

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

Stadt Finsterwalde  
Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde

per: DiPlanBeteiligung

**Bereich**

Amt für Strukturentwicklung und Kultur  
SG Kreisentwicklung  
Unsere Zeichen  
61 08 02 140/ 022-2025  
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**

13. Februar 2025

**Finsterwalde, BP "Westlich Brandenburger Straße" - Teil A, 3. Änderung  
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

mit E-Mail vom 27. Januar 2025 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme bis zum 17. Februar 2025.  
Sie schreiben:

Wir bitten um eine Stellungnahme zu den Ihren Aufgabenbereich betreffenden Inhalten des Vorentwurfes bis zum 17.02.2025. 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.

Wir bitten zu beachten und zu entschuldigen, dass wir Ihnen nur eine Frist von 3 Wochen zur Einreichung einer Stellungnahme einräumen und keine Verlängerung in Aussicht stellen können. Dies hängt mit zwingend einzuhaltenden Fristen im weiteren Verfahrensablauf zusammen, die sich aus einem Fördermittelbezug ergeben. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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



Die Unterlagen zum Vorentwurf in der Fassung Januar 2025 inklusive Begründung werden im Internet unter nachfolgender Adresse zur Verfügung gestellt:

<https://www.finsterwalde.de/> > Wirtschaft & Bauen > Stadtentwicklung > Laufende Planverfahren sowie auf dem Landesportal DiPlanung-Beteiligung unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/d8d7a5f7-9441-408f-a582-894caa4ac482>.

Zur Abgabe einer Stellungnahme direkt über das Beteiligungsportal DiPlanung ist eine einmalige Registrierung Ihrer Behörde/Organisation erforderlich.

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 27.01.2025 bis einschließlich 17.02.2025 im Erdgeschoss des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverwaltung Finsterwalde, Schießstraße 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** (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 Wünsdorf

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 bzw. Bedenken vorgetragen. Das Planverfahren und das Planungskonzept (einschl. Bewältigung der Belange des Immissionsschutzes) wurden mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorabgestimmt. Es werden lediglich verschiedene Einzelhinweise mit v.a. redaktionellen Charakter zu den Planunterlagen vorgetragen, die im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sind:

1. Die östliche Baugrenze der Mischgebietsfläche MI 2.1.2 und eine damit verbundene „Perlschnur“ sind in der Planzeichnung nicht nachvollziehbar durch die Abgrenzungslinie der 3. Änderungsplanung und sollten zur bessere Nachvollziehbarkeit in den zeichnerischen Vordergrund gerückt werden.
2. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 benannten Rechtsnormen § 4 BauNVO und § 11 BauNVO werden in der 3. Änderungsplanung nicht angewendet bzw. festgesetzt und sind somit entbehrlich (redaktionelle Korrektur).
3. Da die 3. Änderungsplanung eine Teilbereichsänderung der 2. Änderungsplanung darstellt, sollte überprüft werden, welche Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der 3. Änderungsplanung tatsächlich rechtswirksam sind und es sollten auch nur diese benannt werden.
4. Für die Textliche Festsetzung 4 wird eine Klarstellung angeregt, da diese sich nicht auf das gesamte Plangebiet (= 3. Änderungsbereich?) bezieht, sondern nur auf die Mischgebietsfläche MI 2.1.1. Zudem empfiehlt sich in der textlichen Festsetzung selbst oder zumindest in der städtebaulichen Begründung dieses Festsetzungsinhaltes, die konkrete Ermächtigungsgrundlage (Rechtsnorm) des BauGB zu benennen.

5. Auf der Planurkunde der 3. Bebauungsplanänderung sollten mindestens die Planzeichenverordnung (PlanzV – Anwendung im Zuge der zeichnerischen Festsetzungen), die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO - Geschossflächendefinition) sowie auf Grund des konkreten fachlichen Bezuges auch das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und das Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) als Rechtsgrundlagen benannt werden.
6. Der Übersichtsplan auf der Planurkunde sollte zur Nachvollziehbarkeit für Dritte mit einer Klarstellung ergänzt werden, dass hier der räumliche Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung abgebildet wird. Auch eine Abbildung der räumlichen Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes von 2006 wäre hier schlüssig.
7. 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 des Bebauungsplanes ist im weiteren Planverfahren entsprechend fortzuschreiben und ggf. um einen Änderungsindex zu ergänzen.
8. Es wird empfohlen, das gesamte Planwerk der 2. Änderungsplanung von 2017 nach Abschluss des vorliegenden Änderungsverfahrens mit einem Vermerk zu versehen, der auf die rechtswirksame 3. (Teilbereichs-)Änderungsplanung verweist. Zudem empfiehlt sich auf der Planurkunde der 3. Änderungsplanung ein Hinweis, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung durch die 3. Bebauungsplanänderung im überplanten Teilbereich vollständig ersetzt werden.

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 27.01.2025 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen.

Gegen die o. g. 3. Änderung des 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.: 2025U00035, Bearbeiterin: Frau Vogelgesang, Tel. 035341 97-7637) erklärt:

Der 3. Änderung des Bebauungsplans wird zugestimmt. Änderungen im Hinblick auf verkehrsrechtliche Belange ergeben sich nicht. Soweit sich selbige aus der konkreten Planung des Bauvorhabens zum Kreativcampus ergeben, ist eine erneute Prüfung erforderlich.

Die **untere Naturschutzbehörde** (Az.: 63-30130-25-136, Bearbeiter: Herr Hackel, Telefon: 03535 46-9303) gibt folgende Stellungnahme ab:

Umweltbericht

#### Hinweise

Dem Vorhaben *Finsterwalde, BP "Westlich Brandenburger Straße" - Teil A, 3. Änderung*, fehlt es an einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB, in dem die Ergebnisse aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt und bewertet werden.

Danach werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB einer Umweltprüfung unterzogen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Der Umweltbericht ist bindend für den Vorhabenträger.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans betrifft Teile einer Grünfläche mit Baumbestand. In der Begründung wird bereits erwähnt, dass Bäume und Gehölze betroffen sind, welche durch die Gehölzschutzverordnung des Landkreis Elbe-Elster geschützt sind. Die Beeinträchtigung des Gehölzbestandes ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Unvermeidbare Baumfällungen sind zu bilanzieren und entsprechende Ersatzpflanzungen festzusetzen.

Die betroffene Grünfläche ist auf das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und ihre Lebensstätten hin zu untersuchen. Hauptaugenmerk sollte hierbei auf den gehölz- und höhlenbrütenden Vogelarten und im geringen Umfang auf anderen höhlenbewohnenden Tierarten und xylobionte Käfer liegen, wenn entsprechende Strukturen vorhanden sind. Kommen besonders geschützte Arten im Plangebiet vor, sollten die Planunterlagen durch Aussagen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ergänzt werden, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans trotz zu erwartender artenschutzrechtlicher Konfliktlage darzustellen.

Die **untere Wasserbehörde** (Bearbeiter: Herr Röhner, Telefon: 03535 46-2628) hat keine Einwände.

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 Drösigk, Tel. 03535 46-4505) gibt folgende Hinweise:

Es muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) in für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Hydranten des Trinkwasserversorgers können ohne Bestätigung nicht berücksichtigt werden.

Es ist zu beachten, dass die ausgewiesene Verkehrsfläche, bzw. in besonderen Fällen auf dem Grundstück, für die Anordnung von Flächen für die Feuerwehr, entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr geeignet sein muss. Insbesondere in deren Abmaßen und Tragfähigkeiten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens müssen entsprechend § 5 Brandenburgischen Bauordnung diese Flächen nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um Bewegungsflächen ggf. auch um Aufstellflächen.

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