

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Errichtung Wohnhaus, Am Elstergrund“  
der Stadt Bad Liebenwerda, OT Prieschka**



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

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Bad Liebenwerda .....	4
1.2	Angaben zum Plangebiet.....	4
1.3	Lage des Plangebietes im Raum .....	4
1.4	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss .....	4
1.5	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung.....	5
1.5.1	Lage und Bedeutung .....	5
1.5.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung .....	5
1.6	Verfahrensübersicht .....	5
2	Rechtsgrundlagen.....	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung .....	7
3.4	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB) .....	8
4	Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen .....	8
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	8
4.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete .....	8
4.2.1	Hochwasserrisikogebiet.....	8
4.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände .....	8
4.4	Bodenschutz und Altlasten.....	8
5	Denkmalschutz .....	9
5.1	Bodendenkmale .....	9
6	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung .....	9
7	Raum- und Nutzungskonzept .....	10
8	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	12
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
8.2.1	Bauweise .....	12
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
8.3	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	12
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).....	12
8.5	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	12
8.6	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB) .....	13
8.7	Hinweise zum Vollzug .....	13
8.7.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	13
8.7.2	Pflanzliste.....	14
9	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	15
9.1	Erschließung .....	15
9.1.1	Straßenverkehr .....	15
9.1.2	Energieversorgung .....	15
9.1.3	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung .....	15
9.1.4	Erdgasversorgung .....	16
9.1.5	Telekommunikationsversorgung.....	16
9.1.6	Abfallbeseitigung .....	16
9.1.7	Niederschlagswasserentsorgung.....	16
9.1.8	Löschwasser .....	16
10	Klimaschutz.....	17
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	17
11.1	Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst, Reg./RPL-Nr. 202539350000).....	17
12	Flächenbilanz.....	17

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

**Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet**

**Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie**

**Anlage 2: Bestandsplan TW/AW**

**Anlage 3: Bestandsplan Erdgas**

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Bad Liebenwerda

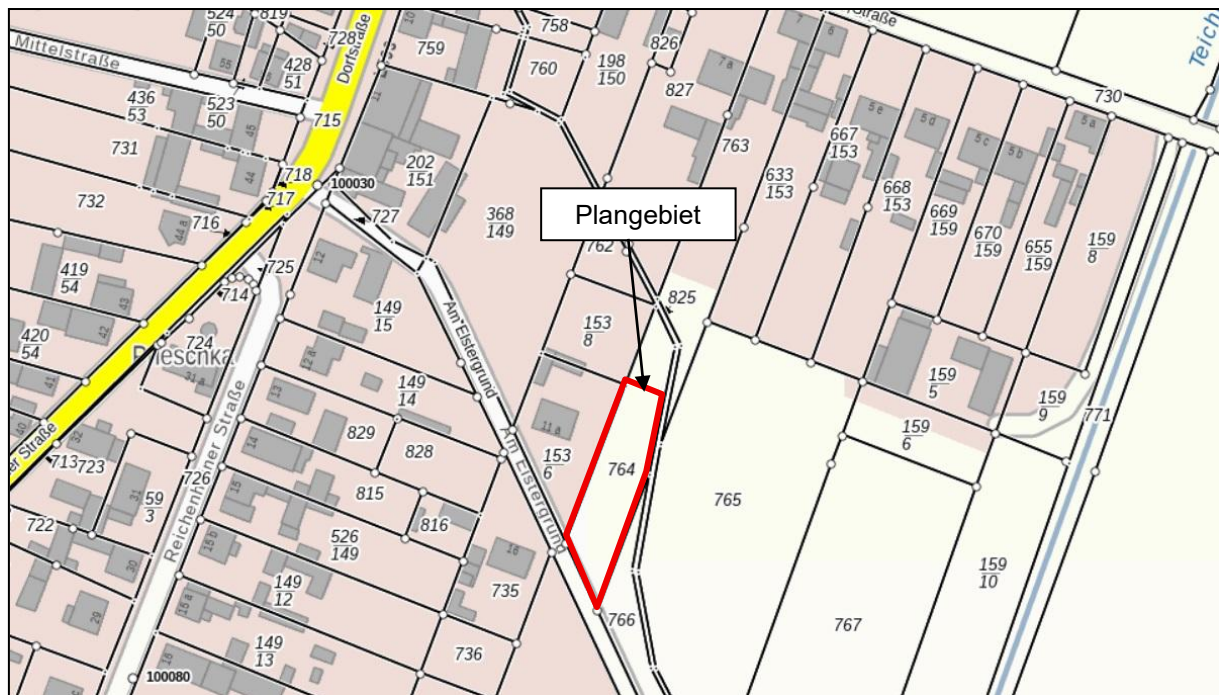
Die Stadt Bad Liebenwerda mit ihren Ortsteilen liegt im Süden des Landes Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Landkreis Elbe-Elster. Bad Liebenwerda bildet gemeinsam mit Elsterwerda ein Mittelzentrum in Funktionsteilung. Vom Norden im Uhrzeigersinn grenzt die Stadt Bad Liebenwerda an die Stadt Uebigau-Wahrenbrück, an das Amt Elsterland, an das Amt Plessa, an die Stadt Elsterwerda, an das Amt Röderland, an die Stadt Gröditz, an die Gemeinde Zeithain und an die Stadt Mühlberg/Elbe an. Verkehrlich erschlossen ist das Stadtgebiet über die Bundesstraßen B183, B101 sowie Landes- und Kreisstraßen. Darüber hinaus liegt Bad Liebenwerda an den Eisenbahnstrecken Falkenberg-Cottbus und Leipzig-Hoyerswerda. Der OT Prieschka ist straßenverkehrllich über die Landesstraße L593 und die Landesstraße L59 erschlossen.

## 1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Prieschka  
 Flur: 3  
 Flurstück: 764 (teilweise)  
 Größe: ca. 1.112 m<sup>2</sup>

## 1.3 Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



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

## 1.4 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Liebenwerda beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers Planungsrecht für die Errichtung eines Wohnhauses in der Straße „Am Elstergrund“ herbeizuführen. Das Grundstück liegt im Außenbereich und grenzt unmittelbar an den klargestellten Innenbereich von Prieschka an. Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Elstergrund“ gegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Liebenwerda hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung Wohnhaus, Am Elstergrund“ eingeleitet.

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

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

### **1.5.1 Lage und Bedeutung**

Das Plangebiet ist derzeit ein eingezäunter Hausgarten im Eigentum der Vorhabenträger und liegt am östlichen Ortsrand von Prieschka. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Innenbereich gemäß § 34 BauGB an. Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Wasserrecht und Denkmalschutzrecht.

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind eine Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

### **1.5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung**

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Prieschka, Flur 3, Teil aus Flurstück 764. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1.112 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden - von einem Hühnergehege (Flst. 764) (geplante Anpflanzungsfläche)
- Im Osten - von Acker
- Im Süden - von der Straße „Am Elstergrund“ und Wohnstätte für Behinderte
- Im Westen - von der Siedlung (Flst. 153/6)

## **1.6 Verfahrensübersicht**

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Errichtung Wohnhaus, Am Elstergrund“
Stadt:	Bad Liebenwerda, OT Prieschka
Landkreis:	Elbe-Elster
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Verbandsgemeinde Liebenwerda für die Stadt Bad Liebenwerda Markt 1 04924 Bad Liebenwerda
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

## Verfahrensführung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 09.07.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 18.09.2025
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 18.09.2025
Frühzeitige Bürgerbeteiligung im Zeitraum	vom 23.09.25 – 24.10.25
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 22.09.2025
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 21.11.2025
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom 20.11.2025
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom 25.11.25 – 09.01.26
Beschluss zum Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom .....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom .....

## 2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I./23, [Nr. 18])

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

##### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden

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

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

- Ziel 3.6 Abs. 1: Bad Liebenwerda ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (in Funktionsteilung mit Elsterwerda)
- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete:  
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Prieschka an.
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung:  
Die Stadt Bad Liebenwerda gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkungen möglich.
- Z 6.2 Abs. 1: Freiraumverbund:  
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 vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt keine Flächen des Freiraumverbundes.
- Hochwasserschutz:  
Im Entwurf werden Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen festgesetzt.

##### Auf die Planung bezogene Grundsätze 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 vorhabenbezogene B-Plan befindet sich auf erschlossenen Flächen innerhalb einer Siedlung.
- 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 keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

**Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.**

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.3 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt für den OT Lausitz über eine wirksame Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung vom 03.03.2010. Darin ist das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet.

### **3.4 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und für die Ausweisung von Bauflächen vorrangig von den Instrumenten der Innenentwicklung Gebrauch gemacht werden. Einer besonderen Bedeutung kommt dabei den landwirtschaftlichen Flächen und den Waldflächen zu: sie sind nach Satz 2 nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen und darüber hinaus ist nach Satz 4 die Notwendigkeit ihrer Umwandlung unter Ermittlung und Würdigung der Innenentwicklungspotenziale zu begründen.

Im vorliegenden Fall wird ein Grundstück überplant, welches schon eingezäunt ist und als Hausgarten genutzt wird. Der Standort des Plangebietes ist durch die vorhandene Erschließungssituation, die Standortlage außerhalb von Immissions- und Emissionsbelastungen durch Straßenverkehr bzw. landwirtschaftlicher Nutzungen, für eine Wohnnutzung gut geeignet.

Mit der Planung werden keine Schutzziele von Natur und Landschaft, keine landwirtschaftlich genutzten Flächen und keine Waldflächen in Anspruch genommen.

Der Eingriff kann vor Ort ausgeglichen werden.

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

### **4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Quelle: BfN (Bund für Naturschutz, Geodienste)

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Brandenburgischem Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG).

### **4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete**

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

#### **4.2.1 Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster,  $HQ_{200} = 89,65$  m ü. NHN. Das vorhandene Gelände hat eine mittlere Höhe von 84,35 m ü. NHN. § 78b Abs. 1 WHG ist zu beachten.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **4.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände**

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

### **4.4 Bodenschutz und Altlasten**

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

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfläche sind im Plangebiet nicht registriert.

## 5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

### 5.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

## 6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt über eine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung, welche das Plangebiet dem Außenbereich zuordnet. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt die bauplanerische Zulässigkeit zur Errichtung eines Wohnhauses auf Antrag eines Vorhabenträgers herbeizuführen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist über eine öffentliche Straße zu erreichen.

Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da die Plangebietsfläche keine besondere Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz aufweist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung.

Eine artenschutzfachliche Prüfung auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde durchgeführt.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

#### Allgemein:

- Sicherung der benannten städtebaulichen Ziele,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verkehrssichere Anbindung einschl. Sicherung der Erschließung, Sicherung der Bodenordnung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Niederschlagsversickerung am Standort,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen,
- Investitions- und Planungssicherheit für die Bauherren.

#### Im allgemeinen Wohngebiet:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von bedarfsorientiertem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Stadt aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Generierung von Zuzug junger Menschen und damit positive Einflussnahme auf die gemeindliche Altersstruktur,
- Schaffung von Voraussetzungen für den Zuzug potentieller Arbeitskräfte in der Region,
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)
- Berücksichtigung des Umweltschutzes

## 7 Raum- und Nutzungskonzept

Nach dem Ziel des Vorhabenträgers ist die Bereitstellung eines Wohnbaugrundstückes auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.112 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines I-geschossigen Wohngebäudes sowie für den Nutzungszweck zugeordneter Garagen und Nebenanlagen, geplant.

Die hinter dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegende Grundstücksfläche wird derzeit als Hühnergehege vom Nachbargrundstück genutzt und erreicht. Der Vorhabenträger beabsichtigt dort keine Nutzung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf einer Fläche von 827 m<sup>2</sup> die Art der baulichen Nutzung als Baufläche für ein Wohnhaus ausgewiesen.

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

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Das Baufeld wird großzügig mit einem Baufenster abgegrenzt. Dadurch bietet die überbaubare Grundstücksfläche genügend Spielraum für die Gebäudeanordnung.

Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Garagen und Nebenanlagen wird nicht vorgenommen. Diese sollen innerhalb und auch außerhalb des Baufeldes zulässig sein.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf einer Fläche von 285 m<sup>2</sup> eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ausgewiesen. Innerhalb der Abstandsgrünflächen werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß der Eingriffsermittlung vorgesehen.

### Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festgesetzt:

- Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von Wohngebäuden von 89,70 m ü. NHN
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserstand
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Einbau Rückstauklappe / Absperrschieber an Hauseinführung der Medien
- Sicherung von Gastanks gegen Auftrieb und Aufprall
- Verzicht auf Heizöltanks

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster ist nach § 78 Abs. 3 Pkt. 3 WHG sicherzustellen, dass sich im Hochwasserfall keine Gesundheitsschäden für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können.

Im Hochwasserrisikogebiet ist weder die Eintrittswahrscheinlichkeit der Überflutung noch die Wassertiefe sicher bestimmbar, weil die Überflutung nur bei einem Deichbruch oder Deichversagen erfolgen würde. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die ermittelten Wassertiefen im Falle eines 200-jährigen Hochwasserereignisses einstellen, ist gering.

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Neben der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe, sind vom jeweiligen Bauherrn weitere bauliche und technische Versorgungsmaßnahmen zu treffen. Der vom Bauherrn vorgesehene Objektschutz liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn, ist nicht Aufgabe der Gemeinde und ist im Bauantragsverfahren zu belegen.

Nach der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Stand 02/2022 einzusehen unter

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> gehören zur privaten Vorsorge, Informationsvorsorge (z.B. Kommunikationsmedien), Verhaltensvorsorge (z.B. Hochwasserausrüstung), Risikoversorge (Versicherungen), die Bauvorsorge, das hochwasserangepasste Bauen.

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

Der Schutz des Gebäudes kann in drei Varianten sichergestellt werden.

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

Mit Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe über dem maßgeblichen Hochwasserstand und den vom jeweiligen Bauherrn durchzuführenden Gebäudeschutz, ist davon auszugehen, dass wesentliche Gesundheits- und Sachschäden im Hochwasserfall nicht eintreten werden.

#### Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Vorhabenträger plant die Bewegungsflächen und Stellflächen in wasserdurchlässiger Art herzustellen.

Die durch Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden ermittelt und bewertet. Daraus resultierend sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Entsprechende Aussagen dazu sind im Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbewertung enthalten.

#### Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

- Hochwasserrisikogebiete sollen nachrichtlich übernommen werden

#### Hingewiesen wird auf:

- die anzuwendende Pflanzliste
- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

#### Niederschlagsversickerung

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

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

## 8 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

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

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

#### 8.2.1 Bauweise

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

#### 8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Festgesetzt ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

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

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 89,65 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 89,70 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Wohnhauses festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

Die Festsetzung resultiert aus den geltenden Bestimmungen des WHG.

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

#### Maßnahme 1 (M1) – Begrenzung der Versiegelung

Innerhalb der Baufläche dürfen max. 150 m<sup>2</sup> vollversiegelt werden. Bewegungsflächen und Stellplatzflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Art, z. B. wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine, ausgeführt werden.

#### Maßnahme 2 (M2) – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grünfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, sind gebietsheimische Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,5 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

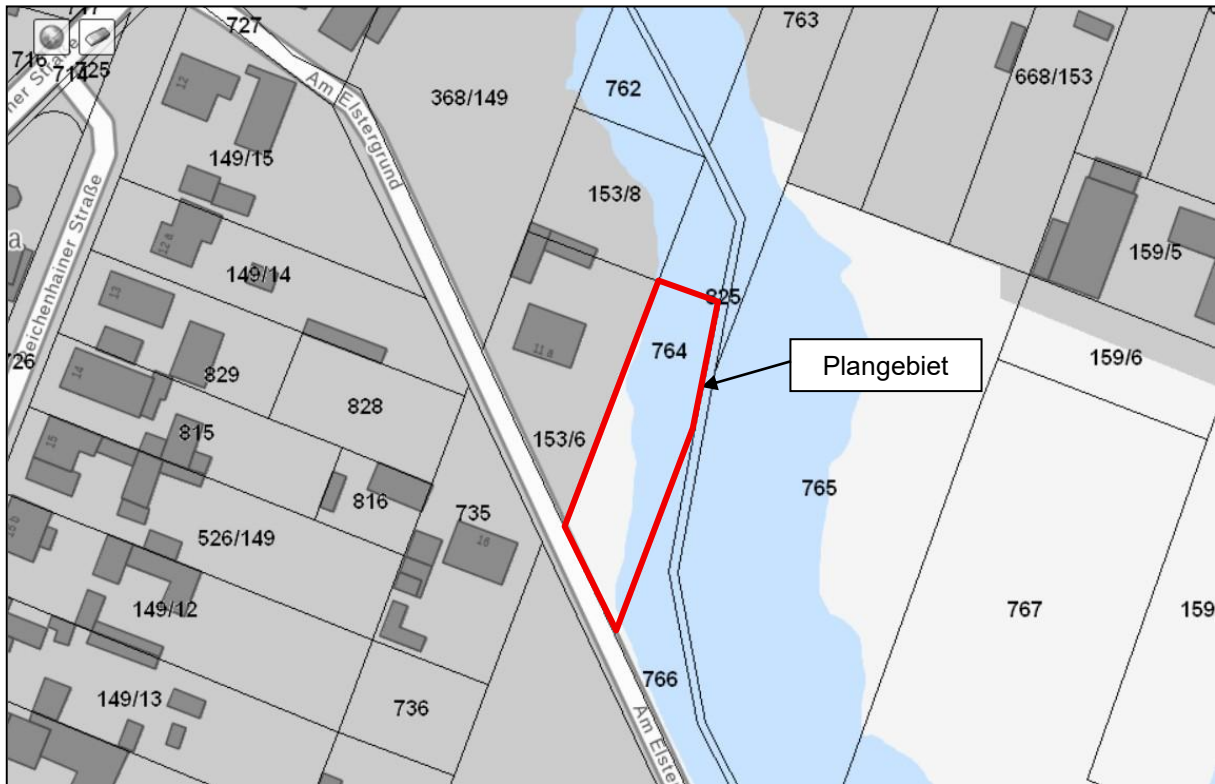
#### Maßnahme 3 (M3) – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baufläche

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Fläche, sind gebietsheimische Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,5 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

## 8.6 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 89,65 m ü. NHN angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

**Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet**



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

## 8.7 Hinweise zum Vollzug

### 8.7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

#### V1 – Schutz von Mutterboden

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.

#### V2 – Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

#### V3 – Bauzeitenregelung

Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang April zu beginnen, um eine Ansiedlung von brütenden Vogelarten in potentiellen Störungsbereichen zu unterbinden.

### 8.7.2 Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden</i> agg.	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</i> L.	Gemeiner Wacholder
<i>Malus sylvestris</i> agg.	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 pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	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</i> L.	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens</i> ( <i>S. alba</i> x <i>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

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

## 9 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Erschließung

#### 9.1.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Elstergrund“ vorhanden.

Zuständig ist  
Verbandsgemeinde Liebenwerda  
für die Stadt Bad Liebenwerda  
Markt 1  
04924 Bad Liebenwerda

#### 9.1.2 Energieversorgung

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

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

#### Hinweise zur Erschließung:

Das Planungsgebiet ist bereits elektrotechnisch erschlossen. Sollte ein höherer Bedarf notwendig sein, benötigen wir zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mittel-deutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeit-nahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden 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).

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an [Leistungskunden@mitnetz-strom.de](mailto:Leistungskunden@mitnetz-strom.de) zu erteilen.

#### 9.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Zuständig ist:  
Wasser- und Abwasserverband Elsterwerda  
Am Klärwerk 8  
04910 Elsterwerda

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

Hinweise zur Erschließung:

Grundsätzlich gilt das Flurstück als vollständig erschließbar. Die entsprechenden Antragsformulare zur Herstellung von Hausanschlüssen finden Sie auf der Homepage des Wasser- und Abwasserverbandes Elsterwerda und sind kostenerstattungspflichtig.

Hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb vom Flurstück (M1 bis M3) sowie der eventuellen Herstellung einer Grundstückszufahrt ist vorsorglich darauf zu achten, dass Bautätigkeiten von Fachfirmen im Bereich der Leitungen des WAV-Elsterwerda eine Gefährdung darstellen. Zudem wird zur Sicherheit auf die gültigen empfohlenen Mindestabstände bei Bepflanzungen (Wurzelwerk) gem. technischen Hinweisen der DVGW GW 125(M) hingewiesen (siehe Bereich von M3).

Im Querungsbereich von Anlagen des Verbandes sowie bei grabenlosen Straßenquerungen sind vor Baubeginn die Tiefenlagen der querenden Medien zu prüfen. Horizontale und vertikale Mindestabstände zu bestehenden Versorgungsleitungen und Bauwerken sind gemäß DIN 19630 bzw. DVGW Regelwerk W 400 (1-3) / 403 zwingend einzuhalten.

**9.1.4 Erdgasversorgung**

Der Ortsteil Prieschka ist mit Erdgas versorgt. Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral.

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen. Berührungspunkte mit der Erdgasleitung ergeben sich nicht. Eine Erschließung wäre möglich.

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

**9.1.7 Niederschlagswasserentsorgung**

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

**9.1.8 Löschwasser**

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

Zu beachten ist, dass die benötigten Löschwasserentnahmestellen nicht weiter als 300 m von einem möglichen Brandherd entfernt sind und ein Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung steht. Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Feuerwehzufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche sind entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Die Zufahrt nach Bauordnung muss gewährleistet sein. Dies betrifft insbesondere die Objekte die weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

## 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.

## 11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### 11.1 Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst, Reg./RPL-Nr. 202539350000)

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

#### Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern

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

Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:

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

## 12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

Baufläche für Wohnhaus	827 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	285 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b><u>1.112 m<sup>2</sup></u></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
 Bad Liebenwerda, Oktober 2025