

DER LANDRAT

Landkreis
Elbe-Elster



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

ISP Stadtplanung Diecke
Gabriele Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

EINGANG

11. MAI 2023

per E-Mail: diecke@isp-bali.de

Bereich
Amt für Strukturentwicklung und Kultur
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 461/ 081 - 2023
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
11. Mai. 2023

Bebauungsplan Nr. 23 „Baugebiet an den Mühlen“ der Stadt Schönewalde
Beteiligung der Behörden entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit Schreiben vom 20. April 2023, per E-Mail eingegangen am gleichen Tag, übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten um die Stellungnahme der Kreisverwaltung bis zum 15. Mai 2023. In Ihrer E-Mail erläutern Sie:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „Baugebiet an den Mühlen“ der Stadt Schönewalde, in der Fassung August 2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 191, 273, 275, 276, Teil aus 189, Teil aus 271 und Teil aus 187 der Flur 1 sowie das Flurstück 318 der Flur 7 in der Gemarkung Schönewalde (s. Übersichtsplan).

Die Entwurfsunterlagen lagen in der Zeit vom 01.11.2022 – 01.12.2022 im Bauamt der Stadt Schönewalde, Markt 48, 04916 Schönewalde, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.02.2023 – 17.03.2023 öffentlich aus.

Der Entwurf wurde im Plandokument hinsichtlich Baugrenzen, Gebäudehöhe und Bauweise geändert. Die Begründung und der Umweltbericht wurden fortgeschrieben.

Das geänderte Plandokument sowie die fortgeschriebene Begründung und Umweltbericht stellen den 3. Entwurf, Fassung März 2023, dar.

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



In der Begründung zum Bebauungsplan geben Sie zu Anlass und Ziel der Planung an:

Am Standort des Agrarbetriebes Fließgrund hat der Vorhabenträger das Flurstück 191 erworben und betreibt dort auf den Dächern der ehemaligen Schweineställe eine Dach-PV-Anlage. Diese soll mit einer PV-Freiflächenanlage ergänzt werden, um die vorhandene Einspeisemöglichkeit auszulasten. Für die PV-Freiflächenanlage hat der Vorhabenträger zusätzlich eine Teilfläche des Flurstückes 274 (neu 275) erworben. Das verbleibende Flurstück 274 (neu 276) und die süd-östlich angrenzenden Flurstücke 273, 189 (teilweise), 271 (teilweise) will der Agrarbetrieb zukünftig für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stellen. Erschlossen ist der Planstandort über eine Privatstraße des Agrarbetriebes mit Anschluss an die L71 / Wilhelm-Pieck-Straße. Für die Schaffung der planerischen Voraussetzungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde am 23.09.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplans „Baugebiet an den Mühlen“ auf Antrag des Vorhabenträgers / Grundstückseigentümers der Flurstücke 191 und 275 im Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet. Der Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde vom Landkreis Elbe-Elster, Bauaufsichtsbehörde, nicht zugestimmt. Der 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 in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im planerischen Abwägungsprozess berücksichtigt.

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. 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**
Hinweis:

gibt den

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

erklärt:

Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen Bedenken, da die zur Entwurfsfassung (August 2022) und erneuten Entwurfsfassung (Dezember 2023) vorgetragenen Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde auch weiterhin teilweise unberücksichtigt geblieben sind!

Der potentiellen Blendwirkung des geplanten Solarparks wurde zwar mit angepassten Baugrenzen und Gebäudehöhen begegnet, aber die immissionsschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V3 und V4 wurden weiterhin rechtlich nicht gesichert (zudem ist die Wirkung der Maßnahme unter Berücksichtigung der voraussichtlichen PV-Anlagenhöhen fraglich). Auf eine weitergehende qualifizierte Auseinandersetzung wird verzichtet.

Die Festsetzung eines (weitgehend uneingeschränkten) Gewerbegebietes im Sinne von § 8 BauNVO verlangt auch weiterhin eine immissionsschutzrechtliche Nachweisführung (hier: Schallimmissionsprognose) zum Nachweis der Nutzungsverträglichkeit gegenüber der östlich anstehenden Wohnbebauung im Bebauungsplanverfahren. Die planerische Konfliktbewertung kann nicht auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, da als Grundlage einer gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nachgewiesen sein muss, dass der Bebauungsplan – unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften - auch tatsächlich vollständig vollzugsfähig ist. Soweit dieser Nachweis nicht erbracht wird, steht ein „Etikettenschwindel“ im Raum, der zur gesamthaften Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen dürfte. Vor diesem Hintergrund kann auch eine bauplanungsrechtliche Zulassung einzelner Teilvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Angebotsbebauungsplan „Baugebiet an den Mühlen“ auf Grundlage von § 33 BauGB nicht in Aussicht gestellt werden, da die mögliche Nichtigkeit des Bebauungsplanes zu Haftungsansprüchen gegenüber dem Landkreis Elbe-Elster führen könnte! Auf das notwendige Erfordernis einer Schallimmissionsprognose wurde von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde zudem mehrfach hingewiesen.

Ergänzend zu den bisherigen Hinweisen im Bebauungsplanverfahren werden abschließend noch einzelne Punkte benannt, die im Sinne der Bestimmtheit von Rechtsnormen korrigiert werden sollten:

1. Bezugnahme auf Basispunkt 1 und 2 in den jeweiligen textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2,
2. Verlauf der nördlichsten „Knödelinie“ (= Planzeichen 15.14 der PlanzV) im festgesetzten Sondergebiet „Solar“,
3. Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 6, Maßnahme M1: *„im Abstand von 20 [bis] 50 m untereinander...“*

Auf den Vortrag weiterer bzw. sich wiederholender Hinweise wird mit Blick auf die bisherigen Ausführungen der unteren Bauaufsichtsbehörde im gesamten Bebauungsplanverfahren verzichtet.

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

gibt folgende Erklärung ab:

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. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.

Das Straßenverkehrsamt (Reg.-Nr.: 2023U00155,
erklärt:

In Verbindung mit der geplanten Maßnahme sind Einschränkungen an Verkehrsflächen (insbesondere im Rahmen Anlieferung/ Entladung/ Aufbau) möglichst auszuschließen. Bei unvermeidlichen Einschränkungen ist hierfür die Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen gemäß § 45 Abs. 6 StVO durch die bauausführende Firma beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. Der Antrag ist mindestens 10 Arbeitstage vor Beginn der Verkehrsraumeinschränkung einzureichen.

Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem B-Plan Nr. 23 "Baugebiet an den Mühlen" im Regelverfahren/ 3. Entwurf, Fassung März 2023 - April 2023, zu.

Die untere Wasserbehörde hat keine Einwände gegen die Planung.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben der Stadt Schönewalde, BP Nr. 23 "Baugebiet an den Mühlen" - 3. Entwurf, Fassung März 2023 - April 2023 (Az: 61 08 02 461/ 081 – 2023) ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

Das Sachgebiet Landwirtschaft im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft stimmt dem aktuellen Entwurf ohne Einwände zu.

Das Kataster- und Vermessungsamt verweist auf die bereits abgegebene Stellungnahme im Jahr 2020, in der sie 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

erklärt:

Die Belange der Brandschutzdienststelle wurden berücksichtigt.

Der Bereich Breitband im Amt für Strukturentwicklung und Kultur
erläutert:

Um den Landkreis zukunftsfähig zu gestalten und den FTTB-Infrastrukturausbau mit Glasfaser flächendeckend voran zu treiben, wird auf die Mitverlegung von passiver Infrastruktur im Sinne des § 146 Telekommunikationsgesetz im Rahmen von Tiefbauarbeiten hingewiesen.

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.

Sachgebietsleiter