

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

Ingenieurbüro Diecke
Stadtplanung
Gabriele Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

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

Bereich
Kreisentwicklungsamt
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 128/325-2025
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
20. Januar 2026

**Bebauungsplan „Wohnpark an der Mühle“ der Stadt Falkenberg/Elster
Beteiligung der Behörden und TÖB entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB und
Nachbargemeinden entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB
Benachrichtigung von der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail vom 19. Dezember 2025 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme bis zum 30. Januar 2026.
Sie erläutern:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11.04.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnpark an der Mühle“ im Regelverfahren mit Umweltprüfung erneut aufzustellen.

Aufgrund des Gerichtsbeschlusses vom Juli 2023 ist der am 16.12.2022 bekanntgemachte o.g. Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich. Die Lage des Plangebietes umfasst die Flurstücke 176/1, 177-182, 183/1, 183/2, 184, 185, 43 und 44 der Flur 8 in der Gemarkung Falkenberg.

Nach § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB werden Sie am Verfahren beteiligt und gebeten, bis zum 30.01.2026 Ihre Stellungnahme zu o.g. Planungsabsicht abzugeben.

In der Anlage sende ich Ihnen die Unterlagen zum Entwurf, Fassung Oktober 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 Planunterlagen werden grundsätzlich keine_Bedenken bzw. Einwendungen vorgetragen. Es wird jedoch angemerkt, dass die Zweckbestimmung der „T-Fläche“ (Planzeichen 13.1 PlanzV) auf Flst. 183/2 (Überlagerung von Baufläche WA4) nicht nachvollzogen werden kann. Zudem wird eine Klarstellung empfohlen, ob das Pflanzgebot „M“ auch für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ gilt (lt. Planzeichnung wohl nicht).

Auf die konzeptionellen Hinweise der uBaB zur GRZ-Festsetzung und zur festgesetzten Bautiefe für den BPL-Vorentwurf von Oktober 2024 wird nochmals verwiesen ohne die Planungshoheit der Gemeinde damit in Frage stellen zu wollen.

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 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:

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes Elbe-Elster bezieht sich auf die von Ihnen am 22.12.2025 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. 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** (Reg.-Nr.: 2025U00536,
erklärt:

Für eine Wohngebieterschließung sind ausweislich der Planungsunterlagen drei neue Zuwegungen aus der August-Bebel-Straße bzw. dem Grenzweg geplant. Eine Verkehrsflächenbreite von 7,5m ist, je nach Ausgestaltung des Verkehrsraumes (Gehweg-Straßenraum), ausreichend. Hierfür sind die Empfehlungen der RAST 06 zu beachten.

Eine Erschließungsstraße mündet in eine Sackgasse mit Wendeanlage. Hier sind die angegebenen Maße zu gering gewählt. Vor allem für die Abfallentsorgung sind die Maßgaben der RAST06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug mindestens einzuhalten. Sollte eine Befahrung der Sackgasse durch Entsorgungsfahrzeuge nicht erfolgen können, ist zumindest eine Aufstellfläche für die Mülltonnen einzuplanen.

Vom Vorhabenträger ist parallel die Polizei im Planverfahren zu beteiligen.

Polizeidirektion Süd

Stabsbereich Einsatz-/Kriminalitätsangelegenheiten

Sachbereich Verkehrsangelegenheiten

Juri-Gagarin-Straße 15/16

03046 Cottbus

Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Planung einzubeziehen und über Änderungen der Planung zu informieren.

Ergänzend sei angemerkt, dass eine etwaige Beschilderung im neuen Wohngebiet (Verkehrsführung, Parkregelung ect.) nicht Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist. Dies ist durch die Verbandsgemeinde/ Stadt Falkenberg bei entsprechendem Baufortschritt direkt beim Straßenverkehrsamt zu beantragen.

Die **untere Naturschutzbehörde** (Az.: 63-30040-26-136, hat folgende

Einwendungen:

Biotopschutzrechtliche Belange wurden planerisch nicht bewältigt.

Unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen die Biotoptypen 051121 und 0512121 (vgl. Tab. 3 im Umweltbericht). Als Ausgleich werden 5.962 m² in der Gem. Großrössen, Flur 4, Flurstück 287 angeboten.

1. Die Größe der Ausgleichsmaßnahme ist in der Planzeichnung nicht erkennbar.
2. Die Beschreibung zur E-Maßnahme in den textlichen Festsetzungen ist unvollständig. „In der Gemarkung Großrössen, Flur 4, Flurstück 287 gemäß Umweltbericht Kap. 8.3“.
3. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme hat zudem durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu erfolgen (Vgl. UB S. 23). Letzteres fehlt in der Planzeichnung unter den textlichen Festsetzungen.
4. Im Umweltbericht ist nicht erkennbar in welchem Bereich der Ausgleich auf dem Flurstück 287 erfolgen soll. Die Entwicklung der artenreichen Frischwiese muss außerhalb des Kronentraufbereichs angelegt werden. Und es ist ein 5m Puffer zu landwirtschaftlichen Flächen einzuplanen, welche konventionell bewirtschaftet und folglich gedüngt werden.
5. „Für die Beeinträchtigung der nach § 30 BNatSchG geschützten Frischwiese wird durch die Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gestellt. Die Voraussetzungen liegen vor, da die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans innerhalb von 7 Jahren mit der Durchführung des Vorhabens begonnen wird.“ (UB S. 26) Der begründete Antrag auf Ausnahme liegt den Unterlagen nicht bei. Bitte um Nachreichung.

Hinweise:

6. Die Begründung ist unvollständig und fehlerhaft. Teilweise fehlen Textabschnitte (vgl. Pkt. 8.8.2, S. 16) und Abbildungen (vgl. Abb. 3) und es wurden Maßnahmen in der Begründung aufgenommen (vgl. Pkt. 8.6, S. 15), welche sich weder aus der Planzeichnung noch aus dem Umweltbericht ableiten lassen. Eine abschließende Prüfung ist daher nicht möglich.
7. Im östlichen Bereich von WA4 durchquert die „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ von Nord nach Süd den Bereich WA4. Bitte um Entfernung aus der Planzeichnung.
8. Die Legende der Planzeichnung ist in der digitalen Form nicht lesbar.
9. Der städtebauliche Vertrag, als auch die rechtliche Sicherung liegt zur Prüfung nicht vor und ist der unteren Naturschutzbehörde zur Sichtung der naturschutzrechtlichen Belange vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
10. Es handelt sich nicht um eine Ersatzmaßnahme, sondern um eine Ausgleichsmaßnahme. Bitte um Anpassung.
11. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:1, sodass aus der Planzeichnung der Schrifttext „§ 30“ zu entfernen ist, zumal die Folgenutzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gewässerschutz", "Versickerungsraum", "Randgrün" und "Erholungsgrün" festgesetzt wurde. Auf privaten Grünflächen sind allerdings Wege, Bänke etc. erlaubt. Folglich wäre der Erhalt des „Restbiotops“ nicht möglich und bei einem vollständigen Ausgleich nicht nötig.
12. Im Umweltbericht fehlt die Herleitung, warum für die öffentliche Verkehrsfläche 90% Versiegelung angenommen wird. Versiegelungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum sind ohne Begründung mit 100% versiegelter Fläche gleichzusetzen.

13. Es ist grundsätzlich zu klären, wie groß der Eingriff auf das Schutzgut Boden tatsächlich ist. Im Umweltbericht befinden sich dazu unterschiedliche Aussagen (S. 18 & S. 25)

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 Elbe. Es ist mit Wasserständen HQ 200 von 85,80 m ü. NHN zu rechnen.
2. Festsetzungen zum Hochwasserrisikogebiet der Elbe sowie zum Gewässerschutz der Brandlache wurden im Bebauungsplan und dessen Begründung 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 stimmt der Planung zu.

Es wird empfohlen, für die noch nicht feststehende Ersatzmaßnahme kein Ackerland heranzuziehen.

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) zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 | 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**
folgende Hinweise:

gibt

Es ist zu beachten, dass entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. im späteren Verfahren rechtlich gesichert werden müssen, welche gemäß § 5 (1) der Brandenburgischen Bauordnung für die Feuerwehr notwendig sind. Hierbei handelt es sich um Bewegungsflächen ggf. um Aufstellflächen nach der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, die sowohl Abmessungen und Tragfähigkeiten vorgeben. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen.

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