

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Dezernat für Verkehr, Bauordnung,
Umwelt und Verbraucherschutz
Bauordnungsamt
Bauleit- und strategische Planung
Brückenstraße 41
15711 Königs Wusterhausen

Anschrift:

Bearbeiter/in: [REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Vermittlung: 03375 26-0
Durchwahl: [REDACTED]
Fax: 03375 26-2422
E-Mail*: bau_planung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 40099-24-633
Datum: 18.04.2024
Ihr Schreiben vom: 18.03.2024
Ihr Zeichen:

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹

Amt Schenkenländchen, Stadt Teupitz
Bebauungsplan Nr. 4g "Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße"

eingereichte Unterlagen, Posteingang 18.03.2024:

- Anschreiben Planungsbüro Plan und Recht GmbH vom 18.03.2024
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 750 - Vorentwurf, Stand Februar 2024 mit Anhang; Planzeichenerklärung (1 Seite)
Anhang; textliche Festsetzungen (9 Seiten)
- Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung - ohne Angabe zum Planstand
- Lageplan – Neubau REWE-Supermarkt ohne Angabe zum Maßstab - Entwurf, Stand April 2023
- Alternativenprüfung - Stand Februar 2024
- Auswirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Neuansiedlung eines REWE-Lebensmittelmärktes - Stand 12.12.2023
- Bestandsplan Biotop im Maßstab 1 : 1.000 - Entwurf, Stand 08.12.2023
- Baumliste - Stand Dezember 2023
- Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung, Bearbeitungsnr. 2284 - Stand 16.08.2022 mit Anlage 1; Übersichtslageplan im Maßstab 1 : 10.000
Anlage 2; Lage- und Aufschlussplan im Maßstab 1 : 1.000
Anlage 3; Schichtenverzeichnisse
Anlage 4; Bohrprofil Darstellungen und Rammsondierprofile
Anlage 5; Ergebnisse der bodenmechanischen Laborversuche
Anlage 6; Freigabeprotokoll zur kampfmitteltechnischen Sondierung
- Vollmacht nach § 4b BauGB, 05.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Postanschrift
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

Verwaltungsstandorte in
15907 Lübben (Spreewald)
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
15926 Luckau
Nonnengasse 3

Verwaltungsstandorte in
15711 Königs Wusterhausen
Brückenstraße 41
Schulweg 1 b
Fontaneplatz 10
Zeesen
Karl-Liebknecht-Str. 157

Bankverbindung
Mittelbrandenburgische
Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE22 1605 0000
1000 5242 52
BIC: WELADED1PMB

Internet
www.dahme-spreewald.de
E-Mail
post@dahme-spreewald.de
* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG²

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Diese Erfassungen liefern letztendlich die Datenbasis für ein damit verbundenes, parallel zu erarbeitendes Artenschutzkonzept, über welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorgaben und konkrete Artenschutzmaßnahmen für spätere Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen zur Umsiedlung, Umfang von Ersatzniststätten oder Nistplatzoptimierungen etc.).

Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten mögliche Verbotstatbestände des Artenschutz- bzw. des Biotopschutzrechtes auszuschließen.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weiter gehende Hinweise

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Für sich daraus entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um die Beeinträchtigungen auf den unvermeidbaren Rest zu minimieren. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die "Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (Licht-Leitlinie) des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (ABl./14, Nr. 21, S. 691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779) anzuwenden sowie bereits die künftige Aktivierung des § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die natur-

schutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen und durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation ein Ausgleich festzusetzen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. An anderer Stelle vorgesehene Kompensationsflächen und -maßnahmen aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst sind ebenfalls konkret im Plandokument festzusetzen. Bislang enthält der Entwurf zum Plandokument noch keine Festsetzungen zur Kompensation, diese werden aktuell nur im Umweltbericht aufgeschlüsselt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist es fachlich zudem geboten, für die im Umweltbericht angegebenen Flächenwertzuordnungen auf eine "pro angefangene 50 oder 100 m²-Regelung" umzustellen, um alle anfallenden Bodenversiegelungen zu kompensieren und auszugleichen.

Der aktuelle Erlass des MLUK zur "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, Nr. 9, S. 203) ist entsprechend zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist die Pflanzliste in Hinblick auf Pflanzungen als Kompensation für die durch die Ausführung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu prüfen und ggf. anzupassen. Für Pflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, z. B. für Bodenversiegelungen, sind entsprechend nur gebietsheimische Arten zulässig - die Robinie, die Kletterhortensien sowie die beiden Parthenocissus-Arten sind für Zwecke der Kompensation auszuschließen.

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln, die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist besonders mit dem Vorkommen von Amphibien (Überwinterungshabitate), Reptilien, gebäudebrütenden und gewässerbezogenen Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und ggf. festzusetzen.

Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Untere Wasserbehörde gemäß BauGB, BbgWG³, WHG⁴

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

5. Einwendungen

a) Einwendung:

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf lassen sich die wasserwirtschaftlichen Belange nicht hinreichend beurteilen. Insbesondere fehlen in der Begründung Aussagen zur Niederschlagswasserverbringung im Plangebiet sowie eine entsprechende textliche Festsetzung (Versickerung auf eigenem Grundstück o. ä.).

Es fehlen Aussagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung im Plangebiet.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

In der Begründung sind Aussagen zur Niederschlagswasserverbringung im Plangebiet zu ergänzen. Soweit die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich gegeben sind, soll der Bebauungsplan geeignete textliche oder zeichnerische Festsetzungen treffen. Mit Verweis auf den Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, Nr. 46, S. 2035) ist aufgrund der festgesetzten hohen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zu prüfen, ob die für die Niederschlagsversickerung vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan bereits konkret festzusetzen sind.

Die fachgerechte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz sicherzustellen. Hier sind Abstimmungen mit der zuständigen wasserversorgungs- und abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft zu führen. Entsprechende Aussagen sind in die Begründung aufzunehmen.

6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

8. Weiter gehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden. Die schadlose Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstücks z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken, Geländesenken u. a. erfolgen.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Es ist ein Regenwasserkonzept aufzustellen, welches die Möglichkeiten der Niederschlagswasserverbringung aufzeigt. Die Dimensionierung der Sickerflächen und Retentionsvolumina hat entsprechend dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 zu erfolgen. Der Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswassers ist in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007 zu erbringen. Bei abflusswirksamen Flächen von mehr als 800 m² ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Ein Flurabstand von 1 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Versickerungsebene sind bei einer ordnungsgemäßen Versickerung einzuhalten.

Gewässerbenutzungen (Versickerung von Niederschlagswasser, Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser ist mit folgenden Unterlagen zu beantragen:

- formloser Antrag

- Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen
- Berechnung mit Angabe von A_u (angeschlossene befestigte Fläche in m^2), Q_a in m^3/a sowie Angabe des Bemessungsregens (r in l/s)
- Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswassers in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007
- Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 - wird derzeit aktualisiert
- konkrete Betriebsanweisung für die Benutzungsanlage(n)
- Baugrundgutachten
- Ergebnisse Sickerversuche
- Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 50.000 oder 1 : 25.000) mit eingezeichnetem Standort
- Lageplan mit deutlich dargestellten und abgegrenzten Einzugsflächen samt Gefälledarstellung und zugeordneten Sickerflächen
- Schnittzeichnungen (Versickerungsanlage, etc.)
- Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100

Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse anzeigepflichtig. Sofern Feuerlöschbrunnen errichtet werden sollen, sind diese bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Errichtung mit Angaben zum Standort (Gemarkung, Flur und Flurstück), durchführendes Brunnenbauunternehmen, voraussichtliche Tiefe und Angaben zum Wasserbedarf zu beantragen. Es muss die Erstellung von Schichtenverzeichnissen der Bohrungen gemäß DIN 4022 erfolgen. Die Brunnen sind entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubauen. Werden beim Abteufen undurchlässige Schichten durchbohrt, ist die entstandene Verbindung zwischen den verschiedenen Grundwasserleitern sicher abzudichten. Der Brunnenkopf ist so herzustellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen ist. An dem abzuteufenden Brunnen sind Leistungspumpversuche zum Nachweis des Wasserdargebots zu erbringen.

