

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
Amt für Strukturentwicklung und Kultur
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 128/ 286-2024
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
21. Januar 2025

**Falkenberg, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“ der Stadt Falkenberg/Elster, 2. Entwurf Fassung November 2024
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail vom 18. Dezember 2024 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme bis zum 24. Januar 2025
Sie erläutern:

Der Entwurf der o.g. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Erholungszentrum Kiebitz“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung September 2023, wurde der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg (Elster) in ihrer Sitzung vom 21.09.2023 vorgestellt.

Diese Entwurfsunterlagen lagen in der Zeit vom 04.10.2023 – 08.11.2023 im Dienstgebäude der Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt Standort Falkenberg/Elster, öffentlich aus.

Dieser Entwurf wurde im Plandokument geändert. Die Gutachten zum Lärm, Geruch und Staub wurden gemäß der Planänderung aktualisiert.

Das geänderte Plandokument sowie die fortgeschriebene Begründung und der Umweltbericht stellen den 2. Entwurf, Fassung November 2024, dar.

Nach § 4a (3) BauGB werden Sie am Verfahren beteiligt und gebeten, bis zum 24.01.2025 Ihre Stellungnahme zu o.g. Planungsabsicht abzugeben.

In der Anlage sende ich Ihnen die Unterlagen zum 2. Entwurf, Fassung November 2024

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 Radwege im Amt für Strukturentwicklung und Kultur

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

Die **untere Denkmalschutzbehörde** gibt den Hinweis:

Zu o. g. Planung sind nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen:

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** gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken, nachdem die bisher vorgetragene Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Planverfahren weitgehend berücksichtigt wurden. Die im Vorfeld nochmals mit unserem Hause abgestimmte Entwurfsfassung erscheint aus bauplanungsrechtlicher Sicht belastbar, sofern abschließend die nachfolgend vorgetragene Hinweise nochmals geprüft bzw. berücksichtigt werden:

1. Die überarbeitete Schallimmissionsprognose der GICON (05.06.2024) weist die Verträglichkeit der Änderungsplanung gegenüber dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb der Agrargenossenschaft Beyern e.G. nach, da hier sogar die Immissionsrichtwerte eines Reinen Wohngebietes (§ 3 BauNVO) eingehalten werden können. Es empfiehlt sich jedoch in der städtebaulichen Begründung der Änderungsplanung und im Umweltbericht (u.a. Kap. 2,7 und 3.7.1)

für Dritte herauszustellen, dass den festgesetzten bzw. eigens definierten Sondergebieten gemäß §§ 10,11 BauNVO in der Gesamtbetrachtung die Immissionsrichtwerte einer Misch- bzw. Dorfgebietskulisse zugeordnet werden, da eine entsprechende Geruchsbelastung vorliegt, die bspw. keine Beherbergung im „SOFremd2c“ erlaubt.

