



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

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

Bereich
Stabsstelle Kreisentwicklung
Amt für Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 461/291-2020
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
7. Januar 2021

Bebauungsplan „Baugebiet an den Mühlen“ der Stadt Schönewalde Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 10. Dezember 2020 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten, um die Stellungnahme der Kreisverwaltung.

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

Die **untere Naturschutzbehörde** nimmt zum Bebauungsplan „Baugebiet an der Mühlen“ der Stadt Schönewalde, Vorentwurf mit Stand vom November 2020, wie folgt Stellung.

Seitens des **SB Biotop- und Artenschutz**
Hinweise.

ergehen nachstehende

Hinweise zum Artenschutz:

Die Planung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Eingriffsregelung wird in dem Zusammenhang nicht angewendet. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass die Privilegierung des § 44 (5) BNatSchG nicht in Anspruch genommen werden kann und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG für das gesamte Spektrum an besonders und streng geschützten Arten vollumfänglich greifen. Folglich können die artenschutzrechtlichen Konflikte nicht über klassische Maßnahmen der Eingriffsregelung (Vermeidung,

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



Kompensation oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) gelöst werden. Sollte sich in der Planung ergeben, dass das Vorhaben, das die Aufstellung des Plans ausgelöst hat, gegen Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstößt, muss der B-Plan in die Ausnahme- oder Befreiungslage hineinplanen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gründe für die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 oder Befreiung nach § 67 BNatSchG bereits im Plan plausibel und nachvollziehbar dargestellt werden müssen. In diesem Zusammenhang wird ebenso bereits jetzt darauf hingewiesen, dass an den Ausnahme- oder Befreiungsverfahren im nachgelagerten Genehmigungsverfahren die anerkannten Naturschutzverbände beteiligt werden müssen, denen ein Klagerecht gegen die Entscheidung der Naturschutzbehörde zusteht.

Im Zuge der Erstbegehung am 02.09.2020 durch Herrn Dr. Zuppke wurden im Vorhabengebiet geeignete Lebensraumstrukturen u. a. für besonders und streng geschützte Vogel- und Reptilienarten vorgefunden. Auch Trichter des nach Bundesartenschutzgesetz geschützten Ameisenlöwen wurden erfasst. Aus diesem Grund werden laut Begründung S. 15 ab Frühjahr 2021 weitere Erfassungen vorgenommen. Der Untersuchungsumfang wird diesbezüglich nicht näher beschrieben.

In diesem Zusammenhang nochmals der Hinweis, dass innerhalb der Planung die Verbote des § 44 (1) BNatSchG für alle national und europarechtlich besonders und/oder streng geschützten Arten gelten. Sollten weitere Arten festgestellt werden, sind diese ebenfalls in die Bewertung einzubeziehen.

Erst nach Vorlage des Artenschutzfachbeitrags kann die untere Naturschutzbehörde ihre Hinweise zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Belange innerhalb der Bebauungsplanung abgeben.

Hinweise zum Biotopschutz:

Eine erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ist nicht erkennbar, weil nach derzeitigem Planungsstand keine Biotope von der Planung betroffen sind.

Hinweise zu Natura2000:

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietsnetzes Natura2000 nicht erkennbar, da kein Natura2000 Gebiet von der Planung betroffen ist.

Des Weiteren werden nachstehende Hinweise zur Planung vorgetragen.

Hinweise zur Gestaltung der PV-Freiflächenanlage/Grünfestsetzung:

Im Vorentwurf wurden keine Angaben zu der Grünfestsetzung/Habitatstruktur nach Baufertigstellung der Flächenmodule gemacht. Es gilt näher zu beschreiben, ob die Flächen unter der PV-Anlage einer natürlichen Sukzession überlassen, oder mit einer zertifizierten, regional-angepassten Saatgutmischung angesät werden. Eine standortangepasste Ansaat kann einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der örtlichen Pflanzenarten sowie der an sie angepassten Tierpopulation leisten. Letzteres trifft auch für die Anlage einer Hecke entlang der Einfriedung zu.

Aus landschaftsplanerischer Sicht gibt es seitens des **SB Landschaftsplanung** folgende Hinweise:

Das Stadtgebiet um Schönewalde befindet sich lt. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes (LRP) Biotopverbundplanung des Landkreis Elbe-Elster (Stand 2010) innerhalb der unzerschnittener verkehrsarmer Räume > 100 km² (Quelle: BfN) mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund.

Der Erhalt der Unzerschnitttheit ist für das Stadtgebiet Schönewalde in dem großen relativ unzerschnittenen Raum ein Belang von hohem Gewicht. Die angrenzenden Waldbiotope sind als „verinselt“ zu bezeichnen und mit einer erneuten „Beeinträchtigung“ am Ortstrand also in dem

Außenbereich, erfährt dieser Raum nicht nur visuelle Beeinträchtigungen (Modultische, Transformatoren u. a. technische Gebilde) für Mensch und Tiere sondern auch ganz praktische Beeinträchtigungen z. B. durch Zäunung.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich am Ortsrand (siehe Begründung Punkt 12 Beschreibung und Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen S. 12.).

Der Außenbereich hat in diesem Fall eine große ökologische Bedeutung, er ist gekennzeichnet von weitgehend unzerstörten Landschaftsräumen. Für wandernde Großsäuger mit hohen Raumansprüchen wie Rotwild, Wolf u. a. Arten stellen dieses Gebiet im Zusammenhang mit der großen Waldfläche der Annaburger Heide einen idealen Lebensraum dar. Zwar sind die B 101 und die Bahnstrecke Elsterwerda – Berlin als trennendes Element vorhanden, diese existieren jedoch schon seit vielen Jahrzehnten für die Großarten und sind als zerschneidendes Element eher tolerierbar bzw. sollte hier über sogenannte Grünbrücken – Wildbrücken in naher Zukunft nachgedacht werden.

Eine neue Beeinträchtigung erfährt die geplante Baugebietsfläche mit der Einzäunung der Flächen, in denen Modultische errichtet werden sollen.

Der Vorentwurf beschäftigt sich mit den v. g. Angaben noch nicht. Sollte es zu weiteren Planungsabsichten für das o. g. Vorhaben kommen, wird der Stadt Schönewalde empfohlen, die landschaftsplanerischen Belange aus der Fortschreibung des LRP – der Biotopverbundplanung und auch die Entwicklungsziele aus dem LRP Landkreis Elbe-Elster (Stand 1997) unbedingt zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan – Entwurf aus dem Jahre 2005 wird als Informationsquelle seitens der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

Eine Überarbeitung der Unterlage entsprechend der o. g. Hinweise wird dem Vorhabensträger empfohlen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird der geplante Standort des Baugebietes an den Mühlen der Stadt Schönewalde, als sehr bedenklich bewertet.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass das Flurstück 318 in der Flur 1 der Gemarkung Schönewalde lt. dem GIS des Landkreises Elbe-Elster nicht gibt.

Das SB Eingriffsregelung

teilt Folgendes mit:

Es gibt keine Angaben zur Pflege der Flächen unterhalb der zukünftigen Solarmodule. Grundsätzlich sollte das Mittel der Beweidung der Flächen als Pflegemöglichkeit geprüft werden. Bei der Beweidung kommt es, im Vergleich zur Mahd, nicht zu einer plötzlichen Entfernung des Aufwuchses bzw. einer drastischen Reduzierung des Pflanzenaufwuchses, was sich positiv auf die vorhandenen Individuen auswirkt.

Gemäht werden sollte mit hoch angesetzter Schnitthöhe, vorzugsweise 10 cm oder höher, um lebensraumtypischen Kleinorganismen während und nach der Mahd zumindest minimale Rückzugsmöglichkeiten zu bieten. Außerdem bestehen dadurch eine geringere Gefahr der Bodenverwundung und somit bessere Voraussetzungen für die Pflanzen zum Wiederaustrieb.

