

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

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

Per Mail: diecke@isp-bali.de

Bereich
Amt für Strukturentwicklung und Kultur
SG Kreientwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 128/264 - 2024
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
17. Dezember 2024

**Bebauungsplan „Wohnpark an der Mühle“ der Stadt Falkenberg/Elster
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 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**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail/ Schreiben 19.11.2024, übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme.

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 (1) bzw. § 2 (2) BauGB werden Sie am Verfahren beteiligt und gebeten, bis zum 20.12.2024 Ihre Stellungnahme zu o.g. Planungsabsicht abzugeben.

In der Anlage sende ich Ihnen die Unterlagen zum Vorentwurf, Fassung Oktober 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 Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung
12. Bereich Straßenbenutzung im Gebäudemanagement (Kreisstraßen)

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, falls das nicht schon geschehen ist:

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** gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu den vorgelegten Planunterlagen werden grundsätzlich keine Bedenken bzw. Einwendungen vorgetragen. Es werden jedoch verschiedene Hinweise zu den Planunterlagen benannt, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

1. Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf ist nicht auf der kommunalen Homepage der Stadt Falkenberg/Elster eingestellt. Somit läuft die entsprechende Verlinkung im Behördenanschreiben vom 19.11.2024 sowie im Landesportal in Leere, wenn man die städtische Homepage anwählt.
2. Sofern eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 Abs 4 S. 1 Nr. 1-3 BauNVO ausgeschlossen wird (Ermächtigungsgrundlagen in

textlicher Festsetzung 1.2, Satz 2 anpassen!), kann einer späteren Befreiung von diesen Festsetzungsinhalten gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nicht in Aussicht gestellt werden, da hierdurch die Grundzüge der Planung bestimmt werden. Es empfiehlt sich vor dem Hintergrund der zu erwartenden Baugrundstücksgrößen (nur darin liegende Baulandfläche als räumliche Bezugsfläche maßgeblich) abschließend zu prüfen, ob diese Festsetzung mit den heutigen, in der Regel flächenintensiven Wohnraumsprüchen vereinbar ist und auch nach der Erstbebauung der jeweiligen Baugrundstücke den weiteren Entwicklungsvorstellungen der potentiellen Bauherren entspricht.

3. Die Bebaubarkeit der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrün“ ist hinsichtlich ihres zulässigen Bebauungsumfanges (d.h. Höhe und Grundfläche oder Baumasse) nicht eindeutig und in der textlichen Festsetzung 4.2 abschließend zu bestimmen - auch vor dem Hintergrund der notwendigen Berücksichtigung dieser baulichen Anlagen in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung! Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Bebaubarkeit von privaten Grünflächen nicht mit der Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche gleichgesetzt werden kann und insbesondere vor dem Hintergrund der vom Plangeber gewählten Einschränkungen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO auch keiner übermäßigen Überbauung zugeführt werden kann.
4. Für die Bebaubarkeit der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ empfiehlt sich eine Klarstellung in der textlichen Festsetzung 4.2, das bis auf Einfriedungen hier keine baulichen Anlagen zulässig sind.
5. Für das naturschutzrechtliche Pflanzgebot M1 kann in der Planzeichnung kein Planeintrag und keine Flächensignatur entnommen werden, sodass diese grünordnerische Festsetzung zunächst unbestimmt ist. Es empfiehlt sich zudem, die anzuwendende Pflanzliste auch auf der Planurkunde abzubilden.
6. Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen M2 und M3 können ebenfalls räumlich nicht verortet werden, da die hier benannten Flurstücke überwiegend der Bebauung (Bauflächen, eingeschränkt bebaubare Grünflächen) zugeführt werden. Die Anerkennung dieser Maßnahmen obliegt der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster, kann jedoch aus bauplanungsrechtlicher Sicht zunächst nicht nachvollzogen werden.
7. Die in den textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 benannten Pflanzgebote sind zu konkretisieren und können nicht nachvollzogen werden.
8. Es finden sich keine Aussagen in der Auswirkungsanalyse, die die künftige Verkehrsbelastung in der Clara-Zetkin-Straße sowie im Grenzweg vor dem Hintergrund der Nähe zum Schulstandort eingehend betrachten (ggf. kumulierende Wirkung zu „Stoßzeiten“).
9. Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baugrenzen“ / „Baufenster“) steuert nur den Standort der Hauptgebäude (hier v.a. Wohngebäude) im festgesetztem Baugebiet, nicht jedoch der Zubehörbauten im Sinne von §§ 12, 14 BauNVO (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO). Durch die Festsetzung einer Baufenstertiefe von mind. 25 m (tw. bis 35m) ist es möglich und auch erwartbar, dass die Bauherren ihre Häuser zueinander versetzt errichten, sodass bspw. die Rückwand eines Hauses mit der Vorderwand des Nachbarhauses korrespondiert (im Extremfall sind die Bauherren nicht gehindert, dass bspw. im WA3 ein Haus an der westlichen Baugrenze und ein Haus an der östlichen Baugrenze errichtet wird). Hieraus dürften sich (nachbarschaftliche) Konfliktsituationen ergeben, die auch Einfluss auf die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes im Sinne von § 15 BauNVO haben könnten. Im Sinne einer (einheitlichen)

städtebaulichen Ordnung des Baugebietes wird empfohlen, die zulässige Bautiefe für Hauptgebäude nochmals zu überprüfen. Die Planungshoheit der Gemeinde soll dabei jedoch nicht in Frage gestellt werden.

10. Die externe Kompensationsfläche ist sowohl im Übersichtslageplan auf der Planurkunde des Bebauungsplanes sowie auch in den weiteren Verfahrensbekanntmachungen und Beschlussfassungen zum Bebauungsplan eindeutig und nachvollziehbar für Dritte abzubilden bzw. zu benennen ist.
11. 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.

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 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) der vorgesehenen Baugrundstücke des Wohnparks gesichert sein.

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

Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr.: 2024U00512, 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. Die angegebenen Maße sind 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. Gleichwohl bitte ich um Rückäußerung des Vorhabenträgers/Ing.-Büros zu den aufgezeigten Hinweisen.

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**
Stellungnahme ab:

gibt folgende

Auskunftspflicht nach § 4 Abs. 1 BauGB

Danach sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.

Hinweis:

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.

Einwände:

Der Biotopschutz wurde planerisch nicht abschließend bewältigt. Aus diesem Grund steht der gesetzliche Biotopschutz der Bauleitplanung entgegen.

Bei der Grünlandfläche im Osten handelt es sich nicht um Intensivgrünland.

Im ASB S. 6 wird diese als „hahnenfußreiche Frischwiese mit Mähnutzung“ bzw. ASB S. 17 als „artenreiche Frischwiese mit Hahnenfußaspekt“ und im Umweltbericht S. 11 als „Frischwiese“ beschrieben. Die extensive Nutzung der Flurstücke 183/2 und 184 wird auch im GIS ersichtlich. Die Flurstücke 183/2 und 184 sind nicht als landwirtschaftlicher Schlag eingetragen - die Aufzeichnungen im GIS reichen zurück bis ins Jahr 2012. Folglich besteht ein hoher Anfangsverdacht, dass es sich bei der Wiese um einen geschützten Biotop handelt.

Artenreiche Frischwiesen zählen zum FFH-LRT 6510/ Biototyp „magere Flachlandmähwiesen“. Mit der 3. Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 18.08.2021 wurde der Biototyp „magere Flachlandmähwiesen“ (LRT 6510) in den § 30 Abs. 2 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz angefügt. Folglich sind diese Wiesen per Gesetz geschützt. Gemäß § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten.

Im Umweltbericht S. 11 wird zudem darauf verwiesen, dass der Biotopbestand durch das Büro Th. Wiesner durch Biotopkartierung entsprechend der Kartieranleitung des Landes Brandenburg erfolgte. Die Kartierbögen und Biotopkarte liegen den Planungsunterlagen nicht bei. Auch kann anhand der Tabelle 2 im Umweltbericht nicht nachvollzogen werden: 1. wo die jeweiligen Biotoptypen liegen oder 2. welche Flächenausdehnung diese aufweisen. Weiterhin wurden nicht alle Biotope erfasst, z. B. die Gehölze entlang des Grabens fehlen.

Daher ist den Planungsunterlagen eine Biotoptypenkartierung des Vorhabengebietes entsprechend der Biotopkartierung Brandenburg beizureichen, um ein vollständiges Bild über die Habitatstrukturen zu erhalten.

Hinweise zum Schutzgut Boden:

In Tabelle 5, Seite 15 des Umweltberichtes wird das Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden im zukünftigen Bebauungsplan 'Wohnpark an der Mühle' berechnet. Der Konflikt beschränkt sich ausschließlich auf das allgemeine Wohngebiet und wird mit 9.931 m² Bodenversiegelung beziffert. Die in der Tabelle ebenfalls gelistete öffentliche Verkehrsfläche mit einer Größe von 3.503 m² fehlt in der Berechnung. Bei öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich um versiegelte Flächen, daher sind diese ebenso für da Schutzgut Boden zu bilanzieren. Der Konflikt 1 beläuft sich gemäß Tabelle 5 somit auf 13.434 m².

Hinweise zu den Maßnahmenflächen:

1. Die Maßnahmenbezeichnung M1, M2 und M3 sind nicht in der Planzeichnung vorzufinden.
2. Maßnahme M2 auf Seite 19 im Umweltbericht – Aufgabe landwirtschaftliche Nutzung – Acker ist keine anerkannte Kompensationsmaßnahme. Ähnliche Maßnahmen wie 'Umwandlung von Acker in extensives Grünland' müssen entsprechend BauGB §9 Abs. 1 gesondert ausgewiesen werden. Eine Überschneidung mit anderen Nutzungsarten im B-Plan ist nicht zulässig.
3. Maßnahme M3 auf Seite 19 im Umweltbericht – Aufgabe landwirtschaftliche Nutzung – Futterwiese. Die Maßnahme liegt gemäß Planzeichnung auf 'Abstandsgrün', 'allgemeines Wohngebiet' und 'öffentlichen Straßenverkehr'. Flächen für Maßnahme M3 müssen nach BauGB §9 Abs. 1 gesondert ausgewiesen werden.
4. Maßnahmen wie M3 bedürfen eines Pflegekonzepts durch z. B. einen landwirtschaftlichen Betrieb.
5. Ersatzmaßnahme E – kann nicht bewertet werden, da im Umweltbericht auf eine Verortung und Beschreibung verzichtet wurde.
6. Die Anlage 2 ist veraltet. Er wird auf den Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebieteigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15.07.2024 verwiesen.

Hinweise zum Gehölzschutz:

Alle Bäume, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden und nicht zum Wald im Sinne des Waldgesetzes zählen, sind unter Angabe der Art und des Stammumfangs (auf einen Meter Höhe gemessen), abzubilden. Für alle Gehölze (Bäume und Sträucher) sind die Ersatzstandorte der Ausgleichspflanzungen zu benennen. Der Ersatz für die Bäume richtet sich nach der Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum

Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013. Für alle anderen Gehölze berechnet sich der Ersatz nach dem Umfang in Quadratmeter.

Die Ersatzmaßnahme im Umweltbericht Seite 11 – standortheimische Laubbäume in der Qualität H 2xv StU 10-12 cm wurde nicht in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.

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

Nebenbestimmungen

Auflagen:

Textliche Festsetzung im Bebauungsplan (Hochwasserrisiko)

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der HQ200 liegt bei 85,80 m üNHN. Es gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Es ist mit Wasserständen HQ 200 von 85,80 m ü. NHN zu rechnen. Das vorhandene Gelände hat eine Höhe von 84,60 bis 85,15 m ü. NHN.
2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.
3. Im B-Plan sind Bauvorhaben zwingend hochwasserangepasst zu errichten.

Nach § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Die Entscheidung über weiterführende Sicherungsmaßnahmen (z.B. Abdichtung des Baukörpers etc.) i.S. § 5 (2) WHG obliegt dem Bauherren.

4. An das Plangebiet grenzt nordöstlich die Brandlache. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zu vorhandenen Gräben gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 ([GVBl.I/12, \[Nr. 20\]](#))) einzuhalten ist (bei Gewässern II. Ordnung beträgt dieser fünf Meter von der Uferlinie landeinwärts).

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:

Dem Vorentwurf des Bebauungsplans kann das Landwirtschaftsamt nur zustimmen, wenn für die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets keine landwirtschaftlichen Nutzflächen herangezogen werden, bzw. solche durch Ersatz in ihrem Umfang Einschränkung erfahren.

Das Plangebiet selbst liegt in Stadtinneren.

Das Kataster- und Vermessungsamt

teilt mit:

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**
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.

Der **Bereich Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung**
erläutert zu Ihrem Vorhaben Folgendes:

Mit Blick auf das Bauvorhaben (Gesamtmaßnahme und großes Baugebiet), hier ja wirklich insbesondere das direkte Umfeld - gleich neben der Schule, mache ich darauf aufmerksam, dass es sich bei dem betroffenen Abschnitt um Straßen und Nachbarschaft handelt, auf denen sich direkte Schulwege (Oberschule und Oberstufenzentrum, aber auch Grundschule) und Zuwegungen zu Haltestellen der Schülerbeförderung befinden, welche von den Schülerinnen und Schülern zu Fuß oder mit dem Rad bzw. auch schon motorisiert genutzt werden. Daneben sind Wege zur KiTa sowie aber auch insbesondere vom und zum Hort der vorunterrichtlichen Betreuung sowie Nachmittagsbetreuung betroffen.

Vor diesem Hintergrund sind im Zuge etwaiger Baumaßnahmen erhöhte Baustellensicherungs- und Verkehrssicherungspflichten der bauausführenden Firmen (Verantwortung: Baufirmen und Auftraggeber/Bauherr) erforderlich und auch zu beachten.

Die fortwährende Überprüfung dieser Pflichten durch die mit der Bauaufsicht und Verkehrsaufsicht beauftragten Behörden ist hier ganz erheblich angezeigt.

Außerdem sei mir an dieser Stelle der ausdrückliche Hinweis gestattet, dass insbesondere über den Bereich ÖPNV der Kreisverwaltung (Frau Peschel) die Belange der VerkehrsManagement Elbe-Elster GmbH abgefragt werden. Die Einschränkungen im ÖPNV (Sperrungen, Umleitungen, Verzögerungen/ Ampel etc.) haben ganz bedeutsame Auswirkungen auf den motorisierten Schülerverkehr. Bekannte Beispiele von z. B. unangekündigt entfallenen Baubehelfsstraßen stellen uns in dieser Sache vor ganz massive Probleme.

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