

# **Bebauungsplan „Wohnpark an der Mühle“ 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	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung.....	4
1.2.1	Lage und Bedeutung .....	4
1.2.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung .....	5
1.3	Verfahrensübersicht .....	5
2	Rechtsgrundlagen.....	7
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung .....	8
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen .....	8
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG .....	8
4.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG .....	8
4.3	Gewässer II. Ordnung .....	9
4.4	Bergbau und sonstige Abbaugelände .....	9
4.5	Bodenschutz und Abfallbeseitigung .....	9
5	Denkmalschutz .....	9
5.1	Bodendenkmale .....	9
6	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung .....	9
6.1	Ziel und Zweck .....	9
6.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	10
6.2.1	Städteplanerische Auswirkungen .....	10
6.2.2	Soziale Auswirkungen .....	10
6.2.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	10
6.2.4	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Flächen.....	10
6.2.5	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen .....	10
6.2.6	Auswirkungen auf die Umwelt .....	11
7	Raum- und Nutzungskonzept .....	11
8	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	13
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
8.2.1	Bauweise .....	13
8.2.2	überbaubare Grundstücksfläche.....	13
8.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
8.3.1	öffentliche Verkehrsflächen .....	13
8.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	14
8.4.1	öffentliche Grünflächen.....	14
8.4.2	private Grünflächen .....	14
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).....	14
8.6	Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	14
8.7	Nachrichtliche Übernahme.....	15
8.7.1	Gewässerschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	15
8.7.2	Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB) .....	15
8.8	Hinweise zum Vollzug .....	15
8.8.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	15
8.8.2	Pflanzliste.....	15
8.8.3	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	17
9	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	18
9.1	Erschließung .....	18
9.1.1	Straßenverkehr .....	18
9.1.2	Energieversorgung .....	18
9.1.3	Gasversorgung .....	18
9.1.4	Trink-/ Abwasser.....	18
9.1.5	Telekommunikationsversorgung.....	19

9.1.6	Abfallbeseitigung .....	19
9.1.7	Niederschlagswasserentsorgung.....	19
9.1.8	Löschwasser .....	19
10	Klimaschutz.....	19
11	Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB .....	20
11.1	Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst, Reg./RPL-Nr. 202151180000).....	20
11.2	Straßenbeschilderung (Landkreis Elbe-Elster, Straßenverkehrsamt) .....	20
11.3	Brandschutz (Landkreis Elbe-Elster, Ordnungsamt) .....	20
11.4	Straßenplanung (Polizeidirektion Süd) .....	20
12	Flächenbilanz.....	20

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Übersicht zur Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Abbildung 3: Lage der Ersatzmaßnahmen E1 und E2

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 2: Bestandsplan Erdgas

Anlage 3: Bestandsplan Trinkwasser / Abwasser

# 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 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Falkenberg/Elster beabsichtigt auf Antrag der Falkenberger Grundbesitz 1 GmbH, Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet herbeizuführen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Falkenberg/Elster, zwischen der August-Bebel-Straße und der Grenzstraße, östlich der Oberschule Falkenberg im südlichen Stadtteil und ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Agrarfläche. Da es sich derzeit planungsrechtlich um eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB handelt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster in ihrer öffentlichen Sitzung vom 03.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark an der Mühle“ eingeleitet.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt und am 16.12.2022 bekanntgemacht.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22, Pressemitteilung vom 18.07.2023) entschieden, dass das Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht angewendet werden darf, wegen des Vorranges des Unionsrechts. Deshalb ist der Bauleitplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung erneut aufzustellen.

Den Beschluss hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster in ihrer öffentlichen Sitzung vom 11.04.2024 gefasst.

## 1.2 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

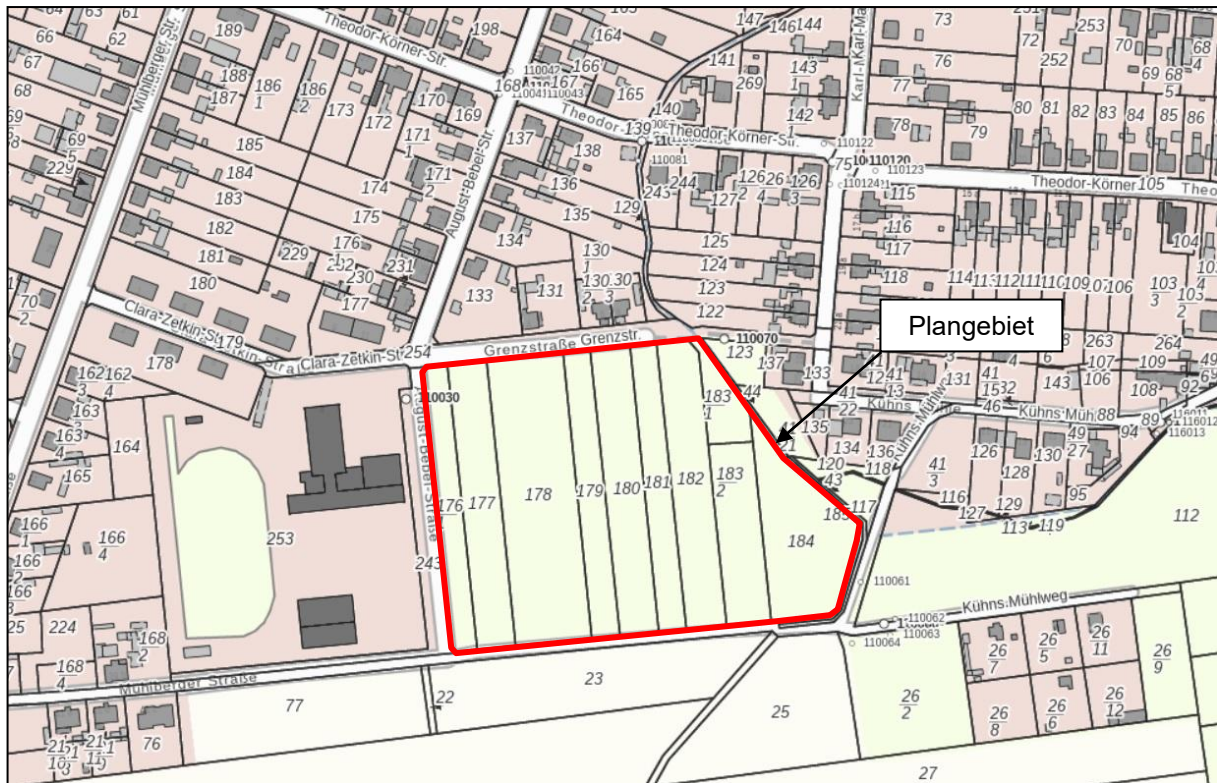
### 1.2.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtteil der Stadt Falkenberg/Elster an der August-Bebel-Straße und Grenzstraße. Das Gelände ist unbebaut und wurde zuletzt ackerbaulich für den Futteranbau (Mais) sowie als Wirtschaftsgrünland (Heu) genutzt.

Die öffentliche Erschließung ist über die angrenzenden Straßen möglich. Das Plangebiet grenzt westlich, südlich und östlich an die Siedlungsbebauung von Falkenberg an. Unmittelbar westlich befindet sich eine Oberschule.

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht das Vorhaben den Entwicklungszielen der Stadt und wird den vorhandenen angrenzenden Siedlungsstrukturen und den vorhandenen Erschließungsbedingungen gerecht.

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



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

### 1.2.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Falkenberg, Flur 8, Flurstücke 176/1, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183/1, 183/2 und 184. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,3 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von der Grenzstraße / Ortsbebauung
- Im Osten vom Graben (Gewässer II. Ordnung) / Ortsbebauung
- Im Süden vom unbefestigten Weg / Flächen für die Landwirtschaft
- Im Westen von der August-Bebel-Straße / Oberschule

### 1.3 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Wohnpark an der Mühle“
Stadt:	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 des Bebauungsplanes	vom 11.04.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 24.05.2024
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 15.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	20.11.24 – 20.12.24
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 19.11.2024
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 19.12.2025
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 19.06.2026
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom 19.12.2025
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4a (3) BauGB mit Schreiben	vom 22.06.2026
Öffentliche Auslegung	vom 05.01.26 – 05.02.26 und 24.06.26 – 24.07.26
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 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
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RegPI-GSP) vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50, S. 1086)

#### Bundesraumordnung

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

Die Stadt Falkenberg/Elster ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Nach dem RegPI-GSP Ziel 2.1 ist die Stadt als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Der Stadt Falkenberg stehen somit gemäß Ziel 5.7 des LEP HR Entwicklungsmöglichkeiten (EEO) von 2 ha pro 1000 Einwohner zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung werden 1,3 ha EEO angerechnet.

Die Stadt Falkenberg/Elster hat ihre Entwicklungsoptionen im Zeitraum des LEP HR damit ausgeschöpft.

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

- **Z 5.2 Abs. 1:** Anschluss neuer Siedlungsflächen. (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.  
⇒ Die geplante Wohnbebauung schließt an die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Stadt an.
- **Z 5.5:** Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf. (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.  
⇒ Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Eigenentwicklung aus raumordnerischer Sicht sowie auch aus gemeindlicher Sicht, da es sich beim Plangebiet um eine künftige Wohnsiedlungsfläche im Geltungszeitraum des LEP HR handelt.
- **Z 6.2** Freiraumverbund. (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen  
⇒ Der Bebauungsplan berührt keine Flächen des Freiraumverbundes

Auf die Planung bezogene Grundsätze der Raumordnung sind:

- **G 5.1** Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
  - ⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf erschlossenen, unbebauten Flächen direkt im Anschluss an die vorhandene Siedlung. Potentiale im klargestellten Innenbereich stehen nicht zur Verfügung.
- **G 6.1** Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
  - ⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen oder Freiraum vor.
- **G 8.1:** Klimaschutz, Erneuerbare Energien. Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
  - ⇒ Für die vorliegende Planung sind nur in geringem Umfang neue Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

In vorliegender Planung werden Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen festgesetzt.

**Der Bebauungsplan ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.**

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für die Ortslage Falkenberg vom 21.12.2001 sowie über eine 1. bis 4. Änderung. Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

### **3.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt über eine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 30.07.2004. Das Plangebiet ist dort dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

## **4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen**

### **4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG**

Quelle: LfU Brandenburg

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG.

### **4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG**

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand ist mit 85,80 m ü. NHN angegeben. Zu beachten ist der § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG besagt:

In Risikogebieten hat die Gemeinde bei Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung

nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Vermeidung erheblicher Sachschäden und der Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen.

### **4.3 Gewässer II. Ordnung**

Im Plangebiet befindet sich der Gewässerrandstreifen der Brandlache, Kataster Nr. 7.1.10 (Gewässer II. Ordnung). Es ist ein Abstand zum Graben (5 m Breite zur Uferlinie) gemäß § 87 BbgWG einzuhalten.

### **4.4 Bergbau und sonstige Abbaugebiete**

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

### **4.5 Bodenschutz und Abfallbeseitigung**

*Quelle: Landkreis Elbe-Elster untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde*

Im Bereich des Bebauungsplans 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.

## **5 Denkmalschutz**

*Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum*

### **5.1 Bodendenkmale**

Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan 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).

## **6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Ziel und Zweck**

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark an der Mühle“ beabsichtigt die Stadt Falkenberg/Elster für den Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO herbeizuführen.

Im Plangebiet sollen zukünftig ca. 28 erschlossene Bauplätze vorrangig zur Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Die öffentliche Erschließung ist über neue Wohnstraßen mit Anbindung an den Grenzstraße sowie an die August-Bebel-Straße vorgesehen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen. Eigentumsrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Der Vorhabenträger / Antragsteller ist Eigentümer der geplanten Baugebietsflächen.

Untersucht und beachtet werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben. Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen begründet sich mit der Eignung der Flächen außerhalb von Schutzgebieten i. S. WHG und BNatSchG und weil der Standort durch die vorhandene Erschließungssituation und Verfügbarkeit von Grund und Boden gut geeignet ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde diese Wohnsiedlungsfläche explizit deshalb festgelegt.

## **6.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.2.1 Städteplanerische Auswirkungen**

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird eine verkehrstechnisch gut integrierte Lage entwickelt. Die Planung fügt sich daher in eine sinnvolle und durch die Weiterentwicklung einer vorhandenen Stadtsiedlung, in eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein. Die Planung fügt sich auch in die übergeordnete Entwicklungsplanung der Stadt Falkenberg/Elster ein. Im Flächennutzungsplan wird eine Wohnsiedlungsentwicklung, vor dem Hintergrund des örtlichen Bedarfes und im Blick auf den guten Anschluss an überörtliche Verkehrswege für den Standort des Plangebietes, vorgesehen. Hierzu gehören auch die im BauGB formulierten Ziele der Innenentwicklung, einer verkehrsvermeidenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung nachzukommen.

### **6.2.2 Soziale Auswirkungen**

Die Planung trägt zum Erhalt und zur Entwicklung sozial stabiler Bevölkerungsentwicklung bei. Mit dem Bebauungsplan werden von der Gemeinde attraktive Wohnbauplätze gesichert, die sich an der Nachfrage orientiert. Somit wird ein wichtiger Wohnstandort in der Stadt gesichert. Einer aus sozialer Sicht negativen Bevölkerungsentwicklung, in der vor allem junge Menschen aufgrund fehlender bedarfsgerechter Wohnplätze wegziehen, wird entgegengewirkt.

### **6.2.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an örtliche und überörtliche Verkehrsnetze angeschlossen. Durch die schon bestehende Siedlung entlang der Grenzstraße liegen alle Versorgungsmedien an. Negative Auswirkungen auf die städtische Infrastruktur gehen von der Planung nicht aus.

### **6.2.4 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Flächen**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und für die Ausweisung von Bauflächen vorrangig von den Instrumenten der Innenentwicklung Gebrauch gemacht werden.

Eine besondere Bedeutung kommt dabei u. a. den landwirtschaftlichen Flächen zu. Sie sind nach Satz 2 nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen und darüber hinaus ist nach Satz 4 die Notwendigkeit ihrer Umwandlung unter Ermittlung und Würdigung der Innenentwicklungspotentiale zu begründen.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wurden im Vorfeld der Planung geprüft. Zwar befinden sich im festgestellten Innenbereich unbebaute Baulücken und leerstehende Gebäude, jedoch kann auf diese Fläche nicht zurückgegriffen werden, da die Eigentümer diese nicht veräußern wollen. Gleiches gilt für noch unbebaute Bauflächen in den Bebauungsplänen „Rothsteinslache“ und „Waldhof, Uebigauer Straße“. Des Weiteren befinden sich die Baulandreserven im Bebauungsplan „Waldhof, Uebigauer Straße“ in einer Gemengelage (Einwirkungsbereich von Tierhaltungen) und Baulandreserven im klargestellten Innenbereich sind größtenteils mit wasserrechtlichen Restriktionen (ÜSG und Hochwasserrisikogebiet) belastet.

Die Stadt beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Wohnpark an der Mühle“ ihre landesplanerisch zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauland zu bündeln, um somit einer punktuellen Zersiedlung der Landschaft zu begegnen.

Mit dem Bebauungsplan sollen zukunftsorientierte, bedarfsgerechte und erschlossene Wohnbauplätze für den angemeldeten Bedarf in der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Der vorgesehene Standort wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ausgesucht, weil aufgrund der Bauplatzbündelung (ca. 28 Bauplätze) die vorhandene verkehrliche Erschließung und Infrastruktur, u. a. die Nähe zur Schule, Hort, Kindergarten sowie ÖPNV-Anbindung, ideale Voraussetzungen bieten.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können vermieden bzw. kompensiert werden. Die Verfügbarkeit von Grund und Boden konnte gesichert werden.

Der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel wird hinreichend Rechnung getragen, da nur die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsfläche beansprucht wird.

### **6.2.5 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen**

Aus ökonomischer Sicht ist die Planung zu befürworten. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, dass die steigende Nachfrage an erschlossenen Bauplätzen bedient werden kann. Somit werden auch die in der Region bestehenden Arbeitsplätze gesichert oder auch neue geschaffen. Gleichzeitig kann die Stadt Falkenberg/Elster die Bevölkerung langfristig binden.

## 6.2.6 Auswirkungen auf die Umwelt

s. Umweltbericht

# 7 Raum- und Nutzungskonzept

Südlich an die Grenzstraße angrenzend soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Ziel der Planung ist es, das Baugebiet gesamthaft zu erschließen, sodass es sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen sich an den Umgebungsnutzungen orientieren. Außer die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sowie Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i. S. § 14 BauNVO, sollen alle Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sein. Diese nicht zugelassenen Nutzungen entsprechen nicht der örtlichen Nutzungs- und Infrastruktur und deren Bedarf der Gemeinde an diesem Standort. Die Gemeinde möchte den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskatalogs für ein allgemeines Wohngebiet ausschöpfen, um nachhaltig die Attraktivität und die Auslastung des Gebietes zu sichern.

Ziel der Planung ist es, das geplante Wohngebiet ortstypisch zu entwickeln. Dementsprechend werden die zu errichtenden Gebäude max. II-geschossig und die zulässige Überbaubarkeit (GRZ) max. 0,4 sein. Vorgesehen ist eine offene Bauweise.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und noch keine verbindlichen Ausführungspläne vorliegen, wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig mit Baugrenzen mit den erforderlichen Abstandsflächen bestimmt, um genügend Flexibilität für die Gebäudeanordnung zu ermöglichen. Innerhalb dieser Baufenster sollen auch die Garagen errichtet werden. Damit verbleiben zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Garagen ein 5 m breiter Streifen für Stellflächen.

Das Baugebiet soll von der Grenzstraße aus über neue Wohnstraßen erschlossen werden. Des Weiteren soll eine Anbindung zur August-Bebe-Straße geschaffen werden.

Durch den geplanten Verlauf der Wohnstraße wird das Baugebiet in einzelne Baugebietsflächen (WA1 – WA4) unterteilt, auf denen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden können. Die räumliche Ausprägung der Bauflächen wird von der Wohnstraßenanordnung definiert.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite von 7,50 m mit Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Straßen.

Die Verkehrsbreite ist, je nach Ausgestaltung des Verkehrsraumes, ausreichend. Zu beachten sind die Empfehlungen der RAS 06. Der Straßenabschnitt, welcher mit Wendemöglichkeit ausgestattet wurde, ist nicht für die Befahrung von Müllfahrzeugen geplant. Eine Aufstellfläche für Mülltonnen wird im Zuge der Ausführungsplanung eingeplant.

### Grünflächen:

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen von 5,0 m Breite mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ entlang der August-Bebel-Straße. Mit dieser Festlegung soll die angrenzende Baumallee, welche sich außerhalb des Plangebietes befindet, geschützt werden. Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ von ca. 877 m<sup>2</sup>. Hier werden zugeordnete Sport- und Spielgeräte und Stadtmobiliar außerhalb des Gewässerschutzstreifens zugelassen.

Mit dieser Festsetzung sollen öffentliche Spielflächen für das Plangebiet und für die nördlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen geschaffen werden. Diese Festlegung wird aus städteplanerischen Vorgaben getroffen.

Festgesetzt werden private Grünflächen von 5,0 m Breite mit Zweckbestimmung „Erholungsgrün“. In den Erholungsgrünflächen sollen untergeordnete bauliche Anlagen wie Einfriedungen, Pools etc. von höchstens 500 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Festgesetzt werden private Grünflächen von 5 m Breite mit Zweckbestimmung „Randgrün“ als Abgrenzung zum angrenzenden Weg bzw. zur freien Landschaft (u. a. als Sichtschutz).

Festgesetzt werden private Grünflächen von 5 m Breite mit Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ des angrenzenden Grabens (Gewässer II. Ordnung).

Festgesetzt werden private Grünflächen von ca. 425 m<sup>2</sup> mit Zweckbestimmung „Versickerungsraum“ gemäß Anforderung der unteren Wasserbehörde. Dieser Raum muss Grünfläche bleiben und darf weder befestigt noch bebaut werden. Bei Starkregen sammelt sich dort das Niederschlagswasser. Die Festsetzung ist zum Nachbarschutz erforderlich.

Durch die festgesetzten Grünflächen soll das Baugebiet durchgrünt werden, was sowohl dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem lokalen Klima zuträglich ist.

Hochwassergefahr:

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Im Hochwasserrisikogebiet sind im Hochwasserfall aller 200 Jahre Hochwasserstände von 85,80 m ü. NHN nicht auszuschließen.

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

Im Bebauungsplan sind für bauliche und technische Anlagen Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser vorzusehen. Hierzu gehören:

- Abdichtung Keller (weiße bzw. schwarze Wanne)
- 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 = 85,80 m ü. NHN

Der angegebene Hochwasserstand kann sich ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen voraussichtlich aller 200 Jahre einstellen.

Im Hochwasserrisikogebiet ist weder die Eintrittswahrscheinlichkeit der Überflutung noch die Wassertiefe sicher bestimmbar, weil die Überflutung nur bei einem Deichbruch oder Deichversagen erfolgen würde. Des Weiteren liegt die Elbe mindestens 15 km entfernt vom Plangebiet. Die dazwischenliegende Wald- und Freifläche halten schon Wasser zurück. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die ermittelten Wassertiefen im Falle eines 200-jährigen Hochwasserereignisses einstellen, ist gering.

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Da keine über den Bestand hinausgehende Wohnnutzung zulässig ist, sind bauliche und technische Versorgungsmaßnahmen zum Objektschutz vorzusehen. Diese liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantragsverfahren zu belegen.

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

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

Der Schutz des Gebäudes kann in drei Varianten sichergestellt werden.

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

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe des Erdgeschossfußbodens über den angegebenen Hochwasserstand von 85,80 m ü. NHN und von den jeweiligen Bauherren durchzuführenden Maßnahmen zum Gebäudeschutz, ist davon auszugehen, dass wesentlichen Schäden im Hochwasserfall nicht eintreten werden.

Niederschlagsentsorgung:

Im Plangebiet des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser wie in § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt, auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Konzept für die Straßenentwässerung wird in der Ausführungsplanung vorgelegt.

## 8 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.

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

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO unterteilt in WA1 – WA4.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO

#### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (§ 16 BauNVO) und der Zahl der Vollgeschosse II (§ 20 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Ein Überschreiten der GRZ 0,4 i. S. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

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 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.

Entsprechend des vorläufigen Entwurfskonzeptes ist eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht erforderlich.

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

#### 8.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis 50 m Länge als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden.

#### 8.2.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Garagen i. S. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zugelassen. Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche resultieren aus dem Nutzungskonzept. Innerhalb der Baufenster hat die Einordnung der Hauptgebäude und der Garagen zu erfolgen. Dabei ist das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 BauNVO zu beachten.

### 8.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 8.3.1 öffentliche Verkehrsflächen

Festgesetzt sind öffentliche Straßenräume mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche berücksichtigt die Herstellung der erforderlichen Stellflächen für die Feuerwehr. Sie stellt den Raum

für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Zufahrtsbereich zur Grenzstraße erhält die Verkehrsfläche eine Breite von 24,5 m.  
Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

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

### **8.4.1 öffentliche Grünflächen**

Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“. In der Spielplatzgrünfläche sind bauliche Anlagen, ausgenommen zugeordneter Sport- und Spielgeräte und Stadtmobiliar u. a. Bänke, Laternen, nicht zugelassen.

Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. In den Abstandsgrünflächen sind Gehölzanzpflanzungen vorgesehen. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht zugelassen.

Die Festsetzungen resultieren aus dem Nutzungskonzept.

### **8.4.2 private Grünflächen**

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erholungsgrün“. In den Erholungsgrünflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen i. S. § 14 BauNVO, wie z. B. Einfriedungen und Pools, zugelassen.

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerschutz“. In den Gewässerschutzflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen i. S. § 14 BauNVO, wie z. B. Einfriedungen, nicht zulässig.

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Randgrün“. In den Randgrünflächen sind Gehölzanzpflanzungen vorgesehen. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht zugelassen.

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Versickerungsraum“. In den Versickerungsgrünflächen sind Geländeerhöhungen nicht zulässig.

Die Grünflächenfestsetzungen resultieren aus dem Nutzungskonzept.

Die Abstands- und Randgrünflächen sollen als Sichtschutz fungieren, deshalb sind hier nur Einzäunungen und Anpflanzungen zulässig.

In der Versickerungsraumgrünfläche sind keine baulichen Anlagen möglich, da Geländeerhöhungen gemäß Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde nicht zugelassen werden.

Auf eine Festsetzung des Bebauungsumfanges für untergeordnete Anlagen innerhalb der Erholungsgrünflächen wird aus planerischer Zurückhaltung verzichtet. In der Eingriffsplanung werden pauschal 500 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche bewertet.

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

Gebäude und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 85,80 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 85,80 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Hauptgebäuden festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. Abdichtungsmaßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwasserangepasste Medieneinführung vorzusehen.

Die Festsetzung resultiert aus den geltenden Bestimmungen des WHG.

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

### **Maßnahme (M) – Anlegen einer Hecke**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Flächen, sind gebietsheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,0 m<sup>2</sup> anzupflanzen.



<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juniperus Communis L.</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis L.</i>	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide/Kopf-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### 8.8.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

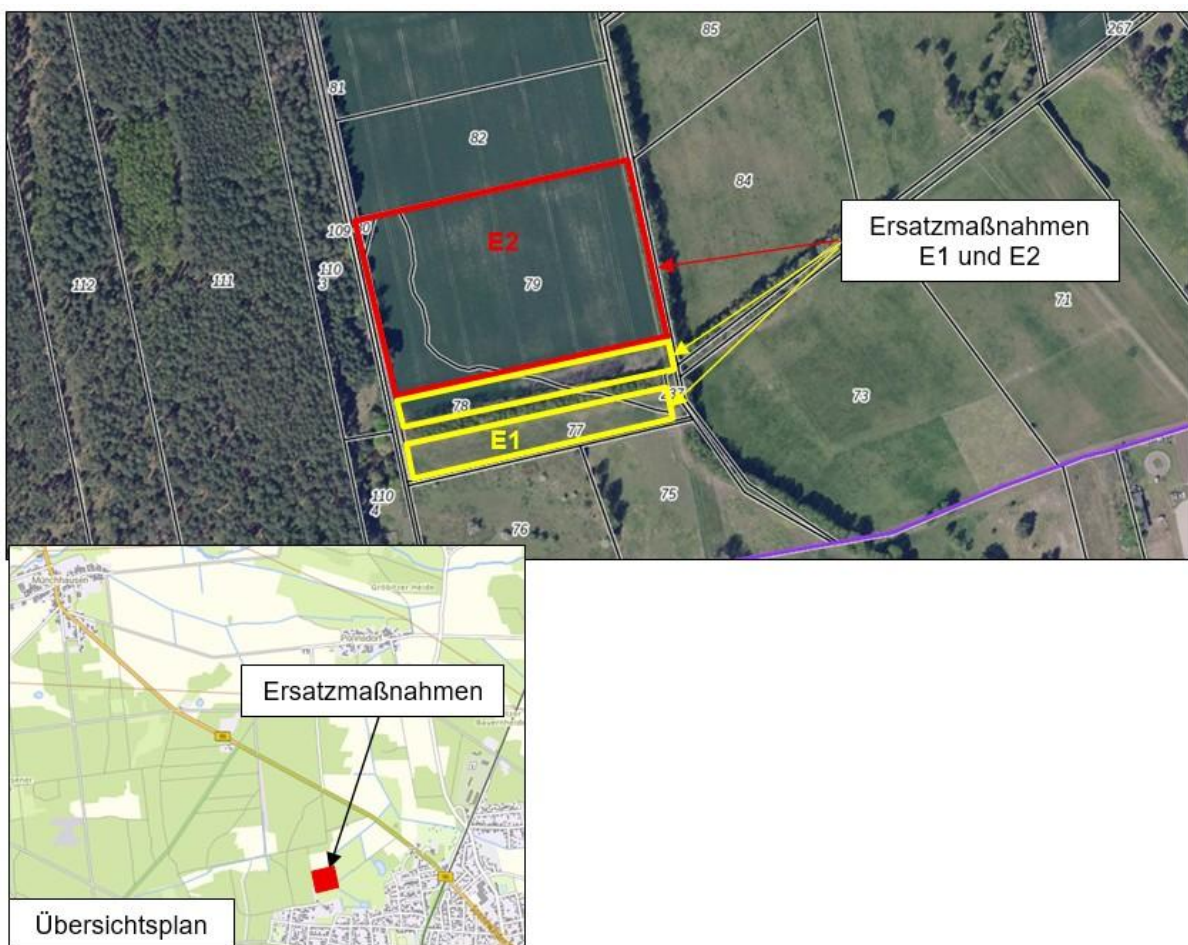
#### E1 – Entwicklung artenreiche Frischwiese

In der Gemarkung Ponnsdorf, Flur 2, Flurstücke 78 (teilweise) und 79 (teilweise) gemäß Umweltbericht Kap. 8.3. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Die Sicherung der Ersatzmaßnahmenfläche erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Gemeinde.

#### E2 – Umwandlung Acker in extensives Dauergrünland

In der Gemarkung Ponnsdorf, Flur 2, Flurstücke 78 (teilweise), 79 (teilweise) und 80 gemäß Umweltbericht Kap. 8.3. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Die Sicherung der Ersatzmaßnahmenfläche erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Gemeinde.

**Abbildung 3: Übersicht Lage der Ersatzmaßnahmen E1 und E2**



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

## 9 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Erschließung

#### 9.1.1 Straßenverkehr

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

#### 9.1.2 Energieversorgung

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

Der übergebene Leitungsbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 1 aufgenommen. Zurzeit sind die planerischen Maßnahmen zur Erschließung des Wohngebietes bei Versorger bereits eingeordnet.

#### Hinweise des Versorgers:

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

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

#### 9.1.3 Gasversorgung

Zuständig ist  
SpreeGas GmbH Cottbus  
vertreten durch  
NBB Netzgesellschaft B-B mbH & Co. KG

Der übergebene vorhandene und geplante Leitungsbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 2 aufgenommen. Berührungspunkte mit Anlagen des Rechtsträgers ergeben sich außerhalb des Plangebietes im Zuge der Abwassererschließung.

#### 9.1.4 Trink-/ Abwasser

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

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

#### Hinweise zur Erschließung:

Das ausgewiesene Bebauungsplangebiet ist trink- und schmutzwasserseitig nicht erschlossen. Zur Bebaubarkeit der Baugrundstücke ist die vollständige Ver- und Entsorgung sicherzustellen. In der Grenzstraße verläuft eine Schmutzwasserleitung NW 200, die Anbindung und Einleitung in die 2 vorhandenen Kontrollschächte ist denkbar.

Eine gesicherte Trinkwasserversorgung ist nur durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung PE- HD da 90 in der Karl-Marx-Straße oder Kühns Mühle gegeben. Eine entsprechende Fachplanung ist zu erarbeiten und die technischen Details mit dem HWAZ abzustimmen.

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

Zur Regelung der erschließungstechnischen und finanziellen Modalitäten ist eine „Vertragliche Vereinbarung“ rechtzeitig und vor Baubeginn zwischen dem Investor und dem HWAZ abzuschließen.

Für die Trinkwasserversorgung gilt die Wasserversorgungssatzung des HWAZ, welche zum 01.01.2025 neu in Kraft getreten ist. Hier sind insbesondere die Anlagen B und C einschließlich der gültigen Änderungen für die Erhebung von Baukostenzuschüssen zu beachten.

Bezüglich der schmutzwasserseitigen Erschließung verweisen wir auf die Entwässerungssatzung, die Abwasserbeitragssatzung und die Kostenersatzsatzung des HWAZ. Hier sei ebenfalls der Hinweis gegeben, dass die Entwässerungssatzung zum 01.01.2025 neu in Kraft getreten ist.

### **9.1.5 Telekommunikationsversorgung**

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

### **9.1.6 Abfallbeseitigung**

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

#### Hinweis:

Zu beachten sind insbesondere Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie dass das Abholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen kann.

### **9.1.7 Niederschlagswasserentsorgung**

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

### **9.1.8 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.

## **10 Klimaschutz**

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

§ 1a (5) Satz 1 BauGB besagt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Unter Beachtung § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sind im B-Plan Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die zum Klimaschutz beitragen.

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

## 11 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB

### 11.1 Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst, Reg./RPL-Nr. 202151180000)

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kampfmittelverdachtsflächenkarte in einem belasteten Gebiet. Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist im Bauantragsverfahren beizubringen.

### 11.2 Straßenbeschilderung (Landkreis Elbe-Elster, Straßenverkehrsamt)

Eine Beschilderung im neuen Wohngebiet (Verkehrsführung, Parkregelung ect.) ist nicht Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Dies ist durch die Verbandsgemeinde/ Stadt Falkenberg bei entsprechenden Baufortschritt direkt beim Straßenverkehrsamt zu beantragen.

### 11.3 Brandschutz (Landkreis Elbe-Elster, Ordnungsamt)

Es ist zu beachten, dass entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. im späteren Verfahren rechtlich gesichert werden müssen, welche gemäß § 5 (1) der Brandenburgischen Bauordnung für die Feuerwehr notwendig sind. Hierbei handelt es sich um Bewegungsflächen ggf. um Aufstellflächen nach der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, die sowohl Abmessungen und Tragfähigkeiten vorgeben.

### 11.4 Straßenplanung (Polizeidirektion Süd)

Bei der Breite des Wendehammers ist darauf zu achten, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gefahrenlos wenden können.

In der entsprechenden Planungsphase des Straßenraums ist der Markierungs- und Beschilderungsplan zur Anhörung vorzulegen.

## 12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

allgemeines Wohngebiet	24.827 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	3.503 m <sup>2</sup>
Grünflächen	5.052 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b><u>33.382 m<sup>2</sup></u></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
 Bad Liebenwerda, Mai 2026