

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

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Gabriele Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

er E-Mail: horbert@isp-bali.de

Bereich

Amt für Strukturentwicklung und Kultur
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 224/ 015-2025
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

18. Februar 2025

Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 „Leipziger Straße / Anhalter Straße“ der Stadt Herzberg (Elster)
Beteiligung der Behörden und TÖB entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB und
Nachbargemeinden entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail vom 20. Januar 2025 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme bis zum 28. Februar 2025.
Sie erläutern:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 10.10.2024 den Entwurf der o. g. Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2, in der Fassung August 2024, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nach Beschlussfassung vom 10.10.2024 wurden die Entwurfsunterlagen in der Fassung August 2024 im Januar 2025 ergänzt.

Das Plangebiet betrifft die Gemarkung Herzberg, Flur 18 mit den Flurstücken 791, 81/7 (teilweise) und 744 (öffentliche Straße) (s. Übersichtsplan). Mit Aufstellung der Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 wird das allgemeine Ziel verfolgt, den Geltungsbereich in westlicher Richtung zu erweitern. Des Weiteren sollen bestehende Festsetzungen geändert werden.

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



Nach § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB werden Sie am Verfahren beteiligt und gebeten, bis zum 28.02.2025 Ihre Stellungnahme zu o.g. Planungsabsicht abzugeben.

In der Anlage sende ich Ihnen die Unterlagen zum Entwurf, Fassung August 2024 (ergänzt Januar 2025).

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** (Bearbeiter: Frau Stapel, Telefon: 03535 46-9102) 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 Wündorf

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. Es werden jedoch verschiedene Hinweise zu den Planunterlagen benannt, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

1. In der zum Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig (Stand: 09. April 2024) wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) lt. DIN 180005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für die Tageszeit (60 dB [A]) und die Nachtzeit (50 dB [A]) in einem ca. 50 m Streifen entlang der B87 wegen des durch en Verkehrsaufkommens verursachten Lärms nicht eingehalten

werden können. Der Bebauungsplanentwurf geht auf diese Konfliktsituation jedoch nur unzureichend ein, da keine schalltechnischen Konfliktvermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden, die eine Nutzung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (bspw. Büroräume, Praxisräume oder Arbeitsräume) ohne gesundheitsgefährdende Lärmbelastung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sicherstellt!

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Mischbaufläche MI2 nicht eindeutig zu entnehmen ist, in welchem Teilbereich (nördlich oder südlich, ggf. ergänzender Planeintrag in Planzeichnung erforderlich) die Wohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden soll. Im o.g. 50 m Bereich wäre die Zulassung der Wohnnutzung vor dem Hintergrund der fehlenden schalltechnischen Konfliktbewertung nicht nachvollziehbar. Das Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung („Perlschnur“) gliedert die Mischbaufläche MI2 ohne weitere Erläuterung.

2. Auf die Problematik der Einordnung von gewerblichen Ausstellflächen als Hauptanlagen (vgl. Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Bebauungsplanvorentwurf, Stand: Oktober 2023) wird auf Grund des baulichen Bestandes auf Flst.-Nr. 791, Flur 18, Gemarkung Herzberg nochmals ausdrücklich verwiesen. Zudem sollte der tatsächliche Baubestand des Grundstückes (bspw. Bürocontainer) mit dem vorliegenden Festsetzungskatalog des Bebauungsplanentwurfes nochmals abgeglichen werden.
3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB müssen einen bodenrechtlichen und städtebaulichen Bezug besitzen. Lt. „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage von Dezember 2022, Potsdam, Kap. B 20.1, S. 2/8 ff. sollen diese Festsetzungen keine Ausführungsplanung darstellen, sondern einen gewissen Abstraktionsgrad im Sinne der Zweckbestimmung der Festsetzung besitzen. Die textliche Festsetzung Nr. 9 ist dementsprechend zu überprüfen, da Detailvorgaben zur Ausführung der festgesetzten CEF-Maßnahme auch vertraglich vereinbart werden könnten (vgl. rechtliche Sicherung der übrigen, artenschutzrechtlichen Maßnahmen).
4. Auf der Planurkunde werden unter dem Punkt „Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes“ im 1. Satz die für naturschutzrechtlichen Ersatzflächen benannt, wobei die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 267 und 279, Flur 1, Gemarkung Züllsdorf hier fehlen.
5. Auf die bisherigen Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Bebauungsplanvorentwurf, Planungsstand: Oktober 2023 wird nochmals ausdrücklich verwiesen, da sie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf teilweise unberücksichtigt geblieben sind.

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:

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes Elbe-Elster bezieht sich auf die von Ihnen am 20.01.2025 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. Gegen die 2. Änderung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes bei fach- und sachgerechter Ausführung keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr.: 2023U00434, Bearbeiterin: Frau Lehmann, Tel. 035341 97-7656) erklärt:

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich 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.

Hinweise:

Wird ein Mischgebiet erschlossen sollte die zukünftige Nutzung auch hinsichtlich der vorhandenen Straßenbreite betrachtet werden. Mündet die Straße in eine Sackgasse, ist diese entsprechend der Rast 06 mit einem Wendehammer auszugestalten, um Ver- und Entsorgung zu gewährleisten.

