

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

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Frau Diecke  
Am Schwarzgraben 13  
04924 Bad Liebenwerda

EINGANG

09. NOV. 2022

Bereich  
Amt für Strukturentwicklung und Kultur  
SG Kreisentwicklung  
Unsere Zeichen  
61 08 02 461/ 235-2022  
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail  
toeb@lkee.de

Datum  
04.11.2022

**Bebauungsplan Nr. 23 „Baugebiet an den Mühlen“ der Stadt Schönewalde**  
**Beteiligung der Behörden und TÖB entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden**  
**entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB**  
**Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB**  
**Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit Schreiben vom 6. Oktober 2022, per E-Mail eingegangen am selben Tag, übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten um die Stellungnahme der Kreisverwaltung bis zum 11. November 2022. Mit Schreiben vom 28. Juni 2022 gab der Landkreis Elbe-Elster letztmalig eine Stellungnahme zur Planungsabsicht ab.

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

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



11. Bereich Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung (Schulverwaltung)
12. Bereich öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Radwege, -touren  
im Amt für Strukturentwicklung und Kultur
13. Integrationsbeauftragte für den Landkreis Elbe-Elster
14. Bereich Breitbandausbau im Amt für Strukturentwicklung und Kultur

Durch die Ämter/ Sachgebiete der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster ergeben 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 Wündorf

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologisches Landesmuseum  
Abteilung Bodendenkmalpflege  
Außenstelle Cottbus  
Juri-Gagarin-Str. 17  
03046 Cottbus

Die **untere Bauaufsichtsbehörde**

erhebt keine

Einwände, sofern die nachfolgend benannten Hinweise im weiteren Planverfahren geprüft bzw. berücksichtigt werden:

1. Die immissionsschutzrechtliche Auseinandersetzung für die geplante Solaranlage genügt hinsichtlich des Konfliktpfades „Blendwirkung“ auch weiterhin nicht den Erfordernissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB! Das verträgliche Nebeneinander zwischen den zulässigen Betriebsstätten (Bauhöhe bis 12,0 m) im geplanten Gewerbegebiet und der geplanten Solaranlage ist nachzuweisen (Empfehlung: qualifizierte gutachterliche Bewertung mit ergänzender Einbeziehung der darüber hinaus vorhandenen Nachbarbebauung/-nutzung). Aus bauplanungsrechtlicher Sicht könnte der vorhandenen PV-Freiflächenanlage in einem nachgelagerten nachträglichen Baugenehmigungsverfahren zum jetzigen Planungsstand nicht zugestimmt werden, da ein offensichtliches Störpotential gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet vorbereitet wird. Auch wenn das vorliegende Bebauungsplanverfahren der Aufstellung eines „Angebots“-Bebauungsplanes dient, kann der Konfliktfall „Blendwirkung“ eindeutig abgegrenzt werden, weshalb er auch auf der Bebauungsplanebene abschließend betrachtet werden muss um die Vollzugsfähigkeit des Festsetzungskatalogs planerisch zu belegen.
2. Die Festsetzung eines „uneingeschränkten Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO (u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig) verlangt unter Berücksichtigung der östlich anstehenden Wohnbebauung auch weiterhin eine immissionsschutzrechtliche Nachweisführung (hier: Schallimmissionsprognose) zum Nachweis der Nutzungsverträglichkeit. Die (pauschalen) Ausführungen im Umweltbericht sind nicht plausibel und deshalb qualitativ zu belegen! Die Emissionen einer privilegierten landwirtschaftlichen Produktionsstätte können nicht mit den typischen Betriebsstätten eines Gewerbegebietes (bspw. Metallbaubetrieb) gleichgesetzt werden.

Für die nächstgelegene Wohnbebauung besteht ein immissionsschutzrechtlicher Abwehranspruch, der lt. den Planunterlagen mit einem „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 BauNVO gleichzusetzen ist und dessen Einhaltung auch konkret nachzuweisen ist.

3. Der Versiegelungsgrad von baulichen Anlagen kann nicht auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt werden (fehlende Ermächtigungsgrundlage!). Maßnahmen zur Reduzierung voraussichtlicher Eingriffe in den Boden könnten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, wobei die Bezugsfläche eindeutig zu bestimmen wäre (Beachtung: Angebotsbebauungsplan!)! Bei der Festsetzung des Versiegelungsgrades von Flächen ist die Bestandssituation der überplanten Flächen zu berücksichtigen.
4. Es empfiehlt sich, die Nutzungsschablone (GRZ, Bauweise, Maßnahmenfläche) zeichnerisch eindeutig für die jeweiligen Teilflächen des SO zu bestimmen.
5. Es ist bei der textlichen Festsetzung zur abweichenden Bauweise eindeutig zu bestimmen, welche nördlichen Grundstücksgrenzen hier Gegenstand des Festsetzungsinhaltes sind. Ggf. sollten Aussagen getroffen werden, ob die Festsetzung im Vorgriff auf Maßnahmen der Bodenneuordnung erfolgt.
6. Es ist zu prüfen, ob die Höhenbegrenzung von 87,00 m üNN für Dach-PV-Anlagen eingehalten werden kann, wenn der nördlichste Gebäudekomplex eine Firsthöhe von 87,10 m üNN besitzt.
7. Die externen Ersatzmaßnahmen sind auch auf dem Übersichtsplan eindeutig räumlich zu verorten, sodass die Planung (auch für Dritte bzw. die Öffentlichkeit) nachvollziehbar ist. Dies gilt auch für öffentliche Bekanntmachungen im weiteren Planverfahren.
8. Es wird abschließend nochmals auf die Verfahrenserfordernisse gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verwiesen sowie auf die bisherigen Stellungnahmen der uBaB zum Planverfahren.

**Das Gesundheitsamt**

merkt an:

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken. Es machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.

**Das Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr.: 2022U00393)

erläutert Folgendes:

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**  
Stellungnahme ab:

gibt folgende

#### Eingriffsregelung

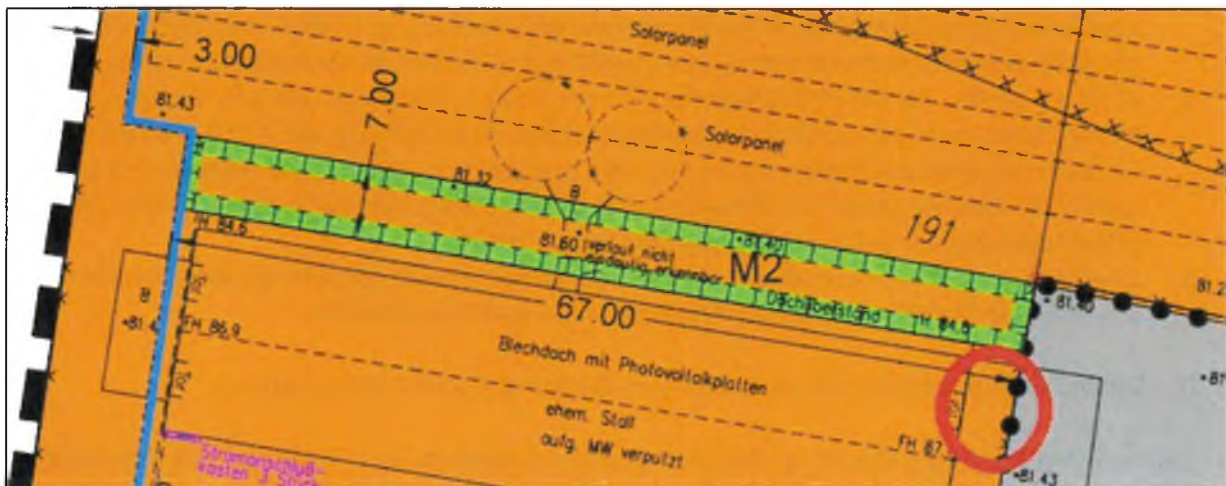
Umweltbericht, 4.3.1 Berechnung des Kompensationsumfanges, Seite 17

„Tabelle 3: Kompensationsbedarf Schutzgut Biotop, Konflikt K2 – Verlust von 500 m<sup>2</sup> Gehölzflächen, Kompensation über die Maßnahme E1 - Wiederaufforstung Waldsaum mit Errichtung Zauneidechsen-Habitat auf 3.000 m<sup>2</sup>“.

Die Aufforstung mit Sträuchern im Wald stellte keine Kompensation für den Verlust einer Gehölzfläche im Bereich des B-Plans dar. Da der Wald der Wiederaufforstungspflicht unterliegt, wird mit der Maßnahme E1 hinsichtlich des Ausgleichs für den Konflikt K2 keine neue Gehölzfläche geschaffen und kann daher seitens der UNB nicht anerkannt werden. Dies wäre ebenfalls bei Waldumbaumaßnahmen als

Kompensation der Fall, da auch hier keine neuen Gehölzflächen geschaffen werden (stattdessen Reduzierung der tatsächlichen Gehölzfläche). Die Maßnahme E1 ist jedoch als Kompensation für den Verlust von Zauneidechsen-Habitaten geeignet.

Es wird daher vorgeschlagen, die Maßnahme M2 des Vorentwurfs geringfügig auszuweiten (möglicherweise im südöstlichen Bereich – siehe rote Markierung im Bild), um auf die erforderliche Gesamtgröße von 500 m<sup>2</sup> zu kommen. Für 500 m<sup>2</sup> sollten entsprechend 250 Sträucher bzw. Bäume gemäß des Erlasses zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) gepflanzt werden (2 m<sup>2</sup> pro Strauch bzw. Baum).



Ausschnitt Vorentwurf B-Plan 05-2022

### Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden nicht abschließend bewältigt.

Der Flächenanteil der Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3 sowie der Maßnahme M im Sondergebiet Solar würden als Kompensation für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse ausreichen.

Um die Maßnahme M allerdings als Lebensraum für Zauneidechsen anrechnen zu können, sollten Habitatelemente (Totholz-, Stein- und Sandhaufen) auch innerhalb der Maßnahmenfläche M angelegt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Distanz zwischen den Habitatelementen max. 50 m misst, denn Zauneidechsen sind sehr ortstreu und überwinden meist nur kurze Distanzen von 20-50 m. Zur Aushagerung der Maßnahmenfläche M und Erreichung des Zielbiotops sollte zudem das Mahdgut aufgenommen und entsorgt werden.

Zur Beurteilung der Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3 sowie der Maßnahme M sollten Erfolgskontrollen durch ein Fachbüro bzw. ein Fachgutachter durchgeführt werden. Die Erfolgskontrollen der Ersatzmaßnahmen und Maßnahme M sollten hinsichtlich Pflegemaßnahmen, Zauneidechsenpopulation und Lebensraumentwicklung nach dem ersten, dritten und fünften Jahr nach Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens erfolgen, um ggf. bei negativer Entwicklung kurzfristig mit weiteren Maßnahmen diesem Trend entgegenzuwirken. Das Hauptaugenmerk bei der Populationserfassung sollte dabei auf der Kartierung von subadulten und juvenilen Zauneidechsen liegen, um den Nachweis zu erbringen, dass die Ersatzhabitate E1, E2 und E3 sowie Maßnahme M als Reproduktionsflächen angenommen wurden. In den einzelnen Jahren der Erfolgskontrollen sollten jeweils mind. 2 Begehungen zwischen Mitte April und Ende Juni und 2 Begehungen zwischen Mitte August und Anfang Oktober bei günstiger Witterung durchgeführt

werden. Die Zwischenberichte und im fünften Jahr ein Endbericht mit der Einschätzung der Funktionalität der Ersatzmaßnahmen und Maßnahme M sollten der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.

Die **untere Wasserbehörde**  
die Planung.

hat keine Einwände gegen

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**  
stimmt der Planung ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

Das **Sachgebiet Landwirtschaft** im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft teilt folgendes mit:

Dem Entwurf des Bebauungsplans wird seitens des Landwirtschaftsamts zugestimmt. Der ansässige Agrarbetrieb bringt dem Vorhaben ebenfalls nichts entgegen.

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**

sieht ihre

Belange als berücksichtigt an.

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 Kindertagesstätte bzw. Hort) befinden.

Das **Sachgebiet Kreisentwicklung** macht darauf aufmerksam, dass sich das Vorhabengebiet unweit 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

zu konsultieren.

Die Realisierung des Vorhabens ist dem Sachgebiet Kreisentwicklung bekannt zu geben. Bei einem eventuellen Verzicht auf Durchführung ist ebenfalls eine Information 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.

Die Stellungnahme verliert bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Klaus Oelschläger  
Sachgebietsleiter

Anlage (Kartenauszug GIS – Kampfmittelverdachtsfläche hellgrün)





1: 10000

0 100 200 300 400 m

© Straßennetz:  
Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg

© Hintergrundkarten und Luftbilder:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

