

Verbandsgemeinde Liebenwerda

7. Änderung des Flächennutzungsplans

der Stadt Uebigau-Wahrenbrück

Gemarkung Uebigau und Saxdorf

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung Wohnhaus,
Hauptstraße in Saxdorf“ der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT
Saxdorf**



**Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg**

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen / rechtliche Anforderungen	4
1.2	Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3	Verfahrensübersicht	4
1.4	Lage der Änderungsfläche im Raum	6
2	Rechtsgrundlagen	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
3.2	Fachplanungen	8
3.3	Schutzgebiete	8
3.3.1	Natur und Landschaft	8
3.3.2	Wasserwirtschaft	8
3.4	Bergbau- und sonstige Abbaugelände, Altlasten	9
3.4.1	Bergbau / Altbergbau	9
3.4.2	Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen	9
4	Denkmale	9
5	Umwelt	9
6	Landschaftsplanung	10
7	Örtliche Planungen	10
8	Entwicklungskonzept Siedlungsplanung	10
8.1	Bestandsbeschreibung	10
8.2	Planungskonzept	10
9	Siedlungsplanung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	16
9.1	Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	16
9.2	Zusammenstellung der dargestellten Siedlungsflächen	16
10	Flächen für den Verkehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	16
10.1	Straßen	16
11	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	16
11.1	Energieversorgung	16
11.1.1	Regionale Versorgung	16
11.2	Überregionale Versorgung	16
11.3	50Hertz Transmission-Anlagen	16
11.4	Gasversorgung	17
11.4.1	Regionale Versorgung	17
11.4.2	Überregionale Versorgung	17
11.5	Fernsprechversorgung	17
11.6	Trinkwasserversorgung	17
11.7	Abwasserentsorgung	17
11.8	Abfallentsorgung	17
12	Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB	17
12.1	Zusammenstellung der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft	18
13	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	18
14	Nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB	18
15	Vermerk nach § 5 Abs. 4a BauGB	19
16	Flächenbilanz	19

Abbildung 1: Lage der Änderungsfläche im Raum

Abbildung 2: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan – Auszug aus Teilplan Nr. 12 – OT Saxdorf (18.01.2006) im Änderungsbereich (Maßstab 1:10000)

Abbildung 3: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan – Auszug aus Teilplan Nr. 13 – OT Uebigau (18.01.2006) im Änderungsbereich (Maßstab 1:10000)

Abbildung 4: Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Auszug aus Teilplan Nr. 12 – OT Saxdorf (Maßstab 1:10000)

Abbildung 5: Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Auszug aus Teilplan Nr. 13 – OT Uebigau (Maßstab 1:10000)

Abbildung 6: Einordnung der Änderungsfläche Auszug aus Teilplan 13 OT Uebigau im Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster und im Hochwasserrisikogebiet

Abbildung 7: Einordnung der Änderungsfläche Auszug aus Teilplan 12 OT Saxdorf im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 2: Bestandsplan Erdgas

Anlage 3: Bestandsplan Trinkwasser

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen / rechtliche Anforderungen

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

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a (Umweltbericht) beizufügen (§ 5 Abs. 5 BauGB).

1.2 Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadt Uebigau-Wahrenbrück verfügt über einen Flächennutzungsplan, in Kraft seit dem 18.01.2006. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“ der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf.

Der Beschluss zur Einleitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch die Verbandsgemeindeversammlung Liebenwerda am 16.07.2025 und am 03.12.2025 gefasst.

Beabsichtigte Änderungen sind:

- Teilplan 13: Ortsteil Uebigau – München – Bomsdorf; Änderung einer Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft in Uebigau
- Teilplan 12: Ortsteil Saxdorf; Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus:

- Plankarte M 1:10000
- der Begründung und dem Umweltbericht

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird als Auszug aus dem Flächennutzungsplan in seiner Bekanntmachung vom 18.01.2006 auf Grundlage der TK10 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg aus dem Jahr 2005, erstellt.

