

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2  
„Rothsteinslache“, Bereich Am Wäldchen – Teil 1  
der Stadt Falkenberg/Elster**



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

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Lage des Plangebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan .....	4
1.2	Angaben zum Plangebiet.....	4
1.3	Anlass, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung.....	5
1.4	Verfahrensübersicht.....	5
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	7
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Bebauungsplan.....	7
3	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen .....	7
3.1	Schutzgebiete i. S. BNatSchG.....	7
3.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete i. S. WHG.....	7
3.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände.....	8
3.4	Bodenschutz und Abfallbeseitigung.....	8
4	Denkmalschutz.....	8
4.1	Bodendenkmale.....	8
5	Lage, Bedeutung Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung.....	8
6	Raum- und Nutzungskonzept.....	9
6.1	Bestandsbeschreibung.....	9
6.2	Städteplanerisches Konzept.....	9
6.3	Planerische Abwägung.....	13
7	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	15
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	15
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	15
7.1.2	Mischgebiet.....	15
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	15
7.2.1	Bauweise.....	15
7.2.2	überbaubare Grundstücksfläche.....	16
7.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	16
7.3.1	öffentliche Verkehrsflächen „Am Wäldchen“.....	16
7.3.2	Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Wohnweg“.....	16
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).....	16
7.5	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	17
7.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	17
7.6.1	Dächer.....	17
7.6.2	Außenwände.....	17
7.6.3	Grundstückseinfriedungen.....	18
7.6.4	Private Freiflächen.....	18
7.7	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 6a BauGB).....	18
7.8	Hinweise zum Plan.....	19
7.9	Hinweise zum Schallschutz.....	19
7.10	Hinweise zum Vollzug.....	19
7.10.1	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz.....	19
8	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	20
8.1	Erschließung.....	20
8.1.1	Straßenverkehr.....	20
8.1.2	Energieversorgung.....	20
8.1.3	Gasversorgung.....	20
8.1.4	Trink-/ Abwasser.....	20
8.1.5	Telekommunikationsversorgung.....	21
8.1.6	Abfallbeseitigung.....	21
8.1.7	Niederschlagswasserentsorgung.....	21
8.1.8	Löschwasser.....	22
9	Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB.....	22
9.1	Kampfmittel.....	22
9.2	Sichtfelder und Müllentsorgung (Landkreis Elbe-Elster, Straßenverkehrsamt).....	22
	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“, Bereich Am Wäldchen – Teil 1 der Stadt Falkenberg/Elster, 2. Entwurf März 2026	

10	Flächenbilanz.....	22
11	Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen.....	23
	11.1 Übergeordnete Planungen, die für die Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange herangezogen wurden .....	23
	11.2 Rechtliche Grundlagen.....	24
	11.3 Zu berücksichtigende Schutzgüter.....	25
	11.3.1 Schutzgut Mensch .....	25
	11.3.2 Naturschutzrelevante Gebietsausweisungen .....	26
	11.3.3 Schutzgut Pflanzen und Biotop .....	26
	11.3.4 Schutzgut Tiere .....	26
	11.3.5 Schutzgut Landschaftsbild .....	28
	11.3.6 Schutzgut Boden .....	28
	11.3.7 Schutzgut Wasser .....	28
	11.3.8 Schutzgut Luft und Klima .....	29
	11.3.9 Kultur- und Sachgüter .....	29
12	Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen .....	29
13	Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze .....	30

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Abbildung 2: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Tabelle 1: Biotopstrukturen im Plangebiet

Tabelle 2: Vogelarten des Plangebietes

Anlage 1: Pflanzliste

Anlage 2: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 3: Bestandsplan Erdgas und Schutzanweisung

Anlage 4: Bestandsplan Trinkwasser / Abwasser

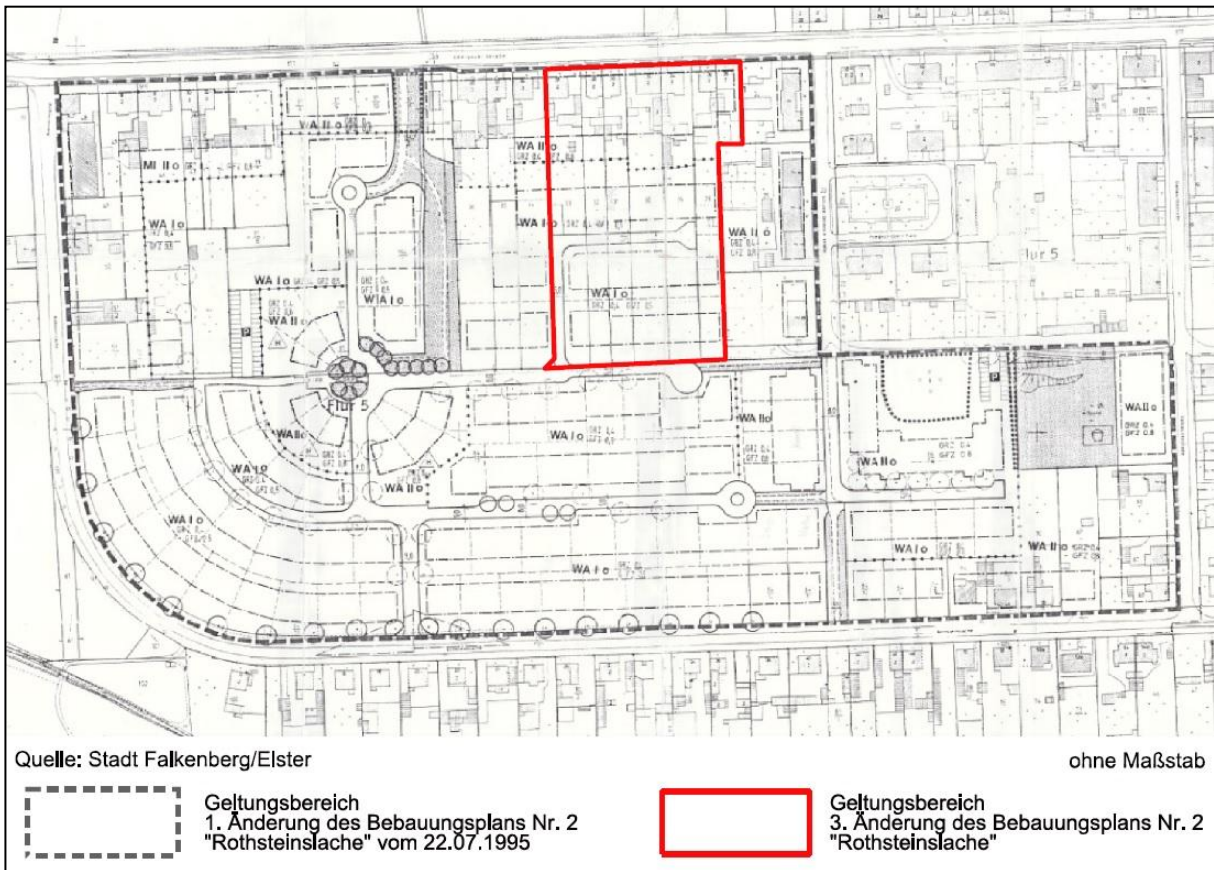
Anlage 5: Artenschutzbeitrag (Th. Wiesner)

# 1 Allgemeine Angaben

Die Stadt Falkenberg/Elster liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald. Zur Stadt gehören die Ortsteile Beyern, Großrössen, Rehfeld, Schmerkendorf und Kölsa. Die Stadt ist gemäß Landesentwicklungsplan LEP HR als nicht zentraler Ort eingestuft.

## 1.1 Lage des Plangebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan



## 1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Falkenberg
Flur:	5
Flurstücke:	28, 441, 442, 451, 452, 453, 454, 401, 425, 426, 421,422, 320, 322 und 345
Größe:	ca. 1,41 ha

### **1.3 Anlass, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung**

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt seit dem 22.07.1995 über eine rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 23.02.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“, Bereich Am Wäldchen – Teil 1 beschlossen.

Ziel der Änderungsplanung ist die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche Am Wäldchen im Bereich des Wendehammers in ein allgemeines Wohngebiet, festgesetzte Wohngebietsfläche und in öffentliche und private Verkehrsflächen mit Wendemöglichkeit zu ändern.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche Bereich Wendehammer kann aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Grund und Boden nicht gebaut werden, sodass für die Baugrundstücke, welche nicht an die Uebigauer Straße und an die Straße Am Wäldchen angebunden sind, die Erschließung nicht gegeben ist.

Durch die geplante Änderung kommt es zu Verschiebungen von Flächen mit ihren jeweiligen Nutzungen.

Mit der Planänderung wurden sämtliche Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches, die im sachlichen Zusammenhang mit den Änderungen stehen, auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Dabei werden örtliche Veränderungen sowie geltende gesetzliche Grundlagen und Verordnungen z.B. BbgBO und WHG, berücksichtigt.

Die 3. Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Die 3. Änderung des Bebauungsplans dient der Nachnutzung von Flächen bzw. der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 20.000m<sup>2</sup> sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (d.h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- Er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.
- Aufgrund der Art der Nutzung sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

#### **Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:**

- Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke
- Erhaltung und Auslastung des bestehenden Baugebietes
- Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Hochwasserschäden
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Investitions- und Planungssicherheit der Grundstückseigentümer

### **1.4 Verfahrensübersicht**

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“, Bereich A Wäldchen – Teil 1
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

**Verfahrensführung**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	vom 23.02.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 15.12.2023
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 15.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 10.01.2024
Frühzeitige Offenlage nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom	10.01.2024 – 10.02.2024
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 13.12.2024
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 17.04.2026
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom 18.12.2024 und 17.04.2026
Öffentliche Auslegung	vom 18.12.24 – 24.01.25 und 20.04.26 – 21.05.26
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 .....

## 2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)
- 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)

#### Ziele und Grundsätze gemäß LEP HR:

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes. Damit besteht auch eine Übereinstimmung mit dem Ziel 5.2 LEP HR.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für die Ortslage Falkenberg vom 21.12.2001 sowie die 1. bis 4. Änderung. Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplans berichtigt.

### 2.3 Bebauungsplan

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt über eine rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“ vom 22.07.1995 sowie über eine rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, Bereich Schulze-Delitzsch-Straße vom 18.03.2022.

## 3 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

### 3.1 Schutzgebiete i. S. BNatSchG

Quelle: LfU Brandenburg

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet i. S. BNatSchG.

### 3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete i. S. WHG

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand ist mit 84,75 m ü. NHN angegeben. 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.

### **3.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände**

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

### **3.4 Bodenschutz und Abfallbeseitigung**

Quelle: Landkreis Elbe-Elster untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde

#### Abfallwirtschaft:

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt gemäß § 20 KrWG i. V. m. § 3 BbgAbfBodG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

Die Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“, Hüttenstraße 1c, 01979 Lauchhammer.

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

#### Bodenschutz:

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“ befinden sich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand des Landkreises Elbe-Elster, untere Bodenschutzbehörde, keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zum Schutz des Bodens Anwendung.

## **4 Denkmalschutz**

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

### **4.1 Bodendenkmale**

Denkmalpflegerische Belange werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 nicht berührt.

Sollten Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

## **5 Lage, Bedeutung Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Siedlungsgebiet von Falkenberg innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“ und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung: Falkenberg  
 Flur: 5  
 Flurstücke: 28, 441, 442, 451, 452, 453, 454, 401, 425, 426, 421, 422, 320, 322 und 345

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,41 ha. Im Änderungsbereich sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WAI und WAI1) mit den allgemein zugelassenen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.
- Öffentliche Verkehrsfläche (Am Wäldchen) mit Wendehammer
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
- Höhenfestsetzungen der Vollgeschosse, Sockel und Drenpel
- Gestaltungsfestsetzungen für Dächer, Außenwände und Einfriedungen

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von der Uebigauer Straße / L60
- Im Osten vom WAI / Schulze-Delitzsch-Straße
- Im Süden von der Straße „Am Wäldchen“
- Im Westen vom WAI und WAI / Buchenweg

## 6 Raum- und Nutzungskonzept

### 6.1 Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich der 3. Änderungsplanung von ca. 1,41 ha befinden sich 13 Baugrundstücke. Auf 10 Baugrundstücken stehen die Gebäude Uebigauer Straße Haus-Nr. 26, 28, 30, 32, 34, 36 und 38 und Straße Am Wäldchen Haus-Nr. 7, 5, 18, 13.

Auf dem Grundstück 453 stehen nur Nebengebäude und Garagen. In den Baugrundstücken an der Uebigauer Straße (WAI) befinden sich große Nebengebäude und Garagen auch außerhalb des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baufensters.

Innerhalb der Baugrundstücke an der Straße Am Wäldchen (WAI) sind noch 12 im verbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Baugrundstücksflächen unbebaut. Davon sind 7 Bauplätze nicht über die öffentliche Straße Am Wäldchen zu erreichen.

Die Gebäude an der Uebigauer Straße sind nach der geltenden BbgBO III-geschossige Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude an der Straße Am Wäldchen sind nach der geltenden BbgBO II-geschossige Einzelhäuser. Die öffentliche Straße Am Wäldchen verfügt über keinen Wendehammer.

### 6.2 Städteplanerisches Konzept

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Abgrenzungslinie im WAI und WAI sowie eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer festgesetzt.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	3. Bebauungsplanänderung
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
<p><b>WAI und WAI - allgemeines Wohngebiet</b>  <u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe im Erdgeschoss</li> <li>- Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Baufenster</li> </ul> <p><u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nebenanlagen und Garagen außerhalb der Baufenster</li> </ul> <p><u>Nicht zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke</li> <li>- ausnahmsweise zugelassene Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>	<p><b>WA1 - allgemeines Wohngebiet</b>  <u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe</li> <li>- Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig</li> </ul> <p><u>Nicht zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke</li> <li>- ausnahmsweise zugelassene Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
	<p><b>MI - Mischgebiet</b>  <u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO</li> </ul> <p><u>Nicht zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO</li> </ul>

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	3. Bebauungsplanänderung
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
<b>WAI und WAII - allgemeines Wohngebiet</b> Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 Zahl der Vollgeschosse I mit ausgebautem Dachgeschoss im WAI Zahl der Vollgeschosse II mit ausgebautem Dachgeschoss im WAI Höhe Sockel max. 0,5 m Höhe Drempel max. 0,5 m mit Ausnahmen	<b>WA1 - allgemeines Wohngebiet</b> Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 Zahl der Vollgeschosse II Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,6 ist zulässig.  <i>entfällt</i> <i>entfällt</i>
	<b>MI - Mischgebiet</b> Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 Zahl der Vollgeschosse III Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,8 ist zulässig.
<b>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	
Baugebiet WAI offene Bauweise und Baufenster Baugebiet WAII offene Bauweise und Baufenster	Baugebiet WA1: offene Bauweise, abweichende Bauweise und Baufenster Baugebiet MI: offene Bauweise, abweichende Bauweise, Baulinie, Baugrenze
<b>4. Nebenanlagen und Garagen</b>	
Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, ausgenommen Geräteräume bis 30 m <sup>3</sup> und untergeordnete Anlagen der Versorgung zur Rothsteinslache in einem Abstand von 7 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen nur ausnahmsweise.	Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
<b>5. Verkehrsflächen</b>	
Öffentliche Verkehrsfläche 5 m breit mit Wendehammer für Fahrzeuge bis 9 m Länge.	Öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 9 m Länge und Straßenbegrenzungslinie. Private Verkehrsfläche (4,50 m) breit mit Zweckbestimmung „Wohnweg“ mit Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 9 m Länge und Straßenbegrenzungslinie (für Rettungsfahrzeuge, keine Müllfahrzeuge).
<b>6. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden - Schutzmaßnahmen</b>	
	Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Nach § 78 Abs. 1 WHG hat der Bebauungsplan zu gewährleisten, dass im Hochwasserfall keine Lebens- und Gesundheitsgefährdungen für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können. Im Plangebiet können sich aller 200 Jahre Hochwasserstände (HQ200) von 84,75 m ü. NHN einstellen. Die Höhe der angrenzenden Straßen beträgt 84,3 – 84,8 m ü. NHN. Das unbefestigte Gelände im Plangebiet ist ca. 84,3 m ü. NHN hoch. Festgesetzt werden Schutzmaßnahmen für Gebäude und technische Anlagen. Hierzu gehören:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	3. Bebauungsplanänderung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen im flutgefährdeten Bereich</li> <li>- Ausführung Gründungssohlen in Stahlbeton mit Verankerung</li> <li>- Abdichtung Keller</li> <li>- Verwendung hochwasserbeständige Fenster und Türen</li> <li>- Installation Heizung und Elektrik über den maßgeblichen Hochwasserpegel</li> <li>- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen</li> <li>- Einbau Rückstauklappe an Hauseinführung der Medien</li> <li>- Sicherung Gastanks gegen Auftrieb</li> <li>- Verzicht Heizöltanks</li> <li>- Höherlegen der Erdgeschossfußböden über den maßgeblichen Hochwasserpegel 84.75</li> <li>- Planmäßige Flutung von nicht wasserempfindlichen Räumen</li> </ul>
<b>7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	
<p>Je vollendete 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare private Freiflächen, ist mind. Ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.</p>	<p>Je vollendete 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche, ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste aus dem Grünordnungsplan zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan (s. Anlage 1 zur Begründung).</p>
<b>8. örtliche Bauvorschriften</b>	
<p><u>1. Dächer</u> Ungleiche Dachneigung ist unzulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen die Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten, seitlicher Abstand vom Gebäudeabschluss mind. 1,00 m.</p> <p>Dachdeckung: Rot- und braungetönte Ziegel für geneigte Dächer, Dachfenster und Sonnenkollektoren im Dachbereich sind ausnahmsweise zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig, hierfür darf die einzuhaltende Dachneigung von 25-45 auf bis zu 20 Grad reduziert werden.</p> <p>Dachüberstand: Giebel max. 50 cm, Traufe max. 60 cm, waagrecht gemessen Ausnahmen für Teilbereiche sind zulässig.</p>	<p><u>1. Dächer</u> Ungleiche Dachneigung ist unzulässig. Für Dacheinschnitte und Dachaufbauten gilt eine Maximallänge von der Hälfte der Trauflänge und der seitliche Abstand vom Gebäudeabschluss muss mind. 1,00 m betragen.</p> <p>Dachdeckung: Dachflächen sind mit naturfarbenen schwarzgetönten Dachsteinen abzudecken. Rot- und braungetönte Ziegel für geneigte Dächer, Dachfenster und Sonnenkollektoren im Dachbereich sind ausnahmsweise zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig, hierfür darf die einzuhaltende Dachneigung von 25-45 auf bis zu 20 Grad reduziert werden.</p> <p>Dachüberstand: Giebel max. 50 cm, Traufe max. 60 cm, waagrecht gemessen Ausnahmen für Teilbereiche sind zulässig.</p>
<p><u>2. Außenwände</u> Zugelassen sind heller Außenputz oder Verblendsteine. Für Teilflächen können andere Baustoffe zugelassen werden. Glänzende Materialien sind unzulässig. Sichtbare Sockelabgrenzungen von mehr als 50 cm Höhe sind unzulässig Ausnahme: - bei unterkellerten Gebäuden bis OK Kellerfenster.</p>	<p><u>2. Außenwände</u> Zugelassen sind heller Außenputz oder Verblendsteine. Für Teilflächen können andere Baustoffe zugelassen werden. Glänzende Materialien sind unzulässig.</p>

<b>Rechtsverbindlicher Bebauungsplan</b>	<b>3. Bebauungsplanänderung</b>
<p><u>3. Grundstückseinfriedungen</u> Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich sind Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m oder Steinmauern aus Verblendsteinen oder Putz bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Betonwände oder Kunststoff-Elemente sind unzulässig. Aller 10 m ist bei Mauern ein ebenerdiger Durchlass erforderlich. Ausnahme: - bei nicht bebauten Grundstücken. Zu Nachbargrundstücken, beginnend in der Flucht der vorderen Baugrenzen / Baulinien, ist eine Höhe bis 1,25 m zulässig, auf max. 10,00 m Länge auch eine Höhe bis 2,00 m (z. B. Sichtschutz).</p>	<p><u>3. Grundstückseinfriedungen</u> Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich sind Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m oder Steinmauern aus Verblendsteinen oder Putz bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Betonwände oder Kunststoff-Elemente sind unzulässig. Zu Nachbargrundstücken, beginnend in der Flucht der vorderen Baugrenzen, ist eine Höhe bis 2,00 m zulässig (z. B. Sichtschutz).</p>
4. Höhe der Vollgeschosse: generell max. 3,00 m	entfällt
5. Private Erschließungswege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind im Material auf die angrenzenden öffentlichen Geh- oder Wohnwege abzustimmen, unzulässig sind Beton und Bitumen. Sie dürfen max. 50% versiegelt werden, für die übrigen Bereiche sind Rasengittersteine o.Ä. zu verwenden.	entfällt
6. Garagen und Nebengebäude sind Form und Material auf die Hauptgebäude abzustimmen.	entfällt
<p><u>7. Private Freiflächen:</u> Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des Hauptgebäudes gärtnerisch anzulegen. Je vollendete 250 m<sup>2</sup> dieser Flächen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als anzupflanzende Bäume entlang der Verkehrsflächen sind in Abstimmung mit der Gemeinde kleinkronige Laubbäume heimischer Art mit einem Stammumfang von mind. 8 cm vorzusehen. Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen anzuordnen.</p>	<p><u>7. Private Freiflächen:</u> Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen anzuordnen oder einzufrieden.</p>
<b>9. Nachrichtliche Übernahme</b>	
	Die im Plangebiet von Hochwasserrisiko betroffenen Flächen werden nachrichtlich aufgenommen.
<b>10. Hinweise</b>	
	Hingewiesen wird auf das Außerkrafttreten der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der am 22.07.1995 in Kraft getreten ist. Hingewiesen wird auf die erforderliche Eintragung von Geh- und Fahrrecht im Flst. 452 in das Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes für die Anlieger und Rettungsfahrzeuge. Hingewiesen wird auf die Beachtung der GehölzSchVO EE vom 12.02.2013 sowie auf Vollzugsmaßnahmen.

### **6.3 Planerische Abwägung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“ verfolgt die Stadt das Ziel, den verbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 an die aktuellen Bau- und Erschließungsvoraussetzungen, unterteilt in Teil 1 und Teil 2, zu ändern.

Mit der Änderung sind auch die heute geltenden Rechtsgrundlagen, z.B. BbgBO, WHG und der Immissionsschutz, zu berücksichtigen.

Nach den angegebenen Verkehrsbelegungszahlen des Landesbetriebes Straßenwesen beträgt die tägliche Verkehrsstärke auf der L60 / Uebigauer Straße 2.697 Kfz und davon 155 LKW.

Die bestehende Bebauung entlang der Straße i. V. m. der Baulinie liegt im Abstand von ca. 12 m zur Straßenmitte.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wäre zwischen Baulinie und Straßenmitte ein Abstand von ca. 40 m für die Einhaltung der Orientierungswerte, insbesondere für die Nacht, im allgemeinen Wohngebiet erforderlich. Für Mischgebiete beträgt dieser erforderliche Abstand ca. 15 – 20 m.

Die Stadt möchte die Art und die Lage der historischen Gebäude entlang der L60 erhalten, sowie entlang der Uebigauer Straße / L60 eine Mischgebietsentwicklung anstreben.

Deshalb erfolgt in der 3. Änderungsplanung in Teil 1 und Teil 2 die Ausweisung eines Mischgebietes, anstatt eines allgemeinen Wohngebietes. Für die zugelassenen Nutzungen und Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gelten die allgemeinen Voraussetzungen des § 15 BauNVO (gegenseitige Rücksichtnahme). Das heißt, dass keine Betriebe und Nutzungen im Mischgebiet zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Gewerbliche Anlagen sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belastungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem Bebauungsplan weder eine erhebliche Belastung der bestehenden Wohnnutzungen noch eine erhebliche Belästigung der geplanten Wohnnutzungen auftreten werden. Hinzukommende gewerbliche Nutzungen müssen den zulässigen Störgrad für Mischgebiet von 60 dB tags und 45 dB nachts im Bauantragsverfahren nachweisen. Von einer Beeinträchtigung des Menschen durch Gewerbelärm ist aufgrund der Baugebietsausweisung nicht auszugehen.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen dem Mischgebiet westlich des Plangebietes – Teil 2 entlang der Uebigauer Straße. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO. Für die Festsetzung der Sockelhöhe und Drenpelhöhe besteht kein städtebauliches Erfordernis mehr. Die Festsetzung von Sockelabgrenzungen widerspricht den heutigen gesetzlichen Grundlagen zum WHG. Die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen werden entsprechend der Bestandsverhältnisse und Erforderlichkeit ergänzt. Für die Festsetzung der Höhe der Vollgeschosse und Gestaltung von Verkehrswegen, Nebengebäuden und Garagen bestehen keine städtebaulichen Erfordernisse mehr. Die Zahl der Vollgeschosse wurde an die geltende BbgBO angepasst. Danach ist das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugelassene ausgebaute Dachgeschoss ein Vollgeschoss.

Nach der Zahl der Vollgeschosse i. V. m. den teils kleinen Baugrundstücken wurde die Geschossflächenzahl im MI auf GFZ 1,2 und im WA auf 1,0 erweitert.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Änderungen oder Wegfall der Baufenster erfolgen infolge neuer erforderlicher Verkehrsflächen für die gesicherte Erschließung bzw. in Anpassung an Bestandsbebauungen.

Aufgrund der vorhandenen Gebietsentwicklung werden Nebenanlagen i. S. § 14 und Garagen i. S. § 12 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Insbesondere kann im Flurstück 421 (WA) beidseitig an die Nachbargrenzen angebaut werden.

Nach der historisch gewachsenen Bausubstanz sind angrenzend ebensolche Grenzbebauungen mit massiven Nebengebäuden vorzufinden. Dadurch wurden enge Wechselbeziehungen geschaffen, die jeden Grundstückseigentümer zugleich begünstigen und auch belasten. Des Weiteren sind größtenteils sichtverschattende Einfriedungen vorzufinden.

Das zulässige grenzständige II-geschossige Wohngebäude wird weder die Sichtbeziehungen zu den Nachbargrundstücken noch die Belichtung und Besonnung gegenüber der ursprünglichen Sachlage wesentlich verändern.

Deshalb kann die Stadt von den nach § 6 Abs. 5 BbgBO vorgesehenen Abstandsflächen absehen, weil die nach § 6 BbgBO zu berücksichtigenden nachbarlichen Belange beachtet bzw. abgewogen werden können.

### **Verkehrsflächen**

Die Ausweisung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mit Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge (keine Müllfahrzeuge) entspricht dem Ziel und dem Zweck der 3. Änderungsplanung, um eine gesicherte Erschließung aller Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Der festgesetzte Wendehammer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan konnte aufgrund von fehlendem Grundbesitz nicht gebaut werden.

Eine Nutzung der Verkehrsfläche für Müllfahrzeuge kann aufgrund von den dafür nicht zur Verfügung stehenden Flächen nicht erfolgen.

Aufgrund der gewachsenen baulichen Strukturen ist das an die bereits gebaute öffentliche Straße „Am Wäldchen“ angrenzende Flurstück 422 für den Wendehammer vorgesehen. Die Abmaße des Flurstückes 422 gewährleisten den Bau einer Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge entsprechend den Vorgaben der RAst 06, sodass neben Pkw auch Rettungsfahrzeuge wenden können. Im Gegenzug wird direkt angrenzend ein neues Baufeld auf dem gleichen Flurstück in gleicher Größe für ein Wohngrundstück eröffnet. Die Stadt geht nicht davon aus, dass dadurch ein Vertrauensschaden vorbereitet wird. An der Nutzung des Flurstückes 422 für eine öffentliche Verkehrsfläche besteht ein überwiegend öffentliches Interesse.

### **Öffentliche Bauvorschriften**

Aufgrund der Gebietsentwicklung infolge von Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren wurde die Farbe schwarzgetönter Dachstein, sowie zur Einfriedung Stabmattenzaun 1,50 m hoch ergänzt.

## 7 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

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

#### 7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (§ 16 BauNVO), der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und der Zahl der Vollgeschosse II (§ 20 BauNVO) festgesetzt.

#### 7.1.2 Mischgebiet

Festgesetzt ist ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (§ 16 BauNVO), der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und der Zahl der Vollgeschosse III (§ 20 BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes. Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO können im Bebauungsplan einzelne allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährt bleibt. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

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

#### 7.2.1 Bauweise

Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Festgesetzt ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude bis 50 m Länge ohne Einhaltung des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück errichtet werden. Dachüberstände können die Baulinie überschreiten.

**7.2.2 überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung einer Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO und einer Baugrenze 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. Dachüberstände können die Baulinie überschreiten.

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

**7.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)****7.3.1 öffentliche Verkehrsflächen „Am Wäldchen“**

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

Bei der festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um das vorhandene Verkehrsflächenflurstück 425 Am Wäldchen. In Verbindung mit dem Flurstück 422 stellt die Verkehrsfläche den Raum für eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge (Rettungsfahrzeuge, keine Müllfahrzeuge).

**7.3.2 Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Wohnweg“**

Festgesetzt ist ein privater Straßenraum von 4,50 m Breite mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Bei der festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um das Flurstück 452. Die private Verkehrsfläche stellt den Raum für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge (Rettungsfahrzeuge, keine Müllfahrzeuge).

Die Festsetzungen der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen entsprechen dem Raum- und Nutzungskonzept für eine gesicherte verkehrliche Erschließung.

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

Die Flächen des Plangebietes liegen teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserpegel HQ200 ist mit 84,75 m ü. NHN angegeben. Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen umgrenzten Bauflächen, sind für Gebäude und technische Anlagen Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden zu treffen.

Hierzu gehören:

- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Ausführung Gründungssole in Stahlbeton mit Verankerung
- Abdichtung Keller (weiße bzw. schwarze Wanne)
- Verwendung hochwasserbeständige Fenster und Türen
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Einbau Rückstauklappe / Absperrschieber an Hauseinführung der Medien
- Sicherung von Gastanks gegen Auftrieb und Aufprall
- Verzicht auf Heizöltanks
- Höherlegen der Erdgeschossfußbodenhöhen über den maßgeblichen Hochwasserpegel HQ200 = 84,75 m ü. NHN
- Planmäßige Flutung von nicht wasserempfindlichen Räumen

## **7.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **Pflanzgebot (Pg) – Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Baugrundstücke**

Je vollendete 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche, ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.

Pflanzliste:

#### Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Dünen-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>

#### Kleinbäume:

Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Apfel	<i>Malus</i>
Birne	<i>Pyrus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Zulässig sind auch Obstgehölze aller Art.

Qualität: H 10 – 12 cm

Die Festsetzung entspricht der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

## **7.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **7.6.1 Dächer**

Ungleiche Dachneigung ist unzulässig. Für Dacheinschnitte und Dachaufbauten gilt eine Maximallänge von der Hälfte der Trauflänge. Der seitliche Abstand vom Gebäudeabschluss muss mind. 1,00 m betragen.

#### Dachdeckung:

Dachflächen sind mit naturfarbenen schwarzgetönten Dachsteinen abzudecken. Rot- und braungetönte Ziegel für geneigte Dächer, Dachfenster und Sonnenkollektoren im Dachbereich sind ausnahmsweise zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig, hierfür darf die einzuhaltende Dachneigung von 25-45 auf bis zu 20 Grad reduziert werden.

#### Dachüberstand:

Giebel max. 50 cm, Traufe max. 60 cm, waagrecht gemessen Ausnahmen für Teilbereiche sind zulässig.

### **7.6.2 Außenwände**

Zugelassen sind heller Außenputz oder Verblendsteine. Für Teilflächen können andere Baustoffe zugelassen werden. Glänzende Materialien, ausgenommen Fenster, Wintergärten, sind unzulässig.

### 7.6.3 Grundstückseinfriedungen

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich sind Hecken, Stabmattenzäune oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m oder Steinmauern aus Verblendsteinen oder Putz bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Betonwände oder Kunststoff-Elemente sind unzulässig.

Zu Nachbargrundstücken, beginnend in der Flucht der vorderen Baugrenzen, ist eine Höhe bis 2,0 m zulässig (z. B. Sichtschutz).

### 7.6.4 Private Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen anzuordnen oder einzufrieden.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Mit der Festsetzung sollen unerwünschte Farbrichtungen für Dacheindeckungen sowie unerwünschte Dachformen ausgeschlossen werden. RAL-Farbangaben werden nicht getroffen. In der Ziegelherstellung wird nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet. (Quelle: <https://www.roeben.com/de/news/ral-farben-fuer-dach-ziegel>)

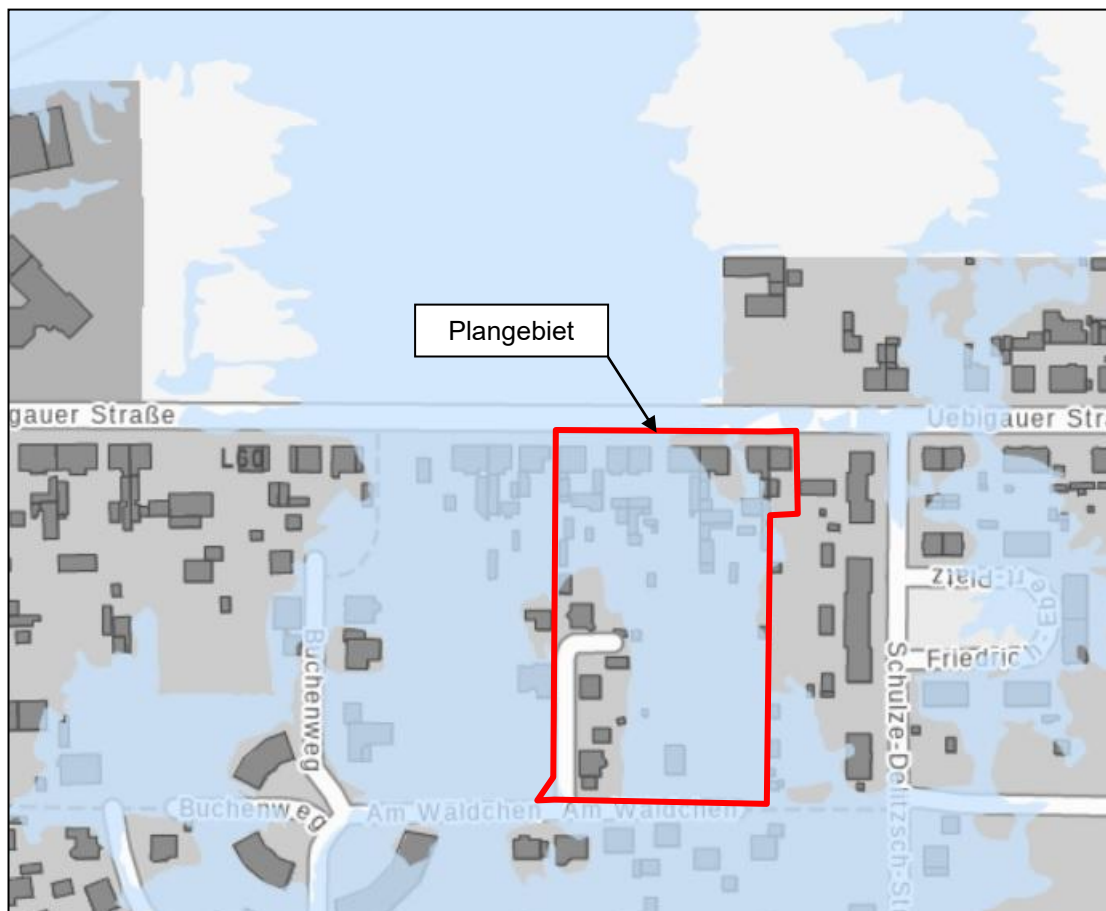
## 7.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 6a BauGB)

### Hochwasserrisikogebiet i. S. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen liegen im Hochwasserrisikogebiet der Elbe (HQ200 = 84,75 m ü. NHN). Hier gilt § 78b Abs. 1 WHG.

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.

### Abbildung 2: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe



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

Legende:



Hochwasserrisikogebiet der Elbe

### **7.8 Hinweise zum Plan**

- Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 treten die Festsetzungen der am 22.07.1995 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“ außer Kraft.
- Die private Verkehrsfläche Wohnweg führt durch das Flurstück 452. Im Baulastenverzeichnis der Bauordnungsbehörde des Landkreises Elbe-Elster ist die Eintragung von Geh- und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge sowie für die Anliegergrundstücke vorzusehen.
- Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist die GehölzSchVO EE vom 12. Februar 2013 zu beachten.

### **7.9 Hinweise zum Schallschutz**

Die der Planung zugrundeliegende DIN 18005-2023 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109-2018 (Schallschutz im Hochbau) können bei der Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt Standort Falkenberg/Elster, Heinrich-Zille-Straße 9a, 04895 Falkenberg/Elster eingesehen werden.

### **7.10 Hinweise zum Vollzug**

#### **7.10.1 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz**

##### **V – Bauzeitenregelung**

Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten von Ende Oktober bis Ende Februar zu beginnen.

##### **M – Anpflanzen bei Beseitigung von Gehölzflächen**

Für Bauvorhaben innerhalb der Flurstücke 28 und 441 sind im Bauantragsverfahren die Beseitigung von Gehölzflächen sowie die nach der GehölzSchVO EE geschützten Bäume mit Darstellung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu beantragen.

## 8 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen.

#### 8.1.1 Straßenverkehr

Baulastträger ist

Stadt Falkenberg/Elster  
Markt 3  
04895 Falkenberg/Elster

#### 8.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist

MITNETZ Strom mbH  
Servicecenter Klein Gaglow  
Annahofer Graben 1-3  
03099 Kolkwitz

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

#### Hinweise:

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Einen Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf sind an [Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de](mailto:Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de) zu senden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind gesondert zur Stellungnahme einzureichen.

#### 8.1.3 Gasversorgung

Zuständig ist

SpreeGas GmbH Cottbus  
vertreten durch  
NBB Netzgesellschaft B-B mbH & Co. KG  
Regionalcenter Süd  
Nordparkstraße 30  
03044 Cottbus

Der übergebene Leitungsbestandsplan und die Schutzanweisung wurden als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

#### 8.1.4 Trink-/ Abwasser

Zuständig ist

Herzberger Wasser- und Abwasserverband (HWAZ)  
Osterodaer Straße 4  
04916 Herzberg/Elster

Der übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 4 in die Begründung aufgenommen.

#### Hinweise:

Da nicht alle Bauflächen erschlossen sind, sollte ein Gesamtkonzept der Erschließung für die einzelnen Bauflächen erarbeitet werden.

