

Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

ISP Ingenieurbüro
Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

Bereich
Amt für Strukturentwicklung, Kultur und Marketing
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 140 / 114 – 2021
Ihre Zeichen

Straße, Haus-Nr., Ort
Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
18. Mai 2021

**Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung südlich der Haidaer Straße“ der Stadt Elsterwerda,
Planvorentwurf Fassung März 2021
Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Dicke,

mit Schreiben vom 21. April 2021 (Posteingang am 23. April 2021) übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Planvorentwurf und bitten um die Stellungnahme.

Die entsprechenden Ämter bzw. Sachgebiete der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster wurden beteiligt. Es ergehen nachstehende Auflagen und Hinweise.

Zu den vorgelegten Planunterlagen werden von Seiten der **unteren Bauaufsichtsbehörde** grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen. Es werden jedoch verschiedene Hinweise zu den Planunterlagen benannt, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

1. Im Sinne des Bestimmtheitsgebotes von Rechtsnormen ist mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein bestimmtes „Tun, Dulden oder Unterlassen“ für den berührten Grundstückseigentümer zu verbinden, weshalb diese Festsetzung in ihrem textlichen Inhalt so präzise bzw. eindeutig sein muss, das hieraus unmittelbar der notwendige Inhalt eines entsprechenden dinglichen Rechtes abgeleitet werden kann (als „Baulast“ nachgelagert verbindlich zu vereinbaren). Die Breite des Leitungsrechtes sollte zudem ergänzend vermaßt werden.

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



2. Es wird angeregt bereits auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu regeln, wer für die Umsetzung bzw. Pflanzung der festgesetzten Ausgleichsbepflanzung „A“ verantwortlich ist. Sofern das geplante Baugebiet in mehrere Grundstücke unterteilt werden soll und die Bauwilligen bzw. künftigen Grundstückseigentümer für die Pflanzung (und weitergehende „intensive“ oder „extensive“ Pflege?) verantwortlich sein sollen, ist die Festsetzung „baugrundstücksbezogen“ zu konkretisieren, da die Bauwilligen bzw. künftigen Grundstückseigentümer nur über ihre eigenen Grundstücke Verfügungsberechtigt sind. Im Extremfall könnten Ausgleichserfordernisse in unterschiedlichem Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksflächen erbracht werden!
In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, wie die Entwicklung der geplanten Feldhecke mit einer Bebaubarkeit dieser Fläche (hier: durch Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO und Bewegungsflächen) vereinbar ist (auch unter Berücksichtigung der ökologischen Zielvorstellungen, die mit der Entwicklung der Feldhecke in Verbindung steht)!
3. Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte die Symbolik „A“ als Planzeichen für Abstandsflächengrün (keine Bepflanzung) und Heckenpflanzung (Pflanzgebot) redaktionell geändert werden.
4. Dem Wortlaut der Festsetzung zur privaten Grundstücksfläche folgend sind bspw. keine Bewegungsflächen außerhalb der Grundstückszufahrt zulässig, d.h. eine von der Zufahrt abgesetzte Zuwegung (bspw. Fußweg zum Hauseingang) ist unzulässig. Diese Festsetzung wäre zumindest aus praktischen Überlegungen und bisherigen Erfahrungswerten zu hinterfragen (ggf. Konkretisierung sinnvoll) und sollte in der städtebaulichen Begründung näher erörtert werden. Zudem wären auch Einfriedungen auf diesem Grundstücksteil in jeder Form unzulässig.
5. Die zeichnerische Darstellung des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ sollte im Sinne der Planzeichenverordnung mit der Farbgebung „rot mittel“ (vgl. Planzeichen 1.1.3) erfolgen.
6. Die nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 9 Abs. 6a BauGB sollte in der Planzeichenerklärung erläutert werden (redaktionelle Anpassung erforderlich). Zudem wäre eine ergänzende Symbolik (bspw. „ÜSG“) sinnvoll, die die Lage des ÜSG (abgewandte Seite des Baugebietes) heraushebt. Sofern Hochwasserrisikogebiete vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet überlagert werden, sind diese auf dem Bebauungsplan im Sinne von § 9 Abs. 6a S. 2 BauGB zu vermerken, da sie zum städtebaulichen Verständnis des Planumfeldes beitragen.
7. Die im Umweltbericht unter Kap. 2.5.1 benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten, sofern unter Berücksichtigung der Ermächtigungsgrundlage des BauGB (d. h. nur Flächen und Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug) festsetzbar, in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um rechtsverbindlich zu wirken (bspw. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Hier wird insbesondere auf die vorgeschlagene Maßnahme M1 verwiesen.
8. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG könnten auf der Planurkunde der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes - redaktionell deutlich abgesetzt vom Festsetzungskatalog - als Hinweise benannt werden, um gezielt auf die Bedingungen des Planvollzugs einzugehen.

9. Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist ein zentrales Gebot der rechtsstaatlichen Planung. Neben der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sind für das Planverfahren auch der Abwägungsvorgang selbst (d. h. die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange „gegeneinander“ und „untereinander“) und das Abwägungsergebnis im Abwägungsprotokoll eindeutig zu dokumentieren. Die städtebauliche Begründung ist im weiteren Planverfahren entsprechend fortzuschreiben.

Die **untere Naturschutzbehörde** |
Bebauungsplanvorentwurf wie folgt Stellung:

nimmt zum v. g.

SB Eingriffsregelung:

Artenschutz:

Im Umweltbericht auf der Seite 9 unter Punkt „1.4 Methodik“ wird darauf verwiesen, dass der Artenschutzfachbeitrag mit dem Entwurf vorgelegt wird.

Eine abschließende Bewertung des BP Nr. 36 "Wohnbebauung südlich der Haidaer Straße" erfolgt daher zum Entwurf.

Textliche Festsetzungen:

Laut Planzeichnung wird unter Punkt 1.2 der Textlichen Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde bisher nicht ausgeschlossen.

Schutzgut Boden:

Laut Tabelle 3 auf Seite 12 des Umweltberichts können bei einer GRZ von 0,4 1.762 m² Fläche überbaut und damit versiegelt werden. Da eine Überschreitung von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bisher nicht ausgeschlossen ist, können sogar 2.644 m² (GRZ von 0,6) überbaut und versiegelt werden. Dafür ist ein entsprechender Ausgleich vorzusehen.

Die im Umweltbericht auf Seite 21 unter Punkt 2.5.2 aufgezeigte Maßnahme AF - Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung – kann nicht als Ausgleich für die Versiegelung von Boden angesetzt werden. Die Fläche ist laut Geoinformationssystem des Landkreises Elbe-Elster seit mindestens 2012 aus der Erzeugung genommen. Demnach handelt es sich hier nicht um eine, wie im Umweltbericht dargestellte intensiv genutzte Fläche, sondern um eine Grünlandfläche mit einer hohen Wertigkeit. Selbst wenn es eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wäre, könnte die Herausnahme dieser Fläche und die spätere Bepflanzung dieser Fläche mit der Maßnahme A nicht doppelt gewertet werden. Diese Maßnahme ist zu streichen.

Die weiterhin angebotene Maßnahme A – Anpflanzung einer Feldhecke – am südlichen Randbereich des Plangebietes kann als Ausgleichsmaßnahme dienen. Jedoch muss der Umfang der zu pflanzenden Gehölze erhöht werden. Laut den Ausführungen auf Seite 21 des Umweltberichtes wird die Feldhecke mit einer Breite von 10 m, auf einer Länge von 114,6 m, angepflanzt. Es sollen laut Punkt 5 der Textlichen Festsetzung 130 Sträucher innerhalb dieser Fläche gepflanzt werden. Mit dieser geringen Anzahl an Pflanzen entsteht bei der Flächengröße keine zusammenhängende Gehölzpflanzung. Bei einer entsprechend angepassten Pflanzung könnte eine Fläche von 1.146 m² bepflanzt werden, womit ein Ausgleich von 573 m² versiegelter Boden erreicht wird (Faktor 2:1 bei Gehölzpflanzung laut HVE).

Demnach besteht aktuell ein Ausgleichsdefizit von 1.189 m² (1.762 m² Versiegelung – 573 m² Ausgleichsmaßnahme).

Sollte nicht genügend Fläche für die Kompensation des Schutzgutes Boden zur Verfügung stehen, sollte eine Fläche außerhalb des Vorhabengrundstücks gesucht werden.

SB Landschaftsplanung:

Die wirksamen übergeordneten Fachplanungen des Naturschutzes (Landesentwicklungsprogramm Brandenburg (LEPro 2007), Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Landschaftsprogramm Brandenburg (2000) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Landschaftsrahmenplan (LRP) (1997) und Biotopverbundplanung des Landkreises Elbe-Elster (LKEE) (2010), Flächennutzungsplan Stadt Elsterwerda) wurden im vorliegenden Umweltbericht zum Vorhaben berücksichtigt.

Den diesbezüglichen Ausführungen des Umweltberichtes kann vollumfänglich gefolgt werden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass dem o. g. Vorhaben keine landschaftsplanerischen Belange entgegenstehen.

Die untere **Wasserbehörde** hat keine Einwände gegen die Planung.

Die untere **Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** stimmt dem BP Nr. 36 "Wohnbebauung südlich der Haidauer Straße" der Stadt Elsterwerda (Planvorentwurf Fassung März 2021) ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

Die untere **Denkmalschutzbehörde** verweist zu der o. g. Planung auf die direkte Beteiligung nachfolgender Träger öffentlicher Belange, falls das nicht schon geschehen ist:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Praktische Denkmalpflege
Wünsdorfer Platz 4/5
15806 Zossen / OT Wünsdorf

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege
Außenstelle Cottbus
Juri-Gagarin-Str. 17
03046 Cottbus.

Die Fläche für den Bebauungsplan Nr. 36 grenzt an die K 6210 innerhalb der Ortsdurchfahrt. Das Sachgebiet Tiefbau vom Amt für Gebäudemanagement ist im Verfahren zu beteiligen. Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen. Dem Bebauungsplan Nr. 36 wird zugestimmt.

Das **Straßenverkehrsamt** ist in die weitere Planung einzubeziehen.

Die **Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes** gibt folgende Hinweise:

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 Brandenburgischer Bauordnung diese Flächen nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um Bewegungsflächen, ggf. auch um Aufstellflächen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389) zu beachten.

Die Gemeinde soll ihre Absicht, einen Bauleitplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, der zuständigen Katasterbehörde zum frühestmöglichen Zeitpunkt mitteilen. Die Katasterbehörden sollen die Gemeinden hinsichtlich geeigneter Planunterlagen und gegebenenfalls erforderlicher Vermessungsarbeiten beraten. Für die Herstellung der Planunterlagen für Bebauungspläne sind grundsätzlich die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure oder die Katasterbehörden zuständig, sofern der Bebauungsplan Bezug auf Flurstücksgrenzen nimmt.

Der Bebauungsplan soll Angaben über die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie Geländehöhen enthalten (§ 1 Abs. 2 PlanZV). Die Planunterlage wird daher auf der Grundlage der Liegenschaftskarte hergestellt. Die Genauigkeit der Planunterlage muss dem Zweck, der mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, entsprechen. Kartengrundlage und Planzeichnung sollen so genau sein, dass sich die Festsetzungen widerspruchsfrei und mit der dem Maßstab der Planzeichnung entsprechenden Genauigkeit auf die örtlichen Verhältnisse übertragen lassen. Die geometrisch eindeutige Darstellung erfordert den Anschluss an das amtliche Lage- und Höhenbezugssystem.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Herstellung der Planunterlagen für Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne im Rahmen der Aufstellung ein Katastervermerk von Seiten des **Kataster- und Vermessungsamtes** bzw. von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur(in) regelmäßig zu erbringen ist, welcher über die geometrische Qualität der Planungsunterlage Auskunft gibt. Der Katastervermerk ist auf dem Original des Bebauungsplanes vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu bestätigen.

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 spricht seitens des **Sachgebietes Landwirtschaft** (Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft,

) nichts entgegen. Die Stadt Elsterwerda möchte auf einer brachliegenden, nicht landwirtschaftlich genutzten bzw. einem bestehenden Pachtverhältnis unterliegenden Eigentumsfläche Wohnbebauung ermöglichen.

Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten des **Sachgebietes Straßen- und Tiefbau**

keine Einwände. Bevor die geplanten Zufahrten zur Kreisstraße 6210 hergestellt werden, ist ihre genaue Lage und Ausführung dem Landkreis anzuzeigen bzw. die Zustimmung durch die Stadt Elsterwerda einzuholen.

Von Seiten des **Gesundheitsamtes** ergeht aufgrund der aktuellen Lage zur Zeit keine Stellungnahme.

Das **Sachgebiet Kreisentwicklung** teilt mit, dass entsprechend den der Kreisverwaltung von der zuständigen Behörde übergebenen Kartenunterlagen sich das Baugebiet in keinem als

kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet (siehe Anlage) befindet.

Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie ersetzt weder erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Die Stellungnahme verliert bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sachbearbeiter TÖB