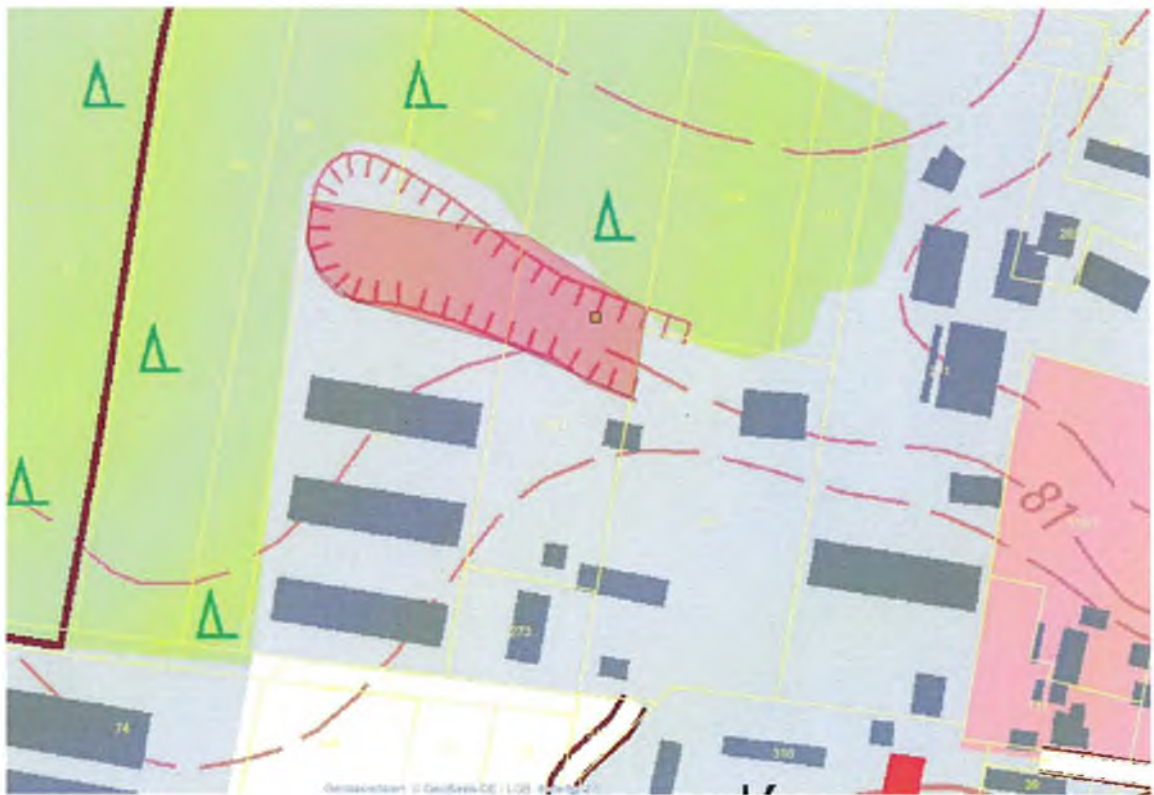
Es sollte ein Abräumen der Fläche erst nach kurzzeitigem Abtrocknen des Mahdgutes erfolgen. Dessen sofortige Aufnahme verhindert die Abwanderungsmöglichkeit von Kleinorganismen in angrenzende Flächen.

Die untere Wasserbehörde sowie die untere Abfallwirtschaftsbehörde haben keine Einwände gegen die Planung.

Seitens der **unteren Bodenschutzbehörde** ergehen nachstehende Hinweise:

untere Bodenschutzbehörde:

1. Nach Prüfung der vorhandenen Unterlagen und der Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, ist für das Grundstück der **Gemarkung Schönewalde, Flur 1, Flurstück 191 (teilweise) und 274 (teilweise)** die sanierte Altablagerung gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 i. V. m. § 2 Abs. 7 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) „Bei Sauenanlage Schönewalde“ mit der Registriernummer 0127 62 0017 im Altlastenkataster erfasst.
2. Die ehemalige Hausmülldeponie wurde im Zeitraum von 1965 bis 1990 betrieben, wobei hauptsächlich hausmüllähnliche Abfälle verbracht wurden. Die Sicherung der Deponie erfolgte nach der Wende durch einfache Sicherungs- und Rekultivierungsarbeiten (Jahr unbekannt). Eine Gefahr geht von der ehemaligen Hausmülldeponie nicht aus. Die Gesamtfläche der ehemaligen Deponie beträgt laut unterlagen ca. 14.500m² mit einer mittleren Mächtigkeit von 3m.
3. Bei den Flurstücken 191 und 274 sind hauptsächlich die nördlichen Flurstücksabschnitte betroffen (siehe ehemaliger Kippenrand - Kartenausschnitt).