2. Die textliche Festsetzung Nr. 6, Maßnahme 2 erscheint auch weiterhin nicht hinreichend bestimmt. Zunächst ist nicht hinreichend klar, welche Stellplatzflächen (neben der Baufläche „SOFremd2b-2“) hier angesprochen werden (Stellplätze gemäß § 12 BauNVO in den jeweiligen Sonderbaugebieten, Hauptparkplatz oder unbefestigter Stellplatz am östlichen Plangebietsrand?). Zudem ist der Festsetzungsinhalt nicht eindeutig, d.h. es ist klarzustellen, ob bspw. die verbleibenden 75% der jeweiligen Bezugsfläche teilversiegelt werden dürfen oder unversiegelt zu erhalten sind. Alternativ wäre auch zu überlegen, ob eine Teilversiegelung von 50 % der Baugebietsfläche zulässig wäre, wenn die übrige Baugebietsfläche unversiegelt verbleibt. Die städtebauliche Begründung der 3. Änderungsplanung ist insbesondere unter Kap. 7.8 zu ergänzen, da dieser Festsetzungsinhalt hier grundsätzlich nicht erläutert wird.
3. Da der festgesetzte Versiegelungsgrad grundsätzlich nicht mit einer GRZ-Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO gleichgesetzt werden kann, empfiehlt sich unabhängig davon eine Klarstellung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im „SOFremd2b-2“ (und seiner Baugebietsteile). Auf den Grundstücksbezug von Festsetzungen gemäß § 19 BauNVO wird hilfsweise verwiesen.
4. Im Festsetzungskatalog und in der städtebaulichen Begründung zur 3. Änderungsplanung sollte die Gliederung des „SOFremd1“ in „SOFremd1a“ und „SOFremd1b“ berücksichtigt, erörtert und (deren Gemeinsamkeiten und Unterschiede) begründet werden. Die pauschale Betrachtung eines „SOFremd1“ ist insbesondere im Katalog der textlichen Festsetzungen irreführend gegenüber der Planzeichnung.
5. In den textlichen Festsetzungen wird die unterschiedliche Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung der Bauflächen „SOFremd1a“ und „SOFremd1b“ sowie „SOFremd2b-1“ und „SOFremd2b-2“ nicht eindeutig wiedergegeben. Ggf. empfiehlt sich ein pauschaler Verweis auf die diesbezüglichen Planeinträge, wobei das zulässige Bebauungsmaß für „SOFremd2b-2“ der Planzeichnung auch nicht eindeutig entnommen werden kann. Neben dem jeweiligen Verweis auf den Unteren Höhenbezugspunkt könnten die baugebietsbezogenen, textlichen Festsetzungen um Aussagen zu den Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO ergänzt werden. Lt. dem Festsetzungskatalog gilt nur für „SOFremd2c“ der Ausschluss der Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO, während in der städtebaulichen Begründung auch ein Ausschluss der GRZ-Überschreitung für das „SOFerien“ (Kap. 7.2.1.1) festgestellt wird (nicht deckungsgleich mit Festsetzungskatalog und naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)!
6. In der Planzeichnung fehlt der Eintrag „Liegewiese“ im nordwestlichen Bereich der am Kiebitzsee festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Der entsprechende Planeintrag ist mit einer zeichnerischen Abgrenzung zum „Abstandsgrün“ in Richtung des Hauptparkplatzes zu ergänzen. In der städtebaulichen Begründung der 3. Änderungsplanung (Kap. 7.5) ist die Zweckbestimmung der aufgezählten Grünflächen zu überprüfen (Irrgarten, Abstandsgrün“) und die Begründung entsprechend anzupassen.
7. In der städtebaulichen Begründung sollte klargestellt werden, dass die zulässigen Wohnnutzungen in den jeweiligen Sondergebietsflächen keiner „freien, uneingeschränkten Wohnnutzung“ dienen, sondern nur als „Betriebswohnungen“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

8. Die Erläuterung des Planzeichens 15.14 sollte um das Kriterium „unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung“ ergänzt werden.
9. Die rechtliche Sicherung der naturschutzrechtlichen Ersatzfläche könnte über eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit flankierenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgen, da die Ersatzfläche den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar berührt.

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 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen.

Gegen die 3. Änderung des o. g. BP's 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.: 2025U00021,
äußert sich wie folgt:

Die Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen. In die Planung wurde kein Wendehammer an der geplanten Straße vorgesehen. Diese mündet in einen Geh-/Radweg.

Auflage:

Ist eine Müllentsorgung an den jeweiligen Grundstücken nicht möglich, ist eine Aufstellfläche für die Mülltonnen vorzusehen, die für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbar ist.

Entsprechend der RAS 06 müssen an Knotenpunkten, Rad-/ Gehwegüberfahrten für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Planung einzubeziehen und über Änderungen der Planung zu informieren. Gleichwohl bitte ich um Rückäußerung des Vorhabenträgers/Ing.-Büros zu den aufgezeigten Feststellungen/ Hinweisen.

Vom Vorhabenträger ist parallel die Polizei im Planverfahren zu beteiligen:

Polizeidirektion Süd
Stabsbereich Einsatz-/Kriminalitätsangelegenheiten
Sachbereich Verkehrsangelegenheiten
Juri-Gagarin-Straße 15/16
03046 Cottbus.

Hinweise:

Sofern die künftige Nutzung der Straße beschränkt werden soll bzw. die Ausweisung der sonstigen Verkehrsflächen zu regeln ist, erfolgt dies über Beschilderung nach STVO. Ein formloser Antrag dazu ist an das Straßenverkehrsamt des Landkreises Elbe-Elster zu stellen.

Die **untere Naturschutzbehörde** (Az.: 63-30007-25-136 ,
 , gibt folgende umfassende Stellungnahme ab:

Einwände:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden nicht für das gesamte Planungsgebiet betrachtet. Im ASB (September 2023) wurden lediglich die artenschutzrechtlichen Belange für das Sondergebiet Ferien mit folgender Schlussfolgerung abgehandelt:

„Der Focus der artenschutzrechtlichen Betrachtungen liegt nunmehr einzig im Sondergebiet Ferien im äußersten Westen des B-Plangebietes. [...] Die im aktuellen B-Plangebiet befindlichen sonstigen Freiflächen, welche ursprünglich artenschutzrechtlich betrachtet werden sollten, werden derzeit als unbefestigte Parkflächen des Erholungsgebietes Kiebitzsee genutzt.“ (ASB 2023 S. 6)

Am Beispiel des Schutzgutes Fauna „Zauneidechse“ wird dieses Defizit besonders deutlich. Laut ASB S. 14 wird eine Zauneidechsenpopulation auf der unbefestigten Parkplatzfläche und am Nordrand des südlichen Grünlands von mind. 75 adulten und subadulten Zauneidechsen vermutet. Die artenschutzrechtliche Betrachtung im Umweltbericht bezieht sich hingegen nur auf das Sondergebiet Ferien in dem keine Zauneidechsen festgestellt wurden und schließt damit die im ASB festgestellte Zauneidechsenpopulation auf der unbefestigten Parkplatzfläche und am Nordrand des südlichen Grünlands nicht mit ein. Es wird im Umweltbericht von einer Nichtbetroffenheit der Zauneidechsen für den gesamten Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 8 (Erholungszentrum Kiebitz) bzgl. der Reptilien ausgegangen. Es wird daher empfohlen im Umweltbericht die planerische Bewältigung des Artenschutzes insbesondere für das festgestellte Schutzgut Fauna/Reptilien/Zauneidechsen für das gesamte Plangebiet darzulegen.

Auch für das Schutzgut Fauna/Fledermäuse können diese Einzelbetrachtungen zu Fehlschlüssen führen. So gilt die Vermeidungsmaßnahme VASB1 nur für das Sondergebiet Ferien, obwohl die Beleuchtung vom Parkplatz ebenfalls einen negativen Einfluss auf das Fledermauswinterquartier haben kann.

Hinweise:

Landschaftsschutz

Die in den bisherigen Stellungnahmen getätigten Hinweise zum Landschaftsschutz wurden überwiegend eingearbeitet. Jedoch bestehen weiterhin Defizite in der schlüssigen Abarbeitung des Themas Landschaftsschutz. Es ergehen folgende Hinweise zur rechtskonformen Abarbeitung der Belange des Landschaftsschutzes:

Entgegen der Einschätzung des Planers, führt die beabsichtigte Planung langfristig zur Veränderung der Gebietscharakteristik bzw. der Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (insbesondere Schutzgut Boden). Mit dem Bebauungsplan werden Bau- und Gestaltungsmaßnahmen vorbereitet, die zu einer wesentlichen Intensivierung der Erholungsnutzung führen. Insbesondere erfolgen in der Planung neue Flächenzuweisungen die eine Erhöhung der Verkehrs- und Nutzungsflächen, eine Verringerung der Grünflächen bzw. Freiflächen zum Zwecke der Erholung und eine Überplanung bisher unbeplanter Freiflächen nach sich ziehen. Die Veränderung der Gebietscharakteristik bzw. die Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Es gibt zwei Wege zur Bewältigung dieses Konflikts.

Der 1. Weg ist es in die Befreiungslage aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses zukünftiger Vorhaben hinein zu planen. Dieser wird derzeit im Umweltbericht besprochen, es fehlt jedoch am öffentlichen Interesse.

Nachvollziehbar ist dabei das Interesse der Stadt Falkenberg an einer Anpassung des Ursprungsplans aus dem Jahr 1999 an die aktuellen Gegebenheiten und Nutzungsansprüche, zumal dem Ursprungsplan eine grundsätzliche Vereinbarkeit des Erholungsgebietes mit dem Landschaftsschutz beschieden wurde. Es liegen aber keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, wenn der Antrag der George Glamp GmbH, zur Errichtung II-geschossiger Luxus-Ferienhäuser, die Veranlassung zur 3. Änderungsplanung darstellt. Das gewerbliche Interesse der George Glamp GmbH ist dafür nicht ausreichend, da es kein öffentliches Interesse darstellt.

Es wird daher empfohlen den 2. Weg zu beschreiten, nämlich durch entsprechende Festsetzungen den B-Plan so zu gestalten, dass er zu keiner Veränderung der Gebietscharakteristik und zu keiner Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

Dieses ist beim derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht erkennbar. So ist in der aktuellen Entwurfsfassung der Anteil an Verkehrsflächen, in Form von Bedarfsstellplätzen (unbefestigte Stellplätze mit 11.611 m², fast viermal so hoch, wie die im verbindlichen B-Plan (3.040 m²). Und es ist bekannt, dass durch die Stadt Falkenberg derzeit weitere Planung für einen Bedarfsstellplatz außerhalb der B-Planfläche unmittelbar südlich angrenzend an den asphaltierten Hauptparkplatz verfolgt werden. Eine landschaftsschutzgerechte Gestaltung des B-Planes lässt sich daraus nicht ableiten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Vereinbarkeit der angestrebten B-Planänderung mit dem betroffenen Landschaftsschutzgebiet „Kiebitzer Baggerteich“ grundsätzlich möglich sein sollte. Es handelt sich um ein flächenmäßig recht kleines Landschaftsschutzgebiet. Aus diesem Grund ist dem Schutz der landschaftlichen Freiräume besonderes Augenmerk zu schenken.

Die derzeitige Planung verursacht jedoch eine drastische Verringerung der Gesamtfläche an aufwertungsfähigen Grünflächen im Plangebiet und damit grüner Freiräume im Landschaftsschutzgebiet, was sich negativ auf die Landschaftsfunktion und damit auch auf die Erholungsfunktion auswirken dürfte.

Daher wird vor allem eine Anpassung der Bedarfsstellplätze und eine Festsetzung und Aufwertung von grünen Freiräumen dringend empfohlen.

Schutzgut Boden:

Im Kapitel 3.2 auf Seite 25 wird der Konflikt K1, Eingriffe in das Schutzgut Boden hergeleitet. Laut IST-SOLL-Vergleich entsteht durch die angedachte B-Planänderung ein zusätzlicher Bodenverlust durch Versiegelung von 4.219 m² Boden allgemeiner Funktionsausprägung. Die Herleitung der Bodenversiegelung ist naturschutzrechtlich Vertretbar.

beschriebene Fläche nur 4.335 m² aufweist, entspricht sie nicht dieser grundsätzlichen Anforderung des Erlasses. Weitere maßnahmenspezifische Anforderungen aus dem Erlass sind:

- keine Pflanzenschutzmittel,
- keine Düngung,
- Walzen und Schleppen maximal 1-mal im Jahr i.d.R. bis Mitte März,
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, Nachsaat nur bei Bedarf nach Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde,
- i.d.R. zweimalige Mahd mit Entsorgung des Mähguts,
- Einhaltung naturschutzfachlich vorgegebener Mahdtermine in Abhängigkeit vom Zielbiotop und Zielarten gemäß Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde,
- ggf. zeitlich versetzter Mahdtermin von Teilflächen,
- bei Beweidung max. 0,8 GVE/ha (ggf. Nachmahd mit Entsorgung des Mähguts erforderlich).

Diese notwendigen Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen werden im Umweltbericht jedoch nicht dargelegt. Im Gegenteil hier ist die Anlage und Entwicklung einer Blühwiese vorgesehen.

Die Anlage einer Blühwiese ist aber mit dem Umbruch des Dauergrünlandes und dem Ansäen einer Blühmischung verbunden die permanent durch Umbruch neu anzulegen ist, um sie als Blühwiese zu erhalten. Dieses würde neue Beeinträchtigungen der Bodenfunktion der Dauergrünlandfläche und des Schutzgutes Tiere und Pflanzen hervorrufen, sozusagen einen Eingriff an sich darstellen.

Deshalb wird empfohlen von der o.g. Ersatzmaßnahme „Entwicklung einer Blühwiese auf 4.335 m²“ Abstand zu nehmen und eine geeignete Kompensationsmaßnahme in die B-Planung aufzunehmen.

Die Maßnahme M2 wird im Umweltbericht S. 29 beschrieben und in den textlichen Festsetzungen des Planwerks erwähnt. Darin steht:

Maßnahme 2 (M2) – Begrenzung Bodenversiegelung

Im SOFremd2b-2 und in den Stellplatzflächen dürfen max. 25 % Bodenflächen anrechenbar vollversiegelt werden.

Die Maßnahmenbeschreibung lässt unzulässige Versiegelungsmöglichkeiten zu und deckt sich nicht mit den getroffenen Einigungen aus der Konsultation vom 12.09.2024. Darin war festgelegt worden, dass die unbefestigten Parkplatzflächen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aufgrund der Nutzungsintensität und der damit verbundenen Bodenverdichtung mit 25% Versiegelungsgrad berechnet werden. Die jetzige Beschreibung der Maßnahme hingegen lässt vermuten, dass die Parkplatzflächen noch zusätzlich um 25% versiegelt werden dürfen. Es wird daher angeraten auf die Maßnahme M2 gänzlich zu verzichten, oder den gewünschten Versiegelungsgrad auf den Stellplatzflächen sowie SOFremd2b-2 durch die Ausweisung einer GRZ zu formulieren.

Die **untere Wasserbehörde**

äußert sich wie folgt:

Einvernehmenserklärung/Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben:

Die untere Wasserbehörde hat unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen und Hinweise keine Einwände gegen die Planung:

Nebenbestimmungen:

Auflagen:

Textliche Festsetzung im Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der HQ200 liegt bei 83,70 m üNHN. Es gelten die Vorschriften des § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der HQ200-Wasserstand von 83,70 m üNHN ist zwingend in die 3. Änderung des B-Plans aufzunehmen.

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Es ist mit Wasserständen HQ 200 von 83,70m ü. NHN zu rechnen. Das vorhandene Gelände hat eine Höhe von 82,00 bis 85,00 m ü. NHN.
2. Festsetzungen zum Hochwasserrisikogebiet der Elbe wurden in der 3. Änderung des B-Plan verankert und beschrieben.
3. Angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Gewässer II. Ordnung (Lapine, Kat.-Nr.: 7.1). Bei eventuell auftretenden Standortfragen diesbezüglich, ist der zuständige Gewässerunterhaltungsverband zu beteiligen.

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:

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.

Der **Bereich Radwege** im Amt für Strukturentwicklung und Kultur (Bearbeiter: Herr Roigk, Telefon: 03535 46-2607) erklärt:

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

Sachgebietsleiter