

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

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

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

Bereich
Kreisentwicklungsamt
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 128/ 195-2025
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
21. Juli 2025

**Bebauungsplan „Wohnbebauung Schulweg Kölsa“ der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa Beteiligung der Behörden und TÖB entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB Benachrichtigung von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail vom 23. Juni 2025 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme bis zum 31. Juli 2025
Sie erläutern:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 06.06.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnbebauung Schulweg Kölsa“ im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Missstände nach Aufhebung des § 13b BauGB als Reaktion auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 (4 CN 3.22), beabsichtigt die Stadt Falkenberg/Elster am Standort südlich des Schulweges, die Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes herbeizuführen. Das Plangebiet betrifft die Gemarkung Kölsa, Flur 4 mit den Flurstücken 353 sowie Teile aus 355, 314, 313 und 214.

Nach § 4 (1) bzw. § 2 (2) BauGB werden Sie am Verfahren beteiligt und gebeten, bis zum **31.07.2025** Ihre Stellungnahme zu o.g. Planungsabsicht abzugeben.

In der Anlage sende ich Ihnen die Unterlagen zum Vorentwurf, Fassung Mai 2025.

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 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 liegt der unteren Denkmalschutzbehörde die Stellungnahme der Denkmalfachbehörde (BLDAM, Abt. Bodendenkmalpflege, Cottbus) vom 24.06.2026 (AG-2048,2025) an das IB Stadtplanung Diecke vor. Diese Stellungnahme wird von der unteren Denkmalbehörde mitgetragen.

Die **untere Bauaufsichtsbehörde**
Stellungnahme ab:

gibt folgende

Zu den vorgelegten Bebauungsplanunterlagen werden grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken vorgetragen. Das Planungskonzept ist nachvollziehbar, plausibel und folgt aus bauplanungsrechtlicher Sicht im Wesentlichen den rechtlichen Erfordernissen. Es werden jedoch verschiedene Hinweise zu den Planunterlagen benannt, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

1. Dem Verkündungsmangel der in der textlichen Festsetzung Nr. 5 benannten DIN-Vorschriften ist ausreichend Rechnung zu tragen. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (Oberverwaltungsgericht des Saarlandes, Beschluss vom 10. Oktober 2023 – 2 C 133/22 –, juris).
2. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nur nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (soweit dies für das Verständnis des Plans oder die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist). Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bereiten demgegenüber nur die grundbuchliche Sicherung von Rechten Dritter auf Ebene des Bebauungsplanes vor (u.a. Unterhaltungspflichten, Entschädigungen), wenn noch keine dinglichen Rechte vereinbart sind. Dann ist das konkrete „Tun, Dulden oder Unterlassen“ des berührten privaten Grundstückseigentümers auch eindeutig textlich zu beschreiben, sodass hieraus der notwendige Inhalt des zu vereinbarenden dinglichen Rechtes

abgeleitet werden kann (u.a. „Baulast“). Zwischen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sollte dabei unterschieden werden. Versorgungsleitung könnten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB festgesetzt werden. Auf die Benennung von Personen und Unternehmen ist namentlich zu Gunsten der Angabe der Begünstigten zu verzichten (vgl. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplan, 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage, Potsdam, Dezember 2022, Kap. B21).

3. Die in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes unter Kap. 8, S. 10 einführend benannten Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt wie beschrieben. Auch wenn die Auseinandersetzungen mit dem Hochwasserschutz aus bauplanungsrechtlicher Sicht plausibel erscheinen, ist ein entsprechender Abgleich zwischen Festsetzungskatalog und städtebaulicher Begründung geboten.
4. Es wird empfohlen, die Unbebaubarkeit der festgesetzten privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ (außer Einfriedungen keine weiteren baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen einschl. Bewegungsflächen) aufgrund der naturschutzfachlichen Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 5 in der textlichen Festsetzung Nr. 32 selbst sowie in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes (Kap. 8, S. 10) ausdrücklich textlich klarzustellen. Vor allem unter Berücksichtigung der gleichzeitigen Zuordnung der festgesetzten Grünflächen zu den jeweiligen Baugrundstücken ist erfahrungsgemäß ein erheblicher Nutzungskonflikt zu erwarten.
5. Die Abgrenzung der festgesetzten südlichen Baugrenzen auf dem Baugrundstück mit der Flst.-Nr. 353 ist zu überprüfen. Sofern eine als bauliche Hauptanlagen zu bewertende Terrasse am Wohnhaus (genehmigungsfrei) errichtet wurde, ist sie in die überbaubare Grundstücksfläche einzubeziehen. Sie stellt ggf. keine selbständige Nebenanlage dar. Auch die Bebauung der hier festgesetzten Grünfläche ist zu überprüfen.
6. 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 dokumentiert werden. Die städtebauliche Begründung ist im weiteren Planverfahren entsprechend fortzuschreiben.
Es wird empfohlen, die Rechtsgrundlagen für die Feinsteuerung des festgesetzten Nutzungskataloges zumindest in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes zu benennen.
Auch wenn das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 219/2 bewusst nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird, ist es faktisch dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, woraus sich auch dessen Bebaubarkeit ergibt.
7. Da der Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist er genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 BauGB) bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

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 am 23.06.2025 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen.

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus kommunalhygienischer Sicht muss eine ausreichende Erschließung (einwandfreie Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung) des vorgesehenen Plangebietes gesichert sein.

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

Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr.: 2025U00333,

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich über den Schulweg erschlossen.

Folgendes ist zu beachten:

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.

Die **untere Naturschutzbehörde** (Az.: 63-30802-25-136, gibt folgende Stellungnahme ab:

Der Träger der Bauleitplanung ist in den Bereichen, in denen der unteren Naturschutzbehörde keine Informationen vorliegen, nicht von der Pflicht befreit, die einschlägigen Untersuchungen selbstständig durchzuführen.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht werden gegen den B-Plan 'Wohnbebauung Schulweg Kölsa' keine grundlegenden Einwände erhoben. Für den weiteren Planungsprozess werden seitens der unteren Naturschutzbehörde nachfolgenden Hinweise gegeben:

Laut Plandokument soll eine Eiche mit 100 cm Stammdurchmesser gefällt werden. Im Umweltbericht wird die Fällung jedoch planerisch und kompensatorisch nicht bewältigt. Laut Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster müssen zur Beurteilung des Kompensationsaufwandes für das zu fallende Gehölz, Angaben zur Stand- und Bruchsicherheit, Vitalität, sowie Funktion am Standort gemacht werden.

Die für die Kompensation des Schutzgutes Boden gekennzeichneten Flächen M1 und M2 unterliegen im Plandokument unter Teil A, zum einem dem §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und zum anderen dem §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Letzteres lässt keine andere Nutzung zu, außer wie unter Teil B, Nr. 5 weiter spezifiziert. Eine Doppelbelegung als private Grünfläche ist daher irreführend und könnte zu Nutzungskonflikten führen. Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahmenflächen (M1 & M2) für die Dauer der Anwuchsphase eingezäunt werden müssen, um einem Wildverbiss entgegen zu wirken. Die Maßnahme M1 ist jedoch so verortet, dass sie den hinteren Teil des Grundstückes 355 von der Begehbarkeit abschneidet, was einen potenziellen Nutzungskonflikt darstellt.

Auf der Maßnahmenfläche M2 soll laut Umweltbericht und Plandokument eine Obstbaumwiese auf einer Fläche von 983 m² angelegt werden, um die durch das Vorhaben geplante Bodenversiegelung von 1155,2 m², anteilig, auszugleichen.

Das Anlegen einer Obstbaumwiese ist keine anerkannte naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme, da die Begrifflichkeit 'Obstbaumwiese' zu viel Interpretationsspielraum bietet. Fachlich und rechtlich richtig wäre der Begriff 'Streuobstwiese', wie es vom Land Brandenburg im BIK-Erlass (Betriebsintegrierte Kompensation) beschrieben steht. Eine Streuobstwiese muss laut BIK-Erlass jedoch mindestens 1 ha groß sein um als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden anerkannt zu werden. Die im B-Plan Gebiet unter Maßnahme M2 geplanten 983 m² sind dafür nicht ausreichend. Es wäre daher rechtlich sinnvoller auf der Fläche M2 ebenfalls Gehölz- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Alternativ können auch andere Maßnahmen zur Kompensation des BIK-Erlasses bzw. der HVE 2009 genutzt werden, solange dessen Mindestkriterien gewahrt bleiben. Ein Einkauf in einen Flächenpool wäre ebenfalls denkbar.

Die **untere Wasserbehörde**

gibt folgende

Einvernehmenserklärung/ Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben:

Die untere Wasserbehörde hat unter Berücksichtigung der folgenden Nebenbestimmungen keine Einwände gegen die Planung.

Nebenbestimmungen:

Auflagen:

Textliche Festsetzung im Bebauungsplan (Pkt. 7.1)

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der HQ200 liegt bei 85,32 m üNHN. Es gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Übernahme in die Begründung (Pkt 4.2.1)

1. Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Es ist mit Wasserständen HQ 200 von 85,32 m ü. NHN zu rechnen. Das vorhandene Gelände hat eine mittlere Höhe von 84,35 m ü. NHN.
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.
3. Das Bauvorhaben ist zwingend hochwasserangepasst zu errichten. Nach § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im

Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Die Entscheidung über weiterführende Sicherungsmaßnahmen (z.B. Abdichtung des Baukörpers etc.) i.S. § 5 (2) WHG trifft der Bauherr.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

Das **Sachgebiet Landwirtschaft** im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft hat keine Einwände gegen die Planung und stimmt dem Vorhaben zu.

Das Kataster- und Vermessungsamt

erläutert:

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**
folgende Hinweise:

gibt

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

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