4. Rammarbeiten beim Aufbau der PV-Anlage sind auch im Bereich der sanierten Altablagerung seitens der unteren Bodenschutzbehörde unproblematisch. Auf Tiefbauarbeiten sollte in diesen Bereichen aber verzichtet werden, da anfallende Abfälle und möglicherweise belasteter Boden zu entsorgen sind und die einfachen Sicherungsmaßnahmen wieder herzustellen sind.
5. Werden im Rahmen der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. Verfärbungen oder Gerüche festgestellt, die auf Schadstoffeinträge in den Boden hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) unverzüglich und vor Weiterführung der Baumaßnahme zu informieren.

Grundsätzlich wird die Durchführung der vorliegenden Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde abgelehnt, da vorliegend nur klargestellte Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB überplant werden, wofür jedoch das Instrument des beschleunigten Verfahrens im Sinne von § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB überhaupt nicht anzuwenden ist (hier: **Bebauungspläne der Innenentwicklung**)!

Die Verwerfung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung von Schönewalde und Einordnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „faktischer Innenbereich“ im Sinne von § 34 BauGB ist nach städtebaulich wertender Betrachtung weder plausibel, noch begründet, da insbesondere die vorhandenen Nutzungen auf Privilegierungstatbeständen im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Begünstigungstatbeständen im Sinne von § 35 Abs. 4 BauGB gründen. Die Gemeinde hat diesen Sachverhalt bereits bei der Aufstellung ihrer Innenbereichssatzung entsprechend gewürdigt, weshalb sie das diskutierte Plangebiet und die damit verbundene (und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene) Bausubstanz klarstellend dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zugeordnet hat. Zudem schließt der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder an den klargestellten Innenbereich nach § 34 BauGB an, noch kann die Bebauung der „innerstädtischen Lage“ zugeordnet werden, wie in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (S. 5). **Es wird somit zur Vermeidung eines rechtsfehlerhaften Planverfahrens empfohlen, den Bebauungsplan im „Normalverfahren“ zu erstellen.** Neben dem zweistufigen Verfahren zur Beteiligung von Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und Behörden (§ 4 BauGB), ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB (ggf. mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) und eine Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB als Teil des Bebauungsplanes zu erarbeiten.

Wesentlicher Ausgangspunkt des Planverfahrens ist zudem der bauliche Bestandsschutz von Anlagen und Flächen, die durch die Fließgrund Agrar GmbH (privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) genutzt werden. Würden diese Betriebsflächen im Bebauungsplan als (eingeschränkte) Gewerbegebietsflächen im Sinne von § 8 BauNVO überplant, so würden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser landwirtschaftlichen Betriebsstätte auf den Status quo „eingefroren“ und somit bspw. auf genehmigungsfreie Vorhaben wie Reparatur- und Erhaltungsarbeiten beschränkt (d. h. bloßes Ausschöpfen des Bestandes). Darüber hinaus gehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen der landwirtschaftlichen Betriebsstätte dürften den Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Grundsatz her widersprechen, was deren Unzulässigkeit zur Folge hätte. Der Ordnungsgeber hat deshalb § 1 Abs. 10 BauNVO eingeführt, um den Bestandsschutz „aktiv“ für Nutzungen zu öffnen, die vom Grundsatz her im geplanten Baugebiet unzulässig sind (Fremdkörper). **Jedoch wird in der Kommentierung der BauNVO (Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 13. Auflage 2019. S. 177 ff. zu § 1 Abs. 10 BauNVO, RN 133, 139) deutlich hervorgehoben, dass die Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO voraussetzt, „dass die Anlagen, zu deren Absicherung erweiternde bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden, innerhalb des jeweiligen Baugebiets keine die städtebauliche Situation beherrschende Größe aufweisen.“ (BayVGh, U. v. 4.8.2017 – 15 N 15.1713, Leitsatz).**

Die im Bebauungsplan getroffene Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO, die der Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstätte der Fließgrund Agrar GmbH dient, nimmt einen unverhältnismäßig hohen Flächenanteil der geplanten Gewerbegebietsfläche ein (ca. 80 % der festgesetzten Gewerbegebietsfläche) und verhindert somit eine substanzielle Gewerbegebietsentwicklung im Sinne des eigentlichen Planungsziels (geplante Gebietscharakteristik eines GE kann faktisch nur nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebsstätte erreicht werden). Grundsätzlich wäre deshalb im weiteren Planverfahren zu überprüfen, ob auf die Fremdkörperfestsetzung verzichtet werden kann (=Einfrieren der Bestandssituation) um die städtebaulichen Zielvorstellungen (Entwicklung eines Gewerbegebietes) erreichen zu können.

Zu den Planunterlagen werden zudem weitere prüfrelevante Hinweise vorgetragen, die im weiteren Planungsprozess zwingend zu berücksichtigen sind:

1. In der immissionsschutzrechtlichen Auseinandersetzung zur geplanten Solaranlage muss auch die Blendwirkung auf das geplante Gewerbegebiet betrachtet werden, da hier gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ebenfalls „gesunde Arbeitsverhältnisse“ zu gewährleisten sind. In der worst-case-Betrachtung („ungünstigster Planfall“) sind das zulässige Höchstmaß von den geplanten Solaranlagen und von der Gewerbegebietsbebauung (max. Bauhöhe lt. Höhenfestsetzungen, max. Bebaubarkeit gemäß Baugrenzen) gegenüberzustellen. Planbegleitend müssen ggf. aktive und passive Schutzmaßnahmen konzipiert und, soweit möglich, im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es empfiehlt sich deshalb für die Erweiterung des Solarparks eine gutachterliche Betrachtung der potentiellen Blendwirkung erarbeiten zu lassen, die im weiteren (planerischen) Abwägungsprozess zu berücksichtigen ist.
2. Die Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ mit einzig zulässigen Nutzungen, die dem Störgradniveau eines Mischgebietes entsprechen, ist, unter Berücksichtigung aktueller Kommentierungen (u. a. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 13. Auflage 2019. S. 913 zu § 8 BauNVO, RN 18.2), als bedenklich zu bewerten. Es werden keine Flächen für ein „uneingeschränktes“ Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt, sodass der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes („Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“) im überplanten Gebiet grundsätzlich nicht entsprochen werden kann („Etikettenschwindel“?). Zudem ist im Bebauungsplan bzw. seiner Begründung näher zu erörtern, welche Zulassungsvoraussetzungen mit dem „Störgradniveau eines Mischgebietes“ verbunden werden müssen und welche städtebaulichen Gründe die geplante Feinsteuerung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauNVO rechtfertigen.
3. Im Sinne des Bestimmtheitsgebotes von Festsetzungen sind die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (hier: Baugebietsflächen, die nicht deckungsgleich mit Katastergrenzen verlaufen) eindeutig zu bemaßen.

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

1. Bei der Festsetzung der privaten Straßenverkehrsfläche sind ggf. Erfordernisse der Wegemitbenutzung durch sämtliche Anrainer des (Wege-)Grundstückes mit der Flurstücks-Nummer 187, Flur 1, Gemarkung Schönewalde zu berücksichtigen.
2. Das Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung ist zwischen dem festgesetzten Sondergebiet und dem festgesetzten Gewerbegebiet darzustellen, um die unterschiedliche Art und das unterschiedliche Maß der zulässigen baulichen Nutzungen abzugrenzen.
3. Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG könnten auf der Planurkunde des Bebauungsplanes - redaktionell deutlich abgesetzt vom Festsetzungskatalog - als Hinweise benannt werden, um gezielt auf die Bedingungen des Planvollzugs einzugehen.
4. 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.

