

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

HiBU Plan GmbH  
Frau Bögner  
Groß Kienitzer Dorfstraße 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow

per E-Mail: [beteiligung@hibuplan.de](mailto:beteiligung@hibuplan.de)**Bereich**

Amt für Strukturentwicklung und Kultur  
SG Kreisentwicklung  
Unsere Zeichen  
61 08 01 024/ 263-2023  
Ihre Zeichen

**Straße, Haus-Nr., Ort**

Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg  
Ansprechpartner/in  
Steffen Voigt  
Telefon, Fax  
03535 46-2674 / 03535 46-9111  
E-Mail  
toeb@lkee.de

**Datum**

21. Dezember 2023

**Vorentwurf 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan „Entwicklung Kiessee Zeischa“ Stadt Bad Liebenwerda, OT Zeischa Stand 04.10.2023**  
**Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf**  
**Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange**  
**Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Bögner,

mit E-Mail vom 22. November 2023 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme innerhalb eines Monats und stimmen einer möglichen Fristverlängerung um zwei Wochen vorab zu. Ihr Schreiben mit den Planungsunterlagen in Papierform ging am 24. November 2023 ein. Dafür danke ich Ihnen.  
Sie erläutern:

Nach der Vorstellung des o. g. Vorhabens am 06.10.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Liebenwerda die Unterlagen zum Vorentwurf zur Beteiligung freigegeben.  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024.

Unser Büro ist gemäß §4b BauGB mit der Durchführung der Verfahrensschritte nach §4 BauGB beauftragt. Sie werden hiermit gemäß §4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange um Ihre Stellungnahme gebeten.

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
11. Bereich Bergbau im Amt für Strukturentwicklung und Kultur

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

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  
Schillerstr. 9  
03046 Cottbus

Die **untere Bauaufsichtsbehörde** (Bearbeiter: Herr Heidenreich, Telefon: 03535 46-2669) gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu den vorgelegten Unterlagen werden grundsätzlich keine Einwände vorgetragen. Die Änderungsplanung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Entwicklung Kiessee Zeischa“ in der Stad Bad Liebenwerda OT Zeischa gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Für das weitere Flächennutzungsplanverfahren werden nachfolgend verschiedene Hinweise vorgetragen, die entsprechend zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

1. Im Sinne des Beteiligungszweckes nach § 4 Abs. 1 BauGB wird pauschal auf die Abschichtungsregel des § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB verwiesen. Die Abschichtungsregel soll überflüssige Doppelprüfungen bei der Umweltprüfung vermeiden, indem der erforderliche Ermittlungsumfang in anderen Planungsstufen auf andere oder zusätzliche Auswirkungen beschränkt wird. So können bspw. die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung (Bebauungsplanebene)

auf sich anschließenden höheren Ebenen (Flächennutzungsplanebene) berücksichtigt werden. Jedoch ist in der abschichtenden Umweltprüfung auch auf die konkreten Belange bzw. auf die Maßstäblichkeit der jeweiligen Planungsebene abzustellen. So muss die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch gezielt auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Bestand, Änderungsplanung) und der damit verbundenen Wirkungen bzw. Konflikte eingehen um der o.g. Abschichtungsregel zu entsprechen. Im Blickpunkt stehen dabei vor allem die kumulativen Wirkungen der Änderungsplanung (bspw. Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und der Siedlungsentwicklung) und ihre Wirkungen im örtlichen Kontext bzw. im Kontext der angrenzenden Darstellungen. Zudem sollte eine eingehendere Auseinandersetzung mit den Standort- bzw. Flächenalternativen auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen, da vorliegend Flächen eines Landschaftsschutzgebietes als (Wohnbau- und Solar-)Bauflächen überplant werden (u.a. Darstellung des überwiegenden öffentlichen Interesses an plangebundenen Vorhaben).

2. Es empfiehlt sich, in der Planzeichenerklärung eindeutig zwischen „Planung“ und „Bestand“ zu unterscheiden und sämtliche Darstellungen, die in der Planzeichnung abgebildet sind, im Sinne der Nachvollziehbarkeit auch in der Planzeichenerklärung zu erläutern. Die zur Anwendung kommenden Rechtsnormen von BauGB und BauNVO sind dabei zu hinterlegen und auf dem Planwerk selbst sind die für die Flächennutzungsplanänderung maßgeblichen Rechtsgrundlagen zu benennen. In der Planzeichnung sollte kein Planeinschrieb von Rechtsnormen erfolgen um Mißdeutungen vorzubeugen (u.a. § 11 BauNVO nicht abschließend definiert und bspw. auch Ermächtigungsgrundlage für großflächige Einzelhandelsbetriebe, § 10 BauNVO gilt als Ermächtigungsgrundlage für Ferienhausgebiete aber ggf. nicht zwingend für eine Marina). Grundsätzlich gilt die Planzeichenverordnung für sämtliche Darstellungen, auch die Änderungsinhalte. Es empfiehlt sich, den Änderungsbereich in der Planzeichenerklärung als „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 25. Flächennutzungsplanänderung“ zu benennen und diesen auch im Zeichnungsteil „Planung“ abzubilden. Zudem sind „überlagernde Darstellungen“ der Bestandsplanung auch im Änderungsbereich weiterhin zeichnerisch darzustellen.
3. 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.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des FNP genehmigungspflichtig ist (§ 6 Abs. 1 BauGB). Der wirksamen Planänderung ist abschließend eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB beizufügen.
5. Die Stellungnahme wurde auf die Belange der vorbereitenden Bauleitplanung beschränkt, wobei die zum Bebauungsplanverfahren „Entwicklung Kiessee Zeischa“ in der Stad Bad Liebenwerda OT Zeischa vorgetragene Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde auch auf die Flächennutzungsplanänderung wirken und entsprechend zu berücksichtigen sind (u.a. „Campingplatz“ als Sonderbaufläche, tatsächlicher Verlauf der nördlichen Uferlinie des Kiessee).

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** (Bearbeiter: Herr Schubert, Telefon: 03535 46-3103) äußert sich wie folgt:

Gegen die 25. Änderung des FNP's der Stadt Bad Liebenwerda 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.: 2023U00419, Bearbeiterin: Frau Lehmann, Tel. 035341 97-7656) erklärt:

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen der Änderung des FNP nicht entgegen bzw. können hinsichtlich der §§ 22 und 24 BbgStrG nicht bewertet werden. Nähere Ausführungen sind in der Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes enthalten.

Die Flächen sind verkehrlich erschlossen bzw. sind weitere Erschließungsstraßen vorgesehen.

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 **untere Naturschutzbehörde** (AZ:63-31534-23-135), Bearbeiterin: Frau Marunke, Telefon: 03535 46-9305) gibt folgende Stellungnahme ab:

Der 25. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Bad Liebenwerda kann aus landschaftsplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden. Eine ausführliche Begründung ist der SN der uNB vom 12. Dezember 2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans zu entnehmen (**Anlage**).

Im Flächennutzungsplan sind die Bestimmungen aus der übergeordneten Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Eine hinreichende Beachtung dieser Belange fand nicht statt. Das Gebiet soll maßgeblich überplant werden, was zum Verlust der regional typischen Naturraumausstattung und hochwertiger Freiraumpotenziale führen würde. Dem Schutzgegenstand des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes wird somit nicht Rechnung getragen.

Um das charakteristische Landschaftsbild des Kiesesee und der dazugehörigen Habitatfunktionen und Sukzessionsprozesse zu erhalten, sind Vorrangflächen / Festsetzungsflächen für den Naturschutz in die Planung zu integrieren. Dabei sind die naturräumlichen Gegebenheiten und Entwicklungen mit einer angepassten touristischen Nutzung zu kombinieren.

Die Belange der Bergbaufolgesanierung sowie die einzuhaltenden Nebenbestimmungen der landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung sind darzustellen und deren Berücksichtigung in der aktuellen Planung abzubilden.

Die **untere Wasserbehörde** (Bearbeiter: Herr Lachmann, Telefon: 03535 46-9327) gibt folgende Hinweise zum Planungsvorhaben:

In der 25. Änderung des FNP für den BP "Entwicklung Kiesesee Zeischa" werden u.a. pauschal Wasserflächen als Baugebiete und Grünanlagen ausgewiesen, ohne dass konkrete Angaben zur Nutzung und Umgestaltung der Wasserflächen gemacht werden. Auch haben diese Bereiche keine Entsprechung in den bergrechtlichen Planungen. Hier ist ein Abgleich zwischen den Bergrechtlichen Verfahren (Uferumgestaltung, Auffüllungen etc.?) und den bauleitplanerischen Ansätzen herzustellen und die geplanten Flächennutzungen müssen konkretisiert werden.

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** (Bearbeiter: Herr Berge, Telefon: 03535 46-9330) stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

Das **Sachgebiet Landwirtschaft** im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft (Bearbeiter: Herr Sandmann, Tel. 03535 46-2650) teilt Folgendes mit:

Da keine landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen ist und auch keine weiteren Zuständigkeiten des Landwirtschaftsamtes berührt werden, wird dem Vorentwurf zugestimmt.

Das **Kataster- und Vermessungsamt** (Bearbeiterin: Frau Kolipost, Telefon: 03535 46-1416) teilt mit:

Das Kataster- und Vermessungsamt verweise auf die bereits abgegebene Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan vom 16.11.2023.

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** (Bearbeiter: Herr Drößigk, Tel. 03535 46-4505) gibt folgende Hinweise:

Für die Gebiete mit geplanter Wohnbebauung muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) in für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Hydranten des Trinkwasserversorgers können ohne Bestätigung nicht berücksichtigt werden.

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.

Für die geplanten Flächen mit PV-Anlagen teile ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentliche Belange Nachfolgendes mit:

1. Für die Photovoltaikanlage ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für eine Zeit von 2 Stunden nachzuweisen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen dabei nicht weiter von einer abzulöschenden Fläche als 300 m entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

Termin : Fertigstellung  
Rechtsgrundlage : BbgBO 2022 § 4 i. V. m. BbgBKG § 3 (1) Pkt. 1

im Rahmen eine Baugenehmigungsverfahrens würden nachfolgende Auflagen erteilt werden, die ich Ihnen hiermit als Hinweise mitteile:

2. Für die PV-Anlage ist ein Feuerwehrplan in Anlehnung an die DIN 14 095:2007-05 zu erstellen, der Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorzulegen und anschließend den zuständigen Feuerwehren zu übergeben. (Die Verteilung der Exemplare des Feuerwehrplanes ist mit der Brandschutzdienststelle individuell abzustimmen.)

Termin : Fertigstellung  
Rechtsgrundlage : BbgBO 2022 § 14

3. Die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche ist entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen.

Termin : vor Erteilung Baugenehmigung  
Rechtsgrundlage : BbgBO 2022 § 5

4. Für den Brandfall ist für jedes Tor für die Feuerwehren ein gewaltloser Zugang über ein Feuerweherschlüsseldepot zu der PV Anlage zu gewährleisten. Abstimmung zur Art, Antrag auf Freigabe sind mit Brandschutzdienststelle des Landkreises Elbe-Elster zu führen.

Termin : Fertigstellung  
Rechtsgrundlage : BbgBO 2022 § 14

5. Vor Inbetriebnahme der PV-Anlage sind die zuständigen Feuerwehren auf die Gefahren bei einem Einsatz hinzuweisen. Das sollte mit einer Einweisung vor Ort erfolgen. Der Brandschutzdienststelle ist Gelegenheit zu geben, daran teilnehmen zu können.

Termin : Fertigstellung  
Rechtsgrundlage : BbgBO 2022 § 14

6. Der vegetative Bewuchs ist grundsätzliche kurz zu halten.

Termin : kein  
Rechtsgrundlage : BbgBO 2022 § 14

Weitere Auflagen/ Hinweise etc. werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilt.

Der **Bereich Bergbau** im Amt für Strukturentwicklung und Kultur (Bearbeiterin: Frau Beyer, Telefon: 03535 46-2606) erklärt:

Das Sachgebiet Kreisentwicklung weist darauf hin, dass sich das Gebiet des Flächennutzungsplans teilweise im Bergwerksfeld Zeischa der AR Trading GmbH (Rohstoff: Kies, Kiessande) befindet.

Bei allen Baumaßnahmen sowie baurechtlichen Planungsvorhaben innerhalb oder in der Nähe von bergbaubeeinflussten Bereichen ist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR), Inselstraße 26, 03046 Cottbus, als zuständige Bergbehörde im Rahmen der Beteiligung als Träger Öffentlicher Belange zu beteiligen.

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.  
Klaus Oelschläger  
Sachgebietsleiter

**Anlage:**

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 12. Dezember 2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans