

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat: IV
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / SG
Kreisentwicklung
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Stadtverwaltung Trebbin
Frau Brügge
Markt 1 - 3

14959 Trebbin

Auskunft: Frau Reiter
Zimmer: 1.OG R. 3
Telefon: 03371 608-4153
Telefax: 03371 608-9200
E-Mail: Kerstin.Reiter@teltow-flaeming.de *
Datum: 15.05.2024

Bebauungsplan (BP) „Gewerbegebiet II“ der Stadt Trebbin, OT Klein Schulzendorf

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB¹

Fristablauf für die Stellungnahme: 15.05.2024

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Schreiben der Stadt Land Brehm & Partner mbH vom 15.04.2024, eingegangen am 15.04.2024 per E-Mail
2. Begründung des Bebauungsplanes vom Februar 2024
3. Planzeichnung des BP, Maßstab 1: 1 000 vom 15.09.2023

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: - keine -

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: - keine -

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Vom **Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung (SG Kreisentwicklung)**, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung) erfolgt eine Positionierung erst im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:
Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
UST-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

Internet: <http://www.teltow-flaeming.de>

Seitens des **SG Kreisentwicklung** (Bereich Verkehr) ergeben sich nachfolgende Anregungen und Hinweise:

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes soll über den bestehenden öffentlichen „Krügerweg“ erfolgen. Die aktuelle Fahrbahnbreite des Krügerweges beträgt allerdings nur ca. 4,80 m. Ob die Straße ausgebaut werden muss, um den Anforderungen des Verkehrs des geplanten Gewerbegebietes entsprechen zu können, soll im weiteren BP-Verfahren geklärt werden. Planungsrechtlich sollen die Voraussetzungen für einen möglichen Ausbau vorliegen, da der Krügerweg im benachbarten BP Nr. 1/91 mit einer Breite von rund 11 m festgesetzt ist.

Unklar ist, ob sich das auf den gesamten Krügerweg bezieht, der befahren werden muss, um von der B101 in das Plangebiet zu gelangen, oder nur auf das Teilstück, das an den Geltungsbereich des hier vorliegenden Entwurfes angrenzt. Unklar ist außerdem, ob die im vorliegenden Planentwurf festgesetzte Verkehrsflächen noch zu der 11 m breiten Verkehrsfläche des Nachbarbebauungsplan hinzuzurechnen ist oder schon Bestandteil dieser ist. Die Begründung und die Planzeichnung legen nahe, dass es Überschneidungen der beiden Pläne gibt.

Im weiteren Verfahren sollte der bestehenden BP Nr. 1/91 als Hinweis auf der Planzeichnung oder in der Begründung dargestellt werden bzw. klargestellt werden, in welchem Bereich sich beide Pläne überschneiden. Zudem sollte dargelegt werden, dass der gesamte Krügerweg, der befahren werden muss um von der B101 zum geplanten Gewerbegebiet zu gelangen, den Anforderungen des größtmöglichen, relevanten Bemessungsfahrzeuges (Sattelzug) entspricht. Für den Begegnungsverkehr von Lkw/Lkw ist gemäß RAST 06 eine Fahrbahnbreite von mind. 5,90 m (bei verminderter Geschwindigkeit) zzgl. beidseitiger Sicherheitsstreifen erforderlich. Auf die Richtlinie für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV wird hingewiesen.

Der zuständige Entsorger sowie die örtliche Feuerwehr sollten im BP-Verfahren beteiligt werden. Die im BP festgesetzten Straßenverkehrsflächen müssen alle Bestandteile der Straße in deren Breite beinhalten, die für eine Nutzung erforderlich sind. Neben der Fahrbahn können das u. a. Gehwege, Böschungen, Stützwände, Straßenbegleitgrün und Entwässerungsanlagen sein (siehe auch § 2 Abs. 2 BbgStrG).