1.3 Verfahrensübersicht

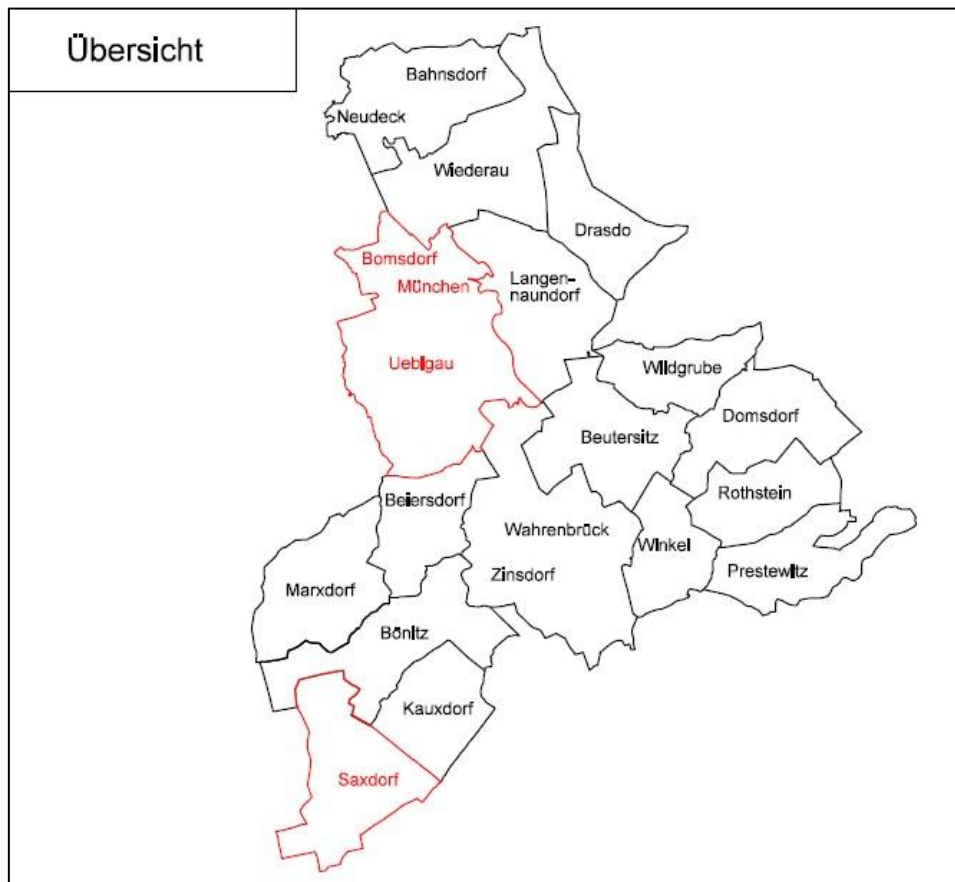
Planart:	Flächennutzungsplan
Vorhabenbezeichnung:	7. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stadt:	Uebigau-Wahrenbrück
Landkreis:	Elbe-Elster
Bundesland:	Brandenburg
Planungsträger:	Verbandsgemeinde Liebenwerda für die Stadt Uebigau-Wahrenbrück Markt 1 04924 Bad Liebenwerda
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensablauf:

Beschluss der Verbandsgemeindeversammlung zur Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)	vom 16.07.2025 und 03.12.2025
Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 20.02.2026
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 20.02.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit	24.02.26 – 25.03.26
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 24.02.2026
Entwurfsbeschluss der Verbandsgemeindeversammlung	vom 01.07.2026
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit	
Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss der Verbandsgemeindeversammlung Liebenwerda	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde	vom
Bekanntmachung der Genehmigung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom

1.4 Lage der Änderungsfläche im Raum

Abbildung 1: Lage der Änderungsfläche im Raum



2 Rechtsgrundlagen

- 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

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 mit Verkündung im BGBl. Teil I Nr. 57 vom 25.08.2021

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“ an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst werden sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach dem Ziel 5.6 des LEP HR ist die Stadt kein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, sodass die nicht der Innenentwicklung anzurechnenden Wohnsiedlungsflächen den Rahmen der EEO entsprechen müssen (Z 5.5 LEP HR).

