

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan

"Allgemeines Wohngebiet Rehfeld Bahnhof"



Verwaltung

Stadt Falkenberg/Elster
Ortsteil Rehfeld

Bearbeitung

HiBU Plan GmbH

Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

☎ 033708 – 902470

✉ info@hibuplan.de



Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1.	Vorbemerkungen und Verfahren	4
1.2.	Verfahrensschritte	4
1.3.	Rechtsgrundlagen	5
2.	Das Vorhaben	7
2.1.	Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung	7
2.2.	Lage und Umfang	7
2.2.1.	Flächenbilanz und Flurstücke	8
2.3.	Ausgangssituation	9
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung	9
2.3.2.	Bebauung und Nutzung	9
2.3.3.	Erschließung	9
2.3.4.	Natur und Umwelt	9
2.3.5.	Eigentumsverhältnisse	9
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung	10
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.2.	Landesentwicklungsplan (LEP Pro oder LEP HR)	10
3.3.	Regionalplanung (regionale Planungsgemeinschaft)	12
3.4.	Planungen des Landkreises	13
3.4.1.	Kreisentwicklungskonzeption (KEK) 2020	13
3.4.2.	Regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2023-2027	14
3.5.	Flächennutzungsplan	15
3.6.	Kommunale Planung (INSEK und ähnliches)	16
4.	Inhalte der Planung	19
4.1.	Nutzung der Baugrundstücke	19
4.1.1.	Art und Maß der Nutzung	19
4.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.1.3.	Stellplätze und Garagen	20
4.1.4.	Nebenanlagen	20
4.2.	Verkehrsflächen	20
4.3.	Grünflächen	20
4.4.	Nachrichtliche Übernahme	21
4.4.1.	Schutzgebiete	21
4.4.2.	Bahnanlagen	21
5.	Literaturverzeichnis	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot markiert)	8
Abbildung 2: Ausschnitt der zeichnerischen Festsetzung aus dem Bebauungsplan	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz in m ²	8
--	---

1. Einleitung

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil des Verfahrens zur Neuauufstellung des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet Rehfeld Bahnhof" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Rehfeld. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre beschlossen, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst.

Das Plangebiet liegt nördlich der Bahnhofstraße (L 60) und der Haltestelle (Rehfeld b. Falkenberg/Elster) für S-Bahn und Regionalbahn im Ortsteil Rehfeld der Stadt Falkenberg/Elster.

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt.

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Es wird ein vollständiges Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Stadtverordnetenversammlung Falkenberg/Elster hat am 22.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet Rehfeld Bahnhof" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Rehfeld beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Ortsteil Rehfeld, Flur 001 die Flurstücke 149, 150 (tlw.), 151 (tlw.), 256 (tlw.) 257, 153/1, 154 (tlw.), 155 (tlw.), 156/1, 156/2 (tlw.), 157 (tlw.), 158 (tlw.), 159 (tlw.), 160 (tlw.), 143, 264, 265 (tlw.) 142/3, 142/2, 142/1, 141, 140, 332, 331, 329 (tlw.). Die Abgrenzung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

8. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
10. Abwägungsbeschluss
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
12. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB). Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

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

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

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

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **BauNVO** - 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
- **PlanZV** - 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

- **BbgBO-** Brandenburgische Bauordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).
- **BbgDSchG** - (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], I S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9) geändert worden ist
- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) geändert worden ist
- **BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]) geändert worden ist
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) geändert worden ist.
- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]) geändert worden ist.
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABI./19, [Nr. 43], S. 1149)

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

Gemäß des Aufstellungsbeschlusses wurden folgende Planungsabsichten und -ziele beschlossen.

In der Ortslage ist bereits eine Wohnbebauung an Einfamilien- und Doppelhäusern von einem gewissen Gewicht vorhanden (ca. 8 Grundstücke nördlich der Bahnhofstraße/ L60) welche insbesondere in den Baulücken der Flurstücke 157, 143 und 332 der Flur 1, Gemarkung Rehfeld, gestärkt werden soll. Um planungsrechtliche Flächenkonflikte sowie den damit verbundenen Spannungsfeldern in der Ortslage zu vermeiden und eine homogene wohnrechtliche Verstärkung mit Wahrung von naturschutz- und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sowie dem baulichen Gefüge vor Ort zu gewährleisten, ist analog hierzu ein Bauleitplanverfahren i.V.m. einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB angedacht und seitens des Ortsbeirates des Ortsteils Rehfeld gewünscht.

Das Bauleitplanverfahren soll im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 BauGB erfolgen, um die adäquat die bestehenden Immissionsstandorte vor Ort im Planverfahren zu berücksichtigen.

2.2. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet befindet sich im Ortsteil Rehfeld der Stadt Falkenberg/Elster. Der Geltungsbereich liegt im Rehfeld an der westlichen Grenze Brandenburgs zu Sachsen und ist circa 1,5 km vom Zentrum des Ortsteils Rehfeld entfernt. Es grenzt im Süden an die Bahnhofstraße, im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen und im Westen an einen Wald.

Die Fläche wird aktuell als Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern genutzt und umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

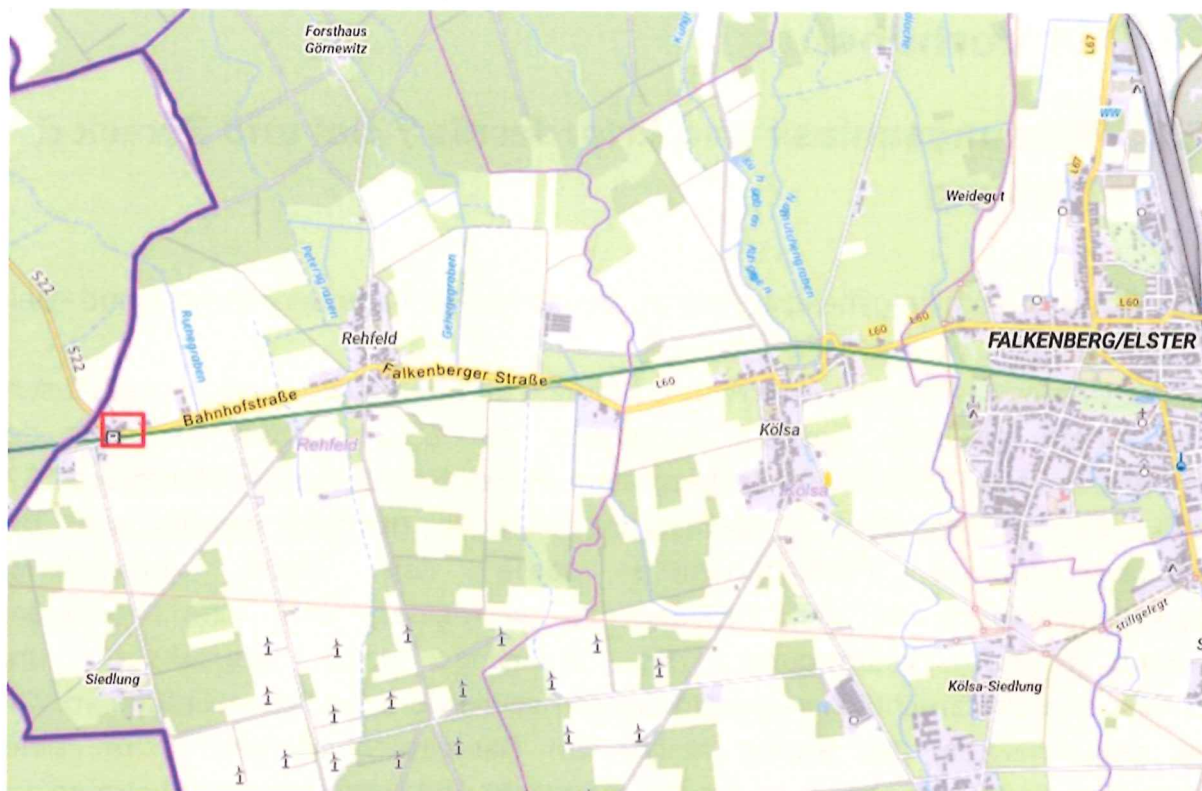


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot markiert)

