

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

Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwaldeper E-Mail: stadtplanung@finsterwalde.deBereich
Amt für Strukturentwicklung und Kultur
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 03 140/ 053-2024
Ihre ZeichenStraße, Haus-Nr., Ort
Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.deDatum
15. März 2024**Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ der Stadt Finsterwalde****Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4****Absatz 1 und der Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 2 Baugesetzbuch****Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 23. Februar wiesen Sie auf die Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme bis zum 22. März 2024.

Sie erläutern:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer Sitzung vom 23.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ der Stadt Finsterwalde beschlossen.

Der Planvorentwurf inklusive Begründung und Umweltbericht und bereits vorliegende Gutachten stehen ab sofort auf dem Planungsportal Brandenburg unter <https://planungsportal.brandenburg.de/plan/bb8178bf-22ae-469d-9059-62e101208a3a> zur Stellungnahme bereit.

Zur Abgabe einer Stellungnahme direkt über das Planungsportal ist eine einmalige Registrierung Ihrer Behörde/Organisation erforderlich. Bitte nehmen Sie bis zum 22.03.2024 zum Planvorentwurf Stellung. Ihnen vorliegende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitte ich ebenso der Stadt Finsterwalde zur Verfügung zu stellen. Sofern von Ihnen Planungen oder sonstige Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet sind, die für die städtebauliche

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.deBankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EESSprechzeiten
Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung

Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können, wird ebenso um Aufschluss gebeten, darüber hinaus auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Liegt mir bis zum oben genannten Termin keine Stellungnahme vor, gehe ich davon aus, dass Ihre wahrzunehmenden Belange von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 04.03.2024 bis einschließlich 22.03.2024 im Zimmer 136 (Beratungs- und Auslegungsraum) des Erdgeschosses des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverwaltung Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde (Eingang M) während nachfolgender Zeiten:

montags von
dienstags von
mittwochs von
donnerstags von
freitags von
8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
8.00 - 12.00 Uhr
8.00 - 12.00 Uhr und 13.00- 17.00 Uhr und
8.00 - 12.00 Uhr.

Zusätzlich ist während der Auslegungszeit neben den Planunterlagen auch die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Homepage der Stadt Finsterwalde unter: <https://www.finsterwalde.de/bauen-und-wohnen/laufendeplanverfahren/> beteiligung-oeffentlichkeit und auf dem Planungsportal Brandenburg eingestellt.

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
11. untere Jagd- und Fischereibehörde im Ordnungsamt
12. Bereich Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung
13. Sachgebiet Kommunalaufsicht im Rechtsamt
14. Bereich Straßenbenutzung im Gebäudemanagement (Kreisstraßen)
15. Bereich Bergbau im Amt für Strukturentwicklung und Kultur
16. Bereich Radwege im Amt für Strukturentwicklung und Kultur
17. Bereich öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) in der Stabsstelle Controlling, Haushaltssteuerung im Dezernat I – Finanzen, Personal und Service

- 18. Integrationsbeauftragte für den Landkreis Elbe-Elster
- 19. Bereich Breitband im Amt für Strukturentwicklung und Kultur

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

Die **untere Denkmalschutzbehörde**
Hinweis:

gibt den

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
Schillerstr. 9
03046 Cottbus

Die **untere Bauaufsichtsbehörde**
Stellungnahme ab:

gibt folgende

Zu den vorgelegten Bebauungsplanunterlagen werden grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken vorgetragen, sofern den Erfordernissen des Schallschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Nach eigener Leseart stellt die Schalltechnische Untersuchung (14.07.2023) von Goritzka-Akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig fest, dass die uneingeschränkte nächtliche Lüftung von Schlafräumen nur gewährleistet ist, wenn die Anordnung der Schlafräume (bzw. deren Fenster) außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms von 50 dB(A) liegt. Die pauschale Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, dass Schlafräume an der straßenabgewandten Seite anzuordnen sind, dürfte unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht für alle Fallkonstellationen eine entsprechende Konfliktbewältigung sicherstellen. Es wird deshalb empfohlen, den räumlichen Verlauf des maßgeblichen Lärmpegels in der Planzeichnung abzubilden und mit der textlichen Festsetzung zu verknüpfen. Zudem sollte in gleicher Weise auch die räumliche Anordnung der Außenwohnbereiche (u.a. Balkon, Terrasse) unter Berücksichtigung der Ergebnisse der o.g. Schalltechnischen Untersuchung festgesetzt werden, da im bisherigen Festsetzungskatalog hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Zudem werden lediglich verschiedene allgemeine Hinweise zu den vorgelegten Planunterlagen benannt, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

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 [VEP], Durchführungsvertrag mit Umsetzungsfristen für plangebendes Vorhaben, Annahme des 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.

2. Die in der städtebaulichen Begründung zum vBPL unter Kap. 8.2 (S.8) erläuterte Bautiefe von max. 38 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (davon 23 m Abstandsfläche aus immissionsschutzrechtlichen Erwägungen?) findet sich in der Planzeichnung nicht wieder und korrespondiert auch nicht mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche der westlich unmittelbar angrenzenden Ergänzungssatzung „Schacksdorfer Straße“ der Stadt Finsterwalde. Mit der in der Planzeichnung festgesetzten Bebauungstiefe kann eine Wohnhausbebauung in zweiter Reihe etabliert werden (Wohnhaus bis 55 m hinter vorderer Grundstücksfläche), die insbesondere auf die angrenzende Nachbarschaft rücksichtslos wirkt und eine negative Vorbildwirkung im Sinne eines städtebaulichen Missstandes besitzt.
3. Da die DIN 18005-1 maßgeblich für das Verständnis der immissionsschutzrechtlichen Auseinandersetzung ist, muss auch diese DIN-Norm im Bebauungsplanverfahren gesondert verkündet werde.
4. Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG könnten auf der Planurkunde des Bebauungsplanes - redaktionell deutlich abgesetzt vom Festsetzungskatalog - als Hinweise benannt werden, um gezielt auf die Bedingungen des Planvollzugs einzugehen.
5. 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 empfehlen sich insbesondere Aussagen zur festgesetzten Bautiefe.
6. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 genehmigungspflichtig gemäß § 10 Abs. 2 BauGB. Bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Elbe-Elster ist ein entsprechender Genehmigungsantrag nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu stellen (u.a. Antragsschreiben mit Verfahrensakte und Ausfertigung des Bebauungsplanes).

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 23.02.2024 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes bei fach- und sachgerechter Ausführung 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.

Das **Straßenverkehrsamt**
erklärt:

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Das Grundstück wird über eine neue Zufahrt an die bestehende Straße angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt über einen abgesenkten Bord gestaltet wird.

Der Straßenbaulastträger der Landesstraße L60, Landesbetrieb Straßenwesen Cottbus, ist hinsichtlich der Zufahrt zu beteiligen und die Zustimmung einzuholen.

Die **untere Naturschutzbehörde** (Az.: 63-30242-24-123: ...,
gibt folgende Stellungnahme ab:

Fett dargestellte Textpassagen sind dem 30242-24/20055-24/053-24 Finsterwalde vBP "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße", Vorentwurf, SBV/herr entnommen.

Auskunftspflicht nach § 4 Abs. 1 BauGB

Danach sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.

Hinweis:

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.

Begründung/

Bei Umsetzung der im Umweltbericht der Begründung und der Planzeichnung festgesetzten Ersatzmaßnahme wird dem Vorentwurf gefolgt.

Es wird darum gebeten, den Durchführungsvertrag zu dieser Ersatzmaßnahme dem Entwurf beizulegen.

Landschaftsplanung/

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Elbe-Elster, mit der Biotopverbundplanung als Fortschreibung des LRP aus dem Jahr 2010, innerhalb „unzerschnittener verkehrsarmer Räume > 100 km² mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund – Erhalt der Unzerschnittenheit“.

Aufgrund der randlichen Lage der geplanten Wohnbebauung innerhalb des unzerschnittenen Raumes sowie der Angliederung an bestehende Wohnbebauungen, stehen dem Vorhaben keine landschaftsplanerischen Einwände entgegen.

Artenschutz und Biotopschutz/

Der unteren Naturschutzbehörde liegen für den Vorhabensbereich keine eigenen Daten zu den Themenbereichen Arten- und Biotopschutz vor.

Der SB Biotop- und Artenschutz hat keine weiteren Anmerkungen zu den Vorentwurfsunterlagen.

Die **untere Wasserbehörde**
die Planung.

hat keine Einwände gegen

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**
stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

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**
folgende Hinweise:

gibt

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.

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