Die Änderungsfläche Uebigau liegt innerhalb des seit dem 12.05.2016 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzen Elster. Gemäß § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen nach BauGB untersagt. Auch die ausnahmsweise zulässigen Voraussetzungen erfüllt die Fläche nicht.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Änderungsfläche an die Ziele der Landesplanung angepasst.

Für die Planung relevante Ziele der Raumordnung (Z) des LEP HR sind:

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

Die neu dargestellte Wohnsiedlungsfläche schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet der Ortslage Saxdorf an (Z 5.2 LEP HR).

Die Stadt Uebigau-Wahrenbrück gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß LEP HR. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Z 5.5 LEP HR), d. h.:

- Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt.
- Neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der EEO (1 ha / 1000 EW) geplant werden.

Die zulässige EEO beträgt bei einer Einwohnerzahl von 5245 (am 31.12.2018) 5,3 ha.

Folgende ausgewiesene Wohn- und Mischbauflächen sind im FNP in der Fassung der 7. Änderung auf die EEO anzurechnen:

Fläche ...	... nimmt EEO in Anspruch (in ha):
Kauxdorf, Mischgebiet Kauxdorf Nord (Mühlenweg)	0,7
Saxdorf, Plangebiet „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“	0,1
Wahrenbrück, Mischgebiet am Park	0,8
Wahrenbrück, Plangebiet „Die Hufen an der Stadt“	2,3
Winkel, Mischgebiet ehem. VEP „Büro- und Geschäftshaus an der B 101“	1,0
Summe Stadt Uebigau-Wahrenbrück	4,9

Das gemäß EEO zulässige Maß für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung wird nicht überschritten. Z 5.5 LEP HR steht somit der Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen in Uebigau-Wahrenbrück nicht entgegen.

Die nicht in der Tabelle erfassten Wohn- und Mischbauflächen werden aus landesplanerischer Sicht als Flächen der Innenentwicklung betrachtet.

Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Auf die Änderungsflächen bezogene Grundsätze der Raumordnung sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- ⇒ Die Änderungsfläche in Saxdorf befindet sich auf verkehrlich erschlossenen Ackerflächen im direkten Anschluss an die Ortssiedlung.

- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraum-schutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
 - ⇒ Die Bebauung sieht keine Neuerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen oder Freiraum vor.
 - ⇒ Die Fläche wird vom Vorhabenträger privat bewirtschaftet. Landwirtschaftliche Bodennutzung steht der Planung nicht entgegen.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
 - ⇒ Für die Änderungsfläche sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

3.2 Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt neben den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben auch auf spezielle Sachbereiche ausgerichtete Planungen, die von den jeweils zuständigen Fachbehörden durchgeführt wurden oder werden. Die auf Landesebene getroffenen Planfeststellungen auf den Gebieten des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechts sowie die nach den Bestimmungen der Fachplanungsgesetze geplanten Vorhaben sind nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

3.3 Schutzgebiete

3.3.1 Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete (NSG) § 23 BNatSchG

Quelle: Flächennutzungsplan

Die Änderungsflächen liegen außerhalb der Naturschutzgebiete.

Natura 2000 § 32 BNatSchG

Quelle: Flächennutzungsplan

Die Änderungsflächen liegen außerhalb der FFH-Gebiete oder der SPA-Gebiete.

Naturpark (NP) § 27 BNatSchG

Quelle: Flächennutzungsplan

Die Änderungsflächen liegen außerhalb von Naturparks.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) § 26 BNatSchG

Quelle: Flächennutzungsplan

Landschaftsschutzgebiete werden durch die Änderungsflächen nicht berührt.

3.3.2 Wasserwirtschaft

Quelle: Flächennutzungsplan und Landkreis Elbe-Elster (untere Wasserbehörde)

Gewässer

Die Änderungsflächen liegen außerhalb der Gewässer I. und II. Ordnung.

Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Änderungsflächen nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete

Die Änderungsfläche in Uebigau (Teilplan 13) liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster, welches mit Wirkung vom 11. Mai 2016 im Amtsblatt Nr. 18 des Landes Brandenburg öffentlich bekannt gemacht wurde und am 12. Mai 2016 in Kraft trat. Dieses umfasst Bereiche, die bei einem hundertjährigen Hochwasser der Schwarzen Elster durchflossen oder durchströmt werden.

