

Bebauungsplan
„Wohnbebauung Kauxdorfer Straße in Möglenz“
der Stadt Bad Liebenwerda OT Möglenz



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

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 3
 1.1 Allgemeine Angaben 3
 1.2 Angaben zum Plangebiet 3
 1.3 Anlass der Planung 3
 1.4 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung 3
 1.4.1 Lage und Bedeutung 3
 1.4.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung 4
 1.5 Verfahrensübersicht 4
 2 Rechtsgrundlagen 5
 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan 6
 3.2 Flächennutzungsplan 6
 3.3 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung 6
 3.4 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB) 6
 4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen 7
 4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG 7
 4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG 7
 4.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände 7
 4.4 Altlasten/Bodenschutz 7
 5 Denkmalschutz 7
 5.1 Bodendenkmale 7
 6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung 7
 7 Raum- und Nutzungskonzept 8
 8 Planungsinhalte und Festsetzungen 9
 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
 8.1.1 Art der baulichen Nutzung 9
 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung 9
 8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 9
 8.2.1 Bauweise 9
 8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 9
 8.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 9
 8.3.1 öffentliche Verkehrsflächen 9
 8.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 10
 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) 10
 8.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 10
 8.7 Hinweise zum Vollzug 10
 8.7.1 Pflanzliste 10
 8.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 8.1.1 11
 9 Maßnahmen zur Verwirklichung 12
 9.1 Erschließung 12
 9.1.1 Straßenverkehr 12
 9.1.2 Energieversorgung 12
 9.1.3 Trinkversorgung 12
 9.1.4 Abwasserentsorgung 12
 9.1.5 Telekommunikationsversorgung 13
 9.1.6 Wärmeversorgung 13
 9.1.7 Niederschlagswasserentsorgung 13
 9.1.8 Löschwasserversorgung / Brandschutz 13
 9.1.9 Abfallbeseitigung 13
 10 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB 13
 10.1 Kampfmittelbelastung 13
 11 Flächenbilanz 13

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Anlage 1: Bestandsplan Trinkwasserleitungen

Anlage 2: Bestandsplan Abwasserdruckleitungen

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Angaben

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 Möglenz ist straßenverkehrlich über die Landesstraße L66 erschlossen.

1.2 Angaben zum Plangebiet

| | |
|------------|--------------------------------------|
| Gemarkung: | Möglenz |
| Flur: | 1 |
| Flurstück: | 662, Teile aus Flurstück 663 und 116 |
| Größe: | ca. 5.179 m ² |

1.3 Anlass der Planung

Die Verbandsgemeinde Liebenwerda, Ortsgemeinde Bad Liebenwerda, beabsichtigt auf Antrag des Grundstückseigentümers / Vorhabenträgers einen Bebauungsplan „Wohnbebauung Kauxdorfer Straße in Möglenz“ aufzustellen. Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bad Liebenwerda ist das Plangebiet teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Liebenwerda hat die Aufstellung eines Bebauungsplans in ihrer öffentlichen Sitzung vom 29.08.2022 eingeleitet.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt und am 19.05.2023 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 Bad Liebenwerda in ihrer öffentlichen Sitzung vom 09.07.2025 gefasst.

