

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 02 024/ 266-2025
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

Bebauungsplan „Wohnbebauung Kauxdorfer Straße in Möglenz“ der Stadt Bad Liebenwerda, OT Möglenz

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, den Bebauungsplan „Wohnbebauung Kauxdorfer Straße in Möglenz“ im Regelverfahren mit Umweltprüfung erneut aufzustellen. Aufgrund des Gerichtsbeschlusses vom Juli 2023 ist der bekanntgemachte o.g. Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich.

Die Lage des Plangebietes ist im nachstehenden Übersichtsplan dargestellt und umfasst die Flurstücke 662 und Teile aus 663 und 118, Flur 1, Gemarkung Möglenz.

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 August 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 Bebauungsplanunterlagen werden grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken vorgetragen. Die vorliegende Entwurfsfassung folgt im Wesentlichen dem Plankonzept des Ursprungsbebauungsplanes vom 19.05.2023, der auf Grund eines durch den Gesetzgeber verschuldeten Rechtsmangels nicht mehr angewendet werden darf. Der Bebauungsplanvorentwurf ist vom Grundsatz nachvollziehbar, plausibel und folgt aus bauplanungsrechtlicher Sicht den rechtlichen Erfordernissen. Nachfolgend werden jedoch verschiedene Hinweise zu den Planunterlagen benannt, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

1. Im Sinne des Planungsziels, die wegemäßige Erschließung planungsrechtlich zu sichern (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6, S. 9), sollte das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 663 vollständig in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen werden. Dabei könnten auch die Belange von Versorgungsträgern (Anlage lt. Vermessung teilweise in Verkehrsfläche liegend) und des

Naturschutzes (Vollzug der Maßnahme M3 wäre sonst nur auf zeichnerisch festgesetzten Bereich beschränkt) in ausreichendem Maße rechtlich gesichert werden. Zudem sollte die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) gegenüber den östlich anstehenden Wegflächen geprüft werden.

2. Die festgesetzten Pflanzgebote erscheinen nicht hinreichend und eindeutig bestimmt im Sinne des Anspruchs an Rechtsnormen. Es wird als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ein Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5, Maßnahme M1 festgesetzt, in der pro Baugrundstück 40 Gehölze auf einer zusammenhängenden Fläche von 100 m² (d.h. 1 Gehölz je 2,5 m²) zu pflanzen sind. Zudem wird im Festsetzungskatalog ein gesondertes, zweites Pflanzgebot festgesetzt, dass auf Grund der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als städtebauliches Pflanzgebot zu werten ist und je angefangene 100 m² Bodenversiegelung auf dem Baugrundstück nochmals Bäume und Sträucher zu pflanzen sind (keine Angabe des notwendigen Pflanzumfanges!) in einer gesonderten (?) Pflanzfläche von 100 m² fordert. Das Verhältnis dieser naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Pflanzgebote kann dem Festsetzungskatalog nicht eindeutig entnommen werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei einer relevanten Baugrundstücksfläche von bspw. 1.100 m² und einer GRZ von 0,30 eine Bodenversiegelung von 330 m² zulässig ist, die dann eine städtebauliche Pflanzfläche von 400 m² fordert zzgl. dem naturschutzrechtlichen Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5, M1, sodass 500 m² der 1.100 m² Baugrundstücksfläche nur für Pflanzmaßnahmen bereitgestellt werden müssen.
3. 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. 5, M2) in der textlichen Festsetzung selbst sowie in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes textlich klarzustellen. Vor allem unter Berücksichtigung der Reduzierung der Grundflächenzahl bei gleichzeitiger Zuordnung der festgesetzten Grünflächen zu den jeweiligen Baugrundstücken ist erfahrungsgemäß ein erheblicher Nutzungskonflikt zu erwarten.
4. In der Planzeichenerklärung sollten die Ermächtigungsgrundlagen für das festgesetzte Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastender Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, keine Einordnung als sonstige Darstellung, sondern als zeichnerische Festsetzung) ergänzt werden.
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.
6. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Sofern der Bebauungsplan aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird, wäre er genehmigungsfrei gemäß § 10 Abs. 2 BauGB. Sofern der Bebauungsplan vor Abschluss der notwendigen Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht werden würde, wäre er aber genehmigungspflichtig bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

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 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans 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.: 2025U00449, 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.: 63-31155-25-126, gibt folgende Stellungnahme ab:

Schutzgut Boden:

Laut den Ausführungen im Umweltbericht auf Seite 13 besteht entsprechend der Tabelle 4 „zulässige Bodenversiegelung“ ein Kompensationserfordernis für die Versiegelung von 1.131,9 m² Fläche. Diese Versiegelungsfläche von 1.131,9 m² soll durch die Kompensation in Form von Gehölzpflanzung und der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit Anlegen Streuobstwiese erzielt werden. Sowohl bei der Gehölzpflanzung als auch der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland wird laut der HVE der Faktor 2 angewandt. Dementsprechend wird für den Ausgleich von 1.131,9 m² Fläche eine Fläche von 2.263,8 m² benötigt.

Maßnahme M2 – Umwandlung Acker in Extensivgrünland mit Anlegen Streuobstwiese:

Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht auf Seite 18 soll im Bereich der Abstandsgrünfläche ein Extensivgrünland mit einer Streuobstwiese entwickelt werden. Die Maßnahmenfläche hat einen Umfang von 1.240 m².

Die Maßnahme „Umwandlung Acker in Extensivgrünland mit Anlegen Streuobstwiese“ lässt sich am ehesten aus der BIK (Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation, Seite 18 und 19 sowie 34 und 35) von der Maßnahme „Umwandlung von Acker in extensives Dauergrünland“ bzw. „Anlage extensiver

Obstanlagen und Streuobstwiesen“ ableiten. Die BIK, welche auf dem Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“ und „Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“ vom 1. Juni 2016 beruht, sagt aus, dass bei der Umwandlung von Acker in extensives Dauergrünland bzw. Anlage extensiver Obstanlagen und Streuobstwiesen eine Mindestfläche von 1 ha (zusammenhängend) nicht unterschreiten sollte. Per Erlass wurde demnach für eine vergleichbare Ausgleichsmaßnahme eine Mindestfläche vom Gesetzgeber festgelegt. Im vorliegenden Planentwurf wird bei der Maßnahme M2 „Umwandlung Acker in Extensivgrünland“ die Größe der Maßnahmenfläche mit 1.240 m² angegeben. Diese Flächengröße stellt nicht annähernd die im Erlass geforderte Mindestflächengröße von 1 ha dar.

Demnach ist die vorgeschlagene Fläche für die Maßnahme „Umwandlung Acker in Extensivgrünland mit Anlegen Streuobstwiese“ zu kleinflächig um als Ausgleichsfläche für Eingriffe in das Schutzgut Boden dienen zu können. Es sollte geprüft werden, ob eventuell Flächen aus dem Flurstück 116, 129/3 bzw. 129/2 der Flur 1 der Gemarkung Möglenz als Ausgleichsfläche hinzugezogen werden könnten, damit die Maßnahmenfläche 1 ha ergibt.

Wenn an der Flächengröße von 1.240 m² festgehalten werden muss, dann muss eine andere Maßnahme auf der Fläche umgesetzt werden. Hier kommt die Anlegung einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung in Betracht. Mit der Bepflanzung einer Fläche von 1.240 m² könnte eine Versiegelung von 620 m² ausgeglichen werden.

Maßnahme M1 – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des WA sowie Pflanzgebot (Pg):

Nach der Maßnahme M1 sind pro Baugrundstück gemäß Pflanzgebot innerhalb der nicht überbauten Grundfläche auf mindestens 100 m² (20 m x 5 m – Länge x Breite) zusammenhängende Fläche, Bäume und Sträucher mit Pflanzarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,5 m² Fläche, anzupflanzen. Im Pflanzgebot Pg wiederum ist festgelegt, dass pro angefangene 100 m² Bodenversiegelung innerhalb eines Wohngebietes auf mindestens 100 m² unbebauter Grundfläche Bäume und Sträucher gemäß Maßnahme M1 anzupflanzen ist.

Es ist nicht ersichtlich, ob das Pflanzgebot Pg zusätzlich zu der Maßnahme M1 zu erbringen ist. Sollte das Pflanzgebot zusätzlich zu der Maßnahme M1 zu pflanzen sein, so wird die Erlebbarkeit des Grundstücks auf Grund der großflächigen Bepflanzung in Frage gestellt. Hierzu sollte es im Entwurf eindeutige Abgrenzungen geben bzw. wäre es vielleicht empfehlenswert, auf das Pflanzgebot zu verzichten und nur die Maßnahme M1 festzusetzen.

Der unteren Naturschutzbehörde erschließt sich nicht, warum beim Pflanzgebot die Bepflanzung von der Versiegelung pro 100 m² abhängig gemacht wird. Wenn die Versiegelung von 1.131,9 m² durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, dann muss ein Ausgleich dafür vorgehalten werden, unabhängig der Abhängigkeit der in Zukunft stattfindenden Versiegelung vor Ort.

Durch die Maßnahme M1, welche laut Unterlagen auf einer Fläche von 1.064,4 m² umgesetzt werden soll, kann ein Ausgleich für die Versiegelung von Boden in Höhe von 532,2 m² generiert werden.

Durch die Fläche der Maßnahme M1 (nach Anwendung Faktor 2: 532,2 m²) sowie der Fläche der Maßnahme M2 (nach Anwendung Faktor 2: 620 m²) kann ein Ausgleich für insgesamt 1.152,2 m² vorgehalten werden. Laut den obenstehenden Ausführungen für das Schutzgut Boden wird eine Ausgleichsfläche von 2.263,8 m² benötigt. Es besteht damit aktuell ein Flächendefizit von 1.111,6 m². Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich im Entwurf einzuarbeiten.

Maßnahme M3 -Begrenzung der Bodenversiegelung in den Verkehrsflächen:

Die Maßnahme M3 besagt, dass die Verkehrsflächen nur mit sandgeschlämmter Schotterdecke (50 % Vollversiegelung) befestigt werden darf. Laut Umweltbericht nimmt die Verkehrsfläche im Plangebiet eine Fläche von 391 m² ein. Da das Plangebiet aber unabhängig von Flurstücken und bereits vorhandenen Straßenverläufen angelegt wurde, ist fraglich, was passiert, wenn der Straßenbaulastträger aus der vorhandenen teilversiegelten Straße eine vollversiegelte Straße (Asphalt, Pflaster) machen möchte. Dies würde an den Stellen der Straße, die laut Bebauungsplan mit der Maßnahme M3 festgesetzt sind, bedeuten, dass diese nicht vollversiegelt werden dürfen. Aus diesem Grund wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde empfohlen, die Verkehrsflächen des Plangebietes als vollversiegelte Fläche darzustellen und dementsprechend zu bilanzieren.

Arten- und Biotopschutz:

Den Ausführungen zum Arten- und Biotopschutz wird gefolgt.

Die **untere Wasserbehörde**
die Planung.

hat keine Einwände gegen

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.

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.

Der Katastervermerk ist auf dem Original des Bebauungsplanes vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu bestätigen.

Die **Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes** gibt folgende Hinweise:

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.

Sachgebietsleiter