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

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

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster wird nachrichtlich übernommen.

Hochwasserrisikogebiete

Die Änderungsfläche in Saxdorf (Teilplan 12) liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand ist am Standort mit 88,65 m ü. NHN angegeben. Für das Risikogebiet ist § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG zu beachten. Das heißt, 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, dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Im verbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festzusetzen.

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Lage der Änderungsfläche im Hochwasserrisikogebiet vermerkt.

3.4 Bergbau- und sonstige Abbaugebiete, Altlasten

3.4.1 Bergbau / Altbergbau

Im Bereich der Änderungsflächen sind keine Belange des LBGR berührt.

Quarz- und Spezielsandabbau

Mit den Änderungsflächen sind keine Vorbehaltsgebiete und Vorranggebiete betroffen.

3.4.2 Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Quelle: LK Elbe-Elster, untere Bodenschutzbehörde

Mit den Änderungsflächen sind keine Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen betroffen.

4 Denkmale

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Mit den Änderungsflächen sind keine Bau- und Bodendenkmalbereiche berührt.

5 Umwelt

Aussagen zum Zustand der Natur und Landschaft, besonders bei der Betrachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Biotope, Klima, Landschaft und Erholungsnutzung finden sich im Umweltbericht der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

6 Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können (§ 9 Abs. 1 BNatSchG).

Nach § 9 Abs. 4 BNatSchG haben die Gemeinden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen zur Vorbereitung von Flächennutzungsplänen darzustellen und fortzuschreiben.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Landschaftsplan nicht fortgeschrieben, jedoch beachtet.

7 Örtliche Planungen

- Flächennutzungsplan der Stadt Uebigau-Wahrenbrück (18.01.2006)
- vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“ der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf (Entwurf, Fassung Januar 2026)

8 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung

8.1 Bestandsbeschreibung

Das Vorhaben liegt am Ortsrand von Saxdorf an der Hauptstraße, in der Gemarkung Saxdorf, Flur 1, Flurstück 251. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und ist derzeit eine Ackerfläche, welche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt. Der Vorhabenstandort wird zweiseitig von den verbleibenden Ackerflächen des Flurstückes 252 und zweiseitig von den Ortsbebauungen begrenzt. Die Flurstücksfläche liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

8.2 Planungskonzept

Der Grundstückseigentümer plant die Erschließung eines Baugrundstückes auf ca. 1.100 m² Fläche für die Errichtung eines I-geschossigen Wohngebäudes mit den entsprechenden Nutzungszweck zugeordneten Garagen mit Bewegungsflächen und Nebenanlagen. Für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist bereits eine Zufahrt vorhanden. Die öffentliche Erschließung mit Trinkwasser ist gegeben. Die Abwasserentsorgung muss dezentral über eine Kleinkläranlage erfolgen. Die Wärmeversorgung ist dezentral (Wärmepumpe und PV-Anlage) vorgesehen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gegeben.

Die Stadt Uebigau-Wahrenbrück unterstützt das geplante Vorhaben und hat auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Auf Hinweis der Landesplanung stehen der Stadt 5,3 ha EEO außerhalb der Innenbereichsentwicklung zur Verfügung. Diese 5,3 ha sind mit den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen bereits überschritten. Durch die Änderung der Wohnbaufläche im Teilplan 13 in Fläche für die Landwirtschaft, stehen der Stadt an anderer Stelle Flächen für die Wohnsiedlungsentwicklung außerhalb der Innenbereichsentwicklung zur Verfügung.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Darstellung (Auszug aus Teilplan Nr. 13 – Ortsteil Uebigau – München – Bomsdorf) als Fläche für die Landwirtschaft von ca. 3,03 ha anstatt Wohnbaufläche (vgl. Abbildung 5).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“ ist eine Baufläche für die Erschließung eines Wohngrundstückes festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der GRZ 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse I festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zugelassen.

