

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

ISP Ingenieurbüro
Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

Bereich
Amt für Strukturentwicklung, Kultur und Marketing
SG Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 445 / 116 - 2021
Ihre Zeichen

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

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
18. Mai 2021

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet MONARI Arts“ Gartenstraße der Stadt Schlieben / Berga
Vorentwurf Fassung März 2021
Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit Schreiben vom 22. April 2021 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Planvorentwurf und bitten um die Stellungnahme.

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

Zu den vorgelegten Planunterlagen werden von Seiten der **unteren Bauaufsichtsbehörde** (**[REDACTED]**) grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen, der Vorentwurf wurde im Vorfeld mit dem SB Planung abgestimmt. Es werden jedoch verschiedene Hinweise zu den Planunterlagen benannt, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

1. Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB für einen Vorhabenträger erstellt wird. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Wirkungen des Bebauungsplanes nicht objektbezogen auf Grundlage der Vorhabenkonzeption des Vorhabenträgers betrachtet werden können wie z. B. bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (hier u. a. verbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag), sondern auf den Festsetzungskatalog des (Angebots-) Bebauungsplanes ausgerichtet sein müssen (d. h. Annahme des „ungünstigsten Planfalls“ bzw. Ausschöpfung des Festsetzungskataloges). So erlaubt der Bebauungsplan bspw. uneingeschränkt Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, deren (ggf. nachteilige) Wirkungen somit auch betrachtet werden müssen.

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



2. Im Sinne des Bestimmtheitsgebotes von Rechtsnormen ist mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein bestimmtes „Tun, Dulden oder Unterlassen“ für den berührten Grundstückseigentümer zu verbinden, weshalb diese Festsetzung in ihrem textlichen Inhalt so präzise bzw. eindeutig sein muss, das hieraus unmittelbar der notwendige Inhalt eines entsprechenden dinglichen Rechtes abgeleitet werden kann (als „Baulast“ nachgelagert verbindlich zu vereinbaren). Die Breite des Leitungsrechtes sollte zudem ergänzend vermaßt werden.
3. Die im Umweltbericht unter Kap. 2.5.1 benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (S. 19) sollten, sofern unter Berücksichtigung der Ermächtigungsgrundlage des BauGB (d. h. nur Flächen und Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug) festsetzbar, in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um rechtsverbindlich zu wirken (bspw. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Hier wird insbesondere auf die vorgeschlagene Maßnahme M1 verwiesen, soweit sie überhaupt mit den Ansprüchen eines (uneingeschränkten) Gewerbegebietes vereinbar sind.
4. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG könnten auf der Planurkunde der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes -, redaktionell deutlich abgesetzt vom Festsetzungskatalog - als Hinweise benannt werden, um gezielt auf die Bedingungen des Planvollzugs einzugehen.
5. Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist ein zentrales Gebot der rechtsstaatlichen Planung. Neben der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sind für das Planverfahren auch der Abwägungsvorgang selbst (d. h. die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange „gegeneinander“ und „untereinander“) und das Abwägungsergebnis im Abwägungsprotokoll eindeutig zu dokumentieren. Die städtebauliche Begründung ist im weiteren Planverfahren entsprechend fortzuschreiben.

Die **untere Naturschutzbehörde** ([REDACTED]) nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Fett dargestellte Passagen sind den Unterlagen zum B-Plan "Gewerbegebiet MONARI Arts" Gartenstraße der Stadt Schlieben / Berga, Schlieben, Flur 5, Flurstück 142, Vorentwurf Fassung mit Stand vom März 2021, entnommen.

Landschaftsplanung

Die wirksamen übergeordneten Fachplanungen des Naturschutzes (Landesentwicklungsprogramm Brandenburg (LEPro 2007), Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Landschaftsprogramm Brandenburg (2000) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Landschaftsrahmenplan (LRP) (1997) und Biotopverbundplanung des Landkreises Elbe-Elster (LKEE) (2010), Flächennutzungsplan Stadt Schlieben wurden im vorliegenden Umweltbericht zum Vorhaben berücksichtigt.

Den diesbezüglichen Ausführungen des Umweltberichtes kann vollumfänglich gefolgt werden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass dem o. g. Vorhaben keine landschaftsplanerischen Belange entgegenstehen.

Eingriffsregelung

Umweltbericht Seite 20

2.5.2.1 Ersatzmaßnahme (E1) – Umwandlung von Acker in extensives Grünland

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden werden auf einer Ersatzfläche in der Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... kompensiert. Die Maßnahmenfläche von E1 besitzt eine Flächengröße von ca. 5.000 m².

Der Vorhabenträger wird diese Fläche und Maßnahme dem Einzelvorhaben des Bebauungsplans „Gewerbegebiet MONARI Arts“, Gartenstraße durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu ordnen.