Angrenzend an das Plangebiet sind einige Altlastenverdachtsflächen erfasst. In Bereichen von geplanten Versickerungsflächen/-anlagen für Niederschlagswässer sind Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist mittels Entnahme und chemischer Analytik einer Bodenmischprobe nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Die Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist zu beachten.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG⁵, BbgAbfBodG⁶

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

Nördlich, westlich und südöstlich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald folgende Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG:

Reg.- Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkungen
0332619197	Mineralölkontamination in Gebäude 29	Teupitz	8	234	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten (Grundwasserabstrom)
0332619179	Farblager im Gebäude 37, Hospital Teupitz	Teupitz	8	248	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (seitlicher Grundwasseranstrom)
0332619181	Werkstätten und Heizwerk mit Ablagerungen um Gebäude 14, Hospital Teupitz	Teupitz	8	248	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (seitlicher Grundwasseranstrom)
0332619182	Mineralölkontaminierte Garage (Gebäude 4), Hospital Teupitz	Teupitz	8	248	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (seitlicher Grundwasseranstrom)
0332619163	Mineralölkontamination in Gebäude 29	Teupitz	8	112	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619172	Tankstelle	Teupitz	8	135	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619171	Waschrampe	Teupitz	8	144	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619170	Garage mit Montagegrube	Teupitz	8	129	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619164	Geschobene Fläche nord-östlich Gebäude 57	Teupitz	8	211	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619155	Schrottplatz	Teupitz	8	121; 122; 123; 131; 139; 147; 155; 157; 164; 220; 221; 222; 223; 225; 226; 227; 228; 229	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)

In der orientierenden Erstuntersuchung von 1999 wurde im Bereich der im Grundwasseranstrom gelegenen altlastenverdächtigen Flächen/Altstandorte mit den Reg.-Nr.: 0332619155, 0332619163, 0332619164, 0332619170, 0332619171 und 0332619172 eine deutliche Belastung mit MKW und PAK nachgewiesen. Der Schwerpunkt der Schadstoffbelastungen liegt im Bereich des ehemaligen Schrottplatzes. In diesem Abschnitt sind nahezu flächendeckend Abfälle, wie z. B. Altreifen, Teile von Schutzausrüstungen, Schrott u. a. m. vergraben. Des Weiteren wurden auf dem Gelände in einzelnen Proben Prüfwertüberschreitungen für Blei und Benzo(a)pyren festgestellt. 1999 bis 2000

wurde eine Bodensanierung auf dem Gelände des ehemaligen Schrottplatzes durchgeführt. Der belastete Boden wurde ausgekoffert, entsorgt und durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt.

Für die altlastenverdächtigen Flächen/Altstandorte mit den Reg.-Nr.: 0332619179, 0332619181, 0332619182 und 0332619197 liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bisher keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen vor. Somit können seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden, ob und welche Kontaminationen vorliegen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht mit einer Beeinträchtigung des geplanten Vorhabens durch die o. g. Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen gerechnet. Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.

Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BauGB, BbgDSchG⁷, Denkmalliste⁸

Baudenkmalschutz

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

9. Einwendungen

a) Einwendung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des eingetragenen Denkmals "Landesirrenanstalt-Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärztewohnungen, Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, Küchengebäude mit Festsaal, Wäschereigebäude, Leichenhalle mit Anstalts- und Gemeindefriedhof, Beamtenwohnhaus, Lazarett, acht Krankenhäusern für Männer, acht Krankenhäusern für Frauen, Kegelbahn und allen dazugehörigen Freiflächen, dem historischen Wegesystem sowie Resten der ursprünglichen Freiflächengestaltung". Das Denkmal stellt ein Gesamtkunstwerk dar, welches Aspekte des Städtebaus, der Gartenbaukunst und der Architektur eindrucksvoll zu einem Ganzen verbindet, von der Grundkonzeption bis hinunter zum kleinsten Detail.

Die mit dem Planentwurf getroffenen textlichen planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen sind teilweise zu ungenau oder unzureichend. Eine sehr erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals ist nicht auszuschließen. Ohne die unter Punkt 13c) der Stellungnahme genannten Änderungen kann das denkmalrechtliche Konfliktpotenzial nicht überwunden werden. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes ist seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht zustimmungsfähig. Im Folgenden werden die Hauptkonfliktpunkte ausgeführt:

1. Das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben muss sich innerhalb des betroffenen Denkmals einfügen bzw. unterordnen. Dies gilt im Besonderen für Werbeanlagen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung sind hinsichtlich der möglichen Zulässigkeit von Werbeanlagen zu ungenau.
2. Die textliche Festsetzung TF 11 beschreibt die zulässigen Dachformen. Die Beschränkung auf Flachdächer ist aus denkmalpflegerischer Sicht unzulässig, weil somit z. B. eine Integration von Nebenanlagen in das betroffene Denkmal nicht ermöglicht wird. Nur weil das Hauptgebäude des zukünftigen Nahversorgers möglicherweise ein Flachdach haben wird, bedeutet dies nicht das mögliche Nebenanlagen automatisch auch ausschließlich über ein Flachdach verfügen sollten.
3. In der textlichen Festsetzung TF 12 werden die zulässigen Gestaltungsmerkmale für Fassaden und Fenster geregelt. Die Gestaltung und farbliche Fassung der genannten Bauteile sind für das Einfügen und integrieren des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens

in das betroffene Denkmal von großer Bedeutung. Fassadenanstriche und Verkleidungen in anthrazitfarbenen Tönen bzw. kunststoffbeschichtete Fassadenverkleidungen tragen nicht zur Anpassung des Vorhabens in das betroffene Denkmal bei, sondern verstärken die Fremdkörperwirkung. Insbesondere die exponierte Lage in der Nähe des Haupteinganges der ehemaligen Landesirrenanstalt erfordert eine behutsame Integration des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens in den vorhandenen Gesamtkontext.

4. In den textlichen Festsetzungen wird die Bepflanzung des mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhabens gemäß den denkmalrechtlichen Vorabstimmungen festgelegt. Das geplante Vorhaben befindet sich in einem bauzeitlich angepflanzten bewaldeten Grünstreifen, welcher die ehemalige Heilanstalt bewusst von der Buchholzer Straße abgegrenzt und die Gesamtanlage eingefasst hat. Eine entsprechende Bepflanzung und Begrünung des geplanten Vorhabens ist deshalb von besonderer Bedeutung. Entgegen der denkmalrechtlichen Vorabstimmung ist zeichnerischen zwar eine Bepflanzung entlang der "Buchholzer Straße" festgesetzt, jedoch fehlt eine zeichnerische Festsetzung der Bepflanzung entlang der Straße "Teupitzer Höhe" und zum benachbarten Flurstück 235 der Flur 5 der Gemarkung Teupitz.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. BbgDSchG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Um eine denkmalrechtliche Zustimmungsfähigkeit für das mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Vorhabens herstellen zu können, sind die unter Punkt 13a) der Stellungnahme erläuterten Punkte wie folgt anzupassen:

1. Die freistehenden Werbeanlagen sind auf die im beiliegenden Lageplan eingezeichnete Hinweis-Stele und den Pylon im Bereich der Einfahrt zu begrenzen. Zusätzliche Werbeanlagen, wie z. B. Fahnenmasten sind unzulässig. Darüber hinaus ist die zeitliche Dauer der Beleuchtung der Werbeanlagen auf die Öffnungszeiten zu begrenzen (städtebaulicher Vertrag). Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen ist auf 6 m zu begrenzen.
2. Die textliche Festsetzung TF 11 ist entweder gänzlich wegzulassen oder es sind als zulässige Dachformen neben Flachdächern mindestens auch Sattel-, Pult-, Walm- und Shed-dächer sowie eine Kombination aus diesen zu zulassen.
3. In der textlichen Festsetzung TF 12 sind die zulässigen Farbspektren für die Gestaltung der Fassaden und Fassadenelemente auf matte hellere Erdtöne zu begrenzen. Des Weiteren sind Fassadengestaltungen in Form von spiegelnden, reflektierenden oder glänzenden Oberflächen auszuschließen. Als Materialien für die Fassadengestaltung sind Putz, Klinker (auch als geschlämmte Fassade) und Holz festzulegen.
4. In der zeichnerischen Festsetzung ist die Begrünung entlang der Straße "Teupitzer Höhe" und zum benachbarten Flurstück 235 der Flur 5 der Gemarkung Teupitz festsetzend zu ergänzen. Dies ist für die Integration des geplanten Vorhabens in den bauzeitlich angelegten Grünstreifen unabdingbar.

10. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

11. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

12. Weiter gehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortlaufend weitergeführt.

Bodendenkmalschutz

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

Untere Bauaufsichtsbehörde

- ☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG⁹

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Kataster- und Vermessungsamt gemäß PlanZV¹⁰

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Gemäß § 1 PlanZV i. V. m. Punkt 4.1 der "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. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) ist zur Übersichtlichkeit auf der Planzeichnung ergänzend Gemarkung und Flur anzugeben.

Zum Satzungsbeschluss ist ein Katastervermerk entsprechend Punkt 4.4 der Planunterlagen VV auszufertigen.

Bauleit- und strategische Planung

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Entsprechend dem Informationsblatt Punkt 1 ist mit dem Bebauungsplan die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einem integrierten Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 m² geplant. Mit der textlichen Festsetzung TF 1 (2) wird die Zulässigkeit

eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 m² und maximal 1.500 m² geregelt. Backshops und Bäckereien sind entgegen der Aussagen im Informationsblatt nach der textlichen Festsetzung TF 1 (2) ergänzend und nicht in dieser Verkaufsfläche integriert zulässig. Die Angaben sind in Übereinstimmung zu bringen.

Die textliche Festsetzung TF 2 erhält im Vorentwurf die Kurzbezeichnung "*Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe*". Eine Traufhöhe ist jedoch nicht festgesetzt, sondern die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß. Die Kurzbezeichnung ist anzupassen.

Der geplante Bebauungsplan überschneidet den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4e "Buchholzer Straße/Teupitzer Höhe". Die Überschneidung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist möglich, wenn der Inhalt dieses Planes durch die Festsetzungen des neuen Planes auf den Überschneidungsflächen ersetzt werden soll. In diesem Fall bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann. Eine entsprechende Festsetzung ist zu ergänzen. Der Geltungsbereich des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich seiner Bezeichnung sollte ergänzend in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung darzustellen und zu bezeichnen.

Alle für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung anzugeben. Auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist ein Übersichtsplan zur Darstellung der städtebaulichen Situation und zur Einordnung des Plangebietes einzufügen.

Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung



Zettwitz

Beigeordnete und Dezernentin

-
- ¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - ² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
 - ³ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14)
 - ⁴ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
 - ⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
 - ⁶ Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I Nr. 5 S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
 - ⁷ Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechtes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215 ff.), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)
 - ⁸ Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 22. Dezember 2004 (Amtsblatt für das Land Brandenburg Nr. 3 vom 26. Januar 2005 S. 34 ff.), in der aktuellen Fassung
 - ⁹ Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 197), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 42)
 - ¹⁰ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)