1.4 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

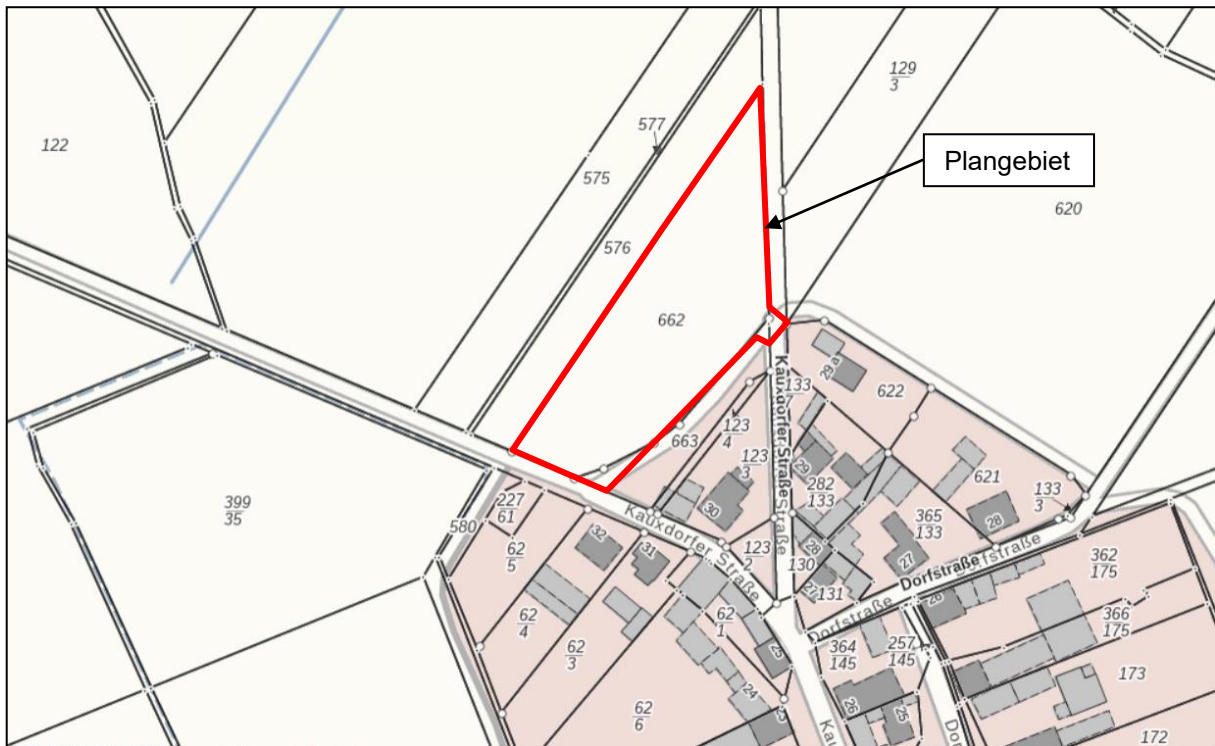
1.4.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsteil von Möglenz an der Kauxdorfer Straße.

Das für die Bauplätze vorgesehene Gelände ist unbebaut und derzeit ackerbaulich für den Futteranbau bewirtschaftet. In der süd-östlichen Ecke des Plangebietes verläuft ein öffentlicher unbefestigter Weg im Flurstück. 663 mit Anbindung an die Kauxdorfer Straße.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft 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)

1.4.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Möglenz, Flur 1, Flurstück 662 und Teile aus 663 und 116. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von Ackerfläche
- im Osten von einem städtischen Weg (Flurstück 663)
- im Süden von der Kauxdorfer Straße und Siedlung
- im Westen von Ackerfläche (Flurstück 576)

1.5 Verfahrensübersicht

| | |
|----------------------|---|
| Planart: | Bebauungsplan |
| Vorhabenbezeichnung: | „Wohnbebauung Kauxdorfer Straße in Möglenz“ |
| Amt / Stadt: | Verbandsgemeinde Liebenwerda, Stadt Bad Liebenwerda, OT Möglenz |
| Landkreis: | Elbe-Elster |
| Region | Lausitz-Spreewald |
| Land: | Brandenburg |
| Planungsträger: | Verbandsgemeinde Liebenwerda für die Stadt Bad Liebenwerda Markt 1 04924 Bad Liebenwerda |

Planungsbüro: Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH
 Am Schwarzgraben 13
 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

| | |
|--|-------------------------|
| Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes | vom 09.07.2025 |
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda | vom 18.09.2025 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung Vorentwurf | 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 | vom 25.11.25 – 09.01.26 |
| 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 (BauNVO) 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)

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
Das Plangebiet schließt direkt an das Siedlungsgebiet der Ortslage Möglenz an.

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 Bebauungsplan befindet sich auf verkehrlich erschlossenen, unbebauten Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss.
- 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 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 im geringen Maße neue Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in Kraft seit dem 23.02.2000. Die letzte Änderung ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplans, in Kraft seit dem 29.10.2021. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend der Planung geändert.

3.3 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt für den OT Möglenz über eine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung vom 15.07.2009. Das Plangebiet ist dort dem Außenbereich nach § 35 BauGB 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.

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten i. S. WHG und BNatSchG. Das Plangebiet ist durch den direkten Siedlungsanschluss, der vorhandenen Erschließungssituation sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für eine Wohngebietsentwicklung geeignet. Für die Natur und Landschaft und für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bietet der Standort keine besondere Bedeutung.

Auf die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale kann nicht zugegriffen werden, da die Eigentümer ihre Flächen nicht veräußern wollen.

Der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel wird hinreichend Rechnung getragen, da nur eine geringe vom Flächennutzungsplan abweichende Siedlungsfläche beansprucht wird und der Eingriff innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

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 in keinem nach BbgWG und WHG geschütztem Gebiet.

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 Altlasten/Bodenschutz

Quelle: LK Elbe-Elster – untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht registriert.

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe BbgDSchG zu beachten.

6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher das Plangebiet teils als Wohnbaufläche darstellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Kauxdorfer Straße in Möglitz“ beabsichtigt die Stadt auf Antrag eines Vorhabenträgers die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnnutzung herbeizuführen. Mit dem Bebauungsplan wird die Überplanung des Flurstücks 662 in ein allgemeines Wohngebiet vorrangig für die Erschließung von ca. 3 Wohnbauplätzen angestrebt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen, da die Planfläche an vorhandene Siedlungsflächen anschließt und die Planfläche keine besondere naturrechtliche Bedeutung aufweist. Eigentumsrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Der Vorhabenträger / Antragsteller

ist Eigentümer der geplanten Baufläche (Flurstück 662) und die Stadt ist Eigentümer der Verkehrsfläche (Flurstück 663). Untersucht und betrachtet werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben.

Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen am Standort begründet sich mit der Eignung der Fläche außerhalb von Schutzgebieten i. S. WHG und BNatSchG und weil der Standort durch die vorhandene Erschließungssituation sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut geeignet ist.

Die in Möglenz vorhandenen Brachflächen, Baulücken, Gebäudeleerstände und Ergänzungsflächen der gültigen Innenbereichssatzung befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und stehen für eine Bereitstellung von bebaubaren und erschlossenen Bauplätzen nicht zu Verfügung.

Für die öffentliche Erschließung des Baugebiets ist die südlich angrenzende öffentliche Kauxdorfer Straße in Verbindung mit einem unbefestigten Landwirtschaftsweg vorgesehen. Der Landwirtschaftsweg ist eine städtische Fläche, jedoch nicht öffentlich als Verkehrsfläche gewidmet.

Die öffentliche Kauxdorfer Straße befindet sich teils auf dem privaten Flurstück 662.

Ziel ist es, die Verkehrsflächen und die Erschließung des Baugebietes planungsrechtlich zu sichern.

Für den notwendigen Anschluss an die festgestellte Innenbereichsabgrenzung ist es erforderlich einen Teil der Nachbargrundstücke 663 und 116 (Straßengrundstück) in das Plangebiet einzubeziehen.

7 Raum- und Nutzungskonzept

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Teile der Flurstücke 662, 663 und 116 einbezogen.

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsflächen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO angestrebt.

Für eine nachhaltige Auslastung des Gebietes, möchte die Stadt den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskatalogs für ein allgemeines Wohngebiet nutzen und neben Wohnnutzungen auch weitere Nutzungen zulassen. Nicht zugelassen werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen nicht der örtlichen Nutzungs- und Infrastruktur und auch nicht den Bedarf der Stadt an diesem Standort.

Ziel der der Planung ist es, das Baugebiet ortstypisch zu entwickeln. Dementsprechend sollen die zu errichtenden Gebäude I-II-geschossig sein und die Überbaubarkeit mit GRZ 0,3 zulässig sein. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauGB soll nicht zulässig sein.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und noch keine konkreten Ausführungspläne vorliegen, wird das Baufeld großzügig mit einer Baugrenze bestimmt, um genügend Flexibilität für die Gebäudeanordnung zu ermöglichen. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Garagen / Carport und Nebenanlagen wird nicht vorgenommen. Diese sollen auch außerhalb des Baufeldes zulässig sein. Festgelegt wird die offene Bauweise.

Die Zufahrten zum geplanten Wohngebiet sollen über die Kauxdorfer Straße und über das öffentliche Flurstück 662 erfolgen. Für die Wendemöglichkeit der Müllfahrzeuge und für einen Stellplatz für die Feuerwehr wird größtenteils auf dem Flurstück des Vorhabenträgers ein 20,5 x 15,5 m großer Wendehammer vorgesehen.

Der Wendehammer entspricht den Angaben der RAS 06 für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge.

Im Plangebiet werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ausgewiesen. Diese Flächen sind für die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden entsprechend der Eingriffsregelung im Umweltbericht Kap. 8.1.2 festgesetzt.

Für die im Plangebiet liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Trinkwasserhauptleitung PVC150 – HWAZ Herzberg. Für diese Leitung ist bereits Leitungsrecht dinglich gesichert.

Abwasserdruckleitung da 110 x 6,6 PE-HD – Wasser- und Abwasserverband Elsterwerda. Diese Leitung ist noch nicht dinglich gesichert.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden Anpflanzungsmaßnahmen für die nicht überbauten Flächen getroffen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann wie in § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt und auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

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.

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 Nutzungen (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO):

- nach § 4 Abs. 3 BauNVO

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

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 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.