Hinweis:

Da die Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück fehlen, sowie Angaben zum derzeitigen Zustand der Fläche, kann nicht beurteilt werden ob die Fläche für den Ersatz des Schutzguts Boden geeignet ist.

Umweltbericht Seite 23

Detailliertere Angaben zu den Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz sind im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan enthalten, welcher dem Entwurf beigelegt wird.

Hinweis:

Eine abschließende Bewertung zum B-Plan "Gewerbegebiet MONARI Arts" im Zusammenhang mit den Belangen des Artenschutzes kann es erst mit Vorlage des Entwurfs geben.

Von Seiten der **unteren Wasserbehörde** bestehen keine Einwände gegen die v. g. Planung.

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** ([REDACTED]) stimmt dem BP "Gewerbegebiet MONARI Arts" Gartenstraße der Stadt Schlieben / Berga (Vorentwurf Fassung März 2021) ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

Die **untere Denkmalschutzbehörde** ([REDACTED]) verweist zu der o. g. Planung auf die direkte Beteiligung nachfolgender Träger öffentlicher Belange, 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.

Das **Straßenverkehrsamt** ([REDACTED]) nimmt zur Planung wie folgt Stellung:

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen dem B-Plan nicht entgegen. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen.

Hinweise:

Der gegenwärtige Ausbauzustand der Verkehrsflächen (Straßenbreite, Gehwege, Straßenbeleuchtung) ist hinsichtlich der zukünftigen Nutzung zu prüfen und möglicherweise der Ausbau und die Anpassung der vorhandenen Verkehrsflächen im weiteren Verfahren voranzutreiben.

Die im Gewerbegebiet vorhandene Straße (Betonplatten) wurde im hinteren Teil grundhaft ausgebaut und mit einer Schwarzdecke versehen. Bezüglich des Straßenquerschnittes wurde mit Stellungnahme des StVA vom 16. Oktober 2006 dazu ein durchgängiger Straßenquerschnitt der Gartenstraße von mindestens 5,5 m empfohlen. Dies insbesondere begründet durch den am Ausbauende befindlichen Stahlbaubetrieb mit hoher Frequentierung von Lkw. Der Ausbau erfolgte jedoch nicht in diesem Umfang.

Aufgrund der Steigerung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung der damit verbundenen Begegnungsfälle Pkw / Lkw bzw. Lkw / Lkw sollte hier eine Prüfung hinsichtlich der Dimensionierung der Erschließungsstraße erfolgen.

In Verbindung mit der geplanten Maßnahme sind Einschränkungen an Verkehrsflächen möglichst auszuschließen. Bei unvermeidlichen Einschränkungen ist hierfür die Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen gemäß § 45 Abs. 6 StVO durch die bauausführende Firma beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. Auf der Grundlage des BbgStEG dürfen die Stadt Finsterwalde und das Amt Schlieben die Anordnungen gemäß § 45 Abs. 6 StVO für ihr Territorium treffen. Die Genehmigung gilt vorerst bis zum 31. August 2021. Der Antrag ist mindestens 10 Arbeitstage vor Beginn der Verkehrsraumeinschränkung beim StVA einzureichen.

Die Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes ([REDACTED]) gibt folgende Hinweise:

Es ist zu beachten, dass die ausgewiesene Verkehrsfläche bzw. in besonderen Fällen auf dem Grundstück, für die Anordnung von Flächen für die Feuerwehr, entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr geeignet sein muss. Insbesondere in deren Abmaßen und Tragfähigkeiten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens müssen entsprechend § 5 Brandenburgischer Bauordnung diese Flächen nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um Bewegungsflächen ggf. auch um Aufstellflächen.

Gegen die Bebauung des ehemaligen Forschungszentrums Schlieben/Berga bestehen aus der Sicht des **Sachgebietes Landwirtschaft** (Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft, SB [REDACTED]) keine Einwände, da es sich hierbei nicht um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) handelt.

Gleiches gilt auch für die zu Erstaufforstungsmaßnahmen herangezogene Parzelle. Sie ist ebenfalls nicht als LN im Feldblockregister erfasst.

Anders hingegen verhält es sich bei der noch zu findenden Ackerfläche, die in extensives Grünland umgewandelt werden soll.

Hier ist die Prüfung der Möglichkeit, ob nicht andere Maßnahmen zur Kompensation in Frage kommen, die keine Nutzflächen beanspruchen, empfehlenswert.

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.

