

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 Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 03 282/021-2023
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
23.02.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baubetrieb Pfennig“, Bahnhofstraße der Gemeinde Kremitzau, OT Kolochau im Amt Schlieben

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

Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit Schreiben vom 24. Januar 202, per E-Mail eingegangen am gleichen Tag, übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten um die Stellungnahme der Kreisverwaltung bis zum 24. Februar 2023.

Sie begründen die Planung wie folgt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kremitzau hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.10.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baubetrieb Pfennig“, Bahnhofstraße im OT Kolochau beschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers Planungsrecht für die Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebes i. S. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO herbeizuführen. Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsteil von Kolochau, südlich der Bahnhofstraße im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Plangebiet schließt an die Siedlungsbebauung entlang der Bahnhofstraße an. Die verkehrliche Erschließung ist durch eine Zufahrt zu dem kommunalen Wegegrundstück mit Anbindung an die Bahnhofstraße vorhanden, jedoch nicht gesichert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Damit wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Abwägungsprozess berücksichtigt.

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



Als Träger öffentlicher Belange des Landkreises Elbe-Elster wurden, bezogen auf Ihr Vorhaben, folgende Ämter/ Sachgebiete um Stellungnahme gebeten:

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. Integrationsbeauftragte für den Landkreis Elbe-Elster
12. Bereich Breitbandausbau im Amt für Strukturentwicklung und Kultur

Durch die Ämter/ Sachgebiete der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster ergehen im Detail nachstehende Auflagen und Hinweise zu diesem Vorhaben:

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
Juri-Gagarin-Str. 17
03046 Cottbus

Die **untere Bauaufsichtsbehörde** äußert sich wie folgt:

Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken, sofern die nachfolgenden Hinweise im weiteren Planverfahren geprüft bzw. entsprechend berücksichtigt werden:

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, 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. Für die immissionsschutzrechtliche Auseinandersetzung im Bebauungsplan ist es unerlässlich, die Baugebietstypologie der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB eindeutig zu bestimmen.

Die räumlichen Grenzen der „näheren Umgebung“ (konkret zu benennen) sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Somit sind die vorhandenen bzw. tatsächlichen emittierenden Nutzungen/Betriebe im Wirkraum des Vorhabens zu benennen (Maßstab u.a. optisch wahrnehmbare Bebauung, Reichweite der vorhabenbedingten Emissionen), die die Einordnung der näheren Umgebung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO oder Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO rechtfertigen würden (unterschiedliche Immissionsrichtwerte, die grundlegend für die weitere planerische Abwägung sind). Die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes oder künftig geplante Vorhaben haben dabei keine Bedeutung (BVerwG Urt. v. 12.12.1990 – 4 C 40/87). Auf die "Möglichkeit" einer Bebauung, bspw. im Rahmen eines Bebauungsplanes, kommt es nicht an. Da der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine gemischte Nutzungsstruktur in der näheren Umgebung nicht bekannt ist, dürfte sich die Wertung als faktisches Mischgebiet nach § 5 BauNVO oder faktisches Dorfgebiet nach § 6 BauNVO bereits ausschließen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt wurde und im Anschluss in Richtung des vorliegenden Plangebietes nur Wohngebäude bekannt sind! Außenbereichsvorhaben bleiben in der faktischen Bewertung des Gebietscharakters im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt (BVerwG Urteil vom 10. Dezember 1982 – 4 C 28/81, 2. Orientierungssatz: „Nähere Umgebung im Sinne des BBauG § 34 Abs 1 ist ausschließlich das, was innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an Gebäuden in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.“).

Sofern die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO tatsächlich gerechtfertigt wäre (Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts), dürfte die vorgetragene Argumentation, dass der geplante Baubetrieb als Gewerbebetrieb im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu bewerten ist, dann auch mitgetragen werden. Die geplante Betriebsführung und die geplante Betriebsgröße dürften eine Atypik gegenüber mischgebietstypischen Baubetrieben erkennen lassen, die städtebaulich vertretbar wäre.

