

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

Ingenieurbüro Diecke
Stadtplanung
Gabriele Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

per E-Mail: horbert@isp-bali.de

Bereich
Amt für Strukturentwicklung und Kultur
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 09 02 128/ 230-2023
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
25. Oktober 2023

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“ der Stadt Falkenberg/Elster
Beteiligung der Behörden und TÖB entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden
entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung entsprechend § 3 Abs.
2 BauGB
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail vom 28. September 2023 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme bis zum 8. November 2023.
Sie erläutern:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung der o.g. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“ der Stadt Falkenberg/Elster im Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda am 23.04.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsvorstellungen ist der Bebauungsplan im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 241, 99, 202, 198, 122 und Teile aus 234, 120 der Flur 13 in der Gemarkung Falkenberg.

Allgemeines Planungsziel ist die Ausweisung mehrerer Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, „Wochenendhausplatz“ und „Campingplatzgebiet“ sowie die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“.

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

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

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

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



Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung September 2023, wurde der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg (Elster) in ihrer Sitzung vom 21.09.2023 vorgestellt.

Der Landkreis Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange bezog folgende Fachbereiche in die Erarbeitung seiner Stellungnahme ein:

1. untere Denkmalschutzbehörde
2. untere Bauaufsichtsbehörde
3. Gesundheitsamt
4. Straßenverkehrsamt
5. untere Naturschutzbehörde
6. untere Wasserbehörde
7. untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
8. Sachgebiet Landwirtschaft im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft
9. Kataster- und Vermessungsamt
10. Brandschutzdienststelle im Ordnungsamt

Die Fachbereiche der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster äußern sich wie folgt:

Die **untere Denkmalschutzbehörde** 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

Die **untere Bauaufsichtsbehörde** gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu den vorgelegten Unterlagen werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, sofern die von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Elbe-Elster nachfolgend vorgetragenen Hinweise im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft bzw. berücksichtigt werden:

1. Die immissionsschutzrechtliche Betrachtung besitzt den abwägungsrelevanten Mangel, dass die gutachterlichen Aussagen der GICON, Dresden zu Schall, Geruch und Staub auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes von Juli 2022 getroffen wurden, aber im Nachgang die Bauflächenkonzeption zu Gunsten des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes geändert wurde. So

liegen beispielsweise festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen der Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr 2b“ nach Abgleich mit der Abbildung 7 (Seite 18) der Geruchsimmissionsprognose vom 08.03.2023 in den Beurteilungsflächen BUF1 und BUF2, die ein Jahresgeruchshäufigkeit von 13,7 % bzw. 12,1 % feststellen, wodurch der Immissionsrichtwert für Wohngebiete (10%) deutlich überschritten wird. Während das Gutachten hier auf die Einhaltung von Immissionsrichtwerten im Sinne eines Dorfgebietes abstellt, nimmt der Bebauungsplan die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes an (Hinweis 10.2 auf der Planurkunde, städtebauliche Begründung Kap. 8.10.2)! Das Schallgutachten wiederum bewertet die Einhaltung von Immissionsrichtwerten für ein Reines Wohngebiet (Tagwert 50 dB[A], Nachtwert 35 dB[A]). Es ist weder plausibel noch erörtert, warum für ein Erholungsgebiet hinsichtlich des Konfliktpfades „Schall“ die Immissionsrichtwerte eines Reinen oder Allgemeinen Wohngebietes gelten sollen, währenddessen für den Konfliktpfad „Geruch“ die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebietes gelten! Unter Berücksichtigung des Gebietserhaltungsanspruches (Abwehrrecht Dritter) sollte hier eine einheitliche und nachvollziehbare immissionsschutzrechtliche Bewertung unter Berücksichtigung des ggf. vorhandenen baulichen Bestandsschutzes vorhandener Gebäude und deren Nutzungen erfolgen.

2. Laut der Einleitung zum Umweltbericht (S. 5, Kap. 1.1) muss bei der Umweltprüfung von den Festsetzungen der vorhandenen, rechtsverbindlichen Bebauungspläne ausgegangen werden. Laut dem Ursprungsbebauungsplan von 1999 gab es im Änderungsbereich nur ein Sondergebiet „Erholung“ mit einer GRZ von 0,2, das im Zuge der 1. Änderungsplanung im Wesentlichen in ein Sondergebiet „Ferienhaus“ (GRZ 0,8) und ein Sondergebiet „Freizeit“ (GRZ 0,3) untergliedert wurden. Die übrigen Flächen (SOFremd2a, SOWoch und ca. 50 % von SOFremd2b) waren als öffentliche Grünflächen, teilweise sogar als Flächen zur Erhaltung des Gehölzbestandes im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (= SOWoch) festgesetzt, die nun in Sonderbaugebietsflächen umgewandelt werden. Die in Kap. 3.1, Tabelle 6 des Umweltberichtes dargestellten Bestandsbauflächen (u.a. SOWoch, SOCamp [vormals tw. Außenbereich], abweichende Festsetzungen für Wegeführung) bilden dies nicht ab, sodass aus bauplanungsrechtlicher Sicht die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung an entsprechenden abwägungsrelevanten Mängeln leidet. Zudem wird der lt. Ursprungsplan nichtversiegelbare Bedarfsstellplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit einer eingeschränkt bebaubaren bzw. in Teilen auch versiegelbaren öffentlichen Grünfläche gleichgesetzt, die – abweichend von den Ausführungen in der städtebaulichen Begründung der Bebauungsplanänderung, Kap. 7.4, S. 16 - zudem flächig mehr als verdoppelt wird. Die im Umweltbericht unter Kap. 7, S. 27 in den Raum gestellte Vermeidungsmaßnahme, dass innere Fahrwege (Welche Wege sind dies?) nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sind, wird vom Festsetzungskatalog ebenfalls nicht gedeckt.
3. In der textlichen Festsetzung 1.1 wird das „Wochenendhausplatzgebiet“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO als zulässige Sonderbaugebietsfläche festgesetzt, dass eine Unterart des „Wochenendhausgebietes“ im Sinne von § 10 Abs. 3 BauNVO darstellt und mit dieser nicht gleichgesetzt werden kann! Die besonderen Merkmale und Anforderungen von Wochenendhausplätzen sind in der einschlägigen Kommentierung (u.a. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. Verlag W. Kohlhammer. 13. Auflage 2019. hier zu § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO, S. 982 ff. RN 31.1 – 31.4) und auch vom Land Brandenburg (hier: Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg vom 18. Mai 2005 [GVBl.II/05, Nr. 14]) benannt. Es wird empfohlen, die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde mit dem Festsetzungsinhalt abzugleichen, da sowohl im Ursprungsbebauungsplan von 1999 sowie auch in den Änderungsplanungen von 2005 und 2006 diese Baugebietskategorie nicht festgesetzt ist.
4. Die textliche Festsetzung zur abweichenden Bauweise sollte im Sinne von § 22 BauNVO klarstellend auch eine Aussage zur zulässigen Länge der Häuser treffen (über 50 m?).

