

TOB 01

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

Bereich
Stabsstelle Kreisentwicklung
Amt für Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 024 / 231 - 2019
Ihre Zeichen

Architekten
Wässerling + Lüdke
Cyriakstraße 11
99094 Erfurt

Straße, Haus-Nr., Ort
Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg
Ansprechpartner/in
Simone Günther
Telefon, Fax
03535 46-2674 / 03535 46-9111
E-Mail
simone.guenther@lkee.de

Datum
19. November 2019

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuburxdorf“
Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange
Vorentwurf – Stand: 14. Oktober 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14. Oktober 2019 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Planentwurf und bitten um die Stellungnahme.

Die entsprechenden Ämter bzw. Sachgebiete der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster wurden beteiligt. Es ergehen nachstehende Auflagen und Hinweise.

07535-462669 *Heide...*
H. Günther

01.1.

Zu den vorgelegten Planunterlagen werden seitens der **unteren Bauaufsichtsbehörde** zwar grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen, aber verschiedene prüfrelevante Hinweise benannt, die im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sind:

1. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fest, dass 80 % der Sonstigen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen (§ 19 BauNVO). Im Umweltbericht zum Bebauungsplan (S. 8) wird richtigerweise festgestellt, dass hiermit auch der maximal zulässige Versiegelungsgrad für das vorliegende Plangebiet beschrieben wird. Sofern im Bebauungsplan keine ergänzenden Festsetzungen zum zulässigen Versiegelungsgrad erfolgen, beschränkt sich die Eingriffsbilanzierung auf Annahmen (bspw. Modultische mit Erdständern), die jedoch rechtlich nicht belastbar sind. Es wird dringend empfohlen den Festsetzungskatalog entsprechend anzupassen, um im Rahmen der gemeindlichen Abwägung das „eingeschränkte“ Kompensationserfordernis herleiten zu können. In diesem Zusammenhang wird mit Blick auf S. 13 Absatz 2 der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes angemerkt, dass Zufahrten und

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



Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausdrücklich bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO)!

2. In der textlichen Festsetzung 1.2 der vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung werden differenzierte Höhenfestsetzungen (bauliche Anlagen, Transformatorstation) getroffen, die der Nutzungsschablone in der Planzeichnung jedoch nicht zu entnehmen sind. Zudem ergibt sich bisher ein Widerspruch zwischen der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan (Erläuterung der Nutzungsschablone: „Maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen: 5,0 m“) und der textlichen Festsetzung („Für Gebäude und bauliche Anlagen wird eine maximale Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.“). Es ist zu prüfen, ob die Höhenfestsetzung „vorhabenbezogen“ für Photovoltaikfreianlagen konkretisiert werden kann und welche weiteren Hochbauten (Gebäude, Transformatorstation) tatsächlich im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ überhaupt zulässig sein sollen. Ergänzend wäre dann auch zu prüfen, ob „sonstige Gebäude“ nicht ebenfalls den Erfordernissen des vorbeugenden Hochwasserschutzes unterliegen. Der untere und obere Bezugspunkt der jeweiligen Höhenfestsetzungen ist eindeutig zu bestimmen. Das Bestandsgelände könnte, soweit es für den unteren Bezugspunkt maßgeblich ist, hilfsweise in der Planzeichnung abgebildet werden (u.a. Nachvollziehbarkeit der getroffenen Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan).
3. Die textliche Festsetzung zur „abweichenden Bauweise“ ist nicht hinreichend und eindeutig bestimmt. Es ist im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genau festzusetzen, welche Abweichungen von der offenen oder geschlossenen Bauweise im Bebauungsplan zulässig sind.
4. Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB müssen im Sinne der Ermächtigungsgrundlage des BauGB einen bodenrechtlichen Bezug besitzen, da Bebauungspläne im Wesentlichen zur Steuerung und Entwicklung der Bodennutzung im Gemeindegebiet im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB eingesetzt werden sollen. Bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist somit der städtebauliche Bezug der Maßnahmen zu berücksichtigen, nicht allein die ökologische Zielsetzung (d.h. keine „ökologische Generalklausel“). Die „Pflegevorgaben“ in den textlichen Festsetzungen 2.1 – 2.3 sind dementsprechend zu überprüfen. Hierzu ergänzend wird empfohlen, das Kapitel 2.2 ‚Vermeidungsmaßnahmen‘ auf der Planurkunde redaktionell abgesetzt vom Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes darzustellen, da diese Maßnahmen keine verbindliche Wirkung aus dem Bebauungsplan entfalten (fehlende Ermächtigungsgrundlage im BauGB).
5. Das Hochwasserrisikogebiet der Elbe ist gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ergänzen. Es ist zu prüfen, ob entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB im Bebauungsplan festzusetzen sind (bspw. Gründungshöhe von Gebäuden).

Zusätzlich werden von der unteren Bauaufsichtsbehörde verschiedene allgemeine Hinweise benannt, die im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden sollten:

1. Zur besseren Nachvollziehbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens für Dritte bzw. der Öffentlichkeit (u.a. Anstoßwirkung, Darstellung des städtebaulichen Wirkraumes) wird eine Anpassung des Bebauungsplantitels („1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan“), die konkrete Benennung des Ursprungsfassung des Bebauungsplanes in der Planzeichenerklärung („Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuburxdorf“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.12.2003“) sowie die Darstellung der ursprünglichen räumlichen Geltungsbereiches im

Übersichtsplan empfohlen. Zudem korrespondiert die Flächensignatur des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Übersichtsplan mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ (§ 11 BauNVO), wodurch bei Dritten bzw. der Öffentlichkeit ggf. eine Fehlinterpretation der geplanten Bodennutzung der 1. Änderungs- und Ergänzungsplanung ausgelöst werden könnte.

2. Es wird empfohlen, die zulässige Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung 1.1 des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes eindeutiger zu bestimmen. Konkret empfiehlt sich hier, die für die Nutzung bzw. Betrieb erforderlichen „Nebenanlagen“ (bspw. Wartungsflächen, Transformatorstation, Grundstückseinfriedung, etc.) und „Stellplätze und Zufahrten“ (Wegeflächen) abschließend und vollumfänglich zu benennen.
3. Es wird empfohlen, die textliche Festsetzung 1.4 des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes redaktionell zu überarbeiten. Es wird davon ausgegangen, dass nicht die Verkehrsflächen, die nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen wurden, mit wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen sind, sondern die befestigten Flächen (Zufahrten, Wartungsflächen, etc.) im Sonstigen Sondergebiet.
4. Für die Festsetzung der ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ sollte die dafür grundlegende Rechtsnorm (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) in der Planzeichenerklärung benannt werden. Es empfiehlt sich, im Abgleich der Legaldefinition des Begriffes „Landwirtschaft“ gemäß § 201 BauGB, eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, welche der unter § 201 BauGB aufgeführten Formen der Landwirtschaft im festgesetzten Bereich zulässig sind. Zudem sollte die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung überprüft und in der städtebaulichen Begründung benannt werden.
5. Die nachrichtliche Übernahme der Verkehrsfläche im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB kann nur erfolgen, sofern es sich hierbei bspw. um eine planfestgestellte Verkehrsfläche handelt. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB stellen Festsetzungen dar, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. Fachplanungsrecht) aufgestellt wurden und eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen. Sofern die Verkehrsfläche den vorgenannten Erfordernissen nicht entspricht, ist bspw. die Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Verkehrsflächen) zu prüfen. In jedem Fall ist in der Planzeichenerklärung die angewendete Rechtsnorm zu ergänzen.
6. Soweit nur blendfreie bzw. entspiegelte Solarmodule im Bebauungsplan zulässig sind um erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“ auszuschließen, empfiehlt sich bereits das Bebauungsplanverfahren mit einer entsprechenden „Machbarkeitsprüfung“ (überschlägig) argumentativ zu hinterlegen. Die technischen Spezifikationen der angenommenen Solarmodule sollten hierbei beispielhaft bzw. „marktüblich“ sein.
7. 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 der 1. Änderungsplanung ist im weiteren Planverfahren entsprechend fortzuschreiben.

8. Es wird empfohlen, die Planurkunde des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2003/2004 nach Abschluss des vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsverfahrens mit einem Vermerk zu versehen, der auf die rechtskräftige 1. Änderungs- und Ergänzungsplanung hinweist.

012

Die Bereiche der **unteren Naturschutzbehörde** teilen Folgendes mit:

Artenschutz:

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind die Aussagen des Artenschutzbeitrages bis auf die Vorschläge zur Feldlerche plausibel. Die CEF-Maßnahme -Herstellen einer Naturschutzbrache- wird in der geplanten Art und Weise und Größenordnung für nicht geeignet eingeschätzt. Der Planer bezieht sich auf Untersuchungsberichte zu Brutvogelkartierungen in Solarparks in Brandenburg und auf Empfehlungen zu Brachestreifen in der Planungspraxis, die allerdings andere Parameter als hier gegeben beinhalten. Zudem ist eine detaillierte Belegungsplanung mit Modulen gegenwärtig noch nicht bekannt.

Es wird empfohlen, pro betroffenem Revier, 10 Lerchenfenster auf den umliegenden Ackerflächen als Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. Hierzu sollte innerhalb der Bebauungsplanung eine vertragliche Vereinbarung mit dem Agrarbetrieb erfolgen.

Landschaftsplanung:

Es wird auf die Ausführungen der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Liebenwerda, OT Neuburxdorf, verwiesen.

Eingriffsregelung:

Schutzgut Boden:

Das Sondergebiet Photovoltaikanlage (PVA) soll laut Tabelle 1 des Umweltberichtes (Seite 8) eine Größe von 152.416 m² aufweisen. Bei einer GRZ von 0,8 bedeutet dies eine maximale zulässige Versiegelung von 121.933 m². Laut Tabelle 6 des Umweltberichtes (Seite 22) kommt es neben der baubedingten Beeinträchtigung des Bodens zu einer Teilversiegelung für Wegebau in Höhe von 3.500 m² und zu Vollversiegelung in Höhe von ca. 100 m². Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass weitere Flächen versiegelt werden. Demnach könnte auch eine Vollversiegelung von 121.933 m² auf der Fläche durchgeführt werden. In den Planungsunterlagen sollte ein Versiegelungsgrad festgesetzt werden, der eindeutig aufzeigt, dass durch die Aufständigung der Module eine geringe Bodenversiegelung stattfindet. Ansonsten muss ein Ausgleich für die Versiegelung von 121.933 m² Boden angeboten werden. Die Umwandlung von intensiv genutztem Acker in Grünland wäre dann als Ausgleich nicht mehr ausreichend und müsste durch zusätzliche bodenverbessernde Maßnahmen ergänzt werden.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Maßnahme K1, die Etablierung einer Zaunbegrünung, welche als Ausgleich für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie für das Schutzgut Landschaftsbild angeboten wird, ist nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde als unzureichend anzusehen. Eine Begrünung der Photovoltaikanlage sollte nicht durch eine Efeuberankung aller 7-8 m erfolgen. Vielmehr ist die Bepflanzung in Form einer geschlossenen Heckenbepflanzung entlang des Zauns sinnvoll. Sie führt zu einer Neugestaltung der Landschaft und lenkt von der Photovoltaikanlage, welche einen Fremdkörper in der Landschaft darstellt, ab. Des Weiteren würde die Bepflanzung mit Gehölzen neben dem Landschaftsbild auch eine Bodenverbesserung herbeiführen.

Die vorgeschlagenen Arten der Pflanzliste (Wilder Wein, Hopfen, Efeu) werden nicht akzeptiert.

Hier ist zwingend eine Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Pflanzen nach der Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten (Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18.09.2013) vorzunehmen.

01.3 Die **untere Wasserbehörde** hat, bei Beachtung der Hinweise und Informationen, keine Einwände gegen die Planung.

Hinweise und Informationen zur Verfahrensführung:

Auf das Hochwasserrisikogebiet der Elbe HQ₂₀₀ wurde hingewiesen.

Im Verfahren ist der § 78 b Abs. 1 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

Es sind im weiteren Planungsverlauf konkrete Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden festzulegen und im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

Außer der Trafostation sind auch alle weiteren spannungsführenden Bauteile hochwassersicher aufzustellen bzw. zu verlegen.

Der maßgebliche Wasserstand beträgt 90,10m ü. NHN.

Die Geländehöhen liegen zwischen 89,00 und 90,50m ü. NHN.

01.4 Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** stimmt dem Vorhaben „1. Änderung Bebauungsplan Industriegebiet Neuburxdorf“ ohne weitere Hinweise zu.

01.5 Die **untere Denkmalschutzbehörde** verweist zu der o. g. Planung auf die direkte Beteiligung nachfolgender Träger öffentlicher Belange, 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.

01.6 Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr. 2019U00414) nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Vorschriften der StVO und dem BbgStrG stehen dieser Planung nicht entgegen.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist über die K 6213 gegeben. Allerdings ist die im Plan eingezeichnete Zuwegung zur Freiflächen-Photovoltaikanlage bislang noch nicht vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung zum Aufbau und für Wartungsarbeiten der Anlage sollte über eine befestigte Zuwegung erfolgen. Maßnahmen zur Anbindung dieser an die K 6213 sind mit dem Straßenbaulastträger, dem SG Straßen- und Tiefbau des LK Elbe-Elster, abzustimmen.

Ansprüche zum Ausbau der Straße sind aus der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht herzuleiten.

Bei der Anordnung der Photovoltaikmodule ist zu beachten, dass eine Blendwirkung für die Benutzer der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen wird. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Ist die Aufstellung von Verkehrszeichen vorgesehen, ist die Auflage zu beachten:

Verkehrszeichen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese bedürfen der Anordnung des Straßenverkehrsamtes auf der Grundlage von § 45 Abs. 3 StVO. Der Antrag ist an das Straßenverkehrsamt zu richten. Dies gilt auch für private Flächen, bei denen die Benutzung durch die Allgemeinheit nicht konkret durch Absperrungen bzw. Schranken verhindert wird.

Sind bauliche Maßnahmen an Verkehrsflächen geplant, z.B. zur Anbindung der Zuwegung an die K 6213, hat mind. 10 Tage vor Maßnahmenbeginn die Antragstellung auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen gem. § 45 Abs. 6 StVO beim Straßenverkehrsamt zu erfolgen.

01.7 Die **Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes** weist auf Folgendes hin:

Auf der Grundlage des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und in dieser auf das Arbeitsblatt DVGW 405 verwiesen, ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung bei der PVA Anlage mit 24 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden nachzuweisen. Hydranten können ohne gesonderten Nachweis nicht berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Arbeitsblattes DVGW 405.

Weiterhin 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.

Weitere Auflagen/ Hinweise etc. werden im Zuge von Genehmigungsverfahren erteilt.

In Neuburxdorf ist auf einer Fläche von rund 23 Hektar die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant.

Dazu bedarf der Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburxdorf“ einer Änderung.

Diese sieht vor, planungsrechtliche Sicherheit zu erlangen, denn bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Bebauung landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Das diese Parzelle kultivierende Unternehmen ist nach fernmündlicher Auskunft gewillt, die 23 Hektar für das Bauvorhaben freizugeben, da es bereits im Vorfeld der Planung Einigung hinsichtlich der Kompensation von Ernte- und Ertragsausfällen gab.

01.8 Somit bestehen seitens des **Sachgebietes Landwirtschaft** keine Hinweise bzw. weitere Anmerkungen.

01.9 Das **Gesundheitsamt** hat gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bei fach- und sachgerechter Ausführung keine grundsätzlichen Bedenken.

01.10 Das **Kataster- u. Vermessungsamt** weist darauf hin, dass bei der Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne und Satzungen, 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.

Es 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.

01.11

Seitens des **Sachgebietes Straßen u. Tiefbau** bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände. Soweit aus der Planung eine (geänderte) Zufahrt (Baustellenzufahrt) zur Kreisstraße K6213 hergestellt werden soll, ist diese als Sondernutzung beim LK EE zu beantragen.

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



Klaus Oelschläger
Sachgebietsleiter