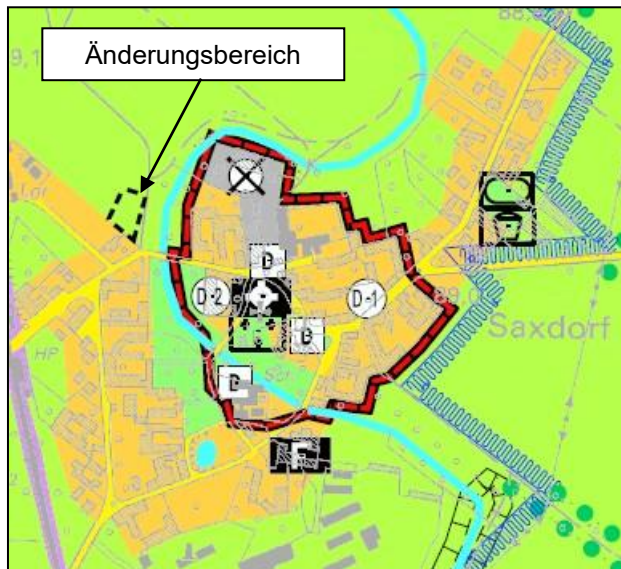
Festgesetzt sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB.

Vermerkt wird die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Darstellung im Auszug des Teilplans Nr. 12 – Ortsteil Saxdorf als gemischte Baufläche von ca. 0,11 ha anstatt Fläche für die Landwirtschaft (vgl. Abbildung 4).

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden zu der geplanten Standortnutzung Umweltuntersuchungen durchgeführt und ein Fachgutachten zum Artenschutz erstellt. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch die Bauzeitenregelung bei Umsetzung des Vorhabens vermieden werden.

Abbildung 2: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan – Auszug aus Teilplan Nr. 12 – OT Saxdorf (18.01.2006) im Änderungsbereich (Maßstab 1:10000)



Legende der Planzeichnung:



Änderungsbereich



gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr



sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Bahnanlagen



Grünflächen



Friedhöfe



Spielflächen



Sportplätze



Flächen für die Landwirtschaft



für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Darstellung)



Gesamtanlagen mit Nummerierung

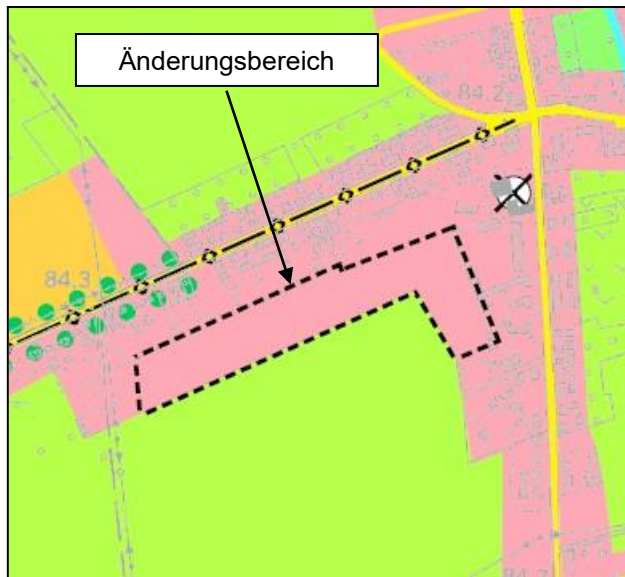


Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

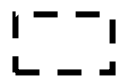


Alleen (§ 31 BbgNatSchG) (nachrichtliche Darstellung)

Abbildung 3: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan – Auszug aus Teilplan Nr. 13 – OT Uebigau (18.01.2006) im Änderungsbereich (Maßstab 1:10000)



Legende der Planzeichnung:



Änderungsbereich



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



110 kV-Freileitung



Gas (unterirdisch)



Graben



Flächen für die Landwirtschaft



für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Alleen (§ 31 BbgNatSchG) (nachrichtliche Darstellung)

Abbildung 4: Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Auszug aus Teilplan Nr. 12 – OT Saxdorf (Maßstab 1:10000)



Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans
Auszug aus Teilplan Nr. 12 - OT Saxdorf



gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Sonstige Darstellungen



Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Legende der zeichnerischen Darstellungen außerhalb der Änderungsplanung:

gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr



sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Bahnanlagen



Grünflächen



Friedhöfe



Spielplätze



Sportplätze



Flächen für die Landwirtschaft



für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Darstellung)