5. In der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird das baugebietsbezogene Pflanzgebot M2 festgesetzt, dass auf „nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen“ abstellt, die scheinbar jedoch nicht im Kontext zu § 23 BauNVO stehen. Es empfiehlt sich, die Formulierung der textlichen Festsetzung im Sinne des Bestimmtheitsgebotes von Rechtsnormen hinreichend und eindeutig zu bestimmen (d.h. ist diese Flächeneinschränkung aus bauplanungsrechtlicher Sicht notwendig?). Des Weiteren ist eine textliche Klarstellung erforderlich, ob die Bodenversiegelung des Bestandes im Sondergebiet „Fremdenverkehr 2b“ mitzurechnen ist (bspw. ableitbar aus dem Sondergebiet „Freizeit“ in den vorherigen Bebauungsplanfassungen) oder ob die Festsetzung nur auf eine Zusatzversiegelung abstellt. Müssen bereits vollzogene Ausgleichsbepflanzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert werden?
6. In den eigenständig definierten Sondergebieten des Fremdenverkehrs gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Nutzungskatalog festgesetzt, der in der städtebaulichen Begründung nicht nur benannt, sondern dessen Planinhalte auch konkret erläutert bzw. begründet werden sollten (u.a. Aussagen zur städtebaulichen Erforderlichkeit, konkrete Entscheidungsfindung mit Rechtsgrundlagen, ggf. entgegenstehende Belange und planerische Abwägung, ggf. Eingriffe in private Eigentumsrechte oder Gefahrenabwehr). Vor allem die dem Fremdenverkehr untergeordnete Nutzung von „nicht störenden Handwerksbetrieben“ sollte vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen des „Erholungszentrums Kiebitz“ eingehender erläutert, ggf. sogar hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO näher differenziert werden.
7. Es wird empfohlen, die räumliche Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen „Liegewiese“ und „Parkanlage“ im Bereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ zeichnerisch klarzustellen. Gleiches gilt für die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ und „Fuß- und Radweg“.
8. Es wird empfohlen, die parallel zum 3. Änderungsverfahren laufende Teilaufhebung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“ in der Planzeichnung sowie auch in der städtebaulichen Begründung des Änderungsverfahrens (S. 7 Abb. 2 sowie Kap. 7) informell abzubilden.
9. Für die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme VASB1 ist eine konkretisierende Aussage zu treffen, welches Höhenmaß mit der Beschreibung „geringe Höhe“ zu verbinden ist.
10. Es wird abschließend auf die Verfahrenserfordernisse gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verwiesen sowie auf die Hinweise in der bisherigen Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf.

Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der ihr zugrundeliegenden Beurteilungsgrundlagen.

Das **Gesundheitsamt**

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 3. Änderung des o. g. BP's bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.

Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr.: 2023U00372,
erklärt:

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen der Änderung des BP nicht entgegen. Die Flächen sind über den Parkplatz am Kiebitz bzw. den Kiebitzer Weg verkehrlich erschlossen.

In der Nutzungsänderung werden Verkehrsflächen nachgenutzt bzw. neu erschlossen. Die potentiell neu entstehenden Ferienwohnungen und auch die Versorgungseinrichtungen (Läden/ Gaststätten) lassen ein entsprechendes Verkehrsaufkommen erwarten. Hier sollte frühzeitig die Frage zur etwaigen Notwendigkeit weiterer Parkflächen bedacht werden. Die Befahrbarkeit der Wege sollte auch den Erfordernissen der Entsorgungsfahrzeuge entsprechend der Rast 06 geplant werden, bei Sackgassen mit einer Wendeanlage.

Folgendes ist zu beachten:

1. Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 9 BbgStrG ist mit der Änderung 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.

2. Widmungsrechtliche Vorschriften sind vom Straßenbaulastträger zu prüfen und ggf. anzupassen.

Die Stellungnahme der **unteren Naturschutzbehörde** wird in der 45. Kalenderwoche nachgereicht.

Die **untere Wasserbehörde**
Stellungnahme ab:

gibt folgende

Einvernehmenserklärung/Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben

Die untere Wasserbehörde hat unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise keine Einwände gegen die Planung:

1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (§9 Abs. 6a BauGB). Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Es ist mit Wasserständen HQ 200 von 83,70m ü. NHN zu rechnen. Der Wasserstand von 83,70 m üNHN ist in die Änderung des B-Plans zu übernehmen (Änderung der 83,20 m üNHN unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen).
2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

Das **Sachgebiet Landwirtschaft** im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft sieht keine Belange betroffen.

Das **Kataster- und Vermessungsamt**

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 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 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.

Die **Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes**

erklärt:

Die Belange der Brandschutzdienststelle sind im aktuellen Antrag berücksichtigt. Weitere Auflagen/Hinweise etc. werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilt.

Der **Bereich Radwege** im Amt für Strukturentwicklung und Kultur erklärt:

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

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

Die Stellungnahme verliert bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Sachgebietsleiter