Die zentrale Trink- und Abwassererschließung ist nur möglich, wenn ein Investor für sämtliche Erschließungskosten eintritt. Dies schließt auch die Erstellung der erforderlichen Fachplanungen einschließlich der Genehmigungen und Eintragung notwendiger Grunddienstbarkeiten ein.

### **8.1.5 Telekommunikationsversorgung**

Zuständig ist Deutsche Telekom  
 Technik GmbH  
 PTI 11  
 Riesaer Straße 15  
 01129 Dresden

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan befindet sich in der Verfahrensakte.

#### Hinweise zur Erschließung:

Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom benötigen wir noch folgende Angaben:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an

Deutsche Telekom Technik GmbH  
 Technik Niederlassung Ost  
 PTI 11 Auftragssteuerung  
 Riesaer Str. 5  
 01129 Dresden

zu senden.

### **8.1.6 Abfallbeseitigung**

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

### **8.1.7 Niederschlagswasserentsorgung**

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

### 8.1.8 Löschwasser

Zuständig ist

Stadt Falkenberg/Elster  
 Markt 3  
 04895 Falkenberg/Elster.

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

## 9 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB

### 9.1 Kampfmittel

Keine Hinweise abgegeben.

### 9.2 Sichtfelder und Müllentsorgung (Landkreis Elbe-Elster, Straßenverkehrsamt)

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

Entsprechend der RASSt 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.

Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw- Fahrers mit 1,00 m, die Augenhöhe eines Lkw- Fahrers mit 2,00 m und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit 1,00 m über der Fahrbahn anzunehmen. Nachzuweisen sind Sichtfelder für die Haltesicht, für die Anfahrt sowie die Überquerungsstellen. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

## 10 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

allgemeines Wohngebiet	8.040 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	4.883 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	792 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	447 m <sup>2</sup>

**Summe** **14.162 m<sup>2</sup>**

## 11 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen

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

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“) oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete sowie Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Arten- und Biotopschutzes lassen sich durch die gemeindliche Abwägung nicht überwinden.

Die Verbote der §§ 30 und 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben und sind erst auf dieser Ebene abschließend beurteilungsfähig und lösbar.

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

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

#### 1. Landschaftsprogramm Brandenburg (2000) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz

Das Landschaftsprogramm (2000) dokumentiert die landesweiten Ziele des Naturschutzes. Es enthält Leitlinien, Entwicklungs- sowie schutzgutbezogene Zielkonzepte und Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Folgende Zielekonzepte stehen im regionalen Interesse im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan:

- Schutzgutbezogene Ziele „Arten und Lebensgemeinschaften“:
  - Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten
- Schutzgutbezogene Ziele „Boden“:
  - Erhalt und Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; standortangepasste Bodennutzung (Moore, naturnahe Auenböden, s. o.)
- Schutzgutbezogene Ziele „Erholung“:
  - Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit
  - Entwicklung erlebniswirksamer Landschafts- und Ortsbilder in siedlungsgeprägten Räumen
- Schutzgutbezogene Ziele „Klima/Luft“:
  - Mittlere Inversionshäufigkeit > 240 Inversionstage pro Jahr
- Schutzgutbezogene Ziele „Landschaftsbild“:
  - Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet
  - Fließgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln
  - Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben
- Schutzgut Böden als Wertvolle Archive der Naturgeschichte:
  - Keine Nachweise
- Entwicklungsziele sind:
  - Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen

Die Planfläche berührt keine anderweitigen naturschutzrechtlichen Planungen und Entwicklungskonzepte des LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (2000). Die planbezogenen Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms werden beachtet.

## II. *Landschaftsrahmenplan (LRP) (1997) und Biotopverbundplanung des Landkreises Elbe-Elster (LK EE) (2010)*

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster (erstellt 1997) beinhaltet eine Analyse des Naturhaushaltes des Elbe-Elster Landkreises, mit deren Hilfe Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für entsprechende Planungen. Der Landschaftsrahmenplan wird etappenweise fortgeschrieben, um so die (gesetzliche) Aktualität gewährleisten zu können. Der Fachbeitrag zur Biotopverbundplanung des LRP wurde 2010 erstellt und dient – neben der nachhaltigen Sicherung naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume – der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger, ökologischer Wechselbeziehungen in der Landschaft. Dabei stehen die Ansprüche der heimischen Arten an ihren Lebensraum im Vordergrund.

Die Biotopverbundplanung bemerkt für den Planungsbereich:

- Das Plangebiet ist als „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ außerhalb von Bestandsflächen dargestellt
- Entwicklungsflächen des Biotopverbundes sowie deren zugehörige Maßnahmen werden durch das Plangebiet nicht berührt
- Die Planfläche zählt nicht zu den Gebieten mit nationaler / länderübergreifender, überregionaler oder regionaler Bedeutung für den Biotopverbund
- Er liegt nicht in Räumen, die zum Erhalt der Unzerschnittenheit ausgeschrieben wurden

In der vorliegenden Umweltprüfung werden die planbezogenen Anmerkungen des Biotopverbundes beachtet.

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

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

Auf die Beachtung der GehölzSchVO EE vom 12. Februar 2013 wird hingewiesen.

## **11.2 Rechtliche Grundlagen**

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

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a und b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt außerhalb von NATURA 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten) und naturschutzrelevanten Gebietsausweisungen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

## **11.3 Zu berücksichtigende Schutzgüter**

### **11.3.1 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinstädtischen, bewohnten Siedlungsbezirk ohne starke bioklimatische Belastung. Die Region rund um die Stadt Falkenberg/Elster gehört nicht zu den lärmkartierungspflichtigen Gebieten. Die Landesstraße L60 („Uebigauer Straße“), welche eine Verkehrsstärke von 2.697 PKW und davon 155 LKW pro Tag verzeichnet (STRABENNETZVIEWER BRANDENBURG), grenzt ca. 12 m nördlich an die Vorhabenfläche an.

Die Bahnstrecke Falkenberg/Elster – Schwedt/Oder mit 21 Zügen pro Werktag befindet sich im Abstand von ca. 400 m westlich des Plangebietes und die Bahnstrecke Leipzig – Cottbus mit 21 Zügen pro Werktag befindet sich im Abstand von ca. 300 m südlich des Plangebietes.

### **Auswirkprognose**

#### Straßenverkehrslärm

Nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen die Orientierungswerte für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Nach dem Diagramm Anlage B der DIN 18005 (2023) ermitteln sich im Mischgebiet nach der angegebenen Verkehrsstärke an der straßenzugewandten Bebauungslinie ein Außenlärmpegel von 62 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Eine wirksame Vorsorge gegen den Verkehrslärm ist gemäß DIN im Abstand von ca. 15 m zu verzeichnen.

Da die Mischgebietsfläche bereits vollständig bebaut ist, ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Nach dem Diagramm Anlage B der DIN ist für ein allgemeines Wohngebiet nach der angegebenen Verkehrsstärke im Abstand von ca. 40 m zwischen Straße und straßenzugewandter Baugrenze, eine wirksame Vorsorge gegen Verkehrslärm zu verzeichnen. Der geringste Abstand dieser straßenzugewandten Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet beträgt ca. 47 m. Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund von Straßenverkehrslärm sind nicht anzunehmen.

Die mit der Mischnutzung verbundene Erhöhung der Verkehrsfrequenz erfolgt über öffentliche Straßen auf denen ein stärkerer Verkehr zulässig ist.

#### Schienenverkehrslärm

Nach dem Diagramm A3 der DIN 18005-1 ist bei einem Abstand von ca. 250 m eine wirksame Vorsorge gegen Schienenverkehrslärm zu verzeichnen. Ungesunde Wohnverhältnisse entstehen nicht.