Gesamtanlagen mit Nummerierung



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Alleen (§ 31 BbgNatSchG) (nachrichtliche Darstellung)

Abbildung 5: Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Auszug aus Teilplan Nr. 13 – OT Uebigau (Maßstab 1:10000)



Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans
Auszug aus Teilplan Nr. 13 - OT Uebigau

 Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 9a BauGB)

Sonstige Darstellungen

 Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

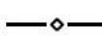
Legende der zeichnerischen Darstellungen außerhalb der Änderungsplanung:

 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

 gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

 sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

 110 kV-Freileitung

 Gas (unterirdisch)

 Graben

 Flächen für die Landwirtschaft

 für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

 Alleen (§ 31 BbgNatSchG) (nachrichtliche Darstellung)

9 Siedlungsplanung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

9.1 Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Darstellung einer Wohnbaufläche von ca. 0,1 ha.

9.2 Zusammenstellung der dargestellten Siedlungsflächen

Art der Flächenausweisung	Ortsteil	Bestand im Änderungsbereich	Planung im Änderungs- bereich	Zu- /Abgang
Wohnbaufläche	Uebigau	3,03 ha	0	-3,03 ha
Gemischte Baufläche	Saxdorf	0	0,11 ha	+0,11 ha

10 Flächen für den Verkehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

10.1 Straßen

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

11 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

11.1 Energieversorgung

11.1.1 Regionale Versorgung

Eine Energieversorgung des Ortsteils Saxdorf erfolgt in Zuständigkeit der MITNETZ Strom mbH. Berührungspunkte der Änderungsfläche mit Anlagen ergeben sich nicht.

Zuständig ist: MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
Annahofer Graben 1-3
03099 Kolkwitz.

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

11.2 Überregionale Versorgung

Mit den Änderungsflächen ergeben sich keine Berührungspunkte mit 380kV-Freileitungen.

11.3 50Hertz Transmission-Anlagen

Mit den Änderungsflächen ergeben sich keine Berührungspunkte mit 50Hertz-Anlagen.

Zuständig ist: 50Hertz Transmission GmbH
Abt. Netzbetrieb
Heidestraße 2
10557 Berlin.

11.4 Gasversorgung

11.4.1 Regionale Versorgung

Mit den Änderungsflächen ergeben sich keine Berührungspunkte mit Erdgasleitungen.

Zuständig ist: SpreeGas GmbH vertreten durch
NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
An der Spandauer Brücke 10
10178 Berlin

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

11.4.2 Überregionale Versorgung

Mit den Änderungsflächen ergeben sich keine Berührungspunkte mit Ferngasleitungen.

Zuständig ist: GDMcom mbH
FB Genehmigungswesen
Maximilianallee 4
04129 Leipzig

11.5 Fernsprechversorgung

Mit den Änderungsflächen ergeben sich keine Berührungspunkte mit Anlagen der Telekommunikation.

Zuständig ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH
Riesaer Straße 5
01129 Dresden.

11.6 Trinkwasserversorgung

Mit den Änderungsflächen ergeben sich keine Berührungspunkte mit Trinkwasserleitungen.

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

11.7 Abwasserentsorgung

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist im OT Saxdorf nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung für den OT Saxdorf muss dezentral über Kleinkläranlagen erfolgen.

11.8 Abfallentsorgung

Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger ist der:
Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauchhammer

Es gilt die jeweils gültige Satzung zur Abfallentsorgung.

12 Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 0,11 ha Fläche für die Landwirtschaft als gemischte Baufläche dargestellt. Im Gegenzug werden ca. 3,03 ha Wohnbauflächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

12.1 Zusammenstellung der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft

Ortsteil	Bestand im Änderungsbereich	Planung im Änderungsbereich	Zu-/Abgang
Uebigau	0	3,03 ha	+3,03 ha
Saxdorf	0,11 ha	0	-0,11 ha