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. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

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

8.3.1 öffentliche Verkehrsflächen

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

Bei der festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um eine Teilfläche des kommunalen Verkehrsflächenflurstückes 663, welches innerhalb des Plangebietes liegt. In Verbindung mit der Fläche außerhalb des Plangebietes stellt die Verkehrsfläche den Raum für die Ver- und Entsorgungsmedien. Im Zufahrtbereich zur Kauxdorfer Straße erhält die Verkehrsfläche eine Breite von 14,0 m.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Innerhalb der Abstandsgrünflächen sind hin zur freien Landschaft Gehölzanzpflanzungen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsplanung vorgesehen.

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) – Anpflanzen Bäume und Sträucher innerhalb des WA

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind innerhalb der nicht überbauten Grundflächen 8 Grüninseln von je 128 m² Fläche anzulegen. Je Insel sind gebietsheimische Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² anzupflanzen.

Maßnahme 2 (M2) – Anpflanzen Bäume und Sträucher innerhalb der GF

In der privaten Grünfläche (GF) sind gebietsheimische Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² anzupflanzen.

Bauliche Anlagen wie z. B. Einfriedungen, Nebengebäude und Bewegungsflächen sind nicht zulässig.

Maßnahme 3 (M3) – Begrenzung der Bodenversiegelung in den Verkehrsflächen – Wendehammer

Der Wendehammer der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit sandgeschlämmter Schotterdecke zu befestigen.

8.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von je 3 m links und rechts der Leitungen zugunsten der Trinkwasserhauptleitung und zugunsten der Abwasserdruckleitung, festgesetzt.

8.7 Hinweise zum Vollzug

8.7.1 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 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 |

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

8.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 8.1.1

V1 – Bauzeitenregelung für Brutvögel

V2 – Schutz des Bodens

V3 – Schutz des Grundwassers

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Erschließung

9.1.1 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung ist mit Anschluss an die öffentliche „Kauxdorfer Straße“ vorhanden.

Baulastträger ist
Verbandsgemeinde Liebenwerda
Markt 1
04924 Bad Liebenwerda

9.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist
MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
PF 15 60 51
03060 Cottbus

Berührungspunkte mit Energieversorgungsleitungen ergeben sich nicht.

Hinweise des Versorgers:

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Eit-Versorgung des Baugebietes werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03009 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Ihren Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf senden Sie bitte an die

Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.

9.1.3 Trinkversorgung

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

Berührungspunkte ergeben sich mit der Trinkwasserhauptleitung PVC150 vom UW Saxdorf nach Möglitz. Für diese Leitung werden Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Der übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen. Eine Versorgung mit Trinkwasser ist gegeben.

Hinweis des Versorgers:

Eine Überbauung der Trinkwasserversorgungsleitung ist nicht zulässig.

9.1.4 Abwasserentsorgung

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

Berührungspunkte ergeben sich mit der Abwasserdruckleitung da 110 x 6,6 PE-HD. Für die Leitung werden Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Der übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anlage 4 in die Begründung aufgenommen.

Die abwasserseitige Entsorgung ist sichergestellt. Die künftigen Bauplätze können über Hauspumpwerke an die vorhandene Abwasserdruckleitung östlich des Plangebietes angeschlossen werden.

Die südlich im Plangebiet verlaufende Abwasserdruckleitung PE-HD da 110x6,6 ist von Bebauung freizuhalten, die Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 4 m (jeweils 2 m beidseitig der Rohrachse).

Im Zuge der weiterführenden Planung bzw. bei Vorliegen der Genehmigungsplanung ist der Verband abschließend zu beteiligen.

9.1.5 Telekommunikationsversorgung

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

Berührungspunkte mit Telekommunikationslinien ergeben sich nicht.

9.1.6 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist mit alternativen Energien geplant.

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 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Zuständig ist Verbandsgemeinde Liebenwerda
 Markt 1
 04924 Bad Liebenwerda

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

Es ist zu beachten, dass die ausgewiesene Verkehrsfläche, bzw. in besonderen Fällen auf dem Grundstück, für die Anordnung von Flächen für die Feuerwehr, entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr geeignet sein muss. Insbesondere in deren Abmaßen und Tragfähigkeiten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens müssen entsprechend § 5 Brandenburgischen Bauordnung diese Flächen nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um Bewegungsflächen ggf. auch um Aufstellflächen.

9.1.9 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.

10 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB

10.1 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt in keinem als kampfmittelbelastet eingestuften Gebiet.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| allgemeines Wohngebiet | 3.548 m ² |
| öffentliche Verkehrsfläche | 391 m ² |
| <u>private Grünfläche</u> | <u>1.240 m²</u> |

Summe **5.179 m²**

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, Oktober 2025