

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 03 024/ 267-2025
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, Am Elstergrund“ der Stadt Bad Liebenwerda, OT Prieschka
Beteiligung der Behörden und TÖB entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB und
Nachbargemeinden entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 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 Bad Liebenwerda hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.07.2025 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung Wohnhaus, Am Elstergrund“ der Stadt Bad Liebenwerda, OT Prieschka für das Gebiet in der Gemarkung Prieschka, Flur 3, Flurstück 764, aufzustellen.

Allgemeines Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Baufläche für ein Wohnhaus.

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
11. untere Jagd- und Fischereibehörde im Ordnungsamt
12. Bereich Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung
13. Sachgebiet Kommunalaufsicht im Rechtsamt
14. Bereich Straßenbenutzung im Immobilienmanagement (Kreisstraßen)
15. Bereich Bergbau im Kreisentwicklungsamt
16. Bereich Radwege im Kreisentwicklungsamt
17. Bereich öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) im Kreisentwicklungsamt
18. Integrationsbeauftragte für den Landkreis Elbe-Elster
19. Bereich Breitband im Kreisentwicklungsamt

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 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 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.
2. Sofern die in der Planzeichnung abgebildeten Bestandsanlagen (Container, Hühnerstall) auf dem Antragsgrundstück standörtlich erhalten bleiben sollen, ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht ihre Aufnahme in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich (bspw. durch eingeschränkt bebaubare Grünfläche) um die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen vorzubereiten (vgl. ordnungsbehördliches Verfahren gemäß Az. 63-01443-24-17). Dabei ist auch die wegemäßige Erreichbarkeit dieser Anlagen unter Berücksichtigung der festgesetzten Abstandsgrünfläche mit der naturschutzrechtlichen Maßnahme M2 zu berücksichtigen. Bei Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wären auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.
Alternativ könnten die v.g. Bestandsanlagen auch in die festgesetzte Baufläche verlegt werden.
3. Neben der Begrenzung des Vollversiegelungsgrades auf insgesamt 150 m² könnte auch die bauliche Ausführung von Bewegungs- und Stellplatzflächen im Sinne des Bodenschutzes auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesteuert werden (bspw. wasserdurchlässiger Ausbau).
4. Es empfiehlt sich, die Unbebaubarkeit der festgesetzten privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ (u.a. keine Einfriedungen, Bewegungsflächen und Nebengebäude aufgrund der naturschutzfachlichen Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 4, M2) in der textlichen Festsetzung selbst sowie in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes textlich klarzustellen.
5. 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 am 22.09.2025 eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen. Gegen den o. g. vBP 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.: 2025U00450, erläutert:

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Die Fläche ist 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.

Die **untere Naturschutzbehörde** (Az.: 63-31170-25-126, gibt folgende Stellungnahme ab:

Schutzgut Boden:

Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht, Punkt 3.2 „Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ werden innerhalb des Plangebiets eine Baufläche für Wohnhaus mit einer Flächengröße von 844 m² und eine private Grünfläche mit einer Flächengröße von 268 m² festgesetzt.

Für die Baufläche wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Laut Tabelle 3 auf Seite 13 des Umweltberichts können nach Abzug der vorhandenen Bodenbeeinträchtigung zukünftig 300 m² Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.

Mit der Maßnahme M1 „Begrenzung der Versiegelung“ dürfen innerhalb der Baufläche maximal 150 m² vollversiegelt werden. Die restlichen 150 m² dürfen demnach nur teilversiegelt werden. Es ist zu beachten, dass somit für die Errichtung des Wohnhauses, von Nebenanlagen und Garagen sowie für Stellflächen und Zuwegungen nur eine Vollversiegelung von 150 m² eingeplant wird.

Es ist darzustellen, was unter eine Teilversiegelung zu zählen ist. Die Anlegung einer Zuwegung und von Stellflächen mit Pflaster oder Ökopflaster stellt keine Teilversiegelung dar, weil der Oberboden komplett abgetragen und durch verschiedene Schotterschichten aufgebaut ist und somit die Bodenfunktion komplett verloren gegangen ist.

Entsprechend den Ausführungen auf Seite 33 der HVE „beziehen sich die Angaben zur Teilversiegelung (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) auf einen effektiven Versiegelungsgrad von maximal 50 %. Dieser Versiegelungsgrad wird bei Pflaster und Ökopflaster deutlich überschritten.

Laut Tabelle 4 „Kompensationsbedarf der Bodenversiegelung“ auf Seite 17 des Umweltberichts ist für die Vollversiegelung von 150 m² eine Fläche von 300 m² zu bepflanzen, für die Teilversiegelung sind 150 m² zu bepflanzen. Insgesamt ergibt sich demnach eine Pflanzverpflichtung von 450 m². Mit der Maßnahme M2 wird ein Pflanzvolumen von 268 m² generiert werden; mit der Maßnahme M3 ein Pflanzvolumen von 170 m². Demnach besteht ein Ausgleichsdefizit von 12 m² (268 m² + 170 m² = 438 m²).

Die Fläche der Maßnahme M2 grenzt laut Planzeichnung an einen Hühnerstall, einen Container und einem

Schuppen bzw. Holzlager, welche außerhalb des Plangebietes im Bestand vorhanden sind. Sollte dieser Hühnerstall, der Container bzw. Schuppen/Holzlager von der Baufläche aus erreichbar sein, so muss sich automatisch die Pflanzfläche reduzieren. Dies ist im Entwurf darzustellen.

Schutzgut Arten:

Den Ausführungen der Artenschutzrelevanzprüfung wird gefolgt.

Die **untere Wasserbehörde**

gibt folgende

Einvernehmenserklärung/Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben:

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

Nebenbestimmungen:

Auflagen:

Textliche Festsetzung im Bebauungsplan/Begründung

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Der HQ200 liegt bei 89,65 m üNHN. Es gelten die Vorschriften des § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Hinweise:

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Es ist mit Wasserständen HQ 200 von 89,65 m ü. NHN zu rechnen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (§9 Abs. 6a BauGB).

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 beurteilenden Gebieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

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 dem Vorhaben zu.

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.

Die **Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes**

erklärt:

Die Belange der Brandschutzdienststelle wurden 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