

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
Amt für Strukturentwicklung und Kultur
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 425/ 232-2024
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
30. Oktober 2024

Bebauungsplan „Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“ der Gemeinde Sallgast im Amt Kleine Elster (NL)**Beteiligung der Behörden und TÖB entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB und
Nachbargemeinden entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Regelverfahrens
Benachrichtigung****Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail vom 2. Oktober 2024 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme bis zum 6. November 2024.
Sie erläutern:

Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass das Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht angewendet werden darf, wegen des Vorranges des Unionsrecht.
Deshalb ist der am 01.07.2023 bekanntgemachte Bebauungsplan nicht rechtsverbindliche und muss erneut im Regelverfahren aufgestellt werden.

Den entsprechenden Beschluss hat die Gemeindevertretung am 22.02.2024 gefasst.
Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Göllnitz, Flur 4 mit den Flurstücken 228 (teilweise), 227/1 (teilweise), 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 585 (teilweise), 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579 und 593 (teilweise).

Nach § 4 (1) bzw. § 2 (2) BauGB werden Sie am Verfahren beteiligt und gebeten, bis zum 06.11.2024 Ihre Stellungnahme zu o.g. Planungsabsicht abzugeben.

In der Anlage sende ich Ihnen die Unterlagen zum Vorentwurf, Fassung August 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 Breitband im Amt für Strukturentwicklung und Kultur

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 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 bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgelegten Planunterlagen werden verschiedene Hinweise vorgetragen, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen und teilweise bereits auch im vorherigen Bebauungsplanverfahren benannt wurden:

1. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung in der Chausseestraße 1 baulichen Bestandsschutz im Sinne von Art. 14 GG genießt. Es wird grundsätzlich empfohlen, die Vollzugsfähigkeit der GRZ-Festsetzung für diesen Baugebietsteil unter Berücksichtigung der katasterrechtlichen Situation und der damit verbundenen GRZ-Bezugsfläche zu überprüfen. Zudem ist die Vollzugsfähigkeit der festgesetzten „abweichenden Bauweise“ für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 227/1 unter

Berücksichtigung der Bestandsbebauung zu überprüfen. Die „abweichende Bauweise“ sollte klarstellend mit einer Vorgabe zur zulässigen Hauslänge ergänzt werden.

2. Die textliche Festsetzung zur naturschutzrechtlichen Maßnahme M1 dürfte nicht vollständig vollzugsfähig sein. Die Regelungsinhalte von Satz 1 dieser Festsetzung werden bereits in § 8 Abs. 1 BbgBO geregelt, sodass eigentlich kein entsprechendes Steuerungserfordernis besteht. Die Regelungsinhalte des Satzes 3 werden von der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht gedeckt. Der in Satz 4 benannte Ausschluss von Kies- und Schottergärten kann aus den vorherigen Regelungsinhalten (Satz 1-3) nicht abgeleitet werden, sondern könnte von der Gemeinde nur auf Grundlage von § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO als ortsgestalterische Maßnahme festgesetzt werden. Hierzu empfehlen sich jedoch flankierende Klarstellungen von (Mindest-)Größe, standörtlicher Lage und unzulässigen Gestaltungsformen der Kies- und Schottergärten (bspw. Abgrenzung zu Steingarten / Alpinum). Zudem sollte das städtebauliche Erfordernis dieser Festsetzung in der städtebaulichen Begründung benannt werden (auch unter Berücksichtigung der GRZ-Festsetzung). Auf § 58 Abs. 6 S. 1 BbgBO wird ausdrücklich verwiesen, d.h. für die Einhaltung bzw. Überwachung dieser Festsetzung ist i.d.R. die (Amts-)Gemeinde zuständig.
3. Es wird empfohlen, den „Adressatenkreis“ der privaten Verkehrsflächen im Festsetzungskatalog abschließend zu benennen (bspw. Nutzer, Unterhaltungspflichtiger, Widmung).
4. Die Ermächtigungsgrundlage des BauGB sollte in der Planzeichenerklärung für das Planzeichen 15.6 PlanzV redaktionell ergänzt werden.
5. Für das weitere Planverfahren wird pauschal 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.

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) des vorgesehenen Plangebietes gesichert sein. Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.

Das **Straßenverkehrsamt**
erklärt:

Zum Bebauungsplan "Wohnbebauung am Schlossplatz im OT Göllnitz" wurde bereits im August 2024 Stellung genommen. Die Hinweise wurden im Abwägungsergebnis berücksichtigt. Weitere Hinweise ergeben sich aktuell nicht.

Die **untere Naturschutzbehörde**
gibt folgende Stellungnahme ab:

Eingriffsregelung

Umweltbericht, Kapitel 4.2 Schutzgut Boden:

Wie im Umweltbericht zum Schutzgut Boden auf Seite 13 beschrieben wird davon ausgegangen, dass *‘eine übermäßige negative Veränderung der Bedingungen für das Schutzgut Boden mit Durchführung der Bauvorhaben nicht zu erwarten’*, ist. Für die Herleitung wird die geringe Bodenwertigkeit herausgestellt. Dieser Argumentation wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geteilt. Es handelt sich bei dem beschriebenen Boden um einen für das Elbe-Elster Tiefland typischen Boden. Die Darstellung der geringen Wertigkeit steht in keinem Kontext zu anderen Böden im Umfeld. Demnach nimmt der bewertete Boden die gleichen natürlichen Bodenfunktionen wahr, wie alle anderen durchschnittlichen Böden im Naturraum.

Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme M1:

In der Tabelle 5 „Kompensationsbedarf der Bodenversiegelung“ auf Seite 16 des Umweltberichts wird als Kompensationsmaßnahme die „Umwandlung Acker in Grünland“ mit einem Kompensationsfaktor von 2 benannt.

Im Kapitel 7.2.2 Ausgleichsmaßnahmen wird diese Maßnahme als Maßnahme 1 (M1) – Umwandlung von Intensivacker in Grünland – näher erläutert. Es sollen „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Baugrundstücke begrünt oder bepflanzt werden. Damit erfolgt die Umwandlung von Acker in Grünland durch Anpflanzung und Pflege. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln u. Ä. wird verzichtet.“

Gemäß HVE 2009 ist es möglich, den Verlust von Boden allgemeiner Bedeutung durch die Umwandlung von Acker in **Extensivgrünland** im Faktor 1:2 zu kompensieren. „Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland werden artenreiche Lebensräume geschaffen, welche ohne Dünge- und Pflanzenschutzmittel durch extensive Mäh- oder Weidenutzung genutzt werden können. Die Maßnahme hat das Ziel, die biologische Belebung des Bodens durch Nutzungsextensivierung deutlich zu verbessern und die natürliche Standorteigenschaften, die durch langjährige intensive Bodenbewirtschaftung nivelliert wurden, wiederherzustellen. Es können wertvolle Tier- und Pflanzenlebensräume wildlebender und wildwachsender Arten geschaffen werden.“¹

Dieses Zielbiotop ist auf der Maßnahmenfläche M1 nicht zu erreichen, da die Fläche nach der Bebauung als Garten- und Erholungsfläche der Anwohner dienen wird. Es wird keine extensive Bewirtschaftung der Fläche erfolgen, sondern jeder Eigenheimbesitzer wird die Fläche nach seinen Vorstellungen anlegen und pflegen. Es ist ebenso fraglich, ob die Gemeinde bzw. die Amtsverwaltung als Vollzugsbehörde den neuen Grundstückseigentümern ein Pflegeregime für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke überhelfen kann.

¹ Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg: „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“, Seite 16, Punkt 3.2.2 Umwandlung von Acker in extensives Dauergrünland

Demnach wird perspektivisch keine Bodenverbesserung im Umfang von 2.024 m² durch die Umwandlung von Intensivacker in Grünland eintreten. Aus den dargelegten Gründen kann diese Maßnahme nicht als Ausgleich für das Schutzgut Boden dienen.

Maßnahme M2:

Die Maßnahme 2 (M2) – Anpflanzen einer Hecke – in einer Breite von 4 m aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern, kann als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden dienen. Bei einer Maßnahmenflächen von 536 m² kann ein Ausgleich für die Versiegelung von Boden in Höhe von 268 m² erzielt werden.

Bei einem Kompensationsbedarf von 2.090 m² (siehe Tabelle 5 auf Seite 17 des Umweltberichts) besteht ein Kompensationsdefizit von 1.822 m².

Arten- und Biotopschutz

Belange des Arten- und Biotopschutzes sind nicht betroffen.

Landschaftsplanung

Dem Vorhaben stehen keine landschaftsplanerischen Belange entgegen.

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
sieht keine Belange betroffen.

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**

teilt mit,

dass ihre Belange in den Antragsunterlagen hinreichend berücksichtigt wurden.

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