5. Zur baulichen Realisierung der geplanten Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird allgemein angemerkt, dass für die GRZ-Berechnung der Grundstücksbegriff im bauplanungsrechtlichen Sinne maßgeblich ist (u. a. „Buchgrundstücke“). Deshalb kann bspw. die Zusammenlegung mehrerer Buchgrundstücke verschiedener Eigentümer zu einer „städtebaulichen Einheit“ durch Vereinigungsbauast (BbgBO) nicht für die Ermittlung des durchschnittlichen Maßes der baulichen Nutzung anerkannt werden. (Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung Kommentar, 13. Auflage, 2019, S. 1306 ff. sowie BVerwG, Urteil vom 14.2.1991 – 4 C 51.87).
6. Die Böschungssignatur im nördlichen Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebietes scheint verschoben bzw. nicht plausibel.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der ehemaligen Stallgebäude im geplanten Sonstigen Sondergebiet den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes entsprechen muss, soweit hier nicht ein baulicher Bestandsschutz für anderweitige Nutzungen nachgewiesen werden kann (vgl. bisherige Ausführungen zu Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO).
8. Sofern im weiteren Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung betrachtet werden sollte, wird vorab darauf hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ bauplanungsrechtlich grundsätzlich auch das zulässige Maß der Versiegelung beschreibt. Soweit in der späteren, landschaftspflegerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein (baubedingt) geringerer Versiegelungsgrad angenommen bzw. bilanziert wird, muss sich dieser auch aus den Festsetzungen des BPL rechtsverbindlich entnehmen lassen (d. h. einschränkende Festsetzungen zur maximal zulässigen Bodenversiegelung sind im Angebotsbebauungsplan unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Ermächtigungsgrundlagen des § 9 BauGB erforderlich). Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung kann dann ein dementsprechend eingeschränktes Kompensationsvolumen für die (gegenüber der zulässigen GRZ reduzierte) Bodenversiegelung hergeleitet werden. Weitere Kompensationserfordernisse, die sich bspw. aus dem Biotop- und Gehölzschutz ergeben würden, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Der unverbindliche Verweis auf eine ggf. beim Vorhaben angewendete „Ständerbauweise“ begründet in einem Angebotsbebauungsplan grundsätzlich noch keinen geringeren Bodenversiegelungsgrad. Es wird zudem auch darauf hingewiesen, dass die Grundflächen von Zufahrten bzw. Bewegungsflächen (u. a. gewerblich genutzte Unterhaltungswege) bei der Grundflächenermittlung berücksichtigt werden müssen, um den Aspekten des Bodenschutzes (v. a. Verringerung des Versiegelungsgrades zur Erhaltung der natürlichen Funktionen des Bodens) entsprechend Rechnung zu tragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die **untere Denkmalschutzbehörde** teilt mit, dass zu o. g. Planung nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen sind, 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

Aus der Sicht des **Straßenverkehrsamtes** (Reg.Nr.: 2020U000603,
sind folgende Hinweise zu beachten:

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.

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

Die **Brandschutzdienststelle** macht darauf aufmerksam, dass die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen sind.

Das **Kataster- und Vermessungsamt** teilt mit, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen 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 ist.

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.

Das **Sachgebiet Kreisentwicklung** macht darauf aufmerksam, dass sich das Vorhabengebiet in der Nähe einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet (siehe Anlage). Als Träger öffentlicher Belange ist der

Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Am Baruther Tor 20
15806 Zossen OT Wünsdorf
Telefon: 033702-2140
Telefax: 033702-214200
kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

zu konsultieren.

Die Realisierung des Vorhabens ist dem **Sachgebiet Kreisentwicklung** bekannt zu geben. Bei einem eventuellen Verzicht auf Durchführung ist ebenfalls eine Information hinsichtlich der Streichung des Vorhabens aus dem Planungskataster erforderlich.

Des Weiteren bedarf die Planung und Durchführung des Vorhabens der Abstimmung mit allen Versorgungsträgern.

Sollten im Verlauf weitere Genehmigungen, Erlaubnisse u. ä. erforderlich werden, die aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht absehbar waren, so sind diese rechtzeitig einzuholen.

Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie ersetzt weder erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.



1: 7500

0 75 150 225 300 m