In der immissionsschutzrechtlichen Auseinandersetzung ist klarzustellen, ob die geplante Zuwegung tatsächlich öffentlich gewidmet ist und das der dem Vorhaben zuzuordnende Quell- und Zielverkehr (v.a. Transport- und Lieferverkehr) einschl. der notwendigen Verladeprozesse von Art, Umfang und Intensität keine nachteiligen Wirkungen auf die direkte Nachbarschaft hat (v.a. Wohnbebauung in „Bahnhofstraße 25“). Es wird empfohlen, vorbeugend die Festsetzung weiterer immissionsschutzrechtlicher Konfliktminimierungsmaßnahmen zu prüfen!

Sofern die nähere Umgebung des Plangebietes faktisch bzw. immissionsschutzrechtlich einem Reinen Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO zuzuordnen ist, dürfte eine weitergehende Schallimmissionsprognose notwendig werden.

3. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in nördlicher Richtung sollte vor dem Hintergrund des Baubestandes und ggf. weiterhin vorhandener Betriebsräume (Büronutzung, Sozialräume?) in den Bestandsgebäuden überprüft werden. Damit einhergehend sollte der Verlauf bzw. die nördliche Abgrenzung der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) überprüft werden.
4. Laut Fickert/Fieseler (*Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltrechtes. 13. Auflage 2019. Kommentar zu § 14 RN 3-4.11*) besitzen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO eine untergeordnete sachliche Bedeutung und eine dienende Funktion gegenüber der Hauptnutzung. Es ist zu hinterfragen, ob die geplanten Lagerflächen bzw. Lagerplätze tatsächlich in einem Unterordnungsverhältnis zum Hauptbetrieb im

Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO stehen! Eine bauliche Nebenanlage muss in ihrer Funktion und auch in ihrer räumlich-gegenständlichen Ausbildung dem primären Nutzungszweck der Grundstücksbebauung zu- bzw. untergeordnet sein und eine „untergeordnete Hilfsfunktion“ für die Hauptnutzung besitzen. Es empfiehlt sich somit zu überprüfen, ob die geplanten Lagerflächen bzw. Lagerplätze nicht tatsächlich als selbstständige Lager- bzw. Betriebsflächen zu bewerten sind, deren bauliche (Haupt-)Nutzung dann auch die Festsetzung bzw. Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erfordert.

5. Es empfiehlt sich eine klarstellende textliche Festsetzung, ob notwendige Bewegungsflächen in den festgesetzten Grundflächen (für Lagerplätze?) bereits enthalten sind oder ob § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO gilt (Überschreitungsmöglichkeit von 50%), was wiederum in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen wäre.
6. Es ist zu prüfen, ob die überlagernde Festsetzung von Baufläche (bspw. für Lagerplatz) und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im vorliegenden Planvorhaben miteinander vereinbar bzw. vollzugsfähig ist.
7. Der Untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung konnte in der Plandarstellung nicht verortet werden.
8. Die textlichen Ausführungen zur „Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes“ auf der Planurkunde können nicht nachvollzogen werden.
9. 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.
10. Der Bebauungsplan ist genehmigungspflichtig im Sinne von § 10 Abs. 2 BauGB. Bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Elbe-Elster ist ein entsprechender Genehmigungsantrag nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu stellen (u.a. Antragsschreiben mit Verfahrensakte und Ausfertigung des Bebauungsplanes).

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

hat gegen die Aufstellung des

o. g. vBP's keine grundsätzlichen Bedenken.

Es macht darauf aufmerksam, dass durch ihre Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.

Das Straßenverkehrsamt

erläutert:

Das Vorhaben liegt an einem unbefestigten kommunalen Weg, jedoch ist die verkehrliche Erschließung noch nicht gesichert (lt. Begründung). Diese ist vorab abzuklären.

Dem Vorhabenträger sollte dargelegt werden, dass Ansprüche zur Verbesserung bzw. zum Ausbau des Weges aus der Genehmigung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans nicht herzuleiten sind.

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.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Ver- und Entsorgung über diese eher wenig ausgebaute Verkehrsfläche für das zukünftige Grundstück gesichert werden muss. Wendevorgänge für Müllfahrzeuge, Öltankwagen und so weiter sind hier nicht möglich.

Eine gewerbliche Nutzung ist wegen des Ausbauszustandes des kommunalen Weges auszuschließen. Dem Vorhaben entgegenstehende Nutzungsbeschränkungen des Weges (Widmungsinhalte) sind mir für die Straße nicht bekannt.

Sollten Verkehrszeichen erforderlich sein, sind diese gemäß § 45 Abs. 3 StVO beim Straßenverkehrsamt zu beantragen.

Die **untere Naturschutzbehörde**
Stellung:

nimmt wie folgt

Eingriffsregelung

Planzeichnung, Festsetzung Nr. 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ersatzmaßnahme E – Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland (0,81 ha) und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (0,3 ha)

Die Flächengrößen sollten korrigiert werden. Nach überschlägiger Prüfung, beträgt die Größe des geplanten Extensivgrünlandes ca. 810 m² statt 8.100 m² und die geplante Flächengröße für das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen vermutlich ca. 300 m² statt 3.000 m². Wobei die 300 m² Pflanzfläche nicht in der Planzeichnung verortet sind, sodass eine überschlägige Prüfung der Flächengröße nicht erfolgen konnte.

Dies sollte ebenso in der Begründung zum vBP unter Nummer 9.5 auf Seite 10 berichtet werden.

Umweltbericht, 7.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Seite 15 f. (Tabelle 6)

Bodenversiegelung 470 m². Anpflanzen von Bäume und Sträucher: M = 100 m², Extensivierung von Grünland: E = 810 m² und Pflanzung von Gehölze: E = 300 m².

Die Maßnahme M wird mitgetragen (45 Sträucher und 5 Bäume auf 100 m²).

Die Maßnahme E (Grünlandextensivierung auf 810 m² sowie die Gehölzpflanzung auf 300 m²) passt von der Größe nicht. Die gesamte Fläche der Maßnahme E beträgt nach überschlägiger Prüfung ca. 810 m². Möglicherweise ist die Gehölzfläche innerhalb der Extensivierungsfläche geplant. Dies widerspricht sich jedoch.

Grundsätzlich ist eine Extensivierung auf lediglich 810 m² abzulehnen. Unter Zuhilfenahme der Arbeitshilfe „Betriebsintegrierte Kompensation“ vom MLUL (Stand 2017) ist unter 3.2.1 „Extensivierung von Dauergrünland“ eine Mindestfläche von ca. 1 ha veranschlagt. Die geplante Extensivierung auf 810 m² entspricht keine 10 % der Mindestfläche und wird daher seitens der UNB nicht empfohlen. Stattdessen wäre eine Gehölzpflanzung auf 840 m² zu empfehlen, da es hier lediglich eine Mindestflächengröße von 100 m² gibt. Sollte zu den östlich gelegenen Wiesen die Zufahrt über das Flurstück 126 erfolgen, sollte dies in der Pflanzplanung berücksichtigt werden. Falls die Maßnahmenflächen E von der Fläche her nicht ausreicht bzw. nicht ausreichend erweitert werden kann, könnte möglicherweise die Maßnahmenfläche M entsprechend erhöht werden.

Gehölzschutz

Unmittelbar umgeben von der Maßnahmenfläche E außerhalb des vBP-Gebiet befindet sich ein Baumbestand. Hier unterliegen einige Nadelbäume dem Schutz der GehölzSchVO EE. Sofern diese Fläche den Außenbereichstatus beibehält, ist auf den Schutzstatus gemäß GehölzSchVO EE hinzuweisen. Sofern diese Fläche ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet werden soll, ist darzustellen, wie bei Verlust dieser Bäume der Ersatz geregelt wird. Gegebenenfalls sind diese Bäume zum Erhalt festzusetzen.

Landschaftsplanung

Keine Anmerkungen.

Arten- und Biotopschutz

Keine Anmerkungen.

Die **untere Wasserbehörde**
folgendem Hinweis zu:

stimmt der Planung mit

Durch das Plangebiet verläuft ein der Abwassergraben am MVA (Katasternummer: 3.15.18). Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zum Graben (5 m Breite zur Uferlinie) gemäß § 87 BbgWG einzuhalten ist.

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**
Folgendes:

erläutert

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** stimmt dem Vorhaben zu, da die Belange ihrer Behörde berücksichtigt wurden.

Die **Integrationsbeauftragte** des Landkreises Elbe-Elster gibt keine Stellungnahme ab.

Das **Sachgebiet Kreisentwicklung** teilt mit, dass entsprechend den der Kreisverwaltung von der zuständigen Behörde übergebenen Kartenunterlagen sich das Baugebiet in keinem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet befindet.

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.
Klaus Oelschläger
Sachgebietsleiter