

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 02 461/ 263 - 2024
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
10. Dezember 2024

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
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 E-Mail/ Schreiben vom 18. 11.2024, übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme.

Anlass und Ziel der Planung begründen Sie wie folgt:

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,

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



Bauaufsichtsbehörde, nicht zugestimmt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 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.

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 Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung
12. Bereich Radwege im Amt für Strukturentwicklung und Kultur
13. Integrationsbeauftragte für den Landkreis Elbe-Elster
14. Bereich Breitband im Amt für Strukturentwicklung und Kultur

Die Fachbereiche der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster äußern sich wie folgt:

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
Schillerstr. 9
03046 Cottbus

Die **untere Bauaufsichtsbehörde**
Stellungnahme ab:

gibt folgende

Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen auch weiterhin Bedenken, da die geplante Photovoltaikanlage

unzumutbare Blendwirkungen gegenüber der Bebauung (hier: Maßstab der „schutzwürdigen Räume“) im östlich festgesetzten Gewerbegebiet erwarten lässt, die der Einhaltung des Rücksichtnahmegebot im Sinne von § 15 BauNVO entgegenstehen (d.h. es werden schädliche Umweltauswirkungen verursacht). Die textliche Festsetzung Nr. 7 des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes fordert deshalb zur planerischen Konfliktvermeidung, dass „entlang der Baugrenze, bezeichnet mit A, B“ keine Fenster und Türen anzuordnen sind. Das heißt, die westliche Gebäudefront von künftigen Gebäuden ist hier stets nur im Sinne einer Brandmauer auszubilden. Die Festsetzung ist jedoch hinsichtlich ihres Regelungsinhaltes nicht eindeutig und dürfte in der planerischen Konfliktbewältigung auch zu kurzgefasst sein. Zudem wird die Festsetzung in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes nicht weiter ausgeführt. Es ergeben sich im Wesentlichen folgende Überlegungen:

- Die Festsetzung stellt nur auf eine Neubebauung des geplanten Gewerbegebietes ab ohne die Bestandsbebauung (Werkstattgebäude auf Flst. 273) zu würdigen, die bereits Türöffnungen (auch Fensteröffnungen?) in westlicher Richtung besitzt. Wie wird diese Bestandsnutzung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen geschützt?
- Gilt die Vorsorgemaßnahme nur für Gebäude, die direkt auf der gekennzeichneten Baugrenze errichtet werden (wenn ja, warum wird Baugrenze nicht in östlicher Richtung bzw. in einen unkritischen Bereich verschoben?) oder für sämtliche Gebäude die im festgesetzten Gewerbegebiet (auch im eingeschränkten Gewerbegebiet?) zulässig sind?
- Gilt die Vorsorgemaßnahme für sämtliche Geschossebenen, d.h. insbesondere auch Erdgeschossenebene?
- Die brandenburgische Lichtleitlinie (Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen vom 16. April 2014, geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021) stellt bei den relevanten Immissionsorten auf „schutzwürdige Räume“ ab, d.h. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume, Arbeitsräume und auch an Gebäude anschließende Außenflächen, die dem menschlichen Aufenthalt dienen. In einem Gewerbegebiet dürften hierbei weniger Terrassen und Balkone eine Rolle spielen, jedoch Außenarbeitsflächen bzw. Außenwerkstattflächen, auf die in der Auswirkungsanalyse nicht weiter Bezug genommen wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer qualifizierten Immissionsprognose für den Konfliktfall „Lichtimmissionen“ von der Unteren Bauaufsichtsbehörde bereits zur Bebauungsplanvorentwurfsfassung von November 2020 sowie auch in den darauffolgenden Entwurfsfassungen gefordert wurde, sodass die planerische Konfliktbewältigung bereits zu einem früheren Zeitpunkt hätte abgestimmt werden können!

Zudem wird die planerische Auseinandersetzung mit dem Konfliktpfad „Schall/Lärm“ weiterhin kritisch bzw. als unzureichend bewertet. Lt. dem Umweltbericht, Kap. 3.1.6, S.18 ist für das uneingeschränkte Gewerbegebiet ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts bei freier Schallausbreitung anzusetzen. In der DIN 18005 (Gewerbe) wird jedoch auf Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts abgestellt. Auch die TA Lärm stellt auf diese Immissionsrichtwerte ab. Die weiteren Ausführungen („Nach der DIN sind im Abstand von 25 m die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten.“) sind demzufolge ebenfalls nicht nachvollziehbar.

Auf eine notwendige Überprüfung der zeichnerischen festgesetzten „Knödelinie“ (Planzeichen 15.14 der PlanzV) im festgesetzten Sondergebiet „Solar“ wird nochmals verwiesen. Auf den Vortrag weiterer Hinweise wird mit Blick auf die bisherigen Ausführungen der uBaB 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

äußert sich wie folgt:

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

äußert sich wie folgt:

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem BP nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen. Fraglich ist, ob die Flächen öffentlich erschlossen sind oder ein Wegerecht eingeräumt ist.

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. Je nach Nutzungsart des B-Plan-Gebietes sind die Zuwegung ordnungsgemäß herzustellen. Bei Planung eines Gewerbegebietes ist die Fläche mit Asphalt vorzusehen. Bei Zufahrtsanpassung an die L71 Abs. 270 ist im Vorfeld der Straßenbaulastträger, hier der Landesbetrieb für Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Cottbus - zu beteiligen.

2. Widmungsrechtliche Vorschriften sind vom Straßenbaulastträger zu prüfen und ggf. anzupassen.

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 beim StVA einzureichen.

Die untere Naturschutzbehörde

stimmt der Planung zu.

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 dem Vorhaben zu.

Das Kataster- und Vermessungsamt

teilt mit:

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 in den Antragsunterlagen berücksichtigt.

Der Bereich Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung
erläutert zu Ihrem Vorhaben Folgendes:

Grundsätzlich lässt diese Maßnahme kaum Beeinträchtigungen für den Bereich des Trägers der Schülerbeförderung erwarten, da das Siedlungsgebiet der Stadt Schönewalde östlich in Richtung Ortskern gelegen ist und dadurch die Wege für die Schülerinnen und Schüler zur Schule bzw. Haltestelle ebenso östlich verlaufen.

Lediglich bei etwaig groß angelegten Arbeitsabschnitten, z. B. bei Schwerlast-/Transporten bzw. /Anlieferungen von Material und Technik aus der o. g. Richtung (über Ernst-Thälmann-Straße, Wilhelm-Pieck-Straße bzw. Straße der Jugend) wären dann für etwaige Baumaßnahmen qualifiziertere Sicherungsmaßnahmen zu beachten, da sich auf diesen Wegen die o. g. Schulwege (Wege zur Haltestelle bzw. Schulwege zur Grundschule Schönewalde, ggf. nebst KiTa bzw. Hort) befinden.

Der Bereich Breitband im Amt für Strukturentwicklung und Kultur
erklärt:

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 der § 146 Telekommunikationsgesetz im Rahmen von Tiefbauarbeiten hingewiesen. Im Zuge dessen sollte das einheitliche Materialkonzept und die Vorgaben für die Dimensionierung passiver Infrastruktur im Rahmen des geförderten Breitbandausbaus (Version 4.1) des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur verwendet werden, um eine größtmögliche Chance auf Nutzen der Passiven Infrastruktur durch ein Telekommunikationsunternehmen zu erhalten.

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