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

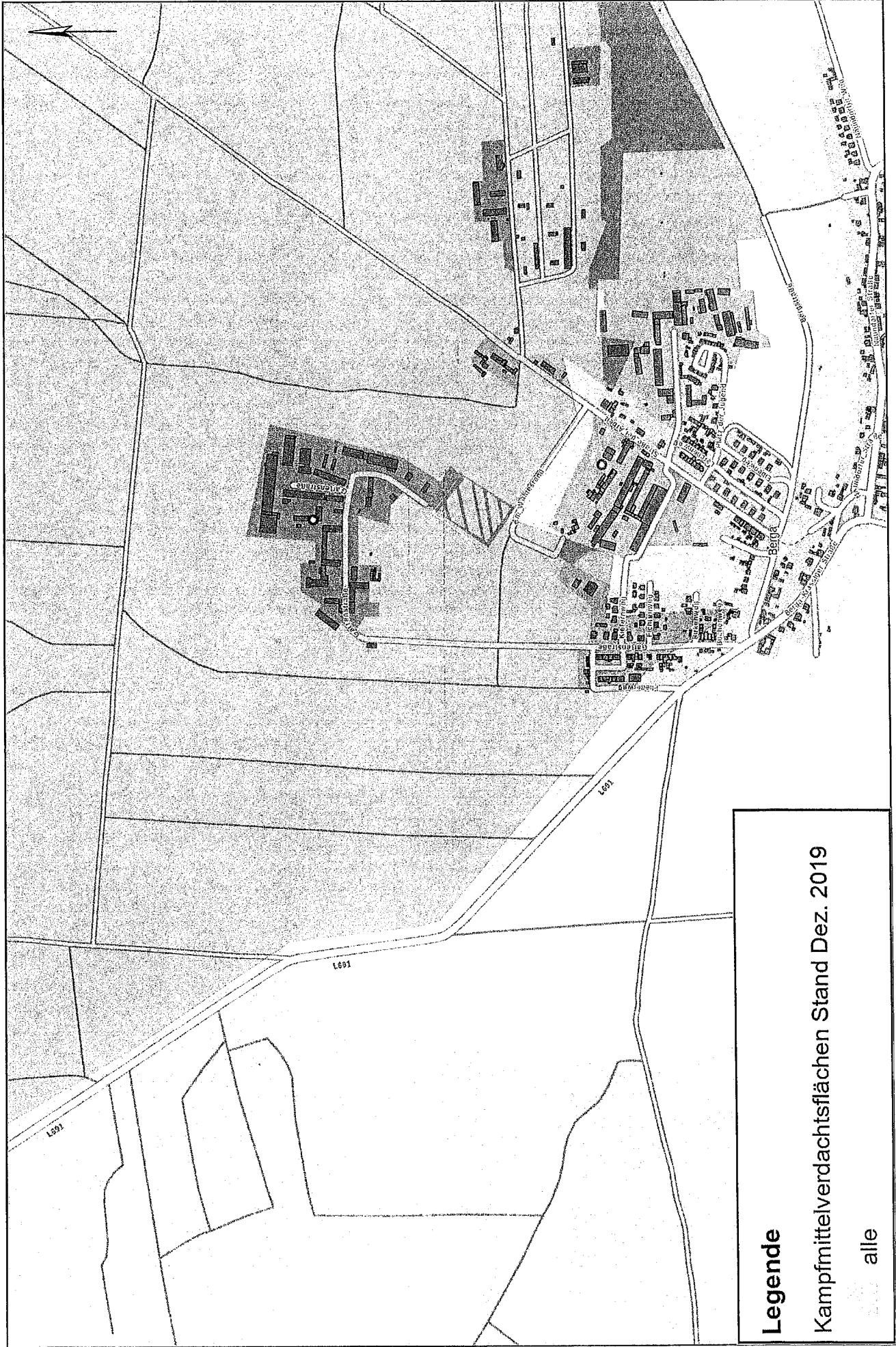
Aufgrund der aktuellen Lage ergeht von Seiten des **Gesundheitsamtes** zurzeit keine Stellungnahme zu der v. g. Planung.

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


Simone Günther
Sachbearbeiterin TöB



Legende

Kampfmittelverdachtsflächen Stand Dez. 2019

alle



© Straßennetz:
Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg

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



LAND BRANDENBURG



Zentraldienst
Polizei Brandenburg

04

Zentraldienst der Polizei Brandenburg | Am Baruther Tor 20 | 15806 Zossen

Ingenieurbüro Diecke
Stadtplanung
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

EINGANG

29. APR. 2021

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Am Baruther Tor 20 Haus 5
15806 Zossen

Bearb.: [REDACTED]
Gesch.-Z.: KMBD 1.24
Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Internet: www.polizei.brandenburg.de
kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

Zossen, 23.04.2021

Ortsname: **Schlieben**
Straße:
Flur: **5** Flurstück: **142tw**

Vorhaben: **Bebauungsplan "Gewerbegebiet MONARI Arts"**
Ihr Zeichen:
Reg. / RPL-Nr.: **202120820000**
(bei Schriftwechsel bitte angeben)
Ihr Schreiben vom: **22.04.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei dem konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittel-freiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Geschäftszeiten Bürgerservice: Mo, Di, Do: 07:30 - 12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr
Fr: 07:30 - 13:00 Uhr

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.