

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ der Stadt Elsterwerda

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.11.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.12.2022 – 13.01.2023

Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 17.05.2023

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 05.06.2023 – 05.07.2023

Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2023, vom 18.10.2023 und vom 08.11.2023

Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 – 11.08.2023, 18.10.2023 – 03.11.2023 und 10.11.2023 – 24.11.2023

Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom **21.12.2023** über vorgebrachte Bedenken und Anregungen

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
01	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Ref. GL5 Henning-von-Tresckow-Str. 2 -8 14467 Potsdam				
	<i>Schreiben vom 06.01.2023</i>				
01.1	<p>Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planabsicht: Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.</p> <p>Erläuterungen Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z 3.6 Abs. 1 LEP HR Elsterwerda ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (in Funktionsteilung mit Bad Liebenwerda) - Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Elsterwerda. - Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung Die Stadt Elsterwerda gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich. <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) 	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung wurden in die Begründung des Vorentwurfes integriert.</p> <p>Hinweise Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsabsicht geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p>				
	<i>Schreiben vom 30.05.2023</i>				
01.2	<p>Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB Beurteilung der angezeigten Planabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.</p> <p>Erläuterungen Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Zielfrage vom 06.01.2023.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • Regionalplan Lausitz-Spreewald - Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33) <p>Hinweise Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsabsicht geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Vgl. Abwägung lfd. Nr. 01.1.</p> <p>Die rechtlichen Grundlagen wurden in die Begründung Kap. 3.1 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.	Der Hinweis wurde beachtet.			
	<i>Schreiben vom 07.08.2023</i>				
01.3	<p>Die Änderungen Im Entwurf vom Juli 2023 (Abgrenzung der Baulinie, ergänzende Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Abstandsflächenkante) führen zu keiner veränderten landesplanerischen Bewertung der Planung. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (siehe Stellungnahme vom 30.05.2023).</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) 	Keine Abwägung erforderlich.			
	<i>Schreiben vom 23.10.2023</i>				
01.4	<p>Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB teilen wir ihnen mit, dass die Planung - wie in den Stellungnahmen vom 06.01.2023,30.05.2023 und 07.08.2023 festgestellt - an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die im aktuellen Planentwurf vorgenommenen Änderungen führen zu keiner veränderten landesplanerischen Bewertung der Planung.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12 2007 (GVBl. I S. 235) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) • Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (TRPII) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33) 	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<i>Schreiben vom 17.11.2023</i>				
01.5	die beabsichtige Planung innerhalb des Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Elsterwerda ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die bisher abgegebenen Stellungnahmen bleiben weiterhin gültig.	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
02	Regionale Planungsstelle Lausitz-Spreewald Gulbener Straße 24 03046 Cottbus				
	<i>Schreiben vom 03.01.2023, 19.06.2023, 01.08.2023 und 30.10.2023</i>				
02.1	Keine Einwendungen	Keine Einwendungen. Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
03	Landkreis Elbe-Elster Dez. IV / Amt für Kreisentwicklung und Landwirtschaft PF 17 04912 Herzberg				
	<i>Schreiben vom 28.12.2022</i>				
03.1	Die untere Denkmalschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Findeisen, Telefon: 03535 46-9102) gibt den Hinweis: Zu o. g. Planung sind nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen, 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	Der Hinweis wurde beachtet.			
03.2	Die untere Bauaufsichtsbehörde (Bearbeiter: Herr Heidenreich, Telefon: 03535 46-2669) erklärt: Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken, sofern die nachfolgenden Hinweise im weiteren Planverfahren geprüft bzw. entsprechend berücksichtigt werden: 1. Bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBPL) gemäß § 12 BauGB sind immer die spezifischen, rechtlichen Erfordernisse (u.a. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag mit Umsetzungsfristen für plangebendes Vorhaben, Annahme des				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Durchführungsvertrags vor [Abwägungs- und Satzungs-]Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB, Regelungen zur Vertragserfüllung [vgl. u.a. Verwaltungsgericht Cottbus, 3. Kammer, Urteil vom 16.08.2012 - K 778/10]) und Besonderheiten (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es würde sich empfehlen, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (bspw. Festsetzung des Zufahrtbereiches für Garagengeschoss) sowie die städtebauliche Begründung (hier: Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes) gezielter auf das geplante Vorhaben abzustellen, sodass auch die planerische Konfliktbewältigung objektbezogen erfolgen kann.</p> <p>2. Das geplante Bauvorhaben wurde im Vorfeld mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (uBaB) des Landkreises Elbe-Elster informell vorabgestimmt. Aus Sicht der uBaB konnte das Vorhaben nicht auf Grundlage von § 34 BauGB zugelassen werden, da das beabsichtigte Höhenmaß in Verbindung mit der geplanten Baukubatur dem Einfügungsgebot widerspricht bzw. rahmenüberschreitend wirkt, sodass bodenrechtlich bewältigungsbedürftige Spannungen begründet werden, die eine Verschlechterung der Umgebung und Störung der Nachbarschaft zur Folge haben. Dabei steht insbesondere die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1013, Flur 4, Gemarkung Elsterwerda im Blickpunkt, die einen Anspruch auf die Gewährleistung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ geltend machen kann, aus dem sich gleichzeitig auch ein Abwehranspruch gegenüber dem geplanten Vorhaben ableiten lässt. In der Vorabstimmung mit der Stadt Elsterwerda (u.a. Teilnahme des Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat 23, Herr Finkeldei) wurde mit der Überplanung des Stadtquartiers (Blockbebauung umfasst von Roßstraße, Lange Straße, Denkmalsplatz und Hauptstraße) ein Weg von Seiten der uBaB aufgezeigt, wie der Gewährleistung des Rücksichtnahmegebotes im Sinne von § 15 BauNVO planerisch begegnet werden könnte (u.a. Höhenfestsetzungen, Nutzungsbeschränkungen, Festsetzung von Konfliktminimierungsmaßnahmen). Im vorliegenden Planverfahren wurde diesen Empfehlungen nicht gefolgt.</p>	<p>Der Hinweis wurde beachtet.</p> <p>Nach einer Beratung zwischen Plangeber und Behörde wurde für die Planung ein Verschattungsgutachten beauftragt. Das Gutachten (Stand: 17.03.2023) wurde in den Planentwurf eingearbeitet. Auf das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO wurde im weiteren Planaufstellungsverfahren eingegangen.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
	Bedenken und Anregungen in Kurzform		Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Die vorliegende Auswirkungsanalyse (S. 14, Kap. 13.4.1 „Schutzgut Mensch - Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“) begnügt sich mit der Feststellung, dass die ansässigen Bewohner „ein Maß an Störungen hinnehmen“ müssen und die Verschattung des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes nicht ausgeschlossen werden kann, von einem „Eingemauertsein“ jedoch nicht auszugehen ist. Die Vorzüge des Vorhabens als „architektonischer Glanzpunkt des Areals am Marktplatz“ sollen als „öffentlicher Belang“ die „privaten Belange der Nachbarschaft“ überwiegen (vgl. Kommentierung zu gerechter Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Dieser Argumentationskette kann von Seiten des SB Planung nicht gefolgt werden. Das Nebeneinander einer fünfgeschossigen, grenzständigen Wohnbebauung mit einer Gesamthöhe von max. 107,80 m NHN wirkt zunächst erdrückend gegenüber einer Nachbarbebauung deren höchster Punkt ca. 6,5 m tiefer liegt (Wohn- und Geschäftshaus in Hauptstraße 25:101,40 m NHN) und deren weitere Hauptnutzungen (Geschäftshaus „Kreativwerkstatt“ in Lange Straße 12 b/c: 98,90 m NHN) ein noch höheres Maß an „Überbauung“ dulden sollen (Höhenunterschied: 8,9 m). Da das Planvorhaben südlich des Nachbargrundstücks mit der Flst.-Nr. 1013 angesiedelt ist, sind entsprechende Einschränkungen in der Besonnung bzw. Belichtung zu erwarten, die qualitativ jedoch nicht betrachtet werden und denen im Weiteren entsprechende Aufmerksamkeit geschenkt werden muss (qualitative Darstellung des Maßes der Verschattung und Bewertung ihrer Zumutbarkeit). Damit einher geht auch die notwendige Auseinandersetzung mit der künftigen Grundstückseinsehbarkeit durch Außenwohnbereiche/Balkone, die belästigend im Sinne von § 15 BauNVO wirken könnten.</p> <p>Außerdem muss in der immissionsschutzrechtlichen Auseinandersetzung vorhabenbezogen ein qualitativer Nachweis erfolgen, dass der Zu- und Abfahrtsbereich des Garagengeschosses keine nachteiligen Wirkungen auf die zulässigen Nutzungen in der Umgebungsbebauung besitzt (u.a. Lange Straße 12a, b und 12c) und auch der Verkehrsfluss in der Lange Straße (Knotenpunkt, Sackgasse) durch das Vorhaben</p>				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
	Bedenken und Anregungen in Kurzform		Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>keine nachteiligen Auswirkungen erfährt. Es wird abschließend angemerkt, dass sich aus dem Rücksichtnahmegebot im Sinne von § 15 BauNVO grundsätzlich die Pflicht der nachbarlichen Abstimmung zur Ausräumung von Konflikten ergibt, etwa durch Maßnahmen an der geplanten Anlage selbst oder durch eine geeignete Anordnung des Vorhabenstandortes. Ein Bebauungsplanverfahren kann dieses Erfordernis grundsätzlich nicht negieren, aber im Bebauungsplanverfahren stehen planerische Instrumente zur Verfügung, die eine rechtssichere Konfliktbewältigung vorbereiten können und so eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für die Gemeinde erlauben.</p> <p>3. In den textlichen Festsetzungen erfolgt keine Festsetzung zur (Nicht-)Anrechnung der Garagengeschosse im Sinne von § 21a Abs. 1 BauNVO wie in der städtebaulichen Begründung (S.9) ausgeführt.</p> <p>4. Der festgesetzte Verlauf der Baulinie entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Vorhabenkonzeption zu überprüfen.</p> <p>5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen von Grundfläche (§ 19 Abs. 2 und 3 BauNVO) und Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauGB) baugrundstücksbezogen erfolgt. Ggf. empfehlen sich Maßnahmen der Bodenneuordnung (katasterrechtliche Vereinigung oder Verschmelzung) der überplanten Flurstücke um den Vollzug der Festsetzungen sicherzustellen. In den Planunterlagen erfolgen hierzu keine Aussagen.</p> <p>6. Die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals ist auch zeichnerisch in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen (Planzeichen 14 der PlanzV, ggf. Übersichtskarte) darzustellen.</p> <p>7. Für das weitere Planverfahren wird angemerkt, dass das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ein zentrales Gebot der rechtsstaatlichen Planung ist. Neben der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sollten auch der Abwägungsvorgang selbst (d.h. die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange „gegeneinander“ und „untereinander“) und das Abwägungsergebnis im Abwägungsprotokoll eindeutig</p>	<p>Der Hinweis wurde im weiteren Aufstellungsverfahren beachtet.</p> <p>Der Hinweis Pkt. 4 wurde im weiteren Aufstellungsverfahren beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgt eine Vereinigung des Grundstückes.</p> <p>Der Hinweis wurde im weiteren Aufstellungsverfahren beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>dokumentiert werden. Die städtebauliche Begründung ist im weiteren Planverfahren entsprechend fortzuschreiben.</p> <p>Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der ihr zugrundeliegenden Beurteilungsgrundlagen.</p>	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.			
03.3	<p>Das Gesundheitsamt (Bearbeiter: Herr Schubert, Telefon: 03535 46-3103) teilt mit:</p> <p>Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes Elbe-Elster bezieht sich auf die eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. Gegen die Aufstellung des o. g. Planung bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken. Aus kommunalhygienischer Sicht muss eine ausreichende Erschließung (einwandfreie Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung) des vorgesehenen Baugrundstückes gesichert sein. Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.4	<p>Das Straßenverkehrsamt (Reg.-Nr.: 2022U00475, Bearbeiter: Herr Keil, Tel. 035341 97-7614) erklärt:</p> <p>Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem vBP Nr. 34 nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen. Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 9 BbgStrG ist weiterhin zu gewährleisten. Daher ist der gegenwärtige Ausbauzustand der Verkehrsflächen (Straßenbreite, Gehwege, Straßenbeleuchtung) hinsichtlich der zukünftigen Nutzung zu prüfen und möglicherweise der Ausbau und die Anpassung der vorhandenen Verkehrsflächen im weiteren Verfahren voranzutreiben.</p> <p>Widmungsrechtliche Vorschriften sind vom Straßenbaulastträger zu prüfen und ggf. anzupassen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.5	Die untere Naturschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Kießling, Telefon: 03535 46-9304) stimmt der Planung zu.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.6	Die untere Wasserbehörde (Bearbeiter: Herr Röhner, Telefon: 03535 46-2628) hat keine Einwände gegen die Planung.	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
03.7	Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Berge, Telefon: 03535 46-9330) stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.8	Das Sachgebiet Landwirtschaft im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft (Bearbeiter: Herr Sandmann, Tel. 03535 46-2650) teilt Folgendes mit: Dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan stimmt das Sachgebiet Landwirtschaft zu. Es ergehen weder Hinweise noch Empfehlungen. Ausgleichsmaßnahmen gibt es nach aktuellem Stand nicht.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.9	Das Kataster- und Vermessungsamt (Bearbeiterin: Frau Kolipost, Telefon: 03535 46-1416) erläutert Folgendes: 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 (ABI./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 Absatz 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.	Die Hinweise werden beachtet.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	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.				
03.10	Die Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes (Bearbeiter: Herr Drösigk, Tel. 03535 46-4505) 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 Bauordnung Brandenburg diese Flächen nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um Bewegungsflächen ggf. auch um Aufstellflächen. Weitere Auflagen/ Hinweise etc. werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilt.	Der Hinweis wurde beachtet.			
03.11	Der Bereich Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung (Bearbeiter: Herr Rambow, Telefon: 03535 46-3521) erläutert zu Ihrem Vorhaben Folgendes: Mit Blick auf das Baugebiet, hier das direkte und angrenzend indirekte Umfeld (zentralste Lage, nahe Markt), mache ich darauf aufmerksam, dass es sich bei dem betroffenen Abschnitt um Straßeninfrastruktur handelt, auf denen sich direkte Schulwege (zu den Grund- und Oberschulen sowie Gymnasium und Oberstufenzentrum) und daneben die Zuwegungen zu Haltestellen der Schülerbeförderung (Bahnhof/ Busbahnhof, Elsterstraße, Lauchhammer Straße) befinden, welche von den Schülerinnen und Schülern zu Fuß oder mit dem Rad genutzt werden. Daneben sind analog zudem Wege zur KiTa, aber auch insbesondere vom und zum Hort der Nachmittagsbetreuung betroffen. Vor diesem Hintergrund sind im Zuge etwaiger Baumaßnahmen erhöhte Baustellensicherungs- und Verkehrssicherungspflichten der bauausführenden Firmen (Verantwortung: Baufirmen und	Die Hinweise für die Umsetzung der Planung wurden zur Kenntnis genommen.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	Auftraggeber/Bauherr) erforderlich und auch zu beachten. Die fortwährende Überprüfung dieser Pflichten ist hier angezeigt. Außerdem sei der ausdrückliche Hinweis gestattet, dass bei der Planung die Belange des ÖPNV durch die VerkehrsManagement Elbe-Elster GmbH (Anschrift: Nach dem Horst 43, 03238 Finsterwalde) berücksichtigt werden. Die Einschränkungen im ÖPNV (Sperrungen, Umleitungen, Verzögerungen/Ampel etc.) haben ganz bedeutsame Auswirkungen auf den motorisierten Schülerverkehr. Bekannte Beispiele von z. B. unangekündigt entfallenen Baubehelfsstraßen stellen uns in dieser Sache vor ganz massive Probleme. Vielen Dank für Ihre Unterstützung.				
03.12	Das Sachgebiet Kreisentwicklung macht darauf aufmerksam, dass sich das Vorhabengebiet auf einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet (siehe Anlage). Als Träger öffentlicher Belange ist der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen OT Wünsdorf zu konsultieren.	Der Hinweis wurde beachtet.			
03.13	Die Stellungnahme verliert bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen ihre Gültigkeit.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.			
	<i>Schreiben vom 21.06.2023</i>				
03.14	Die untere Denkmalschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Findeisen, Telefon: 03535 46-9102) gibt den Hinweis: Zu o. g. Planung sind nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen, falls das nicht schon geschehen ist: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Praktische Denkmalpflege Wünsdorfer Platz 4/5 15806 Zossen / OT Wünsdorf	Der Hinweis wurde beachtet.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege Außenstelle Cottbus Juri-Gagarin-Str. 17 03046 Cottbus.				
03.15	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde (Bearbeiter: Herr Heidenreich, Telefon: 03535 46-2669) erklärt: Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen zunächst keine grundsätzlichen Bedenken, da die bisherigen Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde, die insbesondere im Zuge der Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf (November 2022) und der anschließenden Beratung vom 16.01.2023 vorgetragen wurden, in der planerischen Auseinandersetzung teilweise berücksichtigt worden sind. Durch das planbegleitend erarbeitete Verschattungsgutachten (Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung, Berlin. Stand: 17.03.2023) wurde eine Abwägungsgrundlage für den Plangeber erarbeitet, der insbesondere den planübergreifenden Nachbarschutz im Sinne von § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO würdigt und die städtebauliche Wirkung des Vorhabens (v.a. Verschattung, aber auch Einsehbarkeit) nachvollziehbar und plausibel abbildet (vgl. insbesondere S. 21, Abb. 7 und S. 25 ff., Abb. 10 und 11). Ob hieraus abgeleitet werden kann, dass das Vorhaben keine „einmauernde“ bzw. „erdrückende“ Wirkung besitzt, bleibt zwar offen, jedoch findet zumindest eine qualitative Auseinandersetzung mit der Bestandssituation statt, die Grundlage einer sachgerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB für die Gemeinde sein kann.</p> <p>Es würde sich jedoch darüber hinaus empfehlen, die Belange des Schallschutzes (hier: Zu- und Abfahrtsverkehr durch Garagengeschoss) und des störungsfreien Verkehrsflusses (Knotenpunkt Langestraße) eingehender in der Auswirkungsanalyse zu betrachten, da auch diese Punkte eine erhebliche bodenrechtliche Relevanz für das Vorhaben besitzen. Zudem sollte in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes auch der Aspekt aufgegriffen werden, dass das Planvorhaben eine maßstabsprägende Vorbildwirkung für die Umgebungsbebauung besitzt, sodass ein neuer städtebaulicher Rahmen</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet. Das Ergebnis der Prüfung wurde in die Begründung Kap. 8.3.1 – Verkehrslärm aufgenommen.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>im Quartier geschaffen wird, der zwar mit der aktuellen Bestandssituation im Einklang stehen kann, jedoch für künftige Vorstellungen der Quartiersentwicklung auch hemmend wirken könnte (bspw. Nutzungsänderung der Gebäudesubstanz „Lange Straße 12 b und c“ zum Wohnen einschl. Ausbau der Geschossigkeit). In einer Quartiersplanung hätten vor allem diese Aspekte von Seiten der Gemeinde eingehender gesteuert werden können, aber auch mit der vorgelegten Bebauungsplanentwurf erfolgt eine planerische Konfliktbewältigung, die nun nachvollziehbar erscheint.</p> <p>Zudem werden für das weitere Planverfahren ergänzend nochmals nachfolgende Hinweise benannt, die im weiteren Planverfahren geprüft bzw. entsprechend berücksichtigt werden sollten unter Beachtung der Verfahrenserfordernisse gemäß § 4 Abs.3a BauGB:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den textlichen Festsetzungen erfolgt weiterhin keine Festsetzung zur (Nicht-)Anrechnung der Garagengeschosse im Sinne von § 21a Abs. 1 BauNVO wie in der städtebaulichen Begründung (S.14, Kap. 8.3.1.2) ausgeführt. 2. Es empfiehlt sich, die textliche Festsetzung für die geschossweise Differenzierung der Baulinie bzw. die mit den Ausnahmeregelungen in Verbindung stehenden Abgrenzungslinien für das EG bis DG auf den tatsächlich geplanten Baukörper (vgl. Abgrenzungslinie für DG) abzustellen. Beispielsweise werden lt. der beigefügten Vorhabenplanung keine Balkone oder Terrassen vom I.OG bis 3. OG über der Zufahrt zum Garagengeschoss geplant, jedoch ist hier lt. der vorliegenden textlichen Festsetzung Nr. 2, Satz 3 nur ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie zu Gunsten der Schaffung von Balkonen und Terrassen zulässig. Dieser Widerspruch zwischen Vorhabenplanung und Festsetzungskatalog sollte angepasst werden. 3. Die Reduzierung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenmaßes und die damit verbundene Wirkung auf die Nachbarschaft bzw. Nachbarbebauung sollte grundsätzlich in der städtebaulichen Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingehend erläutert werden, da hierdurch abwägungsrelevante öffentliche und private (nachbarrechtliche) Belange erheblich berührt werden. Dies gilt insbesondere auch für 	<p>Auf den Hinweis wird in der Begründung des 2. Entwurfes, Kap. 8.3.1 eingegangen.</p> <p>Der Hinweis wurde im weiteren Aufstellungsverfahren beachtet.</p> <p>Dem Hinweis wurde im weiteren Aufstellungsverfahren gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wurde im weiteren Aufstellungsverfahren beachtet.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>die geplante Ausnahmeregelung (0,35H), die günstigstenfalls in einen konkreten räumlichen Bezug gesetzt werden könnte.</p> <p>Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der ihr zugrundeliegenden Beurteilungsgrundlagen.</p>	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.			
03.16	<p>Das Gesundheitsamt (Bearbeiter: Herr Schubert, Telefon: 03535 46-3103) gibt folgende Stellungnahme ab: Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes Elbe-Elster bezieht sich auf die von Ihnen eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. Gegen die Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken. Aus kommunalhygienischer Sicht muss eine ausreichende Erschließung (einwandfreie Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung) des vorgesehenen Baugrundstückes gesichert sein. Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.17	<p>Das Straßenverkehrsamt (Reg.-Nr.: 2022U00475, Bearbeiter: Herr Keil, Tel. 03534197-7614) erklärt: Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem vBP Nr. 34 nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen.</p> <p>Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 9 BbgStrG ist weiterhin zu gewährleisten. Daher ist der gegenwärtige Ausbauzustand der Verkehrsflächen (Straßenbreite, Gehwege, Straßenbeleuchtung) hinsichtlich der zukünftigen Nutzung zu prüfen und möglicherweise der Ausbau und die Anpassung der vorhandenen Verkehrsflächen im weiteren Verfahren voranzutreiben. Widmungsrechtliche Vorschriften sind vom Straßenbaulastträger zu prüfen und ggf. anzupassen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.18	Die untere Naturschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Hackel, Telefon: 03535 46-9303) gibt folgende Rückmeldung:				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p><u>Eingriffsregelung:</u> Der mit dem vereinfachten Verfahren einhergehende Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Gemeinde von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon unberührt. Im Entwurf zum B-Plan sind die die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.</p> <p><u>Biotop-/Artenschutz/Natura 2000:</u> 13.4.3.1 (Schutzgut Pflanzen und Biotope) und 13.4.3.2 (Schutzgut Tiere/Artenschutz): Die in der Begründung (Seite 22, Stand April 2023) unter Punkt 13.4.3.2 erwähnte Bewältigung des Schutzgutes Tiere/Artenschutz bezog sich zum Zeitpunkt der Abriss- und Beräumungsarbeiten auf die ehemaligen Gebäudestrukturen auf der jetzigen vBP-Fläche. Der Artenschutz wurde somit im Rahmen der Abrissanzeigen AZ. 63-01495-21/ AZ.63-01496-21/ AZ. 63-01497-21/AZ. 63-01498-21 behandelt. Aktuell ergibt sich auf der vBP-Fläche eine neue Bestandsituation, die in der vorliegenden Begründung (Stand April 2023) nur unzureichend berücksichtigt wurde. Gem. §1 Abs.6 Nr.7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitpläne u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche [...] und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Eine Prüfung des Artenschutzes kann erst nach Vorlage von überarbeiteten Unterlagen erfolgen, bei denen eine Berücksichtigung gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB stattgefunden hat. Es wird um Wiedervorlage gebeten, sobald die entsprechenden Nachreichungen zur Verfügung stehen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Durch das vorliegende Verschattungsgutachten (Stand 17.03.2023) wird</p>	<p>In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf vom 28.12.2022 wurde kein Artenschutzgutachten gefordert. Mit dem 2. Entwurf, Fassung Juli 2023, wird eine Artenschutzrelevanzprüfung (Wiesner 07/2023) für die vorliegende Planung vorgelegt.</p> <p>Auf den vorgebrachten Hinweis wird im 2. Entwurf, Fassung</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	ersichtlich, dass das im Rahmen des vBP geplante Bauwerk „Roßhöfe“ wesentlich höher als die umliegenden Gebäude ist. Weiterhin grenzt das geplante Bauwerk an die Dachbereiche der Gebäude an der Langen Straße 12b, der Hauptstraße 27 sowie der Hauptstraße 25 nahtlos an. Dachbereiche sowie die dazugehörigen Traufbereiche können wichtige Quartiere für Fledermäuse oder Gebäudebrüter darstellen. In den nachzureichenden Unterlagen sollte dargestellt werden inwiefern durch Bauwerke des vBP Öffnungen der angrenzenden Häuser verschlossen werden und inwiefern Brutvögel sowie Fledermäuse betroffen sein können. Bei Rückfragen zum Untersuchungsumfang kann eine Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen (Mail: thomas.schunack@lkee.de; Tel.: 03535/46-9343).	Juli 2023, in der Begründung Kap. 13.4.3.2 eingegangen.			
03.19	Die untere Wasserbehörde (Bearbeiter: Herr Röhner, Telefon: 03535 46-2628) hat keine Einwände gegen die Planung.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.20	Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Berge, Telefon: 03535 46-9330) stimmt dem Vorhaben ohne Ergänzungen und Hinweise zu.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.21	Das Kataster- und Vermessungsamt (Bearbeiterin: Frau Kolipost, Telefon: 03535 46-1416) erläutert Folgendes: 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				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>vorhandenen baulichen Anlagen, die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie Geländehöhen enthalten (§ 1 Absatz 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.</p> <p>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 Vermessungsingenieuren) regelmäßig zu erbringen ist, welcher über die geometrische Qualität der Planungsunterlage Auskunft gibt.</p> <p>Der Katastervermerk ist auf dem Original des Bebauungsplanes vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu bestätigen.</p>	Der Hinweis wird beachtet.			
03.22	<p>Die Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes (Bearbeiter: Herr Drößigk, Tel. 03535 46-4505) erklärt: Die Belange der Brandschutzdienststelle wurden berücksichtigt. Weitere Auflagen/ Hinweise etc. werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.23	<p>Der Bereich Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung (Bearbeiter: Herr Rambow, Telefon: 03535 46-3521) sieht keine Belange betroffen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.24	<p>Das Sachgebiet Kreisentwicklung macht darauf aufmerksam, dass sich das Vorhabengebiet auf einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet (siehe Anlage). Als Träger öffentlicher Belange ist der</p> <p>Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen OT Wünsdorf zu konsultieren.</p>	<p>Der Hinweis wurde beachtet. Nach Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Stellungnahme vom 26.04.2023, Reg.-Nr. 202253030000) ist keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme durchzuführen.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
03.25	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
	<i>Schreiben vom 22.06.2023</i>				
03.26	Straßenverkehrsamt: Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem vBP Nr. 34 nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen.	Keine Abwägung erforderlich.			
	<i>Schreiben vom 10.08.2023</i>				
03.27	Die untere Denkmalschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Findeisen, Telefon: 03535 46-9102) gibt den Hinweis: Zu o. g. Planung sind nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen, 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.	Der Hinweis wurde beachtet.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
03.28	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde {Bearbeiter: Herr Heidenreich, Telefon: 03535 46-2669) gibt folgende Stellungnahme ab: Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es würde sich jedoch mit Verweis auf die bisherigen Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde empfehlen, die Auswirkungsanalyse um klarstellende Aussagen zum Konfliktpfad „einmauernde bzw. erdrückenden Wirkung“ des geplanten Mehrfamilienhauses gegenüber dem nördlich anstehenden Nachbargrundstück mit der Flst.-Nr. 1013 zu ergänzen, die über die Betrachtung der Verschattungswirkung und Einsehbarkeit durch das Vorhabens hinausgehen.</p> <p>Zudem sollte in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes weiterhin auch der Aspekt aufgegriffen werden, dass das Planvorhaben eine maßstabsprägende Vorbildwirkung für die Umgebungsbebauung besitzt (vgl. Stellungnahme zu Bebauungsplanentwurf von April 2023). Auch die nachfolgend benannten Belange wurden bereits zur Bebauungsplanentwurfssfassung von April 2023 vorgetragen und sind nochmals, unter Beachtung der Verfahrenserfordernisse gemäß § 4 Abs.3a BauGB, zu prüfen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den textlichen Festsetzungen erfolgt weiterhin keine Festsetzung zur (Nicht-)Anrechnung der Garagengeschos.se im Sinne von § 21a Abs. 1 BauNVO wie in der städtebaulichen Begründung (S.15, Kap. 8.3.1.2) ausgeführt. Zudem sollte in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 klargestellt werden, dass im Baugebiet maximal 4 Geschosse sowie zusätzlich ein Garagengeschoss (Erdgeschoss) i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig sind. Die textliche Festsetzung erscheint hier weiterhin unbestimmt. 2. Es empfiehlt sich nochmals, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für die geschossweise Differenzierung der Baulinie bzw. die mit den Ausnahmeregelungen in Verbindung stehenden Abgrenzungslinien für das EG bis DG zu überprüfen (vgl. Abgrenzungslinie für 3. OG). Zudem dürfte das „Zurücktreten von einzelnen Bauteilen“ gegenüber der Baulinie bzw. den geschossweise festgesetzten Abgrenzungslinien einen Interpretationsspielraum öffnen, der im Sinne der Bestimmtheit von Rechtsnormen zwingend zu vermeiden ist. Die Festsetzung der v.g. Abgrenzungslinien wäre deshalb grundsätzlich zu prüfen. 	<p>Dem Hinweis wurde gefolgt, vgl. Ausführungen in der Begründung Kap. 8.3.1. zum 4. Entwurf, Fassung 10/2023.</p> <p>Der Hinweis wurde im weiteren Aufstellungsverfahren beachtet.</p> <p>Der Hinweis wurde im weiteren Aufstellungsverfahren beachtet.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>3. Es empfiehlt sich, die Reduzierung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenmaßes für einzelne Teilbereiche zur Klarstellung und Nachvollziehbarkeit in der Planzeichnung konkret zu verorten (bspw. Angabe von Hilfspunkten A, B, C und D) und eingehender zu begründen (vor dem Hintergrund nachbarschützender Belange). Die Berechnung des Abstandsflächenmaßes könnte Vorhaben- bzw. objektbezogen in der städtebaulichen Begründung erörtert werden.</p> <p>Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der ihr zugrundeliegenden Beurteilungsgrundlagen.</p>	<p>Der Hinweis wurde im weiteren Aufstellungsverfahren beachtet.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>			
03.29	<p>Das Gesundheitsamt (Bearbeiter: Herr Schubert, Telefon: 03535 46-3103) äußert sich wie folgt: Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes Elbe-Elster bezieht sich auf die von Ihnen eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. Gegen die Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken. Aus kommunalhygienischer Sicht muss eine ausreichende Erschließung (einwandfreie Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung) des vorgesehenen Baugrundstückes gesichert sein. Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.30	<p>Das Straßenverkehrsamt (Reg.-Nr.: 2023U00265, Bearbeiter: Herr Keil, Tel. 03534197-7614) erklärt: Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem vBP Nr. 34, 2. Entwurf nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.31	<p>Die untere Naturschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Kießling, Telefon: 03535 46-9304) stimmt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda, 2. Entwurf, Fassung Juli 2023, zu.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
03.32	Die untere Wasserbehörde (Bearbeiterin: Frau Baumgärtel, Telefon: 03535 46-9352) stimmt der weiteren Planung zu.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.33	Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Berge, Telefon: 03535 46-9330) stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.34	Das Kataster- und Vermessungsamt (Bearbeiterin: Herr Fahl, Telefon: 03535 46-2723) erklärt: 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 (ABI./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 Absatz 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				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	Vermessungsamt 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 Hinweis wurde bzw. wird beachtet.			
03.35	Die Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes (Bearbeiter: Herr Drösig, Tel. 035 35 46 - 4505) erklärt: Die Belange der Brandschutzdienststelle wurden berücksichtigt. Weitere Auflagen/ Hinweise etc. werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilt.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.36	Das Sachgebiet Kreisentwicklung macht darauf aufmerksam, dass sich das Vorhabengebiet auf einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet (siehe Anlage). Als Träger öffentlicher Belange ist der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Am BarutherTor 20 15806 Zossen OT Wünsdorf zu konsultieren.	Der Hinweis wurde beachtet.			
03.37	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.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.			
	<i>Schreiben vom 26.10.2023</i>				
03.38	Die untere Denkmalschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Findeisen, Telefon: 03535 46-9102) gibt den Hinweis: Zu o. g. Planung sind nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen, falls das nicht schon geschehen ist:	Der Hinweis wurde beachtet.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Praktische Denkmalpflege Wünsdorfer Platz 4/5 15806 Zossen / OT Wünsdorf</p> <p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege Außenstelle Cottbus Juri-Gagarin-Str. 17 03046 Cottbus.</p>				
03.39	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde (Bearbeiter: Herr Heidenreich, Telefon: 03535 46-2669) gibt folgende Stellungnahme ab: Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch empfohlen, dass die Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes von April 2023 nochmals eingehend geprüft werden.</p> <p>So sollte zunächst die abwägungsrelevante Konfliktbewertung zur „einmauernde bzw. erdrückenden Wirkung“ des geplanten Mehrfamilienhauses argumentativ an den in der Rechtsprechung benannten Maßstäben orientiert werden (bspw. OVG Saarland, Urteil vom 15.12.2022 - 2 C 272/21 RN 14,15, OVG Münster, Urteil vom 21.8.2015 - 7 D 61/14.NE oder BVerwG, Urteil vom 23.5.1986 - 4 C 34.85). Des Weiteren sind zwar In Anlehnung an ein Grundsatzurteil des BayGH vom 23.4.2013 (Az 1 N 10.1241) die im Festsetzungskatalog benannten Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO zur Einhaltung der (geschossbezogenen) Baulinienfestsetzung hinsichtlich Art und Maß grundsätzlich nachvollziehbar, aber die benannten Bezugspunkte (A-B, H-I) sollten-auch in Bezug auf die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB - räumlich eindeutig verortet werden (d.h. wo liegen diese Punkte?).</p> <p>Für die (geschossbezogene) Festsetzung von Ausnahmen für die Überbauung von Baugrenzen empfiehlt sich im Sinne des</p>	<p>Dem Hinweis wurde im 4. Entwurf, Fassung Oktober 2023, gefolgt. Vgl. Ausführungen in der Begründung Kap. 8.3.1.</p> <p>Die Überschreitung ist bis zur Plangebietsgrenze zulässig. Maßangaben sind nicht erforderlich.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Bestimmtheitsgebotes von Rechtsnormen eine analoge Vorgehensweise mit eindeutigen „Maß“-Angaben und Hilfspunkten im Sinne des Bestimmtheitsgebotes von Rechtsnormen.</p> <p>Abschließend wird festgestellt, dass der Festsetzungskatalog des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes auch Weiterhin an der fehlenden textlichen Festsetzung zur Nichtanrechnung des Garagengeschosses als Vollgeschoss im Sinne von § 21a Abs. 1 BauNVO leidet.</p> <p>Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der ihr zugrundeliegenden Beurteilungsgrundlagen.</p>	<p>Im 4. Entwurf, Fassung Oktober 2023, wurde diese textliche Festsetzung im Plandokument aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>			
03.40	<p>Das Gesundheitsamt (Bearbeiter: Herr Schubert, Telefon: 03535 46-3103) äußert sich wie folgt: Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes Elbe-Elster bezieht sich auf die von Ihnen am 18.10.2023 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. Gegen die Aufstellung des o. g. vBP's bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken. Aus kommunalhygienischer Sicht muss eine ausreichende Erschließung (einwandfreie Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung) des vorgesehenen Baugrundstückes gesichert sein. Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.41	<p>Das Straßenverkehrsamt (Reg.-Nr.: 2023U00383, Bearbeiter: Herr Keil, Tel. 03534197-7614) erklärt: Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem vBP Nr. 34, Fassung September 2023 nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.42	<p>Die untere Naturschutzbehörde (Az.: 63-31421-23-126, Bearbeiter: Herr Kießling, Telefon: 03535 46- 9304) gibt folgende Stellungnahme ab: Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße, Elsterwerda, 3. Entwurf in der Fassung September 2023" zu.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
03.43	Die untere Wasserbehörde (Bearbeiter: Herr Röhner, Telefon: 03535 46-2628) hat keine Einwände gegen die Planung.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.44	Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Berge, Telefon: 03535 46-9330) stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.45	<p>Das Kataster- und Vermessungsamt (Bearbeiterin: Frau Kolipost, Telefon: 03535 46-1416) erklärt:</p> <p>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 (ABI./18, [Nr. 17], S.389) zu beachten.</p> <p>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 Absatz 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.</p> <p>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</p>				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	Vermessungsamt 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 Hinweis wurde bzw. wird beachtet.			
03.46	Die Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes (Bearbeiter: Herr Drößigk, Tel. 03535 46-4505) gibt folgende Hinweise: Die Belange der Brandschutzdienststelle wurden berücksichtigt. Weitere Auflagen/ Hinweise etc. werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilt.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.47	Das Sachgebiet Kreisentwicklung macht darauf aufmerksam, dass sich das Vorhabengebiet auf einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet (siehe Anlage). Als Träger öffentlicher Belange ist der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen OT Wünsdorf zu konsultieren.	Der Hinweis wurde beachtet.			
03.48	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
	<i>Schreiben vom 23.11.2023</i>				
03.49	Die untere Denkmalschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Findeisen, Telefon: 03535 46-9102) gibt den Hinweis: Zu o. g. Planung sind nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen, falls das nicht schon geschehen ist:	Der Hinweis wurde beachtet.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Praktische Denkmalpflege Wünsdorfer Platz 4/5 15806 Zossen / OT Wünsdorf</p> <p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege Außenstelle Cottbus Juri-Gagarin-Str. 17 03046 Cottbus.</p>				
03.50	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde (Bearbeiter: Herr Heidenreich, Telefon: 03535 46-2669) gibt folgende Stellungnahme ab: Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Bebauungsplanentwurfssfassung von September 2023 wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf umfassend gewürdigt. Abschließend wird zur redaktionellen Klarstellung empfohlen, in der Nutzungsschablone die maximal zugelassene Grundfläche (986 m²) und die maximal zugelassene Firsthöhe (15,5 m) - wie in der Aufbaurklärung in der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes dargestellt - zu benennen. Zudem könnten die Hilfspunkte „A-M“ ergänzend auch als „Bezeichnung Gebäudewand alphabetisch“ (wie in der vorigen Entwurfssfassung erläutert) in der Planzeichenerklärung (in Verbindung mit den Koordinatenpunkten) eingeführt werden. Aus den vorgenannten redaktionellen Anpassungen wären keine Verfahrenserfordernisse gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abzuleiten.</p> <p>Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der ihr zugrundeliegenden Beurteilungsgrundlagen.</p>	<p>Die angeregte redaktionelle Anpassung wird im Satzungsplan, November 2023, vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			
03.51	Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird in der 48. Kalenderwoche nachgereicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
03.52	Das Straßenverkehrsamt (Reg.-Nr.: 2023U00407, Bearbeiter: Herr Keil, Tel. 035341 97-7614) erklärt: Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem vBP Nr. 34, Fassung Oktober 2023 nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.53	Die untere Naturschutzbehörde (Az.: 63-31487-23-126, Bearbeiter: Herr Kießling, Telefon: 03535 46- 9304) erklärt: Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße, 4. Entwurf, Fassung Oktober 2023, zu.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.54	Die untere Wasserbehörde (Bearbeiter: Herr Röhner, Telefon: 03535 46-2628) hat keine Einwände gegen die Planung.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.55	Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Berge, Telefon: 03535 46-9330) stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.	Keine Abwägung erforderlich.			
03.56	Das Kataster- und Vermessungsamt (Bearbeiter: Herr Fahl, Telefon: 03535 46-2726) erklärt: 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				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Plätze sowie Geländehöhen enthalten (§ 1 Absatz 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.</p> <p>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.</p>	Der Hinweis wurde bzw. wird beachtet.			
03.57	<p>Die Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes (Bearbeiter: Herr Drößigk, Tel. 03535 46-4505) erklärt: Die Belange der Brandschutzdienststelle wurden berücksichtigt. Weitere Auflagen/ Hinweise etc. werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			
03.58	<p>Das Sachgebiet Kreisentwicklung macht darauf aufmerksam, dass sich das Vorhabengebiet auf einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet (siehe Anlage). Als Träger öffentlicher Belange ist der</p> <p>Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen OT Wünsdorf</p> <p>zu konsultieren.</p>	Der Hinweis wurde beachtet.			
03.59	Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie ersetzt weder erforderliche öffentlich-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
	Bedenken und Anregungen in Kurzform		Ja	Nein	Ent- haltg.
	rechtliche Genehmigungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die Stellungnahme verliert bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen ihre Gültigkeit.				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
04	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 Haus 5 15806 Zossen				
	<i>Schreiben vom 29.12.2022 (Reg.-Nr. 202253030000)</i>				
04.1	<p>Um festzustellen, ob eine Kampfmittelräumung erforderlich ist, bedarf es weiterer Prüfungen. Hierzu werden gegebenenfalls vorhandene Kriegsluftbilder ausgewertet und - soweit notwendig - eine Ortsbegehung durchgeführt.</p> <p>Eine Stellungnahme auf Antrag zur Ermittlung der Kampfmittelbelastung eines Grundstücks ist lt. Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen im Geschäftsbereich des Ministers des Innern und für Kommunales gebührenpflichtig.</p> <p>Um eine zügige Bearbeitung der zahlreichen Anträge gewährleisten zu können, bitte ich von telefonischen Nachfragen abzusehen. Über das Ergebnis der Untersuchungen erhalten Sie unaufgefordert Nachricht.</p> <p>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 Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link: https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmittelfr/1295899</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Begründung Kap. 11.1 aufgenommen.</p>			
	<i>Schreiben vom 26.04.2023 (Reg.-Nr. 202253030000)</i>				
04.2	Die eingehende Prüfung hat auf der vorgenannten Fläche keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Es ist	Der Hinweis wurde in die Begründung Kap. 11.1 aufgenommen.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>nicht erforderlich Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz einhergehender Prüfung und gegebenenfalls Beräumung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf der zuvor genannten Fläche weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln sind Sie verpflichtet, die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die Fundstelle gemäß § 2 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19. November 2018 unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 1 der vorgenannten Verordnung ist es des Weiteren verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.</p>				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
05	Landesamt für Umwelt Brandenburg PF 60 10 61 14410 Potsdam				
	<i>Schreiben vom 04.01.2023</i>				
05.1	<p>Immissionsschutz</p> <p><u>Sachstand Planung:</u> Mit der Planaufstellung werden Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Innenstadt von Elsterwerda angestrebt. Ein privater Vorhabenträger plant nach Abbruch und Beräumung einer ca. 986 m2 großen Fläche nördlich der „Roßstraße“ den Neubau eines 4-geschossigen Wohnhauses. Insgesamt sollen 26 Wohneinheiten in den Obergeschossen sowie 26 PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, eine Müllcontainerfläche und ein Hausanschlussraum im Erdgeschoß entstehen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum, zwischen der „Hauptstraße“ im Osten und der „Lange Straße“ im Westen. Die nähere Umgebung ist durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser gekennzeichnet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elsterwerda ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne gesonderte Umweltprüfung.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die Planunterlagen in der Fassung Vorentwurf vom November 2022 wurden hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach bestehen ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand keine Bedenken gegen das Ansiedlungsvorhaben und die Plandurchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Zu den in der Planbegründung enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen der planbezogenen Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Ergänzungsanforderungen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	Die Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.				
05.2	Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.			
	<i>Schreiben vom 19.06.2023</i>				
05.3	Immissionsschutz Die überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen zur Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Innenstadt von Elsterwerda wurden erneut hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach bestehen ausgehend von der Standortlage des Plangebietes, der zweckbestimmten Bauflächenfestsetzung mit dem Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen weiterhin keine Bedenken gegen das Ansiedlungsvorhaben. Zur Beurteilung der vom Bauvorhaben für die Nachbarschaft zu erwartenden Verschattungseffekte wurde vom Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung Berlin ein Verschattungsgutachten nach DIN EN 17037 erstellt. Hierzu wird darauf aufmerksam gemacht, dass seitens des LfU keine Zuständigkeit (kein Anlagenbetrieb) für die Bewertung des Gutachtens besteht. Zu den in der Planbegründung enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen der planbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Ergänzungsanforderungen. Die Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen, um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes wird gebeten.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
05.4	Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.			
	<i>Schreiben vom 11.08.2023</i>				
05.5	Immissionsschutz Die mit 2. Entwurf, Fassung Juli 2023 erneut überarbeiteten Planunterlagen zur Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Innenstadt von Elsterwerda wurden hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach ergeben sich zu den vorgenommenen Planänderungen in Bezug auf <ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung der Baulinie, - Ergänzende Festsetzung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie - ausnahmsweiser Überschreitung der Abstandsfläche keine Bedenken. Dem Planvorhaben zur zweckbestimmten Bauflächenfestsetzung mit dem Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen wird ausgehend von der Standortlage des Plangebietes zugestimmt. Hinweis: Zur Beurteilung der vom Bauvorhaben für die Nachbarschaft zu erwartenden Verschattungseffekte wurde vom Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung Berlin ein Verschattungsgutachten nach DIN EN 17037 erstellt. Hierzu wird darauf aufmerksam gemacht, dass seitens des LfU keine Zuständigkeit (kein Anlagenbetrieb) für die Bewertung des Gutachtens besteht. Die Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen, um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes wird gebeten.	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
05.6	Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.			
	<i>Schreiben vom 01.11.2023</i>				
05.7	Immissionsschutz Die Planunterlagen zum 3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ der Stadt Elsterwerda in der Fassung vom September 2023 wurden erneut hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach bestehen gegen die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Bereich zwischen Lange Straße, Roßstraße und Hauptstraße der Innenstadt Elsterwerda weiterhin keine Bedenken. Zu den vorgenommenen Planänderungen/Ergänzungen ergeben sich keine Hinweise oder Änderungsanforderungen. <u>Hinweis:</u> Zur Beurteilung der vom Bauvorhaben für die Nachbarschaft zu erwartenden Verschattungseffekte wurde vom Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung, Eosanderstraße 17 in 10587 Berlin ein Verschattungsgutachten (Stand vom 17.03.2023) nach DIN EN 17037 erarbeitet. Hierzu wird darauf aufmerksam gemacht, dass seitens des LfU keine Zuständigkeit (kein Anlagenbetrieb) für die Bewertung des Gutachtens besteht. Die Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen, um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes wird gebeten.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
05.8	Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.			
	<i>Schreiben vom 01.11.2023</i>				
05.9	Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.			
05.10	Immissionsschutz Die Planunterlagen zum 4. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ der Stadt Elsterwerda in der Fassung vom Oktober 2023 wurden erneut hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach bestehen gegen die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Bereich zwischen Lange Straße, Roßstraße und Hauptstraße der Innenstadt Elsterwerda weiterhin keine Bedenken. Zu den vorgenommenen Planänderungen/Ergänzungen ergeben sich keine Hinweise oder Änderungsanforderungen. <u>Hinweis:</u> Zur Beurteilung der vom Bauvorhaben für die Nachbarschaft zu erwartenden Verschattungseffekte wurde vom Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung, Eosanderstraße 17 in 10587 Berlin ein Verschattungsgutachten (Stand vom 17.03.2023) nach DIN EN 17037 erarbeitet. Hierzu wird darauf aufmerksam gemacht, dass seitens des LfU keine Zuständigkeit (kein Anlagenbetrieb) für die Bewertung des Gutachtens besteht. Die Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen, um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes wird gebeten.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
06	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum -Praktische Denkmalpflege- Wünsdorfer Platz 4/5 15838 Wünsdorf				
	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	<i>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen gewesen wären.</i>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
07	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Bodendenkmalpflege - Juri-Gagarin-Str. 17 03046 Cottbus				
	<i>Schreiben vom 05.12.2022 und 13.11.2023</i>				
07.1	Den vorliegenden Entwurf der o. g. Planung habe ich geprüft. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Elsterwerda. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG in die Planung eingearbeitet. <u>Bitte beachten:</u> Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wurde beachtet.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
08	Landesbetrieb Straßenwesen Von-Schön-Str. 11 03050 Cottbus				
	<i>Schreiben vom 06.12.2022</i>				
08.1	Die Stadt Elsterwerda verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher das Plangebiet als gemischte Baufläche darstellt. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt nach Abbruch und Beräumung des Areals zwischen der „Roßstraße“, „Hauptstraße“ und „Lange Straße“ die planerischen Voraussetzungen für einen hervorzuhobenden Wohnstandort als visuellen Glanzpunkt im Stadtzentrum herbeizuführen. Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Baufläche für ein Mehrfamilienhaus für ca. 26 Wohnungen jeweils mit Terrasse oder Loggien und ein Garagengeschoss im EG. Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Straßen „Lange Straße“, „Hauptstraße“ und „Roßstraße“ vorhanden, Der o. gen. Bebauungsplan berührt somit keine Straßen, die sich in der Baulast des Bundes oder des Landes Brandenburg befinden und vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg verwaltet werden. Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg bestehen aus naturschutzfachlicher und planerischer Sicht gegen den o. gen. Bebauungsplan keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.			
	<i>Schreiben vom 25.10.2023</i>				
08.2	Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Straßen „Lange Straße“, „Hauptstraße“ und „Roßstraße“ vorhanden. Der o. gen. Bebauungsplan berührt somit keine Straßen, die sich in der Baulast des Bundes oder des Landes Brandenburg befinden und vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg verwaltet werden. Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg bestehen aus naturschutzfachlicher und planerischer Sicht gegen den o. gen. Bebauungsplan keine Einwände.	Keine Berührungspunkte Vgl. Abwägung lfd. Nr. 08.1.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<i>Schreiben vom 13.11.2023</i>				
08.3	zum 4. Entwurf (Oktober 2023) des o. gen. B-Planes gibt es seitens des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg keine Einwände. Von einer formellen Stellungnahme sehe ich hiermit ab.	Vgl. Abwägung lfd. Nr. 08.1.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
09	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg Postfach 10 09 33 03009 Cottbus				
	<i>Schreiben vom 15.12.2022, 02.11.2023 und 21.11.2023</i>				
09.1	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wurde in die Begründung Pkt. 4.3 aufgenommen.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
10	Stadtwerk Elsterwerda GmbH Westliche Feldmark 30 04910 Elsterwerda				
	<i>Schreiben vom 08.06.2023 und 19.10.2023</i>				
10.1	Bezüglich Ihrer Anfrage zu o.g. Bauvorhaben teilen wir Ihnen mit, dass die Stadtwerk Elsterwerda GmbH im betreffenden Bauabschnitt keine Fernwärmeleitungen besitzt. Eine Anfrage zur Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses des o.g. Objekts liegt uns vor und ein entsprechendes Angebot wurde dem Bauherrn unterbreitet. Bisher haben wir noch keine Rückmeldung erhalten. Dem Bauvorhaben steht aus unserer Sicht nichts entgegen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
11	Wasser- und Abwasserverband Am Klärwerk 8 04910 Elsterwerda				
	<i>Schreiben vom 29.12.2022, 07.06.2023, 04.08.2023, 26.10.2023 und 15.11.2023 (323/2022 TÖB)</i>				
11.1	<p>Entsprechend Ihrer Anfrage vom 30.11.2022 erteilt der Wasser- und Abwasserverband Elsterwerda die beiliegende Auskunft zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im angegebenen Bereich. In den beigefügten Bestandsplänen 1 bis 4 sind die Anlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Elsterwerda entsprechend dargestellt. Hieraus ergehen nachfolgende Forderungen bzw. Hinweise:</p> <p>Die genaue Lage und Verlegetiefe der Trinkwasserleitung, der Schmutzwasserleitung sowie der Trinkwasserhaus- und Schmutzwassergrundstücksanschlüsse ist nicht bekannt. Die Tiefenlagen der Zuläufe zur Straßentwässerung (Straßeneinläufe und Grundstücksanschlüsse) sind nicht bekannt. Hierzu sollten vor Baubeginn geeignete Erkundungen vor Ort erfolgen. Der Verband hat keine Kenntnisse über Leitungen auf den Privatgrundstücken.</p> <p>Ein schmutzwasserseitiger möglicher Anbindepunkt ist über die vorhandene Schmutzwasserleitung 200 PVCU entlang der Lange Straße zu empfehlen. Beim Anschluss des 4- geschossigen Mehrfamilienhauses mit zusätzlichem Garagengeschoss für ca. 26 Wohneinheiten, muss darauf geachtet werden, dass die übrigen 2 nicht genutzten Kontrollschächte entlang der Lange Straße in Elsterwerda fachgerecht zurückgebaut und die Leitungen verschlossen werden.</p> <p>In Bezug auf die trinkwasserseitige Erschließung, ist ein Anschluss über die vorhandene Trinkwasserleitung VW 180 PE über die Hauptstraße sinnvoll. Im Zuge dessen, kann auch der Anschluss an die Regenwasserleitung entlang der Hauptstraße erfolgen, da eine Vor-Ort-Versickerung von Regenwasser nicht auf den privaten Flächen möglich ist. Das anliegende Trinkwassernetz ist grundsätzlich nicht für eine Löschwasserversorgung ausgelegt. Die Wasserlieferung für Feuerlöschzwecke wird im §17 der Wasserabgabensatzung des WAV-Elsterwerda (WAS) geregelt. Diese können Sie der Internetseite</p>	<p>Die übergebenen Leitungsbestandspläne wurden in die Begründung als Anlage 5 aufgenommen.</p> <p>Die weiteren Hinweise wurden in die Begründung Kap. 10.5 aufgenommen.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>https://wav-elsterwerda.de/satzungen/trinkwasser/ entnehmen. Bei der Herstellung der Grundstückszufahrt bzw. der Zufahrt zur Garagenanlage, ist darauf zu achten, dass die Bautätigkeit der Fachfirmen im Bereich der Leitungen des WAV-Elsterwerda eine Gefährdung darstellt. Entsprechende Vorsicht sowie die Einhaltung der Mindestabstände bei Tätigkeiten mit schweren Baugeräten sind zwingend notwendig. 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 403 zwingend einzuhalten. Bei der Beantragung der Leitungsauskunft ist durch den ausführenden Baubetrieb die o. g. Registriernummer dieser Stellungnahme mit anzugeben. Im Zuge der weiterführenden Planung bzw. bei Vorliegen der Genehmigungsplanung ist der Verband abschließend zu beteiligen.</p>				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
12	MITNETZ Strom mbH Servicecenter Falkenberg Mühlberger Straße 2 - 4 04895 Falkenberg				
	<i>Schreiben vom 14.12.2022, 14.06.2023, 02.08.2023, 25.10.2023 und 17.11.2023 (V99539/22 VS-OB-G)</i>				
12.1	<p>der vorhandene Leitungsbestand wurde für den gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigefügt. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12,13 und 21 in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.</p> <p>Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme</p>	<p>Der übergebene Leitungsbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 3 aufgenommen.</p> <p>Die relevanten Hinweise für die Umsetzung der Planung wurden in die Begründung Kap. 10.2 aufgenommen.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>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 zu erteilen. Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an das Postfach TOEB-Brandenburg@mitnetz-strom.de . Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.</p>				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
13	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Ost PTI 11 Fertigungssteuerung Zwickauer Straße 41-43 01187 Dresden				
	<i>Schreiben vom 12.12.2022, 03.11.2023 und 14.11.2023 (Reg.-Nr. 103029752)</i>				
13.1	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Überbauung unserer Anlage ist nicht gestattet, der Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein. Wir bitten Sie deshalb, unsere Trasse bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, so dass sie in ihrer Lage möglichst nicht verändert werden muss. Sollte der Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom benötigen wir noch folgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koordinierter Leitungsplan Bauablaufplan - Lageplan (1:500 oder 1:1000) - Anzahl der auszubauenden Adressen - Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten - Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse <p>Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Gebietes</p>	Die Hinweise für die Umsetzung der Planung wurden in die Begründung Kap. 10.6 aufgenommen.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>getroffen werden.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gebietes durch die Telekom nicht gesichert!</p> <p>Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebausträgers/ Erschließungsträgers gemäß §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) hin. Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen mitverlegt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden. Weiterhin fordern wir: Bei</p>				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu unseren Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird; - dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen; - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.</p> <p>Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Ost PT111 Fertigungssteuerung 01059 Dresden zu senden.</p> <p>Hinweis: Um eine schnellere Bearbeitung Ihres Anliegens zu ermöglichen, bitten wir Sie zukünftig um eine genaue Mitteilung der Örtlichkeit Ihres Bauvorhabens im Format Straße, Hausnummer, PLZ und Ort. Falls keine Bebauung vorhanden ist, bitten wir um Benennung der</p>				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	nächstgelegenen Adresse. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.				
	<i>Schreiben vom 22.05.2023 (Reg.-Nr. 105146344)</i>				
13.2	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Für die Verlegung der notwendigen Leitungen schlagen wir eine Koordinierung mit den anderen Medien vor. Bitte setzen Sie sich hierzu 16 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit unserer Bauherrenberatung in Verbindung.</p> <p>Kontakt zur Bauherrenberatung: Kostenlose Hotline: 0800 33 01903 Montag - Freitag von 08:00 Uhr - 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr - 16:00 Uhr Online: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist, das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen.</p> <p>Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.</p> <p>Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Ost PT111 Fertigungssteuerung 01059 Dresden zu senden.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.</p>	Vgl. Abwägung lfd. Nr. 13.1.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis																						
			Ja	Nein	Ent- haltg.																				
14	GDMcom mbH FB Genehmigungswesen Maximilianallee 4 04129 Leipzig																								
	<i>Schreiben vom 06.12.2022, 25.10.2023 und 13.11.2023 (Reg.-Nr.: 11053/22)</i>																								
14.1	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft allg.</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft allg.</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig</td> <td></td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft allg.</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft allg.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft allg.	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft allg.	ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig		nicht betroffen	Auskunft allg.	VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft allg.	Keine Berührungspunkte. Keine Abwägung erforderlich.			
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																						
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft allg.																						
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft allg.																						
ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig		nicht betroffen	Auskunft allg.																						
VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft allg.																						

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
15	Gewässerverband Kleine Elster - Pulsnitz Finsterwalder Str. 32 03249 Sonnewalde				
	<i>Schreiben vom 02.12.2022, 24.10.2023 und 16.11.2023 (Az.: V/5.2 22302)</i>				
15.1	Dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnhaus Roßstraße" der Stadt Elsterwerda stimmen wir zu. Es sind keine Gewässer II. Ordnung in unserer Unterhaltungspflicht betroffen.	Keine Berührungspunkte. Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
16	Landesamt für Bauen und Verkehr Außenstelle Cottbus Dezernat 23 Postfach 10 07 44 03007 Cottbus				
	<i>Schreiben vom 12.12.2022</i>				
16.1	Mit dem vorliegenden B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses und eines zusätzlichen Garagengeschosses geschaffen werden. Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden nicht berührt. Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vor-schriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Keine Abwägung erforderlich.			
	<i>Schreiben vom 30.10.2023</i>				
16.2	Die, gegenüber dem Vorentwurf (Stand November 2022) zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem vorliegenden B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses und eines zusätzlichen Garagengeschosses geschaffen werden. Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt. Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.				
	<i>Schreiben vom 14.11.2023</i>				
16.3	Die, gegenüber dem Entwurf (Stand September 2023) zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem vorliegenden B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses und eines zusätzlichen Garagengeschosses geschaffen werden. Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
17	Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“ Hüttenstraße 1c 01979 Lauchhammer-Ost				
	<i>Schreiben vom 06.01.2023, 30.05.2023, 24.10.2023 und 21.11.2023</i>				
17.1	<p>Mit Ihrer E-Mail vom 30.11.2022 wurde der Abfallentsorgungsverband Schwarze Elster erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In der Begründung unter Punkt 10.7 wird bereits darauf hingewiesen, dass der Abfallentsorgungsverband Schwarze Elster die Aufgabe als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das oben genannte Plangebiet erfüllt, sowie die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes zu beachten sind.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir Sie bitten, dass die Vorschriften der DGUV Information 214-033, insbesondere die Abschnitte Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die DGUV Regel 114-601 ebenfalls zu beachten sind, da das Abholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss.</p> <p>Bei Fragen zu technischen Fahrzeugdaten wenden Sie sich bitte an das Entsorgungsunternehmen Remondis Brandenburg GmbH, Tel.: 035753/6390.</p> <p>Unter Einhaltung dieser Hinweise haben wir keine Einwände zum o.g. Vorhaben.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
18	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin				
	<i>Schreiben vom 22.05.2023, 19.10.2023 und 08.11.2023 (AZ: 2022-006101-02-TGZ)</i>				
18.1	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit ihre Nachricht vom keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und-kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Keine Berührungspunkte. Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
19	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG EUREF-Campus 1-2 10829 Berlin				
	<i>Schreiben vom 05.12.2022, 24.05.2023, 23.10.2023 und 14.11.2023 (AZ: 2022-036821_P)</i>				
19.1	<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen dokumentiert. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im</p>	<p>Der übergebene Leitungsbestandsplan und die Schutzanweisung wurden als Anlage 4 in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die für die Umsetzung der Planung vorgetragenen Hinweise wurden in die Begründung Kap. 10.3 aufgenommen.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>				

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
20	Tyczka Totalgaz GmbH Blumenstraße 5 82538 Geretsried				
	<i>Schreiben vom 02.12.2022</i>				
20.1	Die Tyczka Energy GmbH hat keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Gasleitungen unserer Firma werden davon nicht berührt. Wir halten eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich.	Keine Berührungspunkte. Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
21	Amt Plessa Steinweg 6 04928 Plessa				
	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	<i>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen gewesen wären.</i>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
22	Verbandsgemeinde Liebenwerda Markt 1 04924 Bad Liebenwerda				
	<i>Schreiben vom 08.12.2022 und 14.11.2023</i>				
22.1	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
23	Gemeinde Röderland Am Markt 1 04932 Röderland				
	<i>Schreiben vom 05.12.2022, 19.10.2023 und 17.11.2023</i>				
23.1	Von dem o. g. Bauleitverfahren wurden wir in Kenntnis gesetzt. Die Interessen der Gemeinde Röderland, mit OT, Haida, Präsen, Reichenhain, Saathain, Stolzenhain a. d. Röder, Wainsdorf und Würdenhain werden nicht berührt. Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.	Keine Abwägung erforderlich.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
24	Amt Schradenland Großenhainer Straße 25 04932 Gröden				
	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	<i>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen gewesen wären.</i>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.

Bürgerstellungnahmen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 20.10.2022 – 21.11.2022

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
I.	Bürger A				
	<i>Schreiben vom 08.06.2023</i>				
I.0	<p>Ich vertrete die Interessen der Frau Mandantin, Langestraße 25, 04910 Elsterwerda. Eine auf mich lautende Vollmacht ist in der Anlage-PDF beigefügt. Anlass und Grund meiner Beauftragung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34.</p> <p>Namens, im Auftrag und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich zur Beschlussvorlage, öffentlich am 15. Mai 2023 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, Stellung und kündige bereits jetzt für den Fall eines Beschlusses als Satzung an, dass meine Mandantin wegen eines enteignungsgleichen Eingriffes Schadensersatzansprüche geltend machen wird; mit einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren wird im Falle eines Beschlusses zu rechnen sein:</p>	<p>Zu den Einwendungen zum Planentwurf, Fassung April 2023, fand am 08.06.2023 eine Beratung zwischen Einwenderin, Stadt und Vorhabenträger statt. Die Interessen der Einwenderin richten sich vor allem auf:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Nachbesserung des Verschattungsgutachtens vom 17.03.2023 hinsichtlich zulässiger Wohnnutzung im EG der Südfassade und Gegenüberstellung der Belichtungsverhältnisse hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhe und reduzierter Gebäudehöhe gemäß Zulässigkeit nach § 34 BauGB. 2. Die Nichtnutzung der südlichen Dachflächen mit Photovoltaik. 			
I.1	<p>In die Abwägung der Beschlussvorlage sind entweder gar nicht, unzureichend oder unzutreffend Erwägungen zum angekündigten Heizungsgesetz, der Energiesparverordnung, der Energieversorgung, des Klimaschutzes usw. sowie Gesichtspunkte der Rücksichtnahme eingestellt worden.</p> <p>Der ins Auge gefasste vorhabenbezogene Bebauungsplan will eine Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer maximalen Firsthöhe von 16 m über der Oberkante des Gehweges der Hauptstraße zulassen. Das so geplante Gebäude würde auf der Südseite des Anwesens meiner Mandantin liegen. Würde es errichtet werden, wäre das Anwesen meiner Mandantin von der Zufuhr von Sonnenlicht weitgehend ausgeschlossen. Die Folge wäre, dass auf den Dächern der Gebäude keine Energie (Fotovoltaik usw.) mangels Sonneneinstrahlung erzeugt werden könnte. Der Gesetzgeber verlangt aber, dass Grundstückseigentümer zukünftig ihren Energiebedarf zur Nutzung der Wohngebäude hierüber miterzeugen. Das Verschattungsgutachten ist bestenfalls ein Feigenblatt. Richtigerweise ist es als Suggestivgutachten abzulehnen. Der Gutachter versucht, die Diskussion auf die Verschattung zweier Fenster einzuengen, ohne auf die Fragen der Verschattung der weiteren Fenster, die im Erdgeschoss</p>	<p>Die Einwände werden wie folgt geprüft und beachtet:</p> <p>Mit dem 3. Entwurf, Fassung September 2023, wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf das notwendigste Maß mit einer Firsthöhe FH 15,50 m festgesetzt, statt bis dato 16,00 m (Höhenreduzierung).</p> <p>Zu den vorgebrachten Einwänden hinsichtlich der Nichtnutzung der Dächer für Dach-PV für das nachbarliche Anwesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgesehen davon, dass die bislang ohnehin nicht genutzte Möglichkeit auf dem Grundstück Hauptstraße 25 Dachflächen für die Installation von Dach-PV zu verwenden, keinen Rechtsanspruch begründet, werden die insofern zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen der Abwägung als vertretbar angesehen, zumal noch weitere Dachflächen des Bestandsgebäudes zur Verfügung stehen. Eine Verschattung der nach Süden 			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>unterhalb der beiden im Gutachten erwähnten Fenster liegen und der Energieerzeugung aus dem Sonnenlicht auf den (dann verschatteten) Dachflächen einzugehen. Er kann sich bezüglich der Gesichtspunkte der Energieerzeugung aus Sonnenlicht nicht darauf zurückziehen, dass ihm nur zur Verschattung ein Gutachterauftrag erteilt worden wäre. Richtigerweise hätte er bei den Verhandlungen zu seiner Beauftragung bereits diesen Gesichtspunkt thematisieren müssen, um den Auftraggeber zu sensibilisieren, dass hier eine nicht behebbare Schwachstelle der Planung liegt. Das Postulat, das Deutschland im Jahre 2035 klimaneutral sein soll, ist seit langer Zeit Konsens der Bundesregierung, des Bundestages und der Länderparlamente. Eine solche Kenntnis ist dem Gutachter zu unterstellen und im Rahmen der Prüfung der Verschattung ist ihm nicht unbekannt, dass keine Effizienz von Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen usw. erreicht werden kann. Daneben liegt völlig im Dunkeln, weshalb er die Fenster im Erdgeschoss in sein Gutachten nicht einbezogen hat. Die Räume, die über diese Fenster belichtet werden, sind sowohl als Wohnräume (DIN EN 17037) als auch als Arbeitsräume (DIN EN 12464 1) nutzbar. Der Gutachter hätte also beurteilen müssen, ob die Mindestzufuhr von Licht im Erdgeschoss für diese Wohnräume im Erdgeschoss als auch nach dem Arbeitsschutz (mindestens 300 lx), für den Fall einer gewerblichen Nutzung, bei Verwirklichung des Vorhabens erreicht werden könnte; alles Gesichtspunkte, die er nicht erwähnt, weshalb es auch an einer Abwägung fehlt. Indirekt hat er zeichnerisch dargestellt, dass die Mindestwerte für die Erdgeschossräume nicht erreicht werden. Insoweit liegt zwischen der zeichnerischen Darstellung unterwörtlichen Beschreibung sowie der wörtlichen Begutachtung ein unauflösbarer Widerspruch vor.</p> <p>Würde die Beschlussvorlage als Satzung beschlossen, läge ein enteignungsgleicher Eingriff auf der Hand. Schadensersatz wäre zum einen für den Minderwert des Anwesens zu leisten. Es liegt auf der Hand, dass ein Anwesen, das sich nicht über erneuerbare Energien beheizen usw. lässt, zukünftig, spätestens bei Verabschiedung eines Heizungsgesetzes, einen Wert haben wird, der gegen Null ginge. Dieses wäre ein dramatischer Wertverlust. Hinzu kämen auf unendliche Zeit, Kosten einer Beheizung, Stromversorgung und Warm Wasseraufbereitung, die nicht entstehen würden, wenn die Anforderungen an ein klimaneutrales Heizen, Klimaneutrale Stromerzeugung usw. erfüllt werden könnten. Diese</p>	<p>gerichteten Dachfläche des unmittelbar an das Vorhaben angrenzende Nebengebäude ist zwar nicht ausgeschlossen. Jedoch ist die Errichtung von Dach-PV für das Wohngrundstück auch mit Errichtung des Mehrfamilienhauses möglich. Ein Teil des Wohngebäudes grenzt an die nördliche Grenze des Grundstücks 1013 und verfügt ebenfalls über eine Nord-Südausrichtung, s. d. die Installation einer Dach-PVA in Südrichtung möglich wäre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für eine klimaangepasste Energienutzung des Wohngrundstückes besteht des Weiteren die Möglichkeit sich an die Fernwärmeleitung in der Lange Straße, auf Höhe des Zugangs zum geplanten Mehrfamilienhaus anzuschließen. Dies ist eine Alternative im Zusammenhang mit der Einhaltung der Energiegesetze-/Verordnungen für Bestandsbauten. - Im Hinblick auf Energieeinsparung wird aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bauweise i.V.m. den festgesetzten Baulinien eine Grenzbebauung bei der eine Brandwand erforderlich ist errichten werden. Dadurch wird die Giebelwand des Wohnhauses Hauptstraße 25 zusätzlich wärmegeklämt. - Da auch eine Bebauung nach § 34 BauGB mit einer Höhe entsprechend der höchsten Gebäude der näheren Umgebung grundsätzlich zulässig wäre, mithin ohne Aufstellung eines Bebauungsplans, würde sich auch dann eine gleiche Situation hinsichtlich der Dachflächen-PVA-Nutzung ergeben. - Die Ausführungen zu den Gesetzen und Verordnungen zur Energieeinsparung im Rahmen der Planung sind ausreichend. Die Vorschriften betreffen überwiegend Gebäudeneubauten. Für das geplante Gebäude sind die entsprechenden Vorschriften zu 			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>zusätzlichen Kosten wären ein weiterer Schaden, der meiner Mandantin zu ersetzen wäre. Ein enteignungsgleicher Eingriff würde aber auch unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Belichtung der Räume im Erdgeschoss vorliegen. Der zeichnerischen Darstellung des Sachverständigen in seinem Gutachten ist zu entnehmen, dass davon auszugehen ist, dass im Falle der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich dort die Mindestlichtzufuhr niemals erreichen ließe. Eine solche Ausgangslage führt zu einem Schadensersatzanspruch. Zusätzlich sind die vorstehenden Gesichtspunkte nicht im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes in die Abwägung eingestellt.</p>	<p>beachten. Für Bestandsbebauungen stehen neben der Nutzung von Solarthermie noch weitere technische Optionen zur Verfügung, u.a. der Anschluss an Fernwärmenetze.</p> <p><u>Fazit:</u> Durch die geplante Bebauung kommt es nicht zu einer unzumutbaren Einschränkung der Bestandsbebauung im Hinblick auf Dach-PV.</p> <p>Zu den vorgebrachten Einwänden hinsichtlich der Verschattung des Anwesens Hauptstraße 25: Die Einwände beziehen sich auf das Verschattungsgutachten in der Fassung vom 17.03.2023, welches dem Entwurf, Fassung vom April 2023, beilag. Im weiteren Verfahren wurde dieses erweitert und liegt in der Fassung vom 28.09.2023 vor. In den erweiterten Untersuchungen wurden 2 weiteren Szenarien betrachtet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prognose für die nunmehr geplante Gebäudehöhe von FH (Firsthöhe) 15,50 m 2. Prognose bei reduzierter Gebäudehöhe von FH 14,0 m entsprechend der Umgebungsbebauung, bei der eine positive Vorhabenbeurteilung nach § 34 BauGB möglich wäre <p>Im Ergebnis des Gutachtens vom 28.09.2023 wird festgestellt: „Für den Planungszustand des Bauvorhabens (FH 15,50 m) wird im 1. Obergeschoss der untersuchten Südfassade an drei Fenstern die Norm-Empfehlungsstufe <i>Hoch</i> und an drei weiteren Fenstern die Stufe <i>Mittel</i> ausgewiesen. An den Fenstern im Erdgeschoss wird eine Besonnungsdauer unter 1,5 Stunden berechnet. Die Prognose für eine auf 14,0 m reduzierte Gebäudehöhe ergibt an sämtlichen Fenstern im 1. Obergeschoss eine Besonnungsdauer der Empfehlungsstufe <i>Hoch</i>. Die Fenster im Erdgeschoss bleiben minderbesont mit einer Besonnungsdauer unter 1,5 Stunden. Es liegt demnach an</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
		<p>den Erdgeschoss-Fenstern keine erstmalige vorhabenbedingte Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer im Vergleich mit der Besonnungszeit für ein planungsrechtlich zulässiges Gebäude vor.</p> <p>An den Fenstern im 1. Obergeschoss werden für die aktuelle Planung des Mehrfamilienhauses (FH 15,5 m) Besonnungszeiten der Empfehlungsstufen <i>Hoch</i> und <i>Mittel</i> prognostiziert, so dass im Rahmen der nach DIN EN 17037 empfohlenen Besonnungsdauer keine Anhaltspunkte für ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.“</p> <p>Da keine erstmalige Minderbesonnung der Erdgeschossfenster durch das geplante Vorhaben festgestellt wurde, sondern diese auch bei einem nach § 34 BauGB zulässig zu errichtendem Gebäude auftritt, kann davon ausgegangen werden, dass eine Minderung der Besonnung durch ein neues oder verändertes Gebäude in der Nachbarschaft als typische Folge einer Nachbarbebauung in innerstädtischer Lage von Nachbarn grundsätzlich hingenommen werden muss (z. B. VGH München, Urteil v. 31.03.2021 – 15 N 20.411, VGH München, Beschluss v. 08.05.2019 – 15 NE 19.551). Die Auswirkungen werden daher im Rahmen der Abwägung als zumutbar angesehen.</p> <p><u>Fazit:</u> Die vorgebrachten Belange wurden geprüft. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht festzustellen, insbesondere unter Zugrundelegung der Zulässigkeiten nach § 34. Die Auswirkungen werden daher aufgrund der mit der Planung angestrebten Zielsetzung als vertretbar eingestuft.</p>			
I.2	Als Ziel einer städtebaulichen Entwicklung wird in der Beschlussvorlage keine Umgestaltung der Innenstadt genannt. Das aber mit der Verwirklichung der Beschlussvorlage eine Umgestaltung der Innenstadt verbunden wäre, wird aus der Ziffer 1.3 deutlich. Unmissverständlich ist	Die Stadt Elsterwerda möchte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, einen städtebaulichen Missstand entlang der Roßstraße beseitigen			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
	Bedenken und Anregungen in Kurzform		Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>dort festgehalten, dass das beabsichtigte Vorhaben sich nicht im Rahmen des § 34 BauGB verwirklichen ließe. Was in der Ziffer 7 der Beschlussvorlage bekräftigt wird. Die Beschlussvorlage ist also auf eine Umgestaltung der Innenstadt gerichtet. An keiner Stelle der Beschlussvorlage ist aber eine Abwägung dahingehend enthalten, dass das Ergebnis einer Annahme der Beschlussvorlage eine Umgestaltung der Innenstadt sein wird. Es ist nicht ausreichend, nur Tatsachen in die Beschlussvorlage aufzunehmen und im Wege eines Euphemismus die Konsequenzen ins Dunkle zu schieben. Das hier geplante Vorhaben ist wesensfremd für die Innenstadt von Elsterwerda. Auch dieses wird Konsequenzen in Bezug auf eine negative Wertentwicklung der angrenzenden Grundstücke haben (Rücksichtnahmegebot), was auch die nachfolgenden Ausführungen verdeutlichen.</p> <p>Das Flair der Innenstadt ginge verloren; in das bisher geschlossener und in sich stimmige Bild würde mit der Errichtung dieser geplanten Gebäude eine auf den ersten Blick ins Auge fallende hässliche Narbe eingestellt werden. Bereits in der Beschlussvorlage ist von einer außergewöhnlichen Firsthöhe die Rede; keine Erwähnung findet die geplante massive Bebauung. Neben einer solchen Narbe würde sich zusätzlich der Charakter der Innenstadt verändern, die Züge annehmen, die die äußere Dresdner Neustadt (Großstadt) bietet. Elsterwerda ist aber keine Großstadt. In der Innenstadt von Elsterwerda gibt es kein anderes Gebiet, in dem sich auf einer Grundfläche von weniger als 1000 m² 26 Wohnungen befinden. Die jetzige Gesamtsituation der Innenstadt ist ausschließlich geprägt von viel freier Fläche, bezogen auf die Bebauung zu Wohn- und Geschäftszwecken. Was soll hieran im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebauliche Entwicklung sein? Das Wort „Entwicklung“ ist positiv mit Ausbau, Entfaltung, Heranbildung usw. besetzt. In diesem Sinne versteht sich auch die Verwendung des Wortes seitens des Gesetzgebers. Hinzu tritt das Verlangen, den Kommunen und Landkreisen aufzugeben, Fehlentwicklungen aufgrund von Planungen zu verhindern. Wenn in der Ziffer 7 der Beschlussvorlage von „Spannungen“ die Rede ist, ist dieses durchaus menschlich zu verstehen. Wo viele Menschen geballt Zusammenleben, treten Konflikte auf, was für ein Getto typisch ist. Der Gettocharakter wird noch durch die fensterlosen Wände der Parkflächen im Gebäude unterstrichen. Der Beschlussvorlage ist nicht zu entnehmen, welche Abwägung hierzu erfolgt wäre bzw. erfolgen soll. Eine Abwägung</p>	<p>und in dem innerstädtischen Quartier damit eine entsprechende Entwicklung ermöglichen. Da das Vorhaben aufgrund der geplanten baulichen Höhe nach § 34 BauGB nicht zulässig wäre, möchte die Stadt für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung diesen B-Plan aufstellen. Dabei waren u.a. die Belange der Rücksichtnahme zu prüfen und zu berücksichtigen, was sich bspw. bei der geschossweise gestaffelten überbaubaren Grundstücksflächen u.a. in Form des Staffelgeschosses (IV. Vollgeschoss) widerspiegelt.</p> <p>Bei Nichtumsetzung des Vorhabens verbliebe ein städtebaulicher Missstand, der vor Abriss des alten, teilw. verfallenen und ungenutzten Gebäudebestandes entlang der Roßstraße vorhanden war, bis auf Weiteres als ungenutzte innerstädtische Brache in der Innenstadt erhalten. Dies würde im Weiteren dazu führen, dass das Areal unattraktiv bliebe und im Umfeld sich Nutzungen und Interessenten für Nachnutzungen zurückzögen bzw. von Vorhaben ablassen. Außerdem würde man eine Fläche, die sich für attraktives innerstädtisches Wohnen eignet, ungenutzt lassen. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Elsterwerda.</p> <p>Wesentliche öffentliche Belange die das Ziel der Planung unterstützen sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Brachflächen des Innenbereiches - die hervorgehobene Bedeutung zur Deckung des Wohnbedarfs, welche sich vorwiegend auf die Innenstadt konzentriert, - die Ausnutzung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastrukturen - der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung des Bodens - der vorhandenen öffentliche Erschließung (vgl. Ausführungen in der Begründung Kap. 8.3.1) <p>Zudem wird ein Standort entwickelt, der sich außerhalb des</p>			


Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	würde eine Benennung von zwei Punkten erfordern, aus denen sich Spannungen, die zu konkretisieren wären, ergeben und aufgrund welcher Gesichtspunkte eine Abwägung in der einen oder der anderen Richtung erfolgen soll. Dass ein Getto geplant ist, liegt auf der Hand. Hinter gesichtslosen Fassaden, die untypisch für die Innenstadt von Elsterwerda sind, würde ein glatter (fensterloser) Riegel, von der Straße aus gesehen, in die Innenstadt gesetzt werden. Eine solche Umgestaltung deutet der Planverfasser in der Ziffer 7 der Beschlussvorlage an, ohne jedoch offen diesen Konflikt zu benennen und zu diskutieren.	<p>Überschwemmungsgebiets befindet. Die Stadt Elsterwerda ist hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklung stark eingeschränkt, das überwiegende Areale des Stadtgebietes von der Flächenkulisse des Überschwemmungsgebiets der Schwarzen Elster überlagert sind.</p> <p>Mit der Errichtung des geplanten Gebäudes mit seinen Gestaltungselementen (u.a. Rücksprünge, Terrassen) sowie dem Staffelgeschoss, sieht die Stadt eine Chance für eine moderne, auf die Zukunft gerichtete Innenstadtentwicklung.</p> <p>Die Stadt verfügt über eine Gestaltungssatzung. Vor Einreichung des Bauantrags ist das Gestaltungskonzept mit den Anforderungen abzustimmen. Dies ist so auch im Durchführungsvertrag fixiert.</p> <p>Von einem „Riegel“ durch fensterlose Fronten ist nicht auszugehen. Das Nichtvorhandensein von Fenstern ist nicht zwangsläufig mit einer Riegelwirkung gleichzusetzen. In Verbindung mit dem vor Einreichung der Baugenehmigung abzustimmenden Gestaltungskonzept wird die Straßenfront eine nicht abriegelnde Wirkung erlangen. Dies trifft auch auf die aufgeführte „Ghetto“-Wirkung zu.</p> <p>Bei einer, das Maß der baulichen Nutzung ausschöpfenden Bebauung nach § 34 BauGB, würde der gleiche bauliche Zustand eintreten, wie er bei der geplanten Bebauung eintritt. Hierbei wären jedoch die Einflussmöglichkeiten der Stadt, so wie sie sich aus dem Durchführungsvertrag ergeben, nicht vorhanden.</p>			
1.3	Die Beschlussvorlage benennt auch nicht mit einem Wort den Normenkonflikt, der zwischen ihr einerseits und der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung andererseits entstehen würde, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan beschlossen werden sollte. Die Gestaltungssatzung (u.a. Seite 3) ruht auf der Begründung, dass das Stadtbild und seine Eigenheiten zu wahren sind und Bauten, die das Stadtbild beeinträchtigen und nicht in das Gesamtbild passen, zu	<p>Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind bei jedem Bauvorhaben zu beachten und bedürfen keiner weiteren Betrachtung in der vorliegenden Planung.</p> <p>Ergänzend dazu trifft der Durchführungsvertrag eine Regelung zur Abstimmung im Hinblick auf die Gestaltung des Gebäudes i.V.m. der Gestaltungssatzung. Danach ist die</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>verhindern sind. In der Satzung ist das Postulat vorhanden, dass dem Verlust stadtgestalterischer Werte zu begegnen ist. Als Ziel der Satzung ist die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt in den festgelegten Grenzen der Gebietskulisse benannt. Eine Überformung mit untypischen Bauformen, Materialien und störenden Eingriffen sowie verunstaltende Eingriffe sind nach der Satzung zu vermeiden. Umfassend wird in ihr festgehalten, dass bauliche Anlagen das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten dürfen (Seite 4). Der hier in Rede stehende Riegel, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan beschlossen werden würde, verstieße gegen jeden der genannten Punkte und würde eine hässliche und unübersehbare Narbe im Stadtbild schaffen, wie bereits in den vorstehenden Absätzen ausgeführt. Eine Abwägung hierzu existiert nicht. Die vorstehenden Gesichtspunkte gelten entsprechend bezüglich der Erhaltungssatzung. Nach ihren Maßstäben wäre die Genehmigung zu versagen, da die städtebauliche Gestaltung des Gebietes zerstört werden würde.</p>	<p>Gestaltung i.V.m. der Satzung vor Einreichen der Baugenehmigung abzustimmen, das Ergebnis der Abstimmung zu beachten und vor Einreichung der Stadt in geeigneter Weise zur Zustimmung vorzulegen. Damit nimmt die Stadt Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild der Bebauung. Die Eigenart des innerstädtischen Stadtbildes wird mit der Vorhabenumsetzung nicht beeinträchtigt. Es werden architektonische Element, wie das Staffelgeschoss, Rücksprünge, Terrassen usw. in das Konzept integriert, so dass eine Verbesserung des Urzustandes eintritt. Der bauliche Zustand der Gebäude entlang der Roßstraße war an der Stelle nicht erhaltenswert und wird nunmehr nach den Maßstäben einer angemessenen und zeitgemäßen innerstädtischen Bebauung ersetzt.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass das geplante Bauvorhaben am Standort eine entsprechende Prägung hervorrufen wird. Damit ergeben sich Möglichkeiten einer weiteren Entwicklung des Standortquartiers (s. Begründung Kap. 8.3.1).</p>			
I.4	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht von einer möglichen Grenzbebauung aus. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Grenzbebauung zu. Die im Eigentum meiner Mandantin bestehenden Gebäude stehen unter dem Schutz des § 912 BGB. Dieser Gesichtspunkt ist nicht als Abwägung in die Beschlussvorlage eingearbeitet.</p>	<p>Richtig ist, dass eine Grenzbebauung festgesetzt ist. Diese ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass für den gesamten zu beurteilenden Bereich bereits eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Unter Einhaltung der Eigenart der Bauweise, wurde diese wieder als „geschlossen“ festgesetzt, sodass die Bebauung ohne Grenzabstand herzustellen ist. Die Tatsache, dass von jeher eine Grenzbebauung vorhanden war, soll sich als städtebauliches Element auch in der zukünftigen Bebauung widerspiegeln. Die angrenzenden Außenwände sollen daher als Brandwände, also auch ohne Durchbrüche (Fenster) in Erscheinung treten. Für den geltend gemachten Überbau ist zunächst im Hinblick auf die zu treffende Planungsentscheidung von Bedeutung, dass dieser öffentlich-rechtlich nicht genehmigt ist und daher auch keinen Bestandschutz genießt. Zudem ist eine Beseitigung möglich, ohne massiv in die vorhandene Bausubstanz eingreifen zu</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
		müssen. Schlussendlich kommt es für die Bebauungsplanung nicht entscheidend auf die konkrete zivilrechtliche Situation an, da diese erst den Planvollzug betrifft. Aus den vorstehend genannten Gründen folgt dabei zugleich auch, dass es hier kein bereits jetzt feststehendes unüberwindbares Vollzugshindernis für die Planung gibt, das deren Rechtfertigung i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz1 BauGB in Frage stellt oder dazu führen würde, dass der Vorhabenträger nicht in der Lage wäre, das Vorhaben im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans mit seinen für die Planung wesentlichen Bestandteilen durchzuführen.			
I.5	In der Beschlussvorlage findet sich keine Abwägung, die die Interessen meiner Mandantin berücksichtigt. Würde das Vorhaben verwirklicht werden, wäre die Privatsphäre meiner Mandantin auf der Freifläche ihres Anwesens aufgehoben. Bisher ist die Freifläche ein ortstypischer Innenhof, der nicht einsehbar ist. Würde der Gebäuderiegel errichtet werden, wäre aufgrund der Gestaltung der Verkehrsflächen des Hauses in den Geschossen und einer nach den vorliegenden Planungsunterlagen zur errichtenden Dachterrasse dieser Innenhof den Blicken beliebiger Personen freigegeben.; der Innenhof würde zu einer Art Theaterbühne mutieren. Eine Verwirklichung der Beschluss-vorlage Würde des Rücksichtnahmegebot verletzen. Im Übrigen ist der Charakter der Innenstadt auch davon geprägt, dass bezüglich der anderen Anwesen ein vor fremden Blicken baulich geschützter Innenhof vorhanden ist. Ortstypisch ist deshalb, dass die Innenhöfe nicht Blicken Dritter ausgesetzt sind.	In der maßgeblichen Umgebung des Plangebiets wurde auf die Einhaltung der nach bauordnungsrechtlichen Regeln erforderlichen Abstandsflächen verzichtet, was sich in der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für die Quartiersbebauung niederschlägt. Die Grundstücke der umgebenden Bebauung sind historisch so errichtet worden, dass jeweils Innenhöfe vorzufinden sind (gewachsene Bausubstanz). Dadurch wurden enge Wechselbeziehungen geschaffen, die jeden Grundstückseigentümer zugleich begünstigen und auch belasten. Im Hinblick auf die Einsichtnahmemöglichkeiten bedeutet das, dass es kein Recht auf Beibehaltung einer ungehinderten Sicht gibt. Ebenso wenig lässt sich dem Gebot der Rücksichtnahme das Recht entnehmen, vor jeglichen Einblicken verschont zu bleiben. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im dicht bebauten Innenstadtbereich unvermeidbar. (vgl. z.B. BayVGH, Urteil vom 22.9.2011, 2 B 11.762; OVG Saarland, Urteil vom 15.12.2022, 2 C 272/21) (vgl. Ausführungen in der Begründung Kap. 8.3.1.1) Derartige Auswirkungen werden daher im Rahmen der planerischen Abwägung angesichts der Lage des Plangebietes und der verfolgten städtebaulichen Ziele als zumutbar angesehen.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
I.6	Die planerische Gestaltung der Verkehrsflächen und der Dachterrasse wirft zudem die Frage auf, ob der Brandschutz im Rahmen der beabsichtigten Grenzbebauung gewahrt ist. Die in den Plänen dargestellten Türen und Fenster sind Durchlässe einer Brandschutzwand. Nach diesseitigem Kenntnisstand kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in die Bestimmungen des Brandschutzes nicht eingreifen; ein Beschluss zur Satzung würde einen rechtlich unzulässigen Dispens der Satzung herbeiführen, der die Bestimmungen des höherrangigen Gesetzes nicht aushebeln kann; es geht nur umgekehrt, dass ein Gesetz in eine Satzung eingreift.	Die Beachtung des Brandschutzes ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.			
I.7	Die Langestraße an der die Einfahrt zu den Parkflächen des Vorhabens liegen soll, ist eine Sackgasse. Die Sackgasse nimmt den Lieferverkehr für einen Gewerbetreibenden auf. Würde das Vorhaben umgesetzt werden, wäre mit einem gravierenden Anstieg des Verkehrs zu rechnen; gegebenenfalls würden sich die Verkehrsteilnehmer gegenseitig behindern (haltende Lieferfahrzeuge sowie an- und abfahrende Kraftfahrzeuge). Es wäre von einem ständigen zusätzlichen Verkehr von 39 Pkw und 61 Fahrrädern auszugehen. Hinzu kämen Pkw-Fahrten von Besuchern, Lieferanten und Servicekräften usw. Dieser Verkehr würde zu einem ständigen Anstieg und langanhaltenden Lärm, ständigen Erschütterungen usw. führen. Es findet sich in der Beschlussvorlage und den ingenieurtechnischen zuarbeiten hierzu keine Tatsache. Bereits dieser Gesichtspunkt belegt, dass die ins Auge gefasste Abwägung unvollständig ist.	Der Hinweis wurde im 2. Entwurf, Fassung Juli 2023, beachtet. In der Begründung Kap. 8.3.1 werden der Verkehrsfluss und der Verkehrslärm dargelegt. Die damit verbundenen Auswirkungen werden als städtebaulich vertretbar angesehen. Erhebliche negative Auswirkungen durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr (28 Stellplätze) über öffentliche Straßen sind nicht zu erwarten. Auch von Seiten des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Elbe-Elster wurden keine diesbezüglichen Bedenken geltend gemacht.			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen in Kurzform	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent- haltg.
II.	Bürger B				
	<i>Schreiben vom 02.07.2023</i>				
II.1	<p>Hiermit lege ich fristgerecht gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnhaus Roßstraße“ der Stadt Elsterwerda Widerspruch ein. Aus nachfolgenden Gründen bin ich damit nicht einverstanden: Hauptgründe sind die falschen Angaben zu meinem Gebäude (Lange Straße 10, Flur 4, Flurstück 436) hinsichtlich Bestandsbeschreibung, die Nichtberücksichtigung im Verschattungsgutachten sowie in der Einsichtnahmeprüfung.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestandsbeschreibung Die unter Punkt 8.1 und 13.2 gemachten Angaben entsprechen nicht im vollen Umfang der Realität. Die Wohnungen befinden sich im EG und im OG und nicht wie aufgeführt erst ab dem 1.OG. Geschäftsräume im EG sind bei meinem Grundstück nicht vorhanden. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt ca. 10,80m. Die Oberkante der Fenster im OG haben eine Höhe von ca. 6,50m über Gehweg. 2. Verschattungsgutachten Die Nichtberücksichtigung im Verschattungsgutachten ist für mich schlichtweg falsch. Hier eine Abbildung von www.sonnenerverlauf.de vom 28.Juni 2023 mit Sonnenaufgang und Sonnenuntergang. Mit dem natürlichen Sonnenaufgang der Sonne im Osten hat meiner Meinung nach der Neubau schon einen erheblichen Einfluss auf die Sonneneinstrahlung meines Grundstücks. Mehrere Stunden ist mit einer Schattenwirkung zu rechnen. 3. Sonneneinstrahlung Bei den Wohnungen wird es einen gravierenden Einschnitt in die Lebensqualität geben da der überwiegende Teil der Fenster Richtung Osten sind. Besonders unter der Berücksichtigung der 	<p>In der Bestandsbeschreibung Kap. 8.1 und 13.2 sind pauschale Angaben mit Ausnahmen genannt. Es wurde nicht jedes Haus einzeln betrachtet, was auch nicht erforderlich ist.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben kann nur Änderungen der Besonnungsverhältnisse nördlich des Baufeldes hervorrufen. Aufgrund der Horizontalwinkel für Sonnenauf- und -untergang ergeben sich südlich eines geplanten Gebäudes keine Änderungen der Besonnungszeiten (vgl. Gutachten Pkt. 3.1 Einwirkgebiet).</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
	Bedenken und Anregungen in Kurzform		Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>angegebenen Firsthöhe von 16,0m für den Neubau sehe ich das problematisch. Dies ist fast 10m höher wie die Oberkante der Fenster der Wohnung im 1.OG. Im Erdgeschoss wird eine Sonneneinstrahlung überhaupt nicht mehr möglich sein! Gleichzeitig wird dies für den Hof zutreffen.</p> <p>4. Einsichtnahmeprüfung Ein weiterer Punkt den ich stark bemängeln muss ist die Nichtberücksichtigung bei der Einsichtnahmeprüfung. Hier mal die Westansicht aus dem Bebauungsplan:</p>  <p>Dies trifft auch für alle Aktivitäten die bei mir auf dem Hof stattfinden zu. Für mich stellt dies eine deutliche Beeinträchtigung der Lebensqualität, Lebensfreiheit und auch der Lebensgestaltung durch mögliche Beobachtung und Einsichtnahme dar. Auch die Privatsphäre wird hierbei verletzt.</p> <p>5. Erneuerbare Energien Auf Grund der Energiewende, den stark gestiegenen Energiepreisen und auch der verstärkten Forderung nach Einsatz von Erneuerbaren Energien werde auch ich kurzfristig nicht an</p>	<p>In der Begründung Kap. 8.3.1 wird die Einhaltung des Gebotes der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Einsichtnahme, erdrückende, einmauernde Wirkung, Abstandsflächen und Verkehrslärm abgewogen. Im Ergebnis werden bestehende Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft durch das geplante Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Im Hinblick auf die Einsichtnahmemöglichkeiten bedeutet das insbesondere, dass es kein Recht auf Beibehaltung einer ungehinderten Sicht gibt. Ebenso wenig lässt sich dem Gebot der Rücksichtnahme das Recht entziehen, vor jeglichen Einblicken verschont zu bleiben. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im dicht bebauten Innenstadtbereich unvermeidbar. (vgl. z.B. BayVGH, Urteil vom 22.9.2011, 2 B 11.762; OVG Saarland, Urteil vom 15.12.2022, 2 C 272/21) Sie werden daher auch hier als städtebaulich vertretbar angesehen.</p> <p>Es wird zur keiner Schattenwirkung in Ost-West-Richtung durch das geplante Vorhaben kommen (Vgl. Ausführung Pkt.</p>			

Ziffer d. Ver- teiler u. Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	A B W Ä G U N G SVORSCHLAG/ Entscheidung der Gemeindevertreter	Abstimmungs- ergebnis		
	Bedenken und Anregungen in Kurzform		Ja	Nein	Ent- haltg.
	<p>Photovoltaik auf dem Dach vorbeikommen. Dabei ist bei meinem Haus nur eine Ost-West- Ausrichtung möglich. Betrachtet man die Höhe des Baus „Wohnhaus Roßstraße“ wird die Ostseite nur noch bedingt oder auch gar nicht mehr möglich sein. Es ist mit einer deutlichen Schattenwirkung zu rechnen. Damit fällt etwa 50% der möglichen Dachfläche weg.</p> <p>6. Wertminderung Grundstück Durch die im Vorfeld aufgezeigten Punkte und Rücksprache mit den entsprechenden Stellen ist durch den Neubau „Wohnhaus Roßstraße nach Bebauungsplan mit einer deutlichen Wertminderung meines Grundstücks und des Hauses zu rechnen. Unter den Gesichtspunkten dieses Widerspruchs sollten die getroffenen Entscheidungen zum Bebauungsplan noch einmal überarbeitet werden. Bitte informieren Sie mich über das Ergebnis.</p>	<p>2).</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben in der unmittelbaren Innenstadtlage. Nach den Zulassungskriterien zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) wäre die Errichtung eines gleichartigen Gebäudes ohne Aufstellung eines B-Plans zulässig, wenn es den in der Umgebung des Plangebiets höchsten Gebäuden entsprechen würde. Das würde für das benannte Grundstück zu ähnlichen Auswirkungen führen wie durch das, mit dem B-Plan ermöglichte Vorhaben. Derartige Auswirkungen werden daher im Rahmen der planerischen Abwägung angesichts der Lage des Plangebietes und der verfolgten städtebaulichen Ziele als zumutbar angesehen.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung der Stadtverordnetenversammlung wird mitgeteilt.</p>			