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Fläche für Landwirtschaft
- Im Osten: Fläche für Landwirtschaft
- Im Süden: Bahnhofstraße (L60)
- Im Westen: Fläche für Wald

2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind:

Gemarkung Rehfeld, 122749

Flur 001,

Flurstück: 149, 150 (tlw.), 151 (tlw.), 256 (tlw.) 257, 153/1, 154 (tlw.), 155 (tlw.), 156/1, 156/2 (tlw.), 157 (tlw.), 158 (tlw.), 159 (tlw.), 160 (tlw.), 143, 264, 265 (tlw.) 142/3, 142/2, 142/1, 141, 140, 332, 331, 329 (tlw.)

Die Flächenbilanz zum Vorhaben wird in *Tabelle 1* aufgeführt.

Tabelle 1: Flächenbilanz in m²

Festsetzung	Grundfläche	GRZ
Allgemeines Wohngebiet	26.691 m ²	0,4
Grünfläche	12.609 m ²	
Verkehrsfläche	566 m ²	
Gesamtfläche	39.866 m ²	

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Ortsteil Rehfeld liegt im Gemeinde Falkenberg/Elster im Landkreis Elbe-Elster. Ortsteil Rehfeld liegt zwischen Gemeinde Falkenberg/Elster im Landkreis Elbe-Elster in Brandenburg und Gemeinde Beilrode im Landkreis Nordsachsen in Sachsen.

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Für den Ortsteil Rehfeld gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan für Windenergie.

Das Plangebiet weist bereits Bebauung auf und wird aktuell als Wohnbaufläche genutzt.

2.3.3. Erschließung

Das Plangebiet ist über Landesstraße L60 (Bahnhofstraße- Falkenberg Straße) und Eisenbahn angebunden.

2.3.4. Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt in der Mitte der landwirtschaftlichen Fläche, ca. 1,7 km westlich des Ortsteils Rehfeld und an der Grenze zwischen dem Land Brandenburg und dem Freistaat Sachsen.

2.3.5. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet weist mehrere Privateigentümer vor. Die Flächen entlang der Bahnhofstraße gehören der Stadt Falkenberg/Elster.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 (1) BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

3.2. Landesentwicklungsplan (LEP Pro oder LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan steuert die räumliche Verknüpfung von Nutzungsansprüchen für Wohnen, Arbeiten und Verkehr für die künftige Entwicklung in städtischen Räumen. Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg zählt Stadt Falkenberg/Elster mit allen Ortsteilen zum Berliner Umland. Die benachbarten Mittelzentren Uebigau Wahrenbrück, Herzberg (Elster), sowie Mühlberg/ Elbe (funktionsgeteilt) haben die Aufgabe die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Bei der Planaufstellung werden die nachfolgenden Ziele und Grundsätze berücksichtigt beziehungsweise wird diesen gefolgt.

LEPro 2007

§ 5 Siedlungsentwicklung

Grundsatz der Raumordnung (G)

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. [...]

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen

sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

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.
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
- (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

- (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.
- (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
- (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

LEPro 2007

§ 6 Freiraumentwicklung

Grundsatz der Raumordnung (G)

- (1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert

und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

- 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 Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltig ökologisch produzierender Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

3.3. Regionalplanung (regionale Planungsgemeinschaft)

Die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist den Städten und Gemeinden innerhalb der Gemeinschaft übergeordnet, jedoch der Landesplanung untergeordnet. Somit ist die Regionalplanung als übergeordnete und zusammenfassende Planung zu verstehen und kann auf der Ebene der Region räumlich konkretere Festlegungen als die Landesplanung treffen. Die regionale Planungsgemeinschaft erarbeitet den sachlichen Teilregional „Grundfunktionale Schwerpunkte“, in dem weiteren Orten, Städten und Gemeinden eine gesonderte Funktion zugeschrieben wird außerhalb der oder ergänzend zu, jener im Landesentwicklungsplan festgesetzten.

Gemäß der Richtlinie für Regionalpläne werden ergänzend GSP als „Ortsteile von Gemeinden, die sich aufgrund ihrer guten Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung besonders eignen, dort über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinausgehende Flächen für Wohnsiedlungsentwicklungen (Z 5.7 LEP HR) und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für den großflächigen Einzelhandel (Z 2.12 Satz 2 LEP HR) vorzusehen“ definiert. Des Weiteren gibt die Richtlinie für

Regionalpläne das zu verwendende Planzeichen vor und Anwendungshinweise, die von den Regionalen Planungsgemeinschaften im Land Brandenburg zu berücksichtigen sind.

Durch die regionalplanerische Festlegung eines Grundfunktionalen Schwerpunktes eröffnet der LEP HR den Gemeinden für die Grundfunktionalen Schwerpunkte die folgenden raumordnerischen Privilegierungen:

Gemäß Z 5.6 LEP HR „Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung“ wird für den Gestaltungsraum Siedlung folgendes festgelegt: „In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.“

3.4. Planungen des Landkreises

3.4.1. Kreisentwicklungskonzeption (KEK) 2020

Die "Kreisentwicklungskonzeption 2020" des Landkreises Elbe-Elster ist ein strategischer Entwicklungsplan, der festlegt, wie sich die Region langfristig wirtschaftlich, sozial und infrastrukturell entwickeln soll. Im Mittelpunkt steht die Herausforderung des demografischen Wandels: sinkende Einwohnerzahlen, Alterung der Bevölkerung und Abwanderung junger Menschen. Der Landkreis verfolgt das Ziel, die Attraktivität von Elbe-Elster als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum zu erhalten und zu stärken.

Ein zentrales Anliegen des Plans ist die wirtschaftliche Stabilisierung der Region. Zu diesem Zweck sollen kleine und mittlere Unternehmen gestärkt, neue Arbeitsplätze geschaffen und Innovationen gefördert werden. Im vorliegenden Kontext sind folgende Punkte von besonderer Relevanz:

Die Förderung regionaler Wirtschaftskreisläufe, die Unterstützung von Handwerk und Landwirtschaft, der Ausbau des Tourismus, die bessere Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Bildung und Verwaltung sowie die Nutzung der Chancen des Strukturwandels in der Lausitz sind die Ziele des Projektes.

Der Landkreis verfolgt mit dieser Initiative das Ziel, die Abwanderung zu bremsen und mehr junge Fachkräfte in der Region zu halten.

Im Bereich Infrastruktur sieht der Plan vor:

Die Modernisierung von Straßen und Verkehrsverbindungen, die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs, der Ausbau der Breitband- und Internetversorgung

sowie die gezielte Stärkung zentraler Orte wie Finsterwalde, Elsterwerda, Herzberg und Bad Liebenwerda sind wesentliche Ziele des Projektes.

Gleichzeitig sollen kleinere Dörfer so gestaltet werden, dass sie lebensfähig bleiben und eine bessere Anbindung erhalten.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der sozialen Entwicklung. Der Landkreis plant:

Zu den Schwerpunkten der zukünftigen Politik gehören die Sicherung von Schulen und Kindertagesstätten, die Verbesserung der medizinischen Versorgung, die Schaffung altersgerechter Angebote für Senioren, die Förderung von Vereinen und Ehrenamt, der Erhalt kultureller Einrichtungen und Freizeitangebote.

Das Ziel ist die Steigerung der Lebensqualität in ländlichen Regionen.

Ebenso von großer Bedeutung ist der Umwelt- und Klimaschutz. Die Konzeption nennt:

Die nachhaltige Nutzung von Natur und Landschaft, der Schutz der Wasserressourcen, der Ausbau erneuerbarer Energien, die Energieeinsparung, die Anpassung an den Klimawandel und Dürreperioden sind von entscheidender Bedeutung.

Die Region strebt eine langfristige, klimafreundliche und ressourcenschonende Entwicklung an.

Darüber hinaus verfolgt der Landkreis das Ziel, die Zusammenarbeit zwischen Gemeinden, Unternehmen und Bürgern zu stärken. Bürgerbeteiligung und regionale Kooperationen sind wesentliche Faktoren, um die Umsetzung von Projekten zu beschleunigen und die Identifikation mit der Region zu stärken.

Die Konzeption beschreibt eine langfristige Modernisierung des Landkreises. Elbe-Elster strebt eine Stärkung der wirtschaftlichen Stabilität, eine Intensivierung der digitalen Infrastruktur, eine Optimierung der Vernetzung und eine Aufrechterhaltung der Attraktivität als ländlicher Lebensraum an.

3.4.2. Regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2023-2027

Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) der LEADER-Region Elbe-Elster bildet die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des ländlichen Raums im Landkreis. „LEADER“ steht für „Liaison entre actions de développement de l'économie rurale“, zu Deutsch „Zusammenarbeit zwischen Aktionen zur Entwicklung des ländlichen Raums“.

Die Strategie zielt darauf ab, die Lebensqualität in Städten und Gemeinden zu sichern, die regionale Wirtschaft zu stärken und eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung der Region zu gewährleisten. Dabei stehen insbesondere der Erhalt und die Weiterentwicklung lebendiger Ortskerne, die Sicherung der Grundversorgung sowie die Stärkung sozialer Strukturen im Mittelpunkt.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Förderung der regionalen Wirtschaft durch die Unterstützung kleiner und mittlerer Unternehmen, die Stärkung der Landwirtschaft sowie den Ausbau von Tourismus und regionalen Wertschöpfungsketten. Gleichzeitig sollen neue Beschäftigungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum geschaffen werden, um der Abwanderung entgegenzuwirken.

Darüber hinaus verfolgt die RES das Ziel, Natur und Landschaft nachhaltig zu schützen und die Region an die Herausforderungen des Klimawandels anzupassen. Dies umfasst insbesondere den Schutz von Ressourcen wie Wasser und Boden, die Förderung einer nachhaltigen Landnutzung sowie die Unterstützung erneuerbarer Energien.

Darüber hinaus werden die Themen soziale Gemeinschaft, kulturelles Leben und bürgerschaftliches Engagement als wesentliche Entwicklungsfaktoren betont. Die Strategie fokussiert sich auf die Stärkung des sozialen Gefüges innerhalb der Gemeinden sowie die Förderung von Projekten, die das Leben vor Ort attraktiver gestalten.

Die RES stellt die Grundlage für die Förderung konkreter Projekte im Rahmen des LEADER-Programms dar und unterstützt eine ausgewogene Entwicklung von Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt im ländlichen Raum des Landkreises Elbe-Elster.

3.5. Flächennutzungsplan

Die Stadt Falkenberg /Elster verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt jedoch nur den Bereich des Ortsteils Falkenberg/Elster dar.

Die weiteren Ortsteile Beyern, Großrössen, Kölsa, Schmerkendorf sowie auch Rehfeld werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt und verfügen somit über keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

3.6. Kommunale Planung (INSEK und ähnliches)

Der vorliegende Entwurf zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ist das Resultat einer umfassenden, sektoralen Analyse, die von der Stadtverwaltung durchgeführt wurde. Das Ziel dieser Analyse war die Formulierung einer Strategie für die Stadtentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Die Stadt sieht sich in Zukunft mit weiteren Veränderungen konfrontiert, darunter demografischer Wandel mit rückläufigen Einwohnerzahlen, zunehmende Stadt-Land-Gegensätze, lokale Auswirkungen des Klimawandels sowie schwer abschätzbare regionale und überregionale Entwicklungen in den Bereichen Handel, Mobilität, Industrie und Energiewirtschaft. Zusätzliche Herausforderungen resultieren aus der digitalen Entwicklung und dem Globalisierungsprozess, die die bereits bestehende und zukünftige Vielfalt an Herausforderungen erweitern.

Im Jahr 1962 wurde Falkenberg/Elster das Stadtrecht verliehen. Im Jahr 2001 bzw. 2003 wurden die heutigen Ortsteile Beyern, Großrössen, Kölsa, Rehfeld und Schmerkendorf, die bis zu diesem Zeitpunkt amtsangehörig zum Amt Falkenberg/Uebigau waren, in das Stadtgebiet integriert.

Die Stadtstruktur von Falkenberg/Elster ist geprägt durch ihre bauliche Entwicklung sowie durch verwaltungspolitische Entscheidungen. Neben dem einwohnerdominanten und städtisch geprägten Ort Falkenberg besteht die Stadt gegenwärtig aus weiteren fünf Ortsteilen, den ehemaligen Dörfern Beyern, Großrössen, Kölsa, Rehfeld und Schmerkendorf. Alle diese heutigen Ortsteile sind für die Region typische Anger oder Straßendörfer, deren Siedlungsentwicklung mit Ausnahme von Schmerkendorf und Kölsa nicht wesentlich über den beidseitigen Anbau entlang der überörtlichen Straßen hinausgegangen ist.

Das Stadtgebiet der heutigen Stadt Falkenberg/Elster ist verglichen mit anderen Kommunen in der Region mit 81,8 km² nicht besonders groß und räumlich kompakt, da sich die Ortsteile in weniger als 5 km Entfernung nördlich, östlich und südlich um die Kernstadt gruppieren. Östlich schließt sich an das Stadtgebiet die Stadt Uebigau-Wahrenbrück mit dem Stadtteil Uebigau an.

Im INSEK von Elbe-Elster werden Handlungsbedarfe identifiziert und eine Stadtentwicklungsstrategie entwickelt, die dazu beitragen soll, die Einwohnerentwicklung der Stadt zu stabilisieren. Voraussetzung einer solchen Strategie ist, sich als Stadt Entwicklungsziele zu stellen. Die Stadt bedient sich dabei der Zielformulierungen in ihrer Gesamtheit als komplexes Leitbild der Stadtentwicklung. In diesen Zielen kommt gleichzeitig zum Ausdruck, wohin sich die Stadt entwickeln will und auch entwickeln muss, wenn sie auch die

bevorstehenden Herausforderungen erfolgreich bewältigen will. Falkenberg/Elster setzt dabei nicht auf schnell verpuffende Effekte, sondern auf die Fortsetzung der bisherigen pragmatischen, aber wirksamen Handlungsweise, wie sie sich z. B. im Bildungsbereich ausgezahlt hat. Das Gesamtstädtische Entwicklungsziel setzt sich aus sechs Handlungsfeldern zusammen, die gemeinsam die Perspektive und Zielsetzung für die Stadtentwicklung der Stadt innerhalb der Kurstadtregion Elbe-Elster bestimmen. In den Handlungsfeldern sind jeweils die Strategieansätze gebündelt, die als erforderlich und erfolgversprechend für eine Weiterentwicklung der Stadt im Hinblick auf das jeweils formulierte Entwicklungsziel sind:

A. Stadt zum Wohnen

- Wohn- und Zentrumsfunktionen durch weitere substanzielle Aufwertung in der Innenstadt stärken
- denkmalgeschützte und stadtcharakteristische Gebäude sanieren
- Mietwohnbestände bedarfsgerecht aufwerten, energieeffizient und barrierefrei/-arm sanieren
- Rückbau von Geschosswohnungsbauten planmäßig vorbereiten
- funktionelle und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes fortsetzen.

B. Stadt für Wirtschaft

- Wirtschaftsstandort profilieren durch Flächenvorsorge und Standortqualifizierung
- Standortvorteil Bahnknoten für bahnbezogene Gewerbe- und Logistikunternehmen nutzen
- Netzwerke und regionale Zusammenarbeit fördern
- Qualifizierte Arbeitsplätze schaffen
- Fachkräfte binden

C. Eisenbahnstadt

- die „Bahn“ als identitätsstiftendes Merkmal der Stadt vielfältiger bewusst machen
- weitere funktionelle und gestalterische. Aufwertung des Bahnhofs und des Bahnknotens
- Verbesserung des Personen- und Güterverkehrs am Standort
- Qualifizierung der Ausgestaltung des überörtlichen Verkehrs und der lokalen Mobilität
- Umgestaltung und Erneuerung des weiteren Bahnhofsumfeldes

D. Stadt fürs Miteinander

- vorhandenes Vereinsleben stärken und unterstützen
- Gesundheitsangebote langfristig stabilisieren

Begründung

- Pflege und Betreuung weiter ausbauen
- Barrierefreiheit schrittweise umsetzen
- Entwicklung der Kurstadtregion Elbe-Elster mit bürgernaher Verwaltung verbinden

E. Nachhaltige Stadt

- Kinderbetreuung und Bildung auf hohem Standard stabilisieren
- technische Infrastruktur zukunftsfähig ausbauen
- Klimaschutz und Klimaanpassung vielfältig fortführen
- breite Verantwortungsgemeinschaft in der Stadt pflegen
- Gefahrenabwehr mit der Kurstadtregion Elbe-Elster qualifizieren

F. Natur-, Kultur- und Freizeitstadt

- Lebensqualität durch vielfältige lokale Verbesserungen erhöhen
- naturräumliche Potenziale noch attraktiver gestalten
- Grün- und Freiflächen standort- und funktionsgerecht entwickeln
- Kleingärten differenziert und nutzungsbezogen umgestalten
- Kultur- und Vereinsleben stabilisieren und unterstützen

4. Inhalte der Planung

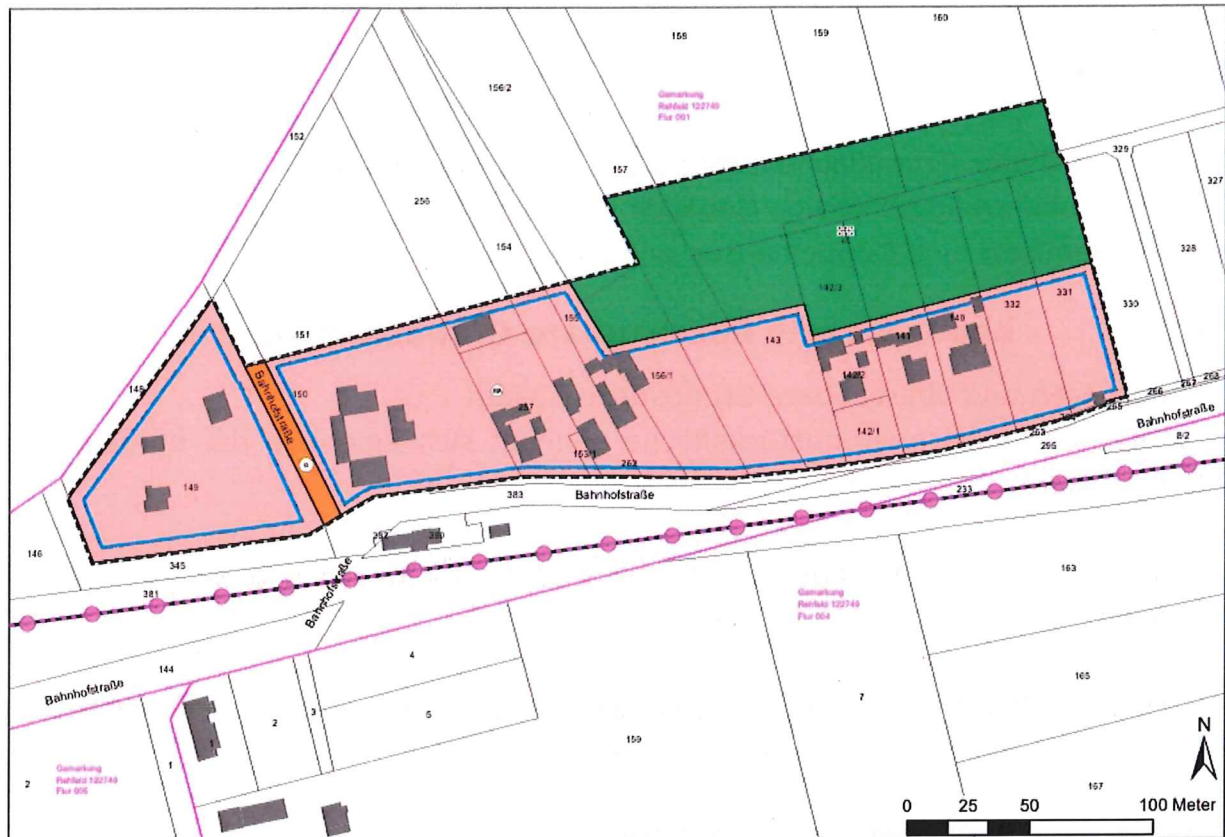


Abbildung 2: Ausschnitt der zeichnerischen Festsetzung aus dem Bebauungsplan

4.1. Nutzung der Baugrundstücke

Es werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Die Nummerierung entspricht der der Planzeichnung.

4.1.1. Art und Maß der Nutzung

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,

1.4 Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.5 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

1.6 Ein- und zweigeschossige Gebäude sind zulässig.

1.7 Einfamilien- und Doppelhäuser sind zulässig.

4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche befindet sich innerhalb der dargestellten Baugrenzen.

2. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

3. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den unbebauten Grundstücksflächen oder durch geeignete Sickeranlagen zu versickern.

4.1.3. Stellplätze und Garagen

Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze herzurichten.

4.1.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2. Verkehrsflächen

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Kommentar: Die festgesetzte Verkehrsfläche durchquert das Plangebiet und ist bereits im Bestand vorhanden. Die Straße wird nicht weiter überplant oder anderweitig in Anspruch genommen.

4.3. Grünflächen

3.1 Es wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgarten festgesetzt.

3.2 Zulässig sind

- Gartenlauben / kleine Gartenhäuser

- Geräteschuppen
- Freizeit- und Wochenendnutzung
- Gartenbau und Aufenthalt
- teils Wochenendhäuser oder Ferienhäuser

3.3 Unzulässig sind:

- dauerhaftes Wohnen
- Anmeldung als Hauptwohnsitz
- große Wohnhäuser
- gewerbliche Nutzung

4.4. Nachrichtliche Übernahme

4.4.1. Schutzgebiete

Es gibt keine Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebiets.

4.4.2. Bahnanlagen

In unmittelbarer Nähe befinden sich Gleise und Bahnanlagen.
Der Verlauf der Gleise ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5. Literaturverzeichnis

1. Land Brandenburg (2019), Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II, Nr. 35 vom 13. Mai 2019.
2. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021), Anlage zur Satzung über den sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 17.06.2021.
3. Stadt Falkenberg/Elster (2018), *Integriertes Stadtentwicklungskonzept*.