

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
Kreisentwicklungsamt
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 03 500/ 268-2025
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
15. Oktober 2025

**vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“ der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf
Beteiligung der Behörden und TÖB entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB und
Nachbargemeinden entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB
Benachrichtigung von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail vom 22. September 2025 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme bis zum 24. Oktober 2025
Sie erläutern:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Uebigau-Wahrenbrück hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Vorhaben- und Erschließungsplan „Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf“ der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf beschlossen. Wesentliches Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Baufläche für ein Wohnhaus in der Gemarkung Saxdorf, Flur 1, Flurstück Teil aus 68.

Nach § 4 (1) bzw. § 2 (2) BauGB werden Sie am Verfahren beteiligt und gebeten, bis zum 24.10.2025 Ihre Stellungnahme zu o.g. Planungsabsicht abzugeben.

In der Anlage sende ich Ihnen die Unterlagen zum Vorentwurf, Fassung September 2025.

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

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 Bebauungsplanunterlagen werden grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken vorgetragen. Nachfolgend werden jedoch verschiedene Hinweise zu den 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. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger vor Abschluss des

Durchführungsvertrages über alle in Anspruch genommenen Flächen des vBPL Verfügungsberechtigt sein muss. Das heißt, der Vorhabenträger muss Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt oder im Einzelfall eine entsprechende (uneingeschränkte) privatrechtliche Verfügungsbefugnis (z.B. Erbbaurecht, Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB in Grundbuch, langfristige Pachtverträge mit ausdrücklicher Baubefugnis [zeitlich uneingeschränkte Bindung an Nutzungsdauer des Vorhabens]) besitzen. Die uneingeschränkte Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers ist vom Plangeber zu prüfen und wird spätestens im etwaigen Plangenehmigungsverfahren sowie im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auch von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Elbe-Elster bewertet.

2. 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.
3. 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 22.09.2025 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. Gegen den o. g. vBP/VEP 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 Plangebietes gesichert sein.

Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.

Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr.: 2025U00451, erläutert:

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Die Fläche ist verkehrlich über einen kommunalen Weg und die L 661 erschlossen.

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, 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.

Hinweis:

In den Planungsunterlagen ist als Straßenbaulastträger der Hauptstraße die Verbandsgemeinde Liebenwerda benannt. Dies ist nicht richtig. Die Hauptstraße / L661 liegt in der Baulast des Landesbetriebes Straßenwesen Cottbus, Straßenmeisterei Elsterwerda. Ausweislich der Planungsunterlagen erfolgt die Anbindung des Grundstückes an einen kommunalen Weg, der dann in die Landesstraße einmündet. Für diesen hat die Verbandsgemeinde die Baulast.

Die untere Naturschutzbehörde (Az.: 63-31153-25-136,
gibt folgende Stellungnahme ab:

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.

Hinweise:

Laut B-Plan Vorentwurf wird die GRZ auf 0,4 der Grundstücksfläche festgelegt, wobei durch Maßnahme M die maximale Zahl der Vollversiegelung auf 200 m² begrenzt wird. Die Maßnahme M definiert dabei die Art der Teilversiegelung so:

Die Fläche für Stellplätze und Zufahrten sowie Bewegungsflächen innerhalb des Plangebietes sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss sind unzulässig.

Die unter Maßnahme M beschriebene Art der Teilversiegelung, lässt damit eine standardisierte Pflasterung für Stellplätze, Zufahrten, etc. weiterhin zu. Eine normale Pflasterfläche entspricht jedoch per Eingriffsdefinition einer Vollversiegelung, welche in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im beigefügten Umweltbericht nicht berücksichtigt wurde.

Für eine ausgeglichene Bilanzierung muss daher entweder die Maßnahme M so angepasst werden, dass die genannte Teilversiegelung maximal aus einer wassergebundenen Wegedecke bestehen darf, oder der Ausgleich auf der Ersatzfläche muss entsprechend der GRZ 0,4 als Vollversiegelung ausgeglichen werden.

Die **untere Wasserbehörde**

gibt folgende

Einvernehmenserklärung/Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben:

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

1. Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Es ist mit Wasserständen HQ 200 von 88,65 m ü. NHN zu rechnen.
2. Festsetzungen zum Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster wurden im vorhabensbezogenen B-Plan verankert und beschrieben.

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 sind 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