

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“
der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf**



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

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf.....	4
1.2	Angaben zum Plangebiet.....	4
1.3	Lage des Plangebietes im Raum.....	4
1.4	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss.....	4
1.5	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung.....	5
1.5.1	Lage und Bedeutung.....	5
1.5.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung.....	5
1.6	Verfahrensübersicht.....	5
2	Rechtsgrundlagen.....	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	7
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 Abbaugebiete/ Restriktionen.....	8
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	8
4.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete.....	8
4.2.1	Hochwasserrisikogebiet.....	8
4.3	Bergbau und sonstige Abbaugebiete.....	8
4.4	Bodenschutz und Altlasten.....	8
5	Denkmalschutz.....	8
5.1	Bodendenkmale.....	8
6	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung.....	8
6.1	Ziel und Zweck.....	8
7	Raum- und Nutzungskonzept.....	9
8	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	11
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	11
8.2.1	Bauweise.....	11
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).....	11
8.4	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	11
8.5	Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB).....	11
8.6	Sonstige Darstellungen.....	12
8.7	Hinweise zum Vollzug.....	12
8.7.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 8.1.....	12
8.8	Ersatzmaßnahme.....	12
9	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	13
9.1	Erschließung.....	13
9.1.1	Straßenverkehr.....	13
9.1.2	Energieversorgung.....	13
9.1.3	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	14
9.1.4	Erdgasversorgung.....	14
	Der Ortsteil Saxdorf ist nicht mit Erdgas versorgt.....	14
	Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral.....	14
9.1.5	Telekommunikationsversorgung.....	14
9.1.6	Abfallbeseitigung.....	14
9.1.7	Niederschlagswasserentsorgung.....	14
9.1.8	Löschwasser.....	14
10	Klimaschutz.....	15
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	15
11.1	Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst, Reg./RPL-Nr. 202539360000).....	15

12 Flächenbilanz..... 15

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet

Abbildung 3: Lage der Ersatzmaßnahme

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“ wird im Regelverfahren nach § 8 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.5 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

1.5.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet ist derzeit eine Ackerfläche im Eigentum der Vorhabenträger und liegt am westlichen Ortsrand von Saxdorf. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Innenbereich gemäß § 34 BauGB an. Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Wasserrecht und Denkmalschutzrecht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Saxdorf, Flur 1, Flurstück 251 (alt 68). Der Geltungsbereich beträgt ca. 1.101 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden - von Ackerflächen (Flst. 252 (alt 68)) (geplante Anpflanzungsfläche)
- Im Osten - von unbefestigtem öffentlichen Weg (Flst. 50) und Ortsbebauung
- Im Süden - von der Ortssiedlung (Flst. 69 und 70)
- Im Westen - von Ackerflächen (Flst. 252 (alt 68))

1.6 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße Saxdorf“
Stadt:	Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf
Landkreis:	Elbe-Elster
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Verbandsgemeinde Liebenwerda für die Stadt Uebigau-Wahrenbrück Markt 1 04924 Bad Liebenwerda
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 09.07.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 18.09.2025
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 18.09.2025
Frühzeitige Bürgerbeteiligung im Zeitraum	vom 23.09.25 – 24.10.25
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 22.09.2025
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 20.02.2026
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom 24.02.2026
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom 24.02.26 – 25.03.26
Beschluss zum Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 5.2 - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.5 - Eigenentwicklung (von Wohnsiedlungsflächen) für den örtlichen Bedarf

Für das Plangebiet sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Es schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet Saxdorf an.

Gemäß Z 5.5 LEP HR gilt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen für die Stadt Uebigau-Wahrenbrück außerhalb des Grundfunktionalen Schwerpunktes:

- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist quantitativ unbegrenzt im Rahmen der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht (insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) möglich.
- Weitere Wohnsiedlungsflächen, die nicht unter den vorgenannten Punkt fallen, können bis zum Rahmen der EEO (1 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) geschaffen werden.

Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nicht. Eine Anrechnung auf die EEO ist erforderlich.

Bundesraumordnung

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

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet (HQextrem). Im BRP HV sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Versorge gegen Überschwemmungsgefährdung festgelegt, die in den Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Der Planung entgegenstehende Ziele und Erfordernisse der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Uebigau-Wahrenbrück verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), in Kraft seit dem 18.01.2006, über eine 1. Änderung (16.04.2014), über eine 2. Änderung (12.03.2014), über eine 3. Änderung (nicht wirksam) und über eine 4. Änderung (17.12.2021).

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (7. Änderung) gemäß vorliegender Planung geändert.

3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Stadt verfügt für den Ortsteil Saxdorf über keine Klarstellungs- und Abrundungssatzung.

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 vorhanden Erschließungssituation sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für eine Baugebietsentwicklung geeignet. Für die Natur und Landschaft bietet der Standort keine besondere Bedeutung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“ der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf, Entwurf Januar 2026

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, $HQ_{200} = 88,65$ 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 Bergbau und sonstige Abbaugebiete

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

4.4 Bodenschutz und Altlasten

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

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfläche sind im Plangebiet nicht registriert.

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

6.1 Ziel und Zweck

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“ beabsichtigt die Stadt Uebigau-Wahrenbrück auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses herbeizuführen. Das Plangebiet schließt direkt an das Siedlungsgebiet 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 Uebigau-Wahrenbrück noch genügend Entwicklungsoptionen zur Verfügung stehen und die Flächen keine naturschutzrechtliche Bedeutung aufweisen.

Landwirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Der Flächeneigentümer stellt die Landwirtschaftsfläche für die Entwicklung von Baufläche 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

Rücksichtnahmegebot

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das geplante Wohnhaus war zu klären, inwieweit dieses genehmigungsfähig ist. Kerninhalt der Klärung war, inwieweit Wohnbau durch ein örtliches Heranrücken an immissionsträchtige Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebe möglicherweise gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt und gegebenenfalls Einschränkungen in der Betriebsweise nach sich zieht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine wesentlich störenden Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe.

7 Raum- und Nutzungskonzept

Nach dem Ziel der Vorhabenträger ist die Bereitstellung eines Wohnbaugrundstückes auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.101 m² für die Errichtung eines I-geschossigen Wohngebäudes sowie für den Nutzungszweck zugeordneter Garagen und Nebenanlagen, geplant.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Baufläche für ein Wohnhaus ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 in Anlehnung des § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 wird nicht zugelassen. Festgesetzt wird die Zahl der Vollgeschosse I.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Das Baufeld wird 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.

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 88,65 m ü. NHN
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserstand
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

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.

Nach dem derzeit angegebenen Hochwasserstand könnten sich ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen, voraussichtlich aller 200 Jahre, Wasserstände von 88,65 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.

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

Hingewiesen wird auf:

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Niederschlagsversickerung

Aufgrund der bekannten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse kann gewährleistet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den nicht bebaubaren Baugrundstücksflächen sowie auf den wasserdurchlässigen Bewegungsflächen, auf dem Baugrundstück versickern kann.

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

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

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

8.2.1 Bauweise

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

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 88,65 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 88,65 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Wohnhauses festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

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

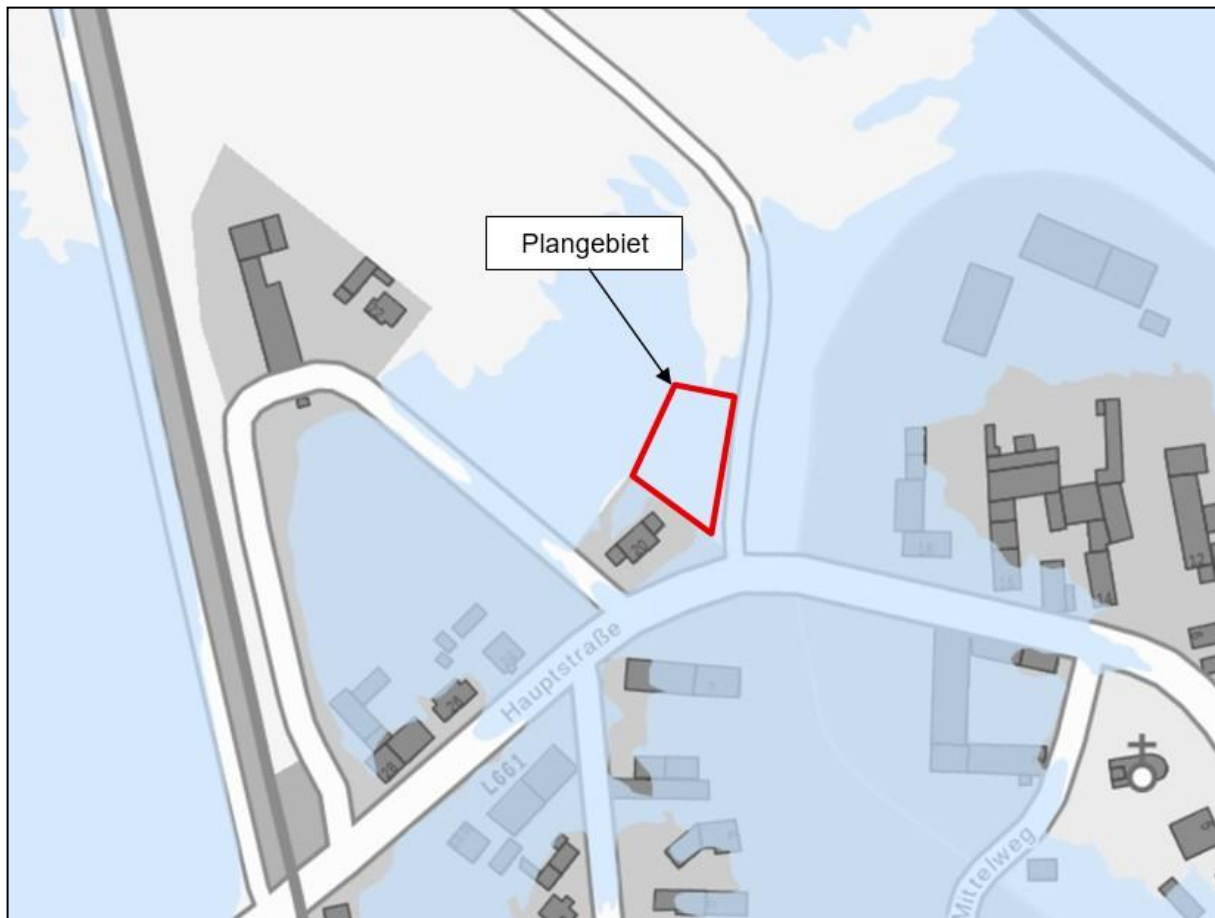
8.4 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme (M) – Begrenzung der Versiegelung

Innerhalb der Baufläche dürfen max. 200 m² vollversiegelt werden. Die Fläche für Stellplätze und Zufahrten sowie Bewegungsflächen innerhalb des Plangebietes sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Art, z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, auszuführen.

8.5 Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 88,65 m ü. NHN angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

Abbildung 2: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet

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

8.6 Sonstige Darstellungen

Die nachfolgenden sonstigen Darstellungen stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt)

Dargestellt ist die vorhandene Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes.

8.7 Hinweise zum Vollzug

8.7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 8.1

VASB – Bauzeitenregelung

Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende März des Folgejahres.

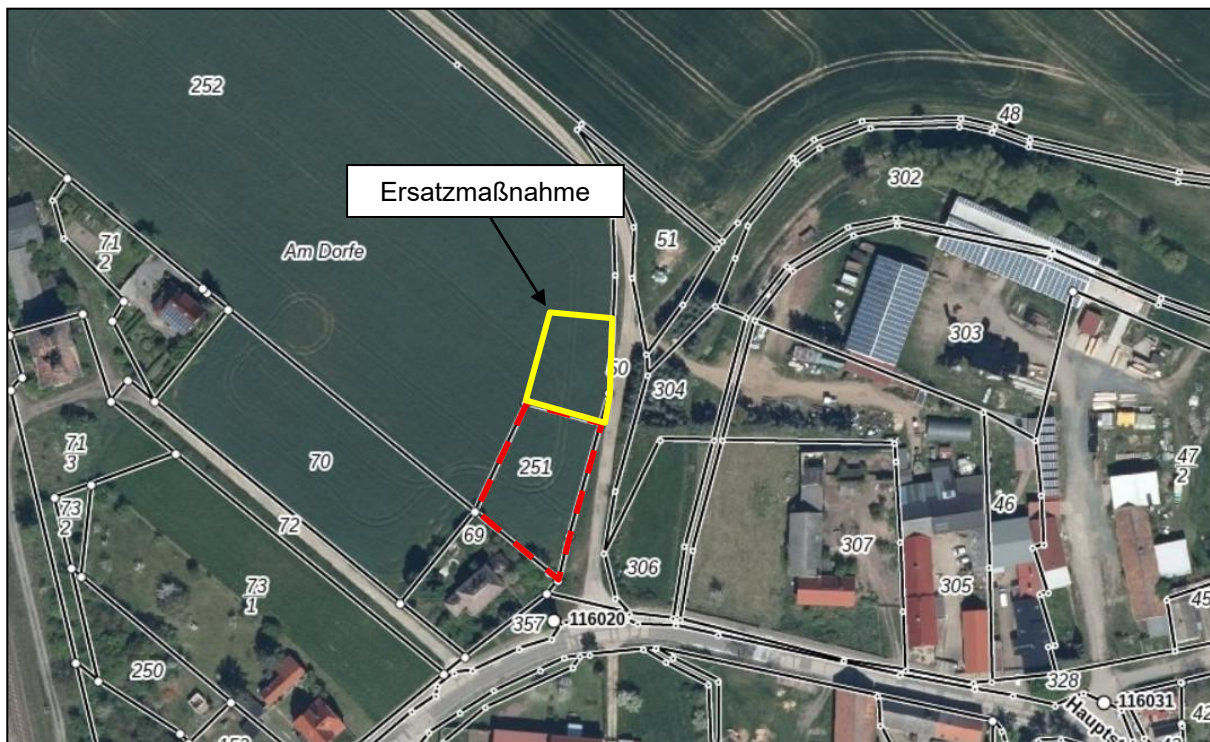
8.8 Ersatzmaßnahme

(Landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

E – Anpflanzen Bäume und Sträucher gemäß Umweltbericht Kap. 8.3

In der Gemarkung Saxdorf, Flur 1, Flurstück 252 (teilweise) (alt 68)

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Uebigau-Wahrenbrück und wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart.

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche

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

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Erschließung

9.1.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über einen öffentlichen Weg mit Anbindung an die Hauptstraße / L661 vorhanden.

Zuständig für den öffentlichen Weg ist
Verbandsgemeinde Liebenwerda
für die Stadt Uebigau-Wahrenbrück
Markt 1
04924 Bad Liebenwerda

9.1.2 Energieversorgung

Zuständig ist
MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
PF 15 60 54
03060 Cottbus

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 1 aufgenommen.

Hinweise zur Erschließung:

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Für den erforderlichen Bedarf an Elektroenergie, Festanschluss und Baustrom bzw. eventuelle Änderungen eines bereits bestehenden Anschlusses, bitten wir eine "Anmeldung zum Netzanschluss (Strom) / Anschlussänderung (ANA)" durch eine eingetragene Elektrofirma bei der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz einzureichen. Weitere Informationen zum Thema Hausanschluss finden Sie im Internet unter: <https://www.mitnetz-strom.de/netzanschluss/netzanschluss>.

9.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 2 aufgenommen.

Hinweise zur Erschließung:

Im Ortsteil Saxdorf besteht eine zentrale Trinkwasserversorgung.

Der Vorhabenbereich selbst ist trinkwasserseitig nicht erschlossen. Die Voraussetzungen bzw. Möglichkeiten für einen Trinkwasseranschluss sind jedoch gegeben.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass entsprechende Anträge auf Herstellung von Trinkwasserhausanschlüssen gesondert beim Verband zu stellen sind.

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass die Abwasserentsorgung für den OT Saxdorf dezentral über Kleinkläranlagen erfolgt.

9.1.4 Erdgasversorgung

Der Ortsteil Saxdorf ist nicht mit Erdgas versorgt.

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral.

9.1.5 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist Deutsche Telekom
Technik GmbH
Riesaer Str. 5
01129 Dresden

9.1.6 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Hinweis:

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

9.1.7 Niederschlagswasserentsorgung

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.

9.1.8 Löschwasser

Zuständig ist Verbandsgemeinde Liebenwerda
für die Stadt Uebigau-Wahrenbrück
Markt 1
04924 Bad Liebenwerda

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/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.

10 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 zur Begrenzung der Versiegelung.
- Zulässigkeit von PV-Anlagen auf Dächern i. S. von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Erhalt und Sicherung des bestehenden Hochwasserschutzes.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern an das Plangebiet angrenzend, die als CO₂-Speicher fungieren und der Aufheizung des Gebietes entgegenwirken.

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst, Reg./RPL-Nr. 202539360000)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:

Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

Baufläche für Wohnhaus 1.101 m²

Summe **1.101 m²**

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, Januar 2026