

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

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Frau Diecke  
Am Schwarzgraben 13  
04924 Bad Liebenwerda

EINGANG

19. SEP. 2022

Bereich  
Amt für Strukturentwicklung und Kultur  
SG Kreisentwicklung  
Unsere Zeichen  
61 08 02 5031 128/208 - 2022  
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail  
toeb@lkee.de

Datum  
13. September 2022

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“ der Stadt Falkenberg/Elster  
Beteiligung der Behörden und TÖB entsprechend § 4 BauGB und Nachbargemeinden entsprechend § 2  
Abs. 2 BauGB  
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit Schreiben vom 22. August 2022, hier eingegangen am 23. August 2022, übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten um die Stellungnahme der Kreisverwaltung. Allgemeines Planungsziel ist die Ausweisung mehrerer Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, „Wochenendhausgebiet“ und „Campingplatzgebiet“ sowie die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“. Sie bitten um Stellungnahme bis zum 28. September 2022.

Als Träger öffentlicher Belange des Landkreises Elbe-Elster wurden bezogen auf Ihr Vorhaben folgende Ämter/ Sachgebiete um Stellungnahme gebeten:

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

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





9. Kataster- und Vermessungsamt
10. Bereich Brand- und Katastrophenschutz im Ordnungsamt
11. Bereich Bergbau im Amt für Strukturentwicklung und Kultur
12. Integrationsbeauftragte des Landkreises Elbe-Elster

Durch die Ämter/ Sachgebiete der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster ergehen im Detail nachstehende Auflagen und Hinweise zu diesem Vorhaben.

**Die untere Denkmalschutzbehörde** weist darauf hin, dass zu o. g. Planung nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen sind ; 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 grundsätzlich keine Einwände vorgetragen, sofern die von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Elbe-Elster nachfolgend vorgetragenen Hinweise im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft bzw. berücksichtigt werden:

1. Die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewertung ist im worst-case-Szenario („ungünstigster Planfall“) zu erstellen, d.h. die für die benannten Tierhaltungsanlagen (einschl. Biogasanlage) erteilte Genehmigung lt. BImSchG muss Ausgangspunkt der immissionsschutzrechtlichen Bewertung sein! Dies kann den Planunterlagen nicht eindeutig entnommen werden. Es ist sachlich nicht nachvollziehbar, dass das geplante Baugebiet „SOFerien3“ mit einem Abstand von nur ca. 100 m zu einer Schweinemastanlage mit integrierter Biogasanlage gleichgesetzt wird mit der Siedlung K3 (Abstand: ca. 350 m) und dem Wohngebiet „Waldhof, Uebigauer Straße“ (Abstand: ca. 700 m). Zudem sind die genehmigten Emissionen der Rinderhaltungsanlage nicht vergleichbar mit der unmittelbar an das „Erholungszentrum Kiebitz“ angrenzenden Schweinemastanlage (mit integrierter Biogasanlage). Im Umweltbericht zur 3. Bebauungsplanänderung muss die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Erholungsgebietes vor dem Hintergrund der zugelassenen Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Tierhaltungsanlagen eindeutig nachgewiesen (!) werden um einem erheblichen Abwägungsmangel im Bebauungsplanverfahren vorzubeugen. Es ist dabei aber nicht nur der Konfliktpfad „Geruch“ zu betrachten, sondern es sind auch Aussagen zum Konfliktpfad „Schall“ in der planerischen Auseinandersetzung zu treffen.  
Die zulässigen Immissionsrichtwerte (mit Überschreitungsmöglichkeiten) sollten auf der Planurkunde des Bebauungsplanes als Hinweise (ohne Festsetzungscharakter) abschließend benannt werden um insbesondere den Abwehr- bzw. Rechtsanspruch der Erholungssuchenden zu dokumentieren. Dabei



wird u.a. auch eine Festlegung erforderlich, ob in den Erweiterungsflächen des Erholungsgebietes die Geruchshäufigkeit für „Wohn- und Mischgebiete“ lt. GIRL gilt, oder ob das Erholungsgebiet mit anderen Baugebietstypen (Dorfgebiet, Gewerbe- und Industriegebiet) gleichgesetzt wird unter Berücksichtigung der hier zugelassenen Nutzungen (u.a. Wohnen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke und freie Berufe, Anlagen für Verwaltung). In der vorliegenden BPL-Vorentwurfsfassung wird dies offen gelassen.

