesetzt.

Maßnahme 2 (M2) – Begrenzung Bodenversiegelung im SOFremd2b-2

Im sonstigen Sondergebiet (SOFremd2b-2) dürfen max. 25 % Bodenflächen teil- oder vollversiegelt werden.

Maßnahme 3 (M3) – Begrenzung Bodenversiegelung im Bedarfsparkplatz

Im Bedarfsparkplatz dürfen max. 25 % Bodenflächen teilversiegelt werden.

Maßnahme 4 (M4) – Entsiegelung Fahrstreifen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M4 gekennzeichneten Flächen, sind die teilbefestigten Fahrstreifen des Bedarfsparkplatzes P3 zu entsiegeln.

Maßnahme 5 (M5) – Umwandlung Intensiv- in Extensivgrünland

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M5 gekennzeichneten Fläche, ist das Intensivgrünland in Extensivgrünland zu entwickeln.

Maßnahme 6 (M6) – Anlegen Hecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M6 gekennzeichneten Fläche, ist eine 3-reihige Hecke mit gebietsheimischen Pflanzenarten der Pflanzliste, in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,5 m² anzupflanzen.

Maßnahme 7 (M7) – Anlegen Zauneidechsen-Habitate

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M7 gekennzeichneten Flächen, sind 9 Lebensräume für die Zauneidechsen gemäß Umweltbericht Kap. 7.2 anzulegen.

8.7 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind die Waldbaumbestände sowie die Grün- und Gewässerstrukturen zu erhalten.

8.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauNVO)

8.8.1 Einfriedungen

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

8.9 Nachrichtliche Übernahme

8.9.1 Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

8.9.2 Gewässerschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

8.9.3 Naturdenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich die mit Planzeichen gekennzeichneten geschützten Bäume einschließlich Schutzbereiche. Hier gilt § 1 Abs. 3 der ND-VO.

8.9.4 Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

In der Abbildung 4 ist das Plangebiet in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe nachrichtlich dargestellt. Hier gilt § 78 Abs. 1 Pkt. 1 WHG. Der maßgebliche Hochwasserstand (HQ200) ist mit 83,70 m ü. NHN angegeben.

Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe



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

8.10 Hinweise

8.10.1 Zulässige Immissionsrichtwerte

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO gelten die Immissionsrichtwerte (Schall, Staub, Geruch) für Mischgebiete.

8.10.2 Ursprungsplan / 1. Änderung

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

8.10.3 Gehölzschutz

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

8.10.4 Pflanzliste

Gemäß Erlass des MLUK zum Vollzug von § 40 BNatSchG in Brandenburg gebietseigene Gehölze vom 15. Juli 2024.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraister agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x S. fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Auf den Flurstücken 249, 120 und 63/1 sind die Leitungen dinglich gesichert.
 Weitere zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind durch die Stadt Falkenberg bzw. dem jeweiligen Investor zu organisieren.
 Im Bedarfsfall sind Abstimmungen mit dem HWAZ zu führen.

9.5 Telekommunikationsversorgung

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

Hinweis:

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen. Ein Bedarf an Telekommunikationsanschluss ist unter folgender Adresse anzumelden.

Kontakt zur Bauherrenberatung:

Kostenlose Hotline: 0800 33 01903

Montag – Freitag von 08:00 Uhr – 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr – 16:00 Uhr

Online: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

9.6 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Hinweise:

Das Entsorgungsunternehmen weist darauf hin, dass die Informationen der DGUV Information 214-033, insbesondere die Abschnitte Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die DGUV Regel 114-601 zu beachten sind, da das Abholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss. Sollten Sammelplätze zur Abfallentsorgung errichtet werden, sind die o.g. Hinweise ebenfalls zu beachten.

9.7 Niederschlagswasserentsorgung

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

9.8 Löschwasser

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

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für die jeweiligen Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

Zu beachten ist, dass Verkehrsflächen, welche für die Feuerwehr notwendig sind (§ 5 Abs. 1 BbgBO), zur Verfügung stehen.

10 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB

10.1 Kampfmittel (Landkreis Elbe-Elster, Kreisentwicklung)

Das Plangebiet befindet sich in keinem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet.

10.2 Öffentliche Verkehrsflächen (Landkreis Elbe-Elster, Straßenverkehrsamt)

Ist eine Müllentsorgung an den jeweiligen Grundstücken nicht möglich, ist eine Aufstellfläche für die Mülltonnen vorzusehen, die für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbar ist.

Entsprechend der RAST 06 müssen an Knotenpunkten, Rad-/ Gehwegüberfahrten für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Sofern die künftige Nutzung der Straße beschränkt werden soll bzw. die Ausweisung der sonstigen Verkehrsflächen zu regeln ist, erfolgt dies über Beschilderung nach STVO. Ein formloser Antrag dazu ist an das Straßenverkehrsamt des Landkreises Elbe-Elster zu stellen.

11 Flächenbilanz*

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Bezeichnung	Fläche in m ²
Sondergebiet (SO) davon SOCamp 1.100 m ² davon SOFerien 4.044 m ²	5.144
Sonstiges Sondergebiet (SO) davon SOFremd1a 3.999 m ² davon SOFremd1b 924 m ² davon SOFremd2a 2.562 m ² davon SOFremd2b 7.641 m ² davon SOFremd2c 3.287 m ²	18.413
öffentliche Verkehrsflächen davon Straßenverkehr 1.217 m ² davon Geh-/Radweg 1.822 m ² davon Parkplatz 4.775 m ² davon Bedarfsparkplatz 6.590 m ²	14.404
öffentliche Grünflächen	27.082
Plangebiet gesamt	65.043

* Die Flächen wurden grafisch ermittelt.

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, September 2025