DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster

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

Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

diecke@isp-bali.de

Bereich
Kreisentwicklungsamt
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 140/ 139-2026
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
25. August 2026

BP-Aufstellung „Wohnbebauung Helenenstraße III“ der Stadt Finsterwalde
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail/ Schreiben vom 21.07.2026, übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme.
Sie erläutern:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Helenenstraße III“ im Regelverfahren mit Umweltprüfung beschlossen.

Allgemeines Ziel der Planung ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur 24 mit den Flurstücken 425, 426 (teilweise), 441, (teilweise), 442 (teilweise), 443 (teilweise) und die Flur 29 mit den Flurstücken 218, 219, 220, 221, 222, 223 in der Gemarkung Finsterwalde.

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

Stellungnahme

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

Die **untere Denkmalschutzbehörde** gibt den Hinweis:

Zum o.g. Vorhaben liegt der unteren Denkmalschutzbehörde die Stellungnahme der Denkmalfachbehörde (Ast. Cottbus) unter Aktenzeichen: AG-576, 2021 vom 21.07.26 an das IB Stadtplanung Diecke, Bad Liebenwerda vor. Diese Stellungnahme wird von der unteren Denkmalschutzbehörde mitgetragen.

Die **untere Bauaufsichtsbehörde** gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu den vorgelegten Planunterlagen werden grundsätzlich keine Bedenken bzw. Einwendungen vorgetragen.
Die vorliegende Vorentwurfsfassung folgt im Wesentlichen dem Plankonzept des Ursprungsbebauungsplanes von 2022, der auf Grund eines durch den Gesetzgeber verschuldeten Rechtsmangels (§ 13b BauGB) 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. Wen für Grünflächen keine Zweckbestimmung festgesetzt wird, sind in der Regel auch keine baulichen Anlagen zulässig (OVG NRW, Urt. V. 09.07.2025 – 10 D 17/23. NE, RN 40 und 41). Es wird dementsprechend empfohlen, eine Zweckbestimmung für die festgesetzte private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu benennen. Bauliche Anlagen dürfen dann eine untergeordnete Bedeutung einnehmen (OVG Magdeburg Urt. v. 2.2.2016 – 2 L 7/14; OVG Koblenz Urt. v. 29.7.2020 – 8 C 11423/19), wobei die textliche Festsetzung Nr. 4, Satz 2 diesbezüglich hinreichend und eindeutig bestimmt ist.
2. Für das Pflanzgebot „M“ ist klarzustellen, ob Bäume „und“ Sträucher in der jeweils benannten Verhältniszahl oder alternativ Bäume „oder“ Sträucher in der jeweils benannten Verhältniszahl zu pflanzen sind.
3. Für das Pflanzgebot „Pg“ empfiehlt sich eine klarstellende Festsetzung der Pflanzstandorte sowie die Angabe, ob die Pflanzware des Pflanzgebotes „M“ hier summarisch angerechnet werden kann.
4. 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.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die südliche Spitze des festgesetzten Reinen Wohngebietes auf dem Flst. 218 deutlich über die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen

hinausragt (ca. 250 m²), sodass hier eine entsprechende Anpassung bzw. Bauflächenreduzierung vorzusehen ist um dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), auch wenn dieser nicht parzellenscharf ist.

6. Auch wenn durch den Bebauungsplan wünschenswerter Weise eine umfassende bauplanungsrechtliche Steuerung der Bebaubarkeit des Plangebietes vorbereitet wird, muss auch auf den vom Bundesgesetzgeber mit Datum vom 30.10.2025 neu eingeführten § 246e BauGB („Bauturbo“) verwiesen werden, der vorhabenbezogen bis Ende 2030 befristet angewendet werden könnte.

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:

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**
stimmt dem oben genannten Vorhaben unter folgenden Hinweisen und Maßgaben zu.

Die Flächen sind verkehrlich über die Helenenstraße erschlossen. Soweit die Verkehrsflächen ausgebaut werden sollen, ist das Straßenverkehrsamt in die weitere Planung einzubeziehen.

Die **untere Naturschutzbehörde**
stimmt dem Bebauungsplan ohne weitere Hinweise zu.

Die **untere Wasserbehörde** hat keine Einwände gegen die Planung.

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

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

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und somit kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Es werden demnach keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht und das Landwirtschaftsamt kann dem Entwurf zum Bebauungsplan zur Wohnbebauung in der Helenenstraße in Finsterwalde zustimmen.

Das **Kataster- und Vermessungsamt** teilt mit:

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) zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189 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** sagt,
dass
die Belange der BSD in den Antragsunterlagen berücksichtigt wurden.

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