#### Gewerbelärm

Gemäß Ziel des Bebauungsplans sollen entlang der Uebigauer Straße Mischnutzungen (Gewerbe und Wohnen) ermöglicht werden. Im Mischgebiet sind unter Beachtung der allgemeinen Voraussetzungen des § 15 BauNVO keine Gewerbebetriebe zugelassen, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Gewerbliche Anlagen sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belastungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem Bebauungsplan weder eine erhebliche Belastung der bestehenden Wohnnutzungen, noch eine erhebliche Belästigung der geplanten Wohnnutzung auftreten werden. Hinzukommende gewerbliche Nutzungen müssen den zulässigen Störgrad für Mischgebiete von 60 dB tags und 45 dB nachts im Bauantragsverfahren einhalten. Von einer Beeinträchtigung des Menschen durch Gewerbelärm ist aufgrund der Baugebietsausweisung nicht auszugehen.

Hochwasser

Teilflächen des Plangebietes liegen im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Nachteilige Folgen für Mensch und Sachwerte durch Hochwasser sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten i. V. m. mit den getroffenen Festsetzungen für Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz nicht anzunehmen.

**11.3.2 Naturschutzrelevante Gebietsausweisungen**

Das Plangebiet ist **nicht** von naturschutzrelevanten Ausweisungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Landschaftspflege, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) oder des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) betroffen. In der Umgebung befindet sich, im Norden vom Plangebiet, das Landschaftsschutzgebiet „Kiebitz“ in ca. 450 m Entfernung. **Das Schutzgebiet wird durch die Aufstellung und Durchführung des Planvorhabens aufgrund der Entfernung nicht beeinflusst.**

**11.3.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Die vorliegende Planung betrifft ein bestehendes Wohngebiet mit Hausgärten gemäß Bebauungsplan aus dem Jahr 1995. Die Grundstücke sind eingefriedet und mit Tor verschlossen. Verweigert wurde der Zutritt zu den Flurstücken 28 und 441. Die Flurstücke sind Baugrundstücke. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten mit Obstgehölzen, Rasen und Nebengebäuden bestanden.

Biotope: Es handelt sich um eine Siedlungsfläche im Innenbereich (Biotoptyp: Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergarten und Obstgehölzen).

Gehölze: Die Gehölze im Plangebiet wurden angepflanzt bzw. sind infolge von unterlassener Pflege aufgewachsen. Im Plangebiet ist die GehölzSchVO EE vom 12.02.2013 zu beachten. Darauf wird im Plandokument hingewiesen.

Ein Ausgleich für die Beseitigung von nach der GehölzSchVO EE geschützten Gehölzen, kann in das Bauantragsverfahren verlagert werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

**Tabelle 1: Biotopstrukturen im Plangebiet**

Biotoptyp	Kartiereinheit	Schutz	Reg	Gefährdung	Fläche in m <sup>2</sup>
12261 /12262	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergarten und Obstgehölzen	-	-	-	14.162 m <sup>2</sup>
<b>Summe: 14.162</b>					

Die Durchführung des Bebauungsplans wirkt sich nicht beeinträchtigend auf die betrachteten Schutzgüter Pflanzen und Biotope aus. Veränderungen und/oder nachteilige Effekte für das Schutzgut Pflanzen und Biotope können ausgeschlossen werden, da keine Vorkommen streng oder besonders geschützter Pflanzenarten festgestellt wurde. Zielkonzepte, Entwicklungsmaßnahmen und Bestände der Biotopverbundplanung LK EE werden durch das Bauvorhaben nicht berührt, da die Planfläche, sowie sein unmittelbares Umfeld, zum Siedlungs- und Verkehrsbereich zählen. Auch eventuelle Beeinflussungen von Pflanzenbeständen und somit Tierpopulationen auf angrenzenden Flächen z. B. durch Licht, Lärm etc. mit Folge der Abwanderung von Arten und Rückgang der Besiedlungsdichte, lassen sich durch die Art der Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung ausschließen. **Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Biotope können ausgeschlossen werden.**

**11.3.4 Schutzgut Tiere**

Das faunistische Arteninventar wurde in einem Artenschutzbeitrag (THOMAS WIESNER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND NATURSCHUTZ) erfasst. Im Artenschutzbeitrag sind alle Ergebnisse, zugehöriges Karten- und Fotomaterial sowie die Methodik der Artenerfassung nachzuschlagen. Beurteilt werden das faunistische Arteninventar der Vorhabenfläche in Bezug auf Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie im Hinblick auf Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, inbegriffen sind auch alle europäischen Vogelarten. Der Artenschutzbeitrag ist als Anlage 5 Bestandteil der Begründung.

**Ergebnisse:**Habitatbäume

Die Bestandsaufnahme der Habitatbäume fand am 24.04.2023 und 30.07.2024 statt. Potentielle Niststätten der Fledermäuse, Vögel, Käfer und Hornissen wurden nicht festgestellt.

Fledermäuse

Der Verlust von Gehölzen und Offenflächen als Jagdreviere für Fledermäuse unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutz.

Reptilien

Während der Kartierungen zur Reptilienfauna bei geeignetem Wetter am 05.06.2024, 26.05.2024, 12.06.2024 und am 30.07.2024, wurden innerhalb des Plangebietes keine Vorkommen von Reptilien festgestellt.

Avifauna

Bei den am 12.04.2023, 24.04.2023, 05.06.2024, 26.05.2024, 12.06.2024 und am 30.07.2024 durchgeführten Untersuchungen wurden im Plangebiet die in Tabelle 2 aufgelisteten Vogelarten erfasst.

**Tabelle 2: Vogelarten des Plangebietes**

Art	RL Bbg	Schutzstatus	Status (Reviere 2024)	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	b	BV (1)
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	b	mBV (1)
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	b	mBV (1)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	b	BV (1)
Hausrotschwanz	<i>Phoenichurus ochruros</i>	-	b	NR

**A b k ü r z u n g e n:**

Gefährdung: RL Bbg - Rote Liste Brandenburg (RYS LAVY et al. 2019)

Gefährdungskategorien:

Schutzstatus: b - besonders geschützte Art gemäß BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13

Status: BV - Brutvogel mit Nistplatz im UG, mBV - möglicher Brutvogel mit Nistplatz im UG, NR - Nahrungsrevier (Nistplatz außerhalb des UG)

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens können unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen zum Artenschutz, Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung der lokalen Populationen treten mit Sicherheit nicht ein.

- V1** Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln während der Fortpflanzungszeit sind Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der relevanten Arten von Ende Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zu beginnen. Sollte ein Baubeginn innerhalb der Brutzeit ins Auge gefasst werden, ist zuvor gutachterlich nachzuweisen, dass sich keine Vogelbruten im Baubereich oder dessen unmittelbarer Nähe befinden.
- K1** Als Ersatz für verloren gehende Bruthabitate von Vögeln in Gehölzen (ca. 660 m<sup>2</sup>) ist in gleicher Größenordnung die Anlage von Gehölzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

Waldameisen

Waldameisen, geschützt nach Bundesartenschutzverordnung, wurden im Vorhabengebiet nicht festgestellt.

Auswirkungen

Eine artenschutzfachliche Prüfung erfolgte für die vorliegende Planung innerhalb der noch unbebauten Baugebietsflächen. Trotz Bemühungen der Stadt und des Gutachters wurde eine Zugänglichkeit zu den Flurstücken 28 und 441 von dem Eigentümer nicht zugelassen.

Im ASB wurden nur für diese Flurstücke die K1-Maßnahme – Anpflanzung von ca. 660 m<sup>2</sup> Gehölzfläche – vorgeschlagen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an das konkrete Bauvorhaben. Für Bebauungspläne sind diese Bestimmungen dann relevant, wenn ein Verstoß die Durchführung des Bebauungsplans generell in Frage stellt. Das ist hier nicht der Fall.

Im Plandokument wird darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben innerhalb der Flurstücke 28 und 441 im Bauantragsverfahren die Beseitigung von Gehölzflächen als potentieller Lebensraum für Brutvögel nachzuweisen und auszugleichen ist.

### **11.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsteil der Stadt Falkenberg (Elster) und ist der Verbandsgemeinde Liebenwerda zugehörig. Die Vorhabenfläche befindet sich im Naturraum „Elbe-Elster Niederung“. Die Kulturlandschaft rund um die Stadt Falkenberg (Elster) ist dominierend durch Forstwirtschaftsflächen geprägt. Auch weitläufige Ackerlandschaften umsäumen im Norden teilweise den östlichen Stadtteil.

Das Plangebiet stellt sich als belebtes Siedlungsgebiet dar und wird durch öffentliche Straßen, Siedlungsbebauungen und Grünflächen, die als Sport-, Spiel- und Freizeitplatz genutzt werden, umsäumt.

Die Siedlungsstrukturen kleinstädtischen, typischen Anblick. Die Planfläche bietet keine gebietstypischen Landschaftsformen und dadurch keine naturnahen Faktoren zur besonderen naturverbundenen Erholung und Freizeitgestaltung.

Die mit der Überbauung einhergehende Veränderung des Landschaftsbildes ist vertretbar, da sie sich an die angrenzenden Siedlungsbebauungen entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung gleichartig einfügt. Der Neubau überlagert keine historisch überlieferten Gebäude- und Denkmalstrukturen oder landschaftsnaturgebundene Elemente.

Zwar kommt es baubedingt zu einer optischen und akustischen Beunruhigung der Ort- und Landschaft, diese sind jedoch nur temporär und damit annehmbar.

**Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die sich auf den Landschafts- bzw. Ortsteils negativ auswirken, sind somit auszuschließen.**

### **11.3.6 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Elbe-Elster-Niederung“, welcher der Naturraum-Einheit „Elbe-Mulde-Niederung“ zugehörig ist. Geomorphologisch ist die Niederung der Elbe und Elster durch das Breslau-Magdeburger Urstromtal geprägt. Im Bereich des Plangebiets fanden weichselfrühglaziale Fluss (u. a. der unteren und oberen Niederterrasse) - und Urstromtalablagerungen statt, welche Korngrößen von Sand, fein- bis grobkörnig bis z. T. schwach kiesig aufweisen. Die Bodentypen, welche am B-Plan Standort verbreitet sind, sind Braunerde-Gleye aus Sand über periglaziär-fluviatilem Sand. Zum Teil stehen auch Gleye und Humusgleye aus Lehmsand über periglaziär-fluviatilem oder Flusssand an. Der Oberboden besteht aus feinsandigem Mittelsand. Der B-Plan beansprucht unversiegelte Fläche. Die Überbauung stellt im Verfahren nach § 13a BauGB keinen Eingriff dar.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht registriert.

**Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist nach § 13a BauGB, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, kein Ausgleich erforderlich.**

### **11.3.7 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich in der hydrologischen Großraumeinheit „Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet“ und im hydrogeologischen Teilraum des „Elbe-Niederung“. Diese Lockergesteinsgebiete besitzen gute bis sehr gute Eigenschaften, Sickerwasser in tiefere Bodenhorizonte zu transportieren. Da auf der Vorhabenfläche die Bodensubstrate aus sandigen Hauptkomponenten besteht, besitzt die Planfläche sehr gute Eigenschaften als potenzieller Grundwasserleiter zu fungieren. Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet gemäß WHG i. V. m. BbgWG. In der Nähe, ca. 370 m westlich befindet sich ein Wasserschutzgebiet der Zone III (Falkenberg/Elster; ID: 7035; Schlüssel: 30).

Teilweise befinden sich Flächen des Hochwasserrisikogebietes HQextrem (AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER (APW)) auf der Vorhabenfläche.

### Oberflächengewässer

Im und am Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### Grundwasser

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit unversiegelte Böden, welche die Abführung bzw. die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Die Bodenstruktur am Plangebietsstandort beeinflusst die Feldkapazität bzw. die Durchlässigkeit des Bodens, die hier als gering bis sehr gering definiert wird (LBGR). Die Grundwasserneubildungsrate ist demnach potenziell hoch und die Bodenfunktion als Puffer- und Speicherelement für Nähr- und Schadstoffe gering. Der Grundwasserstand ist laut Kartenmaterial des LfU Brandenburg bei etwa 82,7 m ü. NHN zu erwarten. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Bebauungen können durch Vor-Ort-Versickerungen des anfallenden Niederschlagswassers entgegnet werden.

**Mit der Bebauung und Nutzung sind keine erheblichen Veränderungen des lokalen Grundwasserleiters sowie des Wasserspeichervermögens des Bodens zu erwarten.**

### **11.3.8 Schutzgut Luft und Klima**

Brandenburg ist klimatisch vom mitteleuropäischen Binnenklima beeinflusst und charakteristisch eher trocken und warm. Die Niederschlagsmenge beläuft sich im Jahresmittel auf 550-600 mm. Die Windgeschwindigkeit im Bereich des Plangebiets liegt im Jahr bei durchschnittlich bei 2,2 bis 3,4 m/s bei 10 m über dem Grund.

Die Luftqualität/Hygiene in Wohngebieten hängt in erheblichem Maße von der Frischluftzufuhr aus der Umgebung ab. Die niedrigen Windgeschwindigkeiten sowie die Becken- bzw. Tallage in der Region und des Plangebietes begünstigen hier jedoch die Entstehung von häufigen Inversionslagen (fehlender vertikaler Luftaustausch). Da es sich bei dem Plangebietsstandort um eine innerstädtische Ortslage handelt und die kleinflächige Siedlung ohne starke bioklimatische Belastung vorzufinden ist, herrschen hier trotz alledem geringe Schadstoffbelastungen und gute bis moderate Luftqualitäten. Mit dem Bebauungsplan wird unbefestigte Fläche überbaut. Das Überbauungsareal ist gering. **Durch den B-Plan bedingte Emissionen treten durch die geplante Nutzung nicht auf. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die klimatischen und lufthygienischen Vor-Ort-Bestandsverhältnisse sind als nicht erheblich zu betrachten.**

### **11.3.9 Kultur- und Sachgüter**

Denkmale, Kultur- und Sachgüter werden durch Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da sie sich nicht in dessen Wirkungsraum befinden. Generell initiiert ein Bauvorhaben bestimmte Auswirkungen auf den Wert der betroffenen bzw. umliegenden Sachgüter (Grundstücke). Die Wertveränderung dieser Grundstücke ist bei Einhaltung der Grenzabstände gem. Brandenburgische Bauordnung als nicht erheblich eingestuft. Demnach, dass keine wertvollen Güter betroffen sind, sind Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszuschließen. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, sich mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Verbindung zu setzen.

**Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale und Baudenkmale registriert.**

## **12 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“, Bereich Am Wäldchen – Teil 1 der Stadt Falkenberg/Elster stellt Bauplätze für die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO zur Verfügung.

Geändert werden die zulässigen Nutzungen entlang der Uebigauer Straße dahingehend, dass dort nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke, gegenüber dem verbindlichen Bebauungsplan, zugelassen werden.

Die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Hinblick auf die bekannten Projektwirkungen beurteilt.

### Schutzgut Boden

Mit Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 nach § 13a BauGB ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der Planaufstellung zulässig war.

Schutzgut Wasser, Klima, Mensch, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere

Infolge der möglichen Versickerung des Niederschlagswassers sind wesentliche Veränderungen der Eigenschaften des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten. Gleichmaßen ist von keinen klimatischen Veränderungen auszugehen. Auf das Schutzgut Mensch hat das Vorhaben ebenfalls keine negativen Auswirkungen.

Das bereits vorbelastete Landschaftsbild wird sich nicht nachhaltig negativ verändern.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen nicht prognostiziert.

## 13 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I /13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 9)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
- Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster, Ausgabe Nr. 3 vom 27. Februar 2013)
- Flächennutzungsplan der Stadt Falkenberg/Elster in Kraft seit 21.12.2001
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“ der Stadt Falkenberg/Elster in Kraft seit 22.07.1995
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rothsteinslache“ der Stadt Falkenberg/Elster in Kraft seit 18.03.2022
- DIN 18005-1 (Schallschutz in Städten) und DIN 4109-2019 (Schallschutz im Hochbau)
- Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg (Internet)

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, März 2026