Die **untere Naturschutzbehörde** (Az.: 63-30140-25-136 , Bearbeiter: Herr Hackel, Telefon: 03535 46-9303) gibt folgende Stellungnahme ab:

Einwände:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden nicht abschließend bewältigt.

Da eine Umsiedlung der durch das Vorhaben betroffenen Zauneidechsen auf Flächen außerhalb des Plangebietes naturschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig ist, muss eine Umsiedlung der betroffenen Tiere innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür sieht der Bebauungsplan eine CEF-Maßnahme vor, in welcher die betroffenen 18 Tiere in die südliche Grünfläche umgesiedelt werden. Die Grünfläche weist lediglich eine Größe von ca. 500 m² auf, was selbst mit Habitataufwertungsmaßnahmen für die Menge an umzusiedelnden Zauneidechsen nicht ausreicht. Es werden mehr Flächen als Ersatzhabitat innerhalb des Plangebietes benötigt. Die geplanten 1500 m² Ersatzhabitatsfläche für einen externen Ausgleich sollten hier als Richtwert beachtet werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, sowie der Umweltbericht, müssen entsprechend angepasst werden und ein Maßnahmenkonzept enthalten, welches die Umsiedlung innerhalb des Plangebietes darstellt. Bei einem genügend großen Ersatzhabitat kann die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Anspruch genommen werden. Ist absehbar, dass es aufgrund der Flächengröße zu innerartlicher Konkurrenz bei der Umsiedlung der Zauneidechsen kommt, so muss im Rahmen des Bauantrags ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG gestellt werden. Dieser ist nur genehmigungsfähig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses bestehen und es keine zumutbaren Alternativen gibt. Im Bebauungsplan muss die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Konflikte oder eine Planung in die Ausnahmelage hinein bereits dargestellt werden.

Hinweise:

Die für die Bodenversiegelung (Konflikt 1: Verlust von 1.602 m² Boden) herangezogene Kompensationsmaßnahme E1 – Umwandlung Acker in Extensivgrünland ist in seiner Dimensionierung ausreichend, um gemäß Erlass des Ministeriums zur Betriebsintegrierten Kompensation, anerkannt zu werden. Der Erlass schreibt vor, dass die umzuwandelnde Fläche 1 ha nicht unterschreiten darf. Da der Kompensationsbedarf jedoch geringer ist als der Kompensationsumfang, entsteht eine Überkompensation für das Schutzgut Boden in Höhe von 3.393 m² Vollversiegelung (Faktor 1:2).

Der geleistete Kompensationsüberschuss kann bei der unteren Naturschutzbehörde auf Antrag durch den Eigentümer anerkannt werden. Der Antrag auf Anerkennung als vorgezogene Kompensationsmaßnahme muss den Maßgaben der Flächenpoolverordnung Brandenburg entsprechen ([Verordnung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Maßnahmen- und Flächenpools in Brandenburg \(Flächenpoolverordnung - FPV\)](#)).

Inhaltlich müssen für die Anerkennung der Maßnahme jedoch geringfügige Änderungen vorgenommen werden. So schreibt der Erlass des Ministeriums vor, dass bei Beweidung der Fläche maximal 0,8 GVE/ha genutzt werden. Laut Maßnahmenbeschreibung sind hier 26 Vieheinheiten/ha angesetzt, was ohne zeitliche Angabe die maximale Belegung der Fläche überschreitet. Hier sind Anpassungen notwendig. Des Weiteren müssen in der Maßnahmenbeschreibung die Mahdtermine (Zeitraum) verbindlich festgelegt werden, damit es zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten kommt.

Die Verwendung von Dünger wird in der vorliegenden Maßnahmenbeschreibung nicht ausgeschlossen. Hier wird eine Düngung von maximal 50kg N/ha zugelassen. Die Düngung der Fläche ist laut BIK-Erlass des Ministeriums nicht zulässig und muss daher für eine Anerkennung der Maßnahme aus der Beschreibung gestrichen werden.

Laut Maßnahmenbeschreibung soll die dingliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme über eine Baulast erfolgen. Die Eintragung der Baulast muss mit Satzungsbeschluss vorliegen.

Der Kompensationsmaßnahme E2 wird aus naturschutzrechtlicher Sicht zugestimmt. Es ist bei der Maßnahme ebenso darauf zu achten, dass die Maßnahmenfläche dinglich gesichert wird. Die Sicherung muss ebenfalls wie bei Maßnahme E1, mit Satzungsbeschluss vorliegen.

Die **untere Wasserbehörde** (Bearbeiter: Herr Röhner, Telefon: 03535 46-2628) äußert sich wie folgt:

Einvernehmenserklärung/Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben

Die untere Wasserbehörde hat unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise keine Einwände gegen die Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des B-Plan:

1. Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Es ist mit Wasserständen HQ 200 von 80,75 m ü. NHN zu rechnen.
2. Festsetzungen zum Hochwasserrisikogebiet der Elbe wurden in der Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des B-Plan verankert und beschrieben.

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

Das **Kataster- und Vermessungsamt** (Bearbeiterin: Frau Kolipost, Telefon: 03535 46-1416) 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** (Bearbeiter: Herr Drößigk, Tel. 03535 46-4505) erklärt:

Die Belange der Brandschutzdienststelle wurden in den Antragsunterlagen berücksichtigt.

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

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