

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

Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

per: DiPlanung

Bereich
Kreisentwicklungsamt
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 140/ 248-2025
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
18. September 2025

**Einladung zur frühzeitigen Beteiligung: Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz" der Stadt
Finsterwalde
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 26. August übersandten Sie o. g. Einladung mit dem Hinweis auf Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben im Landesportal und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme 26. September 2025. Sie erläutern:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in Ihrer öffentlichen Sitzung am 26.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Gartenweg am Westplatz“ im Regelverfahren mit Umweltprüfung erneut aufzustellen.

Aufgrund des Gerichtsbeschlusses vom Juli 2023 ist der am 19.03.2021 bekanntgemachte o.g. Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich.

Nach § 4 (1) bzw § 2 (2) BauGB werden Sie am Verfahren beteiligt und gebeten, zum Vorentwurf bis zum 26.09.2025 Ihre Stellungnahme zu o.g. Planungsabsicht abzugeben.

Ihnen vorliegende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitten wir ebenso der Stadt Finsterwalde zur Verfügung zu stellen. Sofern von Ihnen Planungen oder sonstige Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet sind, die für die städtebauliche 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.

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



Sofern Sie die Übergabe einer Papierfassung der Planunterlagen wünschen, bitte ich um eine kurze Mitteilung, eventuell telefonisch oder per E-Mail.

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

Ergänzend liegen die Unterlagen zum Planvorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025 im Erdgeschoss des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverwaltung Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde (Eingang M) öffentlich aus.

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. Kataster- und Vermessungsamt
9. Brandschutzdienststelle im Ordnungsamt

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

Die **untere Denkmalschutzbehörde**

gibt den Hinweis:

Zu o.g. Vorhaben liegt der unteren Denkmalschutzbehörde die Stellungnahme der Denkmalfachbehörde (BLDAM, Abt. Bodendenkmalpflege, Cottbus) unter Az.: AG-235,2019 an die Stadt Finsterwalde vor. Diese Stellungnahme wird von der unteren Denkmalschutzbehörde mitgetragen.

Die **untere Bauaufsichtsbehörde**

gibt folgende

Stellungnahme ab:

Zu den vorgelegten Bebauungsplanunterlagen werden grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken vorgetragen. Die vorliegende Entwurfsfassung folgt im Wesentlichen dem Plankonzept des Ursprungsbebauungsplanes vom 19.03.2021, der auf Grund eines durch den Gesetzgeber verschuldeten Rechtsmangels nicht mehr angewendet werden darf. Der Bebauungsplanvorentwurf ist vom Grundsatz nachvollziehbar, plausibel und folgt aus bauplanungsrechtlicher Sicht den rechtlichen Erfordernissen. Nachfolgend werden jedoch verschiedene Hinweise zu den Planunterlagen benannt, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes (Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO) die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Erholungs- und Kleingärten weitgehend „eingefroren“ werden, sofern sie als Hauptnutzungen auf den jeweiligen Grundstücksflächen wirken. Der bauliche Bestandsschutz der hier vorhandenen Anlagen (u.a. Gartenlauben, Garagen/Carports, sonstige Nebenanlagen) wirkt dann nur soweit, wie er mit der

Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes vereinbar ist. Bei baugenehmigungsfreien wie auch baugenehmigungspflichtigen Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf dem Festsetzungskatalog als öffentlich-rechtliche Vorschrift nicht widersprochen werden.

2. Der im Einzelfall mögliche Umbau bzw. die Nutzungsänderung der vorhandenen Gartenlauben zu Wohnzwecken dürfte durch die festgesetzten Baugrenzen (Lauben tw. außerhalb der Baufenster) und der pauschalen Festsetzung einer offenen Bauweise zusätzlich erschwert werden, sofern keine gezielten Maßnahmen der Bodenneuordnung erfolgen oder ggf. auch eine Zonierung von offener und abweichender Bauweise in den einzelnen Wohngebieten. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Festsetzung einer Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu prüfen; auch vor dem Hintergrund, dass in Summe 200 m² Gehölzstreifen je Baugrundstück hergestellt werden müssen (textliche Festsetzung Nr. 4 und 5)!

Zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist zudem festzustellen, dass der Verweis auf das Baugrundstück als Pflanzort genügen dürfte, da der Verweis auf „nicht überbaute bzw. unbebaute Grundflächen“ durchaus unbestimmt erscheint. Auch die Inanspruchnahme von „Straßennebenflächen“ (öffentliche Verkehrsfläche?) als private Pflanzfläche wäre zu konkretisieren. Zudem ist auch nicht ersichtlich, zu welchen Zeitpunkt das Pflanzgebot durch die jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer zu vollziehen ist und ob bspw. bei einer Nutzungsänderung (ohne zusätzliche Versiegelung) auch entsprechende Anforderungen gelten.

3. Satz 1 und 2 der naturschutzrechtlichen Maßnahme VUB könnten als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden, währenddessen die Ausführungen unter Satz 3 zunächst nicht eindeutig sind.
4. Auf der Planurkunde sollten klarstellende Angaben zur rechtlichen Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgen.
5. In Kap. 3.3 des Umweltberichtes stellt die Umweltprüfung auf das Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Südlich Brunnenweg“ ab, wobei zwischen den jeweiligen Baufenster nur eine Distanz von ca. 40 m zu messen ist (statt 80m). Die Argumentation in der Umweltprüfung ist dementsprechend zu überarbeiten.
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.
7. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Sofern der Bebauungsplan aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird, wäre er genehmigungsfrei gemäß § 10 Abs. 2 BauGB. Sofern der Bebauungsplan vor Abschluss der notwendigen Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht werden würde, wäre er aber genehmigungspflichtig 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 26.08.2025 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. Gegen die Aufstellung des o. g. BP's 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.: 2025U00418,

stimmt

dem oben genannten Vorhaben unter folgenden Hinweisen zu:

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen. Soweit die Verkehrsflächen ausgebaut werden sollen, ist das Straßenverkehrsamt in die weitere Planung einzubeziehen.

Folgende Auflagen sind zu beachten:

1. Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 9 BbgStrG ist mit der Änderung weiterhin zu gewährleisten.
Daher ist der gegenwärtige Ausbauzustand der Verkehrsflächen (Straßenbreite, 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.: 63-31039-25-140,

gab am 17. September 2025 per E-Mail folgende Stellungnahme an das beauftragte Planungsbüro ab:

Aus den in der unteren Naturschutzbehörde vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan „Gartenweg am Westplatz“ von der Stadt Finsterwalde, gefertigt und bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht im August 2025, ergeben sich folgende Hinweise, die dem Bebauungsplan hinzugefügt bzw. geändert werden sollten.

Eingriffsregelung:

Dokument: 00_B-Plan_Gartenweg_am_Westplatz_Finsterwalde.pfd

4. Maßnahme (M) - Anpflanzen Bäume und Sträucher innerhalb der WR

Pro Baugrundstück sind innerhalb der nicht überbauten Grundfläche auf mindestens 100 m² zusammenhängender Fläche z. B. 20 m lang und 5 m breit, Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste 1 und 2 in einer Dichte von 1 Gehölz / 3 m² Fläche anzupflanzen.

Die Dichte der Gehölzpflanzung sollte optional 1 Gehölz/1-2 m² getragen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte 1 Baum/25 m² betragen. Nadelgehölze sollten maximal 10 % betragen.

Mit der Pflanzung (M) sollen 50 % der Neuversiegelten Fläche (4.133 m²) bewältigt werden. Den Pflanzlisten 1 und 2 wird zugestimmt.

7.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für die Neuversiegelung des Schutzgutes Boden werden drei Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. Diese sollen im Flächenpool in Finsterwalde an der Schacksdorfer Straße umgesetzt werden.

E1 - Flächige Gehölzpflanzung mit Baumgruppe

Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E1.

Zustimmung - Hinweis: wie im Maßnahmenblatt beschrieben sollte 1 Baum/25m² nicht überschritten werden.

E2 - Anlegen freiwachsende Hecke

Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E2.

Zustimmung - Hinweis: insofern möglich 1 Strauch/m².

E3 - Anlegen Baumgruppen mit markanten Einzelbäumen

Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E3.

Zustimmung

Laut den Angaben aus dem Dokument: 02_Umweltbericht (1).pdf wird auf Seite 13 der Verlust von Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung angegeben. Basierend auf der vorhandenen Bodenversiegelung wird die anzurechnende neu entstehende Gesamtversiegelung mit K1 – Verlust von 4.133,25 m² Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung angegeben.

In Tabelle 4 wird die bisher vorhandene Verkehrsfläche (Schotterweg) mit 55 % angegeben. Eine geschotterte Verkehrsfläche ist nach der HVE eine Teilversiegelung mit einem Versiegelungssatz von 50 % (1.587 m²). In Tabelle 5 ist die zukünftig vorhandene Verkehrsfläche mit derselben Gesamtgröße (3.174 m²) und einer Versiegelung von 60 % angegeben. Sollte die Verkehrsfläche in Zukunft mit Teer oder Pflastersteinen versiegelt werden, stellt dies eine Vollversiegelung (100%) dar. Daraus würde sich die Gesamtfläche der Versiegelung ändern (von 11.099,20 m² auf 12.210,1 m²). Es sollte dargelegt werden wie die Verkehrsfläche, aktuell mit Schotter angelegt, zukünftig gebaut ist. Falls eine Versiegelung mit Teer oder eine andere Art der Vollversiegelung stattfinden sollte, ist die neue Gesamtversiegelungsfläche K1 anzupassen.

Artenschutz

Der Artenschutz wurde planerisch nicht bewältigt.

Aufgrund von fehlenden Bestandsdaten/ aktuelle Potenzialabschätzung können keine abschließenden Hinweise zum Artenschutz gegeben werden. Es wird empfohlen den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu aktualisieren.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde im August 2025 gefertigt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde zuletzt am 28.09.2020 angepasst. Die erhobenen Kartierungen (Reptilien und Fauna) liegen zudem den Unterlagen nicht bei, wurden aber im Fließtext benannt. Unter 2.3 wird der Kartierungszeitpunkt von 2019 angegeben. Artdaten sind i.d.R. verwertbar, wenn sie nicht mehr als 5 Jahre zurückliegen. Ältere Kartierungen können verwendet werden, sofern keine relevanten Veränderungen von

Biotopstrukturen eingetreten sind, die auf eine Änderung des zu berücksichtigenden Artenspektrums schließen lassen. Die Veränderungen der Biotopstrukturen (u.a. Neubau von Wohnhäusern) sind jedoch eindeutig beim Vergleich der Luftbilder (12.09.2020 und 16.04.2025) zu erkennen.





Weiterhin ist anzumerken, dass aus fachlicher Sicht der Einschätzung bzgl. Fledermäuse nicht gefolgt werden kann. Laut artenschutzrechtlichen Fachbeitrag „befinden sich im UG keine Strukturen die potentiellen Winter- oder Sommerquartiere bzw. Wochenstuben für Fledermäuse darstellen können.“ Im UG sind jedoch zahlreiche Strukturen für Gehölz- sowie gebäudebewohnende Fledermausarten vorhanden. Ein unregelmäßiger Abriss oder Baumfällung würde zur Zerstörung dieser Lebensstätten und bei Anwesenheit der Tiere oder ihrer Entwicklungsformen sogar zur Tötung führen, was gemäß Bundesnaturschutzgesetz verboten ist.

Auch wurde unter Punkt 5.1.3 angegeben, dass Reptilien kartiert wurden. Der Kartierzeitraum oder die Anzahl der Kartiergänge wurden nicht genannt, noch wurden die Ergebnisse der gesonderten Reptilienkartierung zur Prüfung eingereicht.

In der Biotopkartierung wurden zudem Teiche erfasst. Auf die Thematik Amphibien wurde indes nicht eingegangen.

Gehölzschutzverordnung

Es wurden nicht alle Bäume erfasst, die unter die Gehölzschutzverordnung des Landkreises fallen (vgl. Abb. 1). Bitte berücksichtigen, dass Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Rotbuche, Eberesche und Rotdorn bereits mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm geschützt sind. Darüber hinaus wurden nicht alle Bäume die im Dokument: Anlagen_des_Umweltberichts_Garten_am_Westplatz (3).pdf mit einem Stammumfang von über 100 cm dargestellt sind, in der Tabelle 2 des „02_Umweltbericht“ als „Gehölz geschützt durch die GehölzSchVO EE“ aufgelistet. Hier sollte die Tabelle 2 vervollständigt werden.

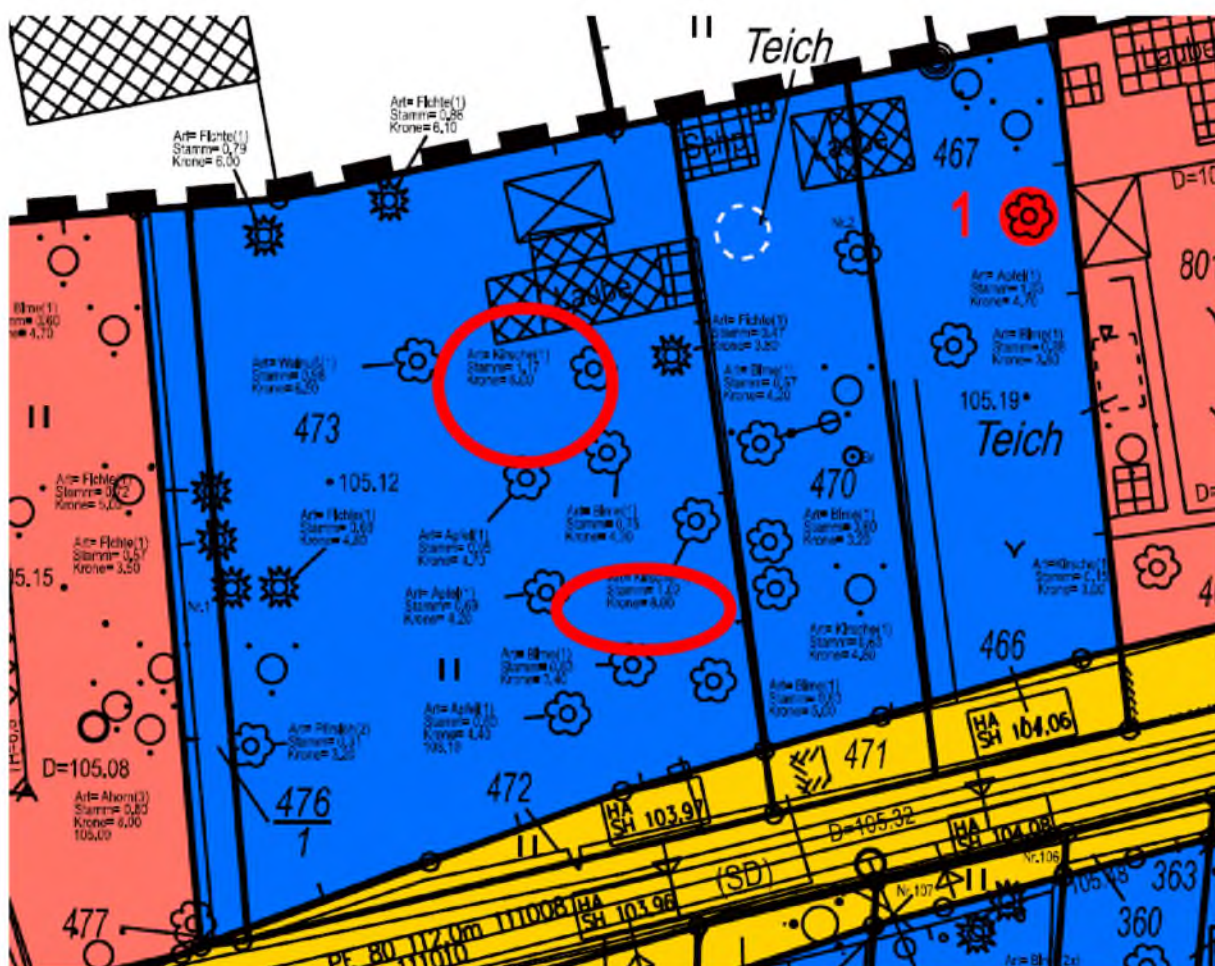


Abbildung 1: Ausschnitt geschützte Gehölze

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**

erklärt:

Die Belange der Brandschutzdienststelle wurden in den Antragsunterlagen berücksichtigt.

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