In der immissionsschutzrechtlichen Auseinandersetzung muss letztlich auch das Hinzutreten des Wochenendhausgebietes im nordöstlichen Bereich der Teilbereichsänderung gewürdigt werden.

2. In der naturschutzrechtlichen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan, S. 19) wird festgestellt, dass in den öffentlichen Grünflächen keine Versiegelung möglich ist. Dies widerspricht der Bestandssituation (bspw. Bedarfsstellplätze, Bewegungs- und Spielflächen), wie auch den Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung, in der keine Aussagen zur maximalen Bebaubarkeit (bspw. Grundfläche, Höhe) der festgesetzten Grünflächen erfolgen. Vielmehr lässt die festgesetzt überbaubare Grundstücksfläche von 30 m x 20 m für ein Sanitärgebäude erwarten, dass die Bebauung der Grünflächen auch künftig vorangetrieben werden soll (Grundfläche des Sanitärgebäudes im derzeitigen Bestand < 50 m<sup>2</sup>). Beispielhaft werden hier der asiatische Imbiss und die Cocktailbar im Strandbereich benannt, die in den vorgelegten Planunterlagen unberücksichtigt geblieben sind.
3. Die textliche Festsetzung 1.1 zur Art der baulichen Nutzung für das „Wochenendhausgebiet“ ist hinsichtlich ihrer Bestimmtheit zu überprüfen (zulässige Nutzungen sind „Neubau, Ersatzneubau, Umbau ...“?). Gleiches gilt für die Festsetzung von „Baumhäusern“, „Tipi-Zelte“, „Safari-Zelte“, „Wohnwagen“ und „Caravane“ als zulässige Arten der baulichen Nutzung (!) in den festgesetzten „Ferienhausgebieten“ oder im Sondergebiet „Fremdenverkehr“, die eher als Bauformen - nicht jedoch als Nutzungsarten - zu bewerten sind. Es finden sich auch keine weitergehenden Ausführungen in der Begründung, die bspw. das städtebauliche Erfordernis begründen, warum „nur“ Tipi-Zelte und Safari-Zelte im Sondergebiet zulässig sind und welche charakteristischen Eigenheiten diese Anlagen besitzen.  
Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Ferienhausgebiet nur Nutzungen zulässig sind, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, der Versorgung des Gebietes oder sportlichen Zwecken dienen. Der für das Ferienhausgebiet festgesetzte Nutzungskatalog ist dahingehend zu konkretisieren um Missverständnissen vorzubeugen („Wohnungen für Inhaber und Aufsichtspersonal“ [Betriebsinhaber oder Grundstückseigentümer? Welche Betriebe?], „Gebäude und Räume für Verwaltung und Bewirtschaftung“ [des Ferienhausgebietes oder des Erholungszentrums oder öffentliche Verwaltung?], „Räume für freie Berufe z.B. Arzt“ [auch Steuerbüro, Anwaltskanzlei, mobile Pflege, etc. zulässig?], „Räume für touristische Dienstleistungen“ [Unterschied zwischen „touristischen“ Dienstleistungen und „sonstigen“ Dienstleistungen?] und eine an das Erholungszentrum angepasste Betriebsführung zu gewährleisten (Berücksichtigung von Quell- und Zielverkehr, branchenübliche Arbeitszeiten, etc.) um auf die Belange gemäß § 15 BauNVO einzugehen. In der städtebaulichen Begründung sollte der gewählte Nutzungskatalog auch hinsichtlich der gemeindlichen Zielvorstellungen konkret erörtert werden.
4. Die Etablierung von „Baumhäusern“ im Erholungsgebiet ist an die Einhaltung der festgesetzten Firsthöhe gebunden, sollte jedoch auch vor dem Hintergrund des Rücksichtnahmegebotes nach § 15 BauNVO (Einsichtnahme in nachbarliche Ruhebereiche) in der planerischen Abwägung betrachtet werden.
5. Die benannten Ermächtigungsgrundlagen für die festgesetzten Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO sind in der Planzeichenerklärung, dem Festsetzungskatalog und der Begründung zu korrigieren (es gibt kein § 10 Abs. 1 S. 2 oder 3 BauNVO).



6. In der Planzeichnung kann der vorhandene Gebäudebestand zeichnerisch nicht eindeutig von den sonstigen Plandarstellungen (u.a. Flurstücke, Bewegungsflächen) unterschieden werden. Die Festsetzungen für Baugrenzen, Bauweisen und Grundflächenzahlen (Beachtung der räumlichen Bezugsfläche) sollten gezielt hinsichtlich des vorhandenen Bestandes überprüft werden (u.a. Flst. 99 und 241, Flur 13, Gemarkung Falkenberg).
7. Es empfehlen sich ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Campingplatzgebiet (u.a. Bewegungsflächen).
8. Für die Höhenfestsetzung ist ein Unterer Bezugspunkt zu definieren, sodass bspw. nachvollzogen werden kann, ob die Nullhöhe (83,70 m üNN) mit dem vorhandenen Geländeneiveau korrespondiert. Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen sind nicht lesbar. Die Höhenfestsetzung ist insbesondere für die Bewertung, ob die geplante Bebauung mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Kiebitzer Baggerteich“ vereinbar ist, relevant.
9. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob das Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung 7 grundsätzlich auf dem (gesamten) Baugrundstück erbracht werden darf oder nur auf den nicht-überbaubaren Baugrundstücksteilen (d.h. nur außerhalb der festgesetzten Baugrenzen).
10. Es wird empfohlen klarzustellen, ob die maximale Einfriedungshöhe von 1,0 m auch für Hecken gilt.
11. Die in Kap. 7.1.2 und 7.1.4 der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes benannte Festsetzung von Geschossen deckt sich nicht mit dem Festsetzungskatalog.
12. Die Erläuterung der Nutzungsschablone in der Planzeichenerklärung ist für den Punkt 3 (OK bauliche „Neben“-anlagen) redaktionell zu korrigieren.
13. Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist ein zentrales Gebot der rechtsstaatlichen Planung. Neben der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sind für das Planverfahren auch der Abwägungsvorgang selbst (d.h. die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange „gegeneinander“ und „untereinander“) und das Abwägungsergebnis im Abwägungsprotokoll eindeutig zu dokumentieren. Die städtebauliche Begründung des Bebauungsplanes ist im weiteren Planverfahren entsprechend fortzuschreiben und ggf. um einen Änderungsindex zu ergänzen.
14. Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG könnten auf der Planurkunde des Bebauungsplanes - redaktionell deutlich abgesetzt vom Festsetzungskatalog - als „Hinweise zum Vollzug des Artenschutzes“ benannt werden, um gezielt auf die Bedingungen des Planvollzugs einzugehen.
15. Wenn die Tatbestandsmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB eintreffen, ist die Bebauungsplanänderung genehmigungspflichtig im Sinne von § 10 Abs. 2 BauGB. Bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Elbe-Elster ist dann ein entsprechender Genehmigungsantrag nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu stellen (u.a. Antragsschreiben mit Verfahrensakte und Ausfertigung des Bebauungsplanes).
16. Abschließend wird empfohlen, das Planwerk der ursprünglichen Bebauungsplanfassung von 1999 und der 1. Bebauungsplanänderung von 2005 nach Abschluss des vorliegenden Änderungsverfahrens mit einem Vermerk zu versehen, der auf die rechtswirksame 3. Änderungsplanung verweist.

Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Die



Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der ihr zugrundeliegenden Beurteilungsgrundlagen.

Für das **Gesundheitsamt** bestehen zur 3. Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Es macht darauf aufmerksam, dass die Stellungnahme des Gesundheitsamtes andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt.

Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr. 2022U00349) erläutert Folgendes:

Die 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 höheres 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 geplant werden, bei Sackgassen mit einer Wendeanlage.

Folgende Besonderheiten sind 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 **untere Naturschutzbehörde** gibt folgende umfassende Hinweise:

#### Eingriffsregelung

Anlage 2 zum Umweltbericht, Pflanzliste

Folgende Arten sind im Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 nicht aufgelistet:

Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)  
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Wolliger Schneeball (Wolliger Scheeball)

Diese Arten sollten durch Baum- und Straucharten gemäß des oben genannten Erlasses ersetzt werden.

Umweltbericht, 2.8.1.6 Beschreibung des Planvorhabens im LSG, Pflanzgebot, Seite 17 und Seite 24 „Pflanzgebot (Pg) – Anpflanzungen innerhalb der Sondergebiete pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Versiegelung ein standortheimischer Laubbaum oder 50 m<sup>2</sup> Gehölzfläche“

In der 1. Änd. des B-Plans sind als grünordnerische Festsetzung für das sonstige Sondergebiet Erholungsgebiet je angefangene 50 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche 1 Laubbaum (Hochstamm) oder 10 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Das neue Pflanzgebot weicht erheblich vom alten Pflanzgebot ab. Dies entgegen der Aussage, dass das PG



für das Landschaftsbild lediglich vom rechtskräftigen B-Plan übernommen wird.

Umweltbericht, 7.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung, Seite 23  
Nachreichung im Entwurf. Im Vorentwurf nicht vorhanden.

Umweltbericht, 7.3.2 Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahme M2, Seite 23 f.

„Festgesetzt wird eine Entsiegelungsfläche von 1.580 m<sup>2</sup>. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist im SOFerienhaus eine GRZ 0,8 zulässig. Demzufolge können im SOFerien1 mit einer Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup>, 3.200 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Nach den Festsetzungen der 3. Änderungsplanung ist im SOFerien1 eine GRZ 0,4 zugelassen (ca. 1.618 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche). Demzufolge sind ca. 1.580 m<sup>2</sup> Flächenentsiegelung anzurechnen (3.200 m<sup>2</sup> - 1.618 m<sup>2</sup>).“

Das SOFerienhaus (1. Änd. B-Plan) ist nicht identisch mit dem SOFerien1 der 3. Änd. B-Plan. Grundsätzlich ist eine Verrechnung bei der Änderung einer GRZ möglich. Da jedoch Teile des SO Ferienhaus (1. Änd. B-Plan) identisch mit SOFremd (3. Änd. B-Plan) sind und dort ebenfalls eine GRZ von 0,8 gilt, sollte dargestellt werden, warum hier nicht eine Differenzierung vorgenommen worden ist.

Grundsätzlich ist die Herleitung der max. möglichen Neuversiegelung schwer nachvollziehbar und sollte verständlicher dargestellt werden. Es erschließt sich nicht, dass nach einer Gegenüberstellung der 1. Änd. (auf den Gebiet der 3. Änd.) mit der 3. Änd. noch ein „Guthaben“ (SOFerien1) errechnet wird, obwohl in der Gegenüberstellung dies bereits aus meiner Sicht verrechnet wurde.

Hinweise zum Schutzgut Boden bzw. Schutzgut Flora und Fauna

In der aktuellen Biotopkartierung wird das „SOFerien3“ als ein unversiegelten Fest-/ Parkplatz beschrieben. Nähere Erläuterungen sind der Anlage 3 zu entnehmen. Hier wird die Fläche allerdings als regelmäßig kurz gehaltene Frischwiesen mit streifigen Anpflanzungen von noch jungen Bäumen beschrieben. Südlich an das „SOFerien3“ grenzt ein grabenförmiges Kleingewässer mit stellenweise Schilfbewuchs und Gewässerränder mit feuchten Hochstaudenfluren auf. Am südlichen Gewässerrand stockt eine Weidenreihe. „Die Bauflächen 3 und 4 werden im Nordwesten von einem breiten Gehölzstreifen begrenzt. Zwischen beiden Flächen befindet sich ebenfalls ein Gehölzstreifen, welcher sich zwischen den Flächen 2 und 3 fortsetzt“. (siehe Anlage 3 S. 4 f). Im Luftbild (Anlage 3, Karte 1) ist zu erkennen, dass der Bereich 3 eine intensive Nutzung der Parkflächen nicht vorkommt. Anhand der Fahrwege im Bereich 4 lässt sich eine intensivere Nutzung erkennen. Die Nutzung des Bereiches 4 nach Realisierung des „SOFerien3“ wird sich zudem verstärken (Bodenverdichtung), sodass aktuelle Strukturen wahrscheinlich verschwinden werden.

Die Wertigkeit der Bodenfunktion im „SOFerien3“ wird folglich nicht als geringfügig eingeschätzt. Dies und auch die Bodenverdichtung auf der im Osten angrenzenden Fläche („Bedarfsstellplätze“) sollte bei der Herleitung des Kompensationsfaktors entsprechend berücksichtigt werden.

#### Arten- und Biotopschutz

##### Fledermäuse

Die Artgruppe der Fledermäuse wurde nicht abschließend behandelt. Akustische und optische Reize (Licht) können auf unterschiedliche Weise zu Beeinträchtigungen von Fledermäusen führen. Es wurden im Rahmen des Umweltberichtes keine Aussagen zu den bau- und anlagenbedingten Wirkungen des „SOCamp“ und „SOFerien1“ auf das Fledermauswinterquartier (M1) getroffen. Diesbezüglich ist auch das „SOFerien3“ näher zu betrachten. Anlagenbedingt ist vor allem der Einfluss der Beleuchtung zu berücksichtigen.

##### Zauneidechsen & Brutvögel

Im Umweltbericht wurde nicht näher auf das Vorkommen der Zauneidechsen, sowie auf die



vorkommenden Vogelarten eingegangen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden nicht aufgeführt. Folglich wurden die artenschutzrechtlichen Belange nicht abschließend betrachtet.

#### Amphibien

Laut Kartierungsbericht sind Amphibienvorkommen im Kleingewässer südlich vom „SOferien3“ zu erwarten. Der Teichfrosch wurde 2021 nachgewiesen. Erfassungen an den Laichgewässern wurden laut Kartierungsbericht vorgesehen. Die Erhebungsdaten liegen allerdings den eingereichten Unterlagen nicht bei. Weiterhin wurden keine Vermeidungsmaßnahmen eingeplant, um z. B. die Tötung von Amphibien während der Bauphase zu vermeiden. Folglich wurden die artenschutzrechtlichen Belange nicht abschließend abgehandelt.

#### Hinweis

Es wird empfohlen, dass zur besseren Nachvollziehbarkeit Überarbeitungen, Ergänzungen und Änderungen zur bisherigen Fassung in den nachfolgenden Entwürfen farblich hervorgehoben werden sollten.

#### Gehölz- und Alleenschutz

Nach Prüfung des vorliegenden Entwurfs zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“ sind folgende Schutzgüter nachrichtlich in die Planung zu übernehmen und die Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Gemäß der Verordnung zur Festsetzung von Bäumen als Naturdenkmale des Landkreises Elbe-Elster vom 21. Juni 2011 sind die auf dem nachfolgenden Luftbild gekennzeichneten Stieleichen als Naturdenkmale ausgewiesen. Die vier Stieleichen werden in der Anlage 1 (zu § 1 Abs. 1) Naturdenkmalliste unter Punkt 4 Stadt Falkenberg, Identifikations-Nr. 41, 211, 212, und 213 geführt. Alle vier Bäume waren bei der Baumkontrolle in 2022 vor Ort mit dem Naturdenkmalschild gekennzeichnet.

Entsprechend § 1 Abs. 3 der ND-VO umfasst der Schutz der Naturdenkmale den Baum einschließlich seiner



Wurzeln sowie den Boden unter der Kronentraufe zuzüglich 3 m Pufferzone nach allen Seiten (Schutzbereich). Der Schutzbereich ist von jeglicher Bebauung oder Verlegung von Leitungen etc.



freizuhalten.

Eine Bebauung innerhalb des Schutzbereiches ist bereits durch die Aufstellung des B-Planes auszuschließen.

Aus Sicht des Gehölzschutzes wird empfohlen, die vorhandenen einheimischen Bäume insbesondere entlang des Parkplatzbereiches und der als Parkanlage gekennzeichneten Grünfläche als zum Erhalt festgesetzte Bäume zu kennzeichnen.

#### Landschaftsplanung

Aus landschaftsplanerischer Sicht gibt es keine Einwände gegenüber dem Vorhaben.

#### Gebietsschutz

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kiebitzer Baggerteich“, welches mit Beschluss Nr. 02-2/68 vom 01.05.1968 des Rates des Bezirkes Cottbus unter Landschaftsschutz gestellt worden ist. Die Unterschutzstellung ist übergeleitet in geltendes Recht.

Das Plangebiet wird großflächig als Erholungsgebiet geprägt. Hauptinhalt der vorgelegten Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von II-geschossigen bedarfsgerechten Unterkünften u. a. Ferienhäuser. Die Einschätzung im Umweltbericht, dass das Plangebiet aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet mit einer hohen Wertigkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes einzustufen ist, wird durch die untere Naturschutzbehörde geteilt. Nicht geteilt wird hingegen die Aussage, dass sich die geplanten II-geschossigen Gebäude in das bestehende Landschaftsbild einfügen und hin zur freien Landschaft keine sichtbaren Veränderungen bewirken werden.

Auf fast allen zukünftig als „Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr“ festgesetzten Bauflächen soll eine Firsthöhe der Hauptgebäude von 8 m über dem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) möglich sein. Die Notwendigkeit der Festsetzung eines derart großen Höhenrahmens für zukünftige Bauungen ist nicht ersichtlich und orientiert sich nicht an der Bestandsbebauung des Erholungsgebietes. Bisher war eine maximale Firsthöhe von 5,40 m zulässig. In Summe ist mit der hier vorgelegten Planung eine erhebliche Veränderung der Gebietscharakteristik im Landschaftsschutzgebiet nicht auszuschließen.

Die Begründung der angestrebten landschaftsschutzrechtlichen Befreiung aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses des Vorhabens wird ebenfalls nicht mitgetragen. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wäre es sehr wohl möglich, das Defizit an bedarfsgerechten Ferienunterkünften mit einem geringeren Eingriff auf das Landschaftsbild im Schutzgebiet zu realisieren.

Anhand der vorliegenden Unterlagen komme ich zu der Einschätzung, dass der B-Plan keine konkreten Einzelvorhaben zum Gegenstand hat. Damit ist eine Zuständigkeit der UNB nach § 1 Absatz 1 Satz 1 NatSchZustV nicht gegeben. Es ist ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Verordnungsgeber/ Rechtsnachfolger erforderlich.

Die dazu erforderlichen Unterlagen sind entsprechend der Anlage 3B zum Erlass des MLUL über die Zuständigkeit einzureichen:

Von der Gemeinde vorzulegende Unterlagen für das Zustimmungsverfahren beim MLUL:

- Kartografische Darstellung zur eindeutigen Lage des Plangebietes im LSG
- Vollständige Angabe der betroffenen Gemarkungen, Flure und Flurstücke
- Aussagen zur Landschaftsplanung; Bestandsdarstellung der beplanten Flächen im LSG: Angaben zu Landschaftsbild, Vegetationsbestand, gegenwärtigen baulichen oder sonstigen Nutzungen
- bei BP: Darstellung im FNP (ggf. Entscheidung des Verordnungsgebers zur FNP-Darstellung mit Gesch.Z.); ggf. Auflistung bisheriger Planungen
- Benennung aller durch die Planung berührten geschützten Teile von Natur und Landschaft



- (einschließlich Natura 2000) und geschützte Arten, Lebensstätten und Biotope
- Kurze Beschreibung des Planvorhabens im LSG mit Art und Umfang der beabsichtigten baulichen oder sonstigen Nutzung
  - Erläuterungen zur Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen (Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen; zumutbare Alternativen – Standort- und Ausführungsvarianten zur Realisierung des Planziels; Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Planung)
  - Stellungnahme der UNB im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB

Die **untere Wasserbehörde** hat unter Berücksichtigung folgender Nebenbestimmungen und Hinweise keine Einwände gegen die Planung:

Festsetzungen

1. Im Bebauungsplan sind eindeutige Aussagen zur hochwasserangepassten Bauweise zu treffen.  
z.B.: Variante 1: Erhöhung des Baukörpers OKFFB EG auf Höhe Niveau HQ200 der betroffenen Bauflächen oder  
Variante 2: Abdichtung der Bodenplatte, der Umfassungswände bis auf Höhe des HQ200 der betroffenen Bauflächen sowie Erläuterung entsprechender Schutzmaßnahmen für geplante bodentiefe Fenster und Türen

Hinweise

1. Der Bebauungsplan liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. (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 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.

Der modellierte Wasserstand laut der Hochwasserrisikokarten für das Risikogebiet der Elbe am Standort liegt bei 83,70 m üNN.

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** stimmt dem Vorhaben zu.

Das **Sachgebiet Landwirtschaft** im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft teilt Folgendes mit:

Der dritten Änderung des Bebauungsplans „Erholungszentrum Kiebitz“ kann das Landwirtschaftsamt zustimmen, denn „die Planung hat keine Auswirkungen auf Landwirtschaftsflächen und Waldflächen.“

Das **Kataster- und Vermessungsamt** teilt mit, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen 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 ist.



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** gibt folgende Hinweise:

Es ist zu beachten, dass entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. im späteren Verfahren rechtlich gesichert werden müssen, welche gemäß § 5 (1) der Brandenburgischen Bauordnung für die Feuerwehr notwendig sind. Weitere Auflagen/ Hinweise etc. werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilt.

Der **Bereich Bergbau** im Amt für Strukturentwicklung und Kultur

gibt keine weitergehenden Hinweise, da laut Begründung das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) im Verfahren beteiligt ist.

Die **Integrationsbeauftragte des Landkreises Elbe-Elster** merkt zur Planung Folgendes an:

Gemäß der gesetzlichen Grundlagen sind die Belange behinderter und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen und eine möglichst weitreichende barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung herzustellen. Zur Umsetzung des Gesetzes zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG) ist gemäß § 8 BGG die Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr herzustellen. Gemäß der Regelungen des Gesetzes des Landes Brandenburg zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Brandenburgisches Behindertengleichstellungsgesetz – BbgBGG) besteht die Verpflichtung zur Gleichstellung und Barrierefreiheit, was auch bei der Gewährung von Zuwendungen und sonstigen Leistungen zu berücksichtigen ist. Bei der Planung und baulichen Ausführung ist die DIN 18040 als Technische Baubestimmungen zu berücksichtigen. Gleichmaßen gilt neben der DIN 18040 Teil 3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum), die DIN 18024 Teil 1 (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze), die DIN 32975 (Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung) und die DIN 32984 (Bodenindikatoren im öffentlichen Verkehrsraum). Das betrifft z. B. auch die Planungshinweise zur „Ausstattung, Orientierung, Beschilderung und Beleuchtung“. ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Bad Liebenwerda Bereich Integrationsbeauftragte Unsere Zeichen



AZ: Ihre Zeichen AZ: Straße, Haus-Nr., Ort Ludwig-Jahn-Straße 2, 04916 Herzberg Ansprechpartner/in Steffi Hädicke Telefon, Fax 03535 46-1292 E-Mail Steffi.haedicke@lkee.de Datum 05. September 2022 - 2 - In diesem Zusammenhang sei auch auf die Belange der Blinden und Sehbehinderten hingewiesen – Leitsystem, Kontrastgestaltung hell/dunkel, Oberflächenbeschaffenheit. Gemäß der DIN 18040 ist die entsprechende Anzahl von Parkplätzen für behinderte Menschen (mindestens 3 % der PKW-Stellplätze, mindestens einer) auszuweisen und zu kennzeichnen.

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 Realisierung des Vorhabens ist dem Sachgebiet Kreisentwicklung bekannt zu geben. Bei einem eventuellen Verzicht auf Durchführung ist ebenfalls eine Information hinsichtlich der Streichung des Vorhabens aus dem Planungskataster erforderlich.

Des Weiteren bedarf die Planung und Durchführung des Vorhabens der Abstimmung mit allen Versorgungsträgern.

Sollten im Verlauf weitere Genehmigungen, Erlaubnisse u. ä. erforderlich werden, die aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht absehbar waren, so sind diese rechtzeitig einzuholen.

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

  
Klaus Oelschläger  
Sachgebietsleiter