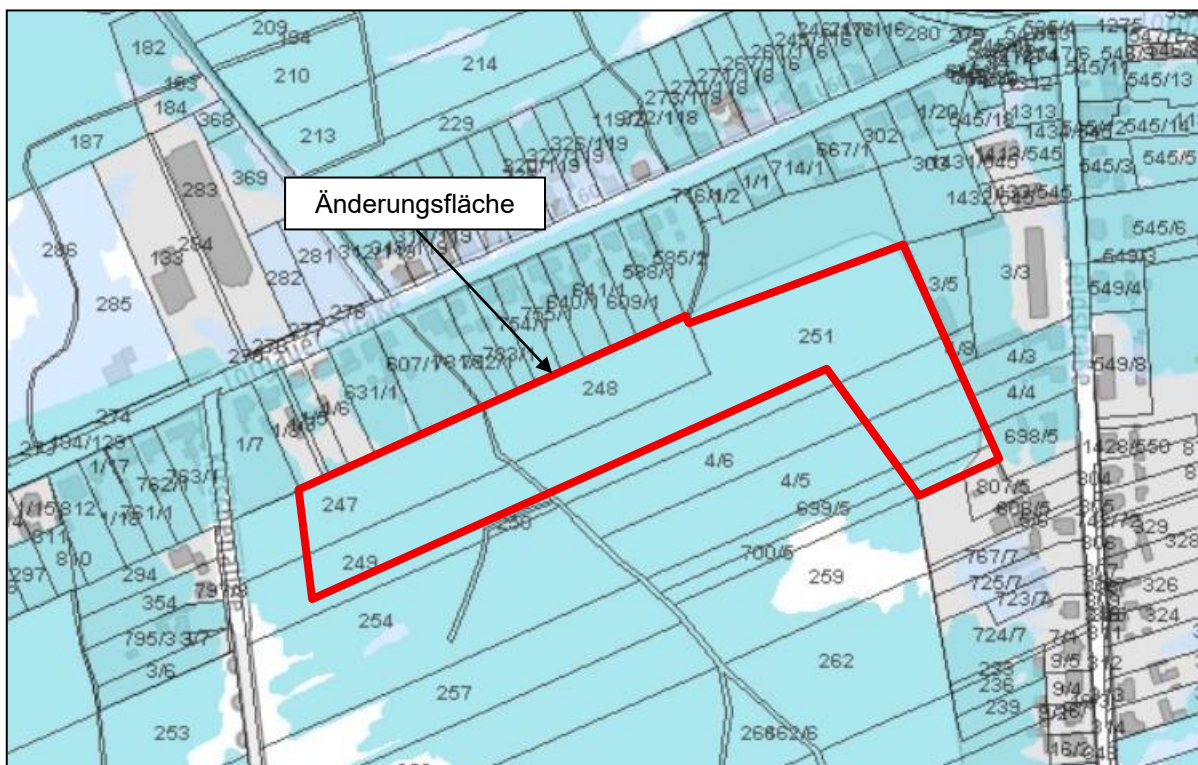
13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Das Vorhaben der 7. Änderung des Flächennutzungsplans stellt Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dar. Der Verursacher hat die Eingriffe auszugleichen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt nach den Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB in der verbindlichen Bauleitplanung. Im Einzelnen werden die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht erläutert.

14 Nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB

Die Änderungsfläche im OT Uebigau (Auszug aus Teilplan 13) liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster sowie die im Hochwasserrisikogebiet. Im Überschwemmungsgebiet gilt § 78 Abs. 1 WHG (Bauverbot).

Abbildung 6: Einordnung der Änderungsfläche Auszug aus Teilplan 13 OT Uebigau im Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster und im Hochwasserrisikogebiet

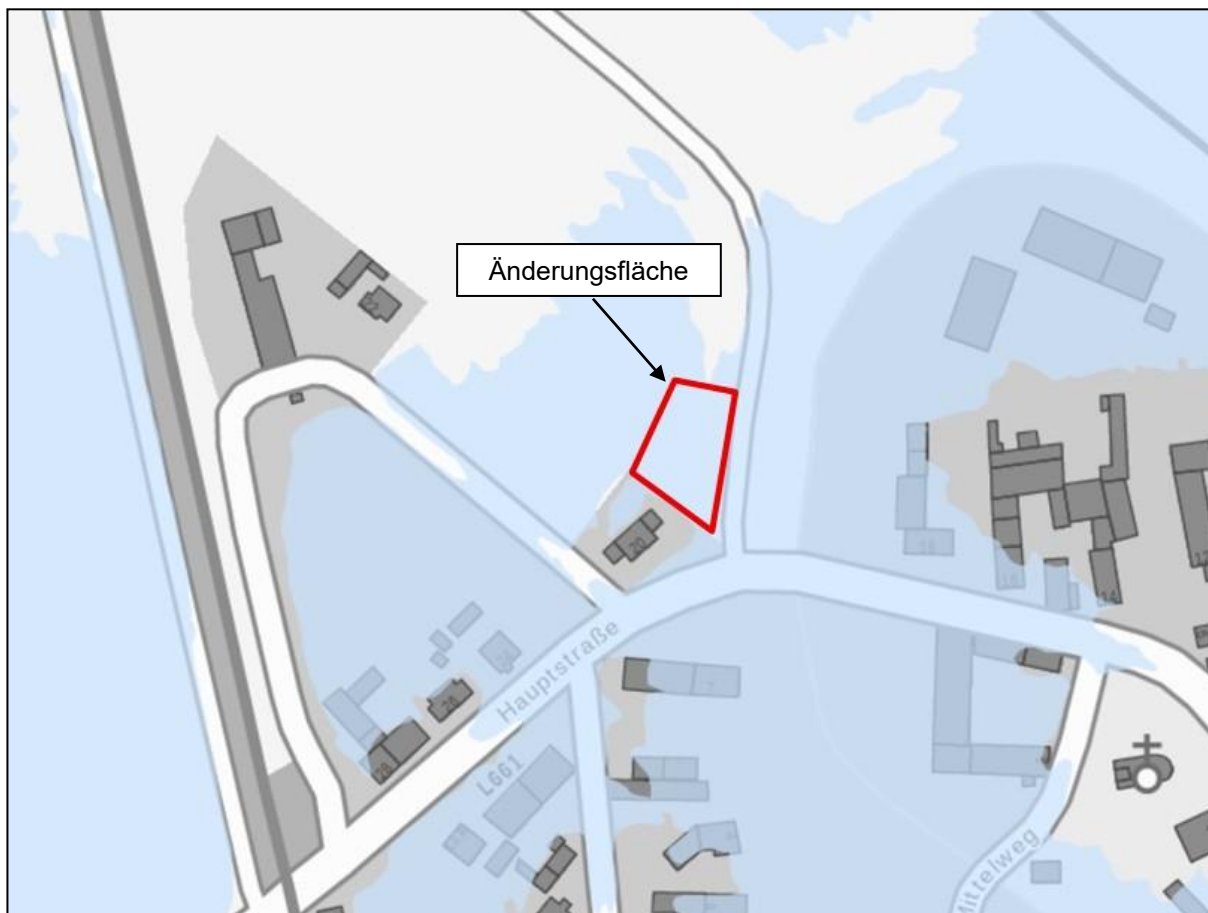


Quelle: <https://apw.brandenburg.de/> (ohne Maßstab)

15 Vermerk nach § 5 Abs. 4a BauGB

Die Änderungsfläche im OT Saxdorf (Auszug aus Teilplan 12) liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserpegel (HQ200) ist mit 88,65 m ü. NHN angegeben. Im Hochwasserrisikogebiet gilt § 78 Abs. 3 WHG.

Abbildung 7: Einordnung der Änderungsfläche Auszug aus Teilplan 12 OT Saxdorf im Hochwasserrisikogebiet der Elbe



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

16 Flächenbilanz

Flächenausweisung des wirksamen FNP im Änderungsbereich		Flächenausweisung der 7. Änderung des FNP	
Flächenbezeichnung	Größe in ha	Größe in ha	Auf-/Abgang in ha
Wohnbauflächen	3,03	0	-3,03
Gemischte Bauflächen	0	0,11	+0,11
Fläche für die Landwirtschaft	0,11	3,03	+2,92
Gesamtfläche	3,14	Gesamtfläche	0

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, April 2026

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, Gemarkung Uebigau und Saxdorf
Entwurf April 2026