In der Begründung sollten Aussagen zur Erschließung des Plangebietes mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV) ergänzt werden (relevant insbesondere für Beschäftigte). Ziel des Landes ist es bis zum Jahr 2030, den Anteil der Wege, die mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes zurückgelegt werden, auf 60% zu erhöhen (u.a. durch die Verdopplung des Radverkehrs).

Mindestens in der Begründung sollten außerdem Aussagen zur städtischen Stellplatzsatzung ergänzt werden. Da die Satzung aus dem Jahr 2005 und damit schon vergleichsweise alt ist und Fahrradabstellplätze nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen, wird darauf hingewiesen, dass die Stadt örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze und/oder notwendige Abstellplätze für Fahrräder auch im BP festsetzen kann (siehe § 87 Abs. 4 und 5 i. V. m. Abs. 9 BbgBO).

Anregungen für die weitere Planung (u. a. Richtzahlen für den Stellplatzschlüssel) könnten u. a. aus der Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalens (NRW) und dem aktuellen Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung des Zukunftsnetzes Mobilität NRW gezogen werden. Im Landkreis Teltow-Fläming sind Stellplatzsatzungen, die auch Regelungen zu Fahrradabstellanlagen enthalten, in der Gemeinde Rangsdorf und den Städten Luckenwalde und Ludwigsfelde bekannt.

Weitere Hinweise des Landkreises:

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung** und **SG**

Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität

- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht u. SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie Untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, **SG Agrarstruktur**

Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigelegt. Alle digital vorliegenden Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab im Portable Document Format (PDF) per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.

Vom **SG Technische Bauaufsicht, SG Hygiene und Umweltmedizin** und **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität** lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

Im Auftrag



K. Reiter
SGL Kreisentwicklung

Anlagen

Stellungnahmen der Fachämter

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 13.05.2024
Auskunft: Koch / Schön / Sommerer
Zimmer: B4-3-01
Telefon: 03371 608-2510
Aktenz.: 40881/24/672

Dezernat IV
A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
A 80.2 SG Kreisentwicklung
Zinnaer Straße 34
Frau Schönberger



Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet II" der Stadt Trebbin, OT Wiesenhausen (Klein Schulzendorf)

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB - Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Absatz 4 BauGB

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 17. April 2024 in der UNB eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf Büro Stadt-Land-Brehm (Stand: Februar 2024)
- Planzeichnung zum Vorentwurf Büro Stadt-Land-Brehm (Stand: Februar 2024)
- Faunistische Erfassungen 2022 Büro Trias (Stand: 2. März 2023)

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

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Forderungen und Hinweise in der Abwägung entsprechend beachtet werden.

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP):

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplanes liegt ein Landschaftsplan (LP) aus 2017 vor, der das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche darstellt. Daneben sind auch Empfehlungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, sowie Vorgaben zum Erhalt und zur Ergänzung von Baumreihen und Alleen enthalten.

Der B-Plan widerspricht demnach den Darstellungen des geltenden LP.

Da zur Entwicklung des Plangebietes eine FNP-Änderung erforderlich ist, wäre auch der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben. Neben der Überarbeitung der Maßnahmen, Ziele und Erfordernisse direkt für die Plangebietsfläche sind u. U. auch Änderungen aufgrund der extern erforderlichen Ausgleichsflächen (z.B. für das Schutzgut Boden) darzustellen.

Parallel erfolgt auch die Beteiligung zur FNP-Änderung für diesen Teilbereich.

Artenschutz:

Bei der Bauleitplanung sind, neben der Betrachtung des Schutzgutes „Arten/ Biotop“ im Rahmen der Eingriffsregelung, die Belange des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen. Mit den eingegangenen Unterlagen wurde eine faunistische Erfassung eingereicht, die den Verlust von einem Revier der Heidelerche durch die Umsetzung des B-Plans beschreibt. Die Heidelerche ist nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 c) BNatSchG streng geschützt und befindet sich in Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/147/EG). Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust des Reviers der Heidelerche sind in den Unterlagen bisher nicht enthalten.

b) Rechtsgrundlage:

Landschaftsplanung:

§ 5 Abs. 1 BbgNatSchAG

§ 9 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 5 Abs. 2a und 4 BauGB

Artenschutz:

§ 7 Abs. 2 Nr. 14 c) BNatSchG

Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

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

Landschaftsplanung:

Es ist ein LP, hier als räumlicher Teilplan, der den fachlichen Anforderungen entspricht, zu erarbeiten. Die Darstellungen sind in den Bauleitplan (FNP) zu übernehmen oder bei Nichtübernahme entsprechend zu begründen und dementsprechend auch für den konkreten B-Plan zu berücksichtigen.

Artenschutz:

Als Vermeidungsmaßnahme für die Heidelerche (aber auch insgesamt für Brutvögel und Eichhörnchen) ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit in die textlichen Hinweise und die Begründung zu übernehmen:

„Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden. Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten – auch bezüglich des Eichhörnchens – erfolgen“

Es ist ein Konzept zum Ausgleich des Revierverlustes der Heidelerche zu erarbeiten und einzureichen. Das Konzept ist in die Begründung des Bauleitplans zu übernehmen und zu berücksichtigen. Die funktionserhaltende Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind so zu präzisieren, dass bei einer späteren Planumsetzung davon ausgegangen werden kann, dass die Zugriffsverbote eingehalten werden können und die vorgezogene Realisierung der Maßnahmen im Fall der Planumsetzung gewährleistet ist. Die Kompensationsmaßnahmen sind dafür genau zu quantifizieren und zu verorten. Ferner ist deren Umsetzung sicherzustellen und die langfristige rechtliche Sicherung, Pflege und Kontrolle vorzubereiten (z. B. über Festsetzungen innerhalb des B-Plans oder über dingliche Sicherung im Grundbuch und städtebaulichen Vertrag außerhalb).

Bei Fragen zu den Belangen des Artenschutzes, steht Ihnen in der UNB Frau Schön zur Verfügung (Tel.: 03371 608-2502, miriam.schoen@teltow-flaeming.de).

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) **Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:**

b) **Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:**

4. Weitergehende Hinweise

☐ **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:**

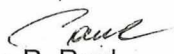
☒ **Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:**

1. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes bewältigt werden muss. Bei Vorhaben nach den §§ 30 und 33 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar, weil sie bereits im B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan nach den Vorschriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich an die daraus erwachsenden Vorgaben zu „Vermeidung – Ausgleich – Ersatz“ halten muss. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der gemäß dem Bebauungsplan maximal zulässigen Eingriffsintensität so konkret wie möglich im B-Plan, Grünordnungsplan (GOP) oder in einem eigenständigen Fachgutachten (z.B. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – LBP) zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen, -maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B-Plan verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag). Ohne entsprechende Nachweise kann nicht sichergestellt werden, dass die Kompensation des gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG geplanten Eingriffes tatsächlich gegeben ist. Die naturschutzrechtliche Prüffolge hinsichtlich der Kompensierung des Schutzgutes Boden (Versiegelung) beginnt mit einer möglichen Ausgleichsmaßnahme (vgl. Entsiegelung von Boden; § 15 Abs. 2 BNatSchG). Nur wenn die Prüfung innerhalb der Stadt Trebbin und Umgebung ergab, dass keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen in Form von Pflanzmaßnahmen o.ä. rechtlich zulässig. Ein Abwägungsfehler könnte im Weiteren entstehen, wenn sich die Gemeinde sofort für eine Ersatzmaßnahme entscheidet, obwohl ein Ausgleich problemlos möglich wäre (§ 18 BNatSchG).
2. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für die geplanten Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden – erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit

die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.

3. Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden (z.B. für die Versiegelung oder den Artenschutz), sind diese zudem grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden.
4. Direkt westlich und südlich grenzen geschützte Alleen an das Plangebiet. Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Das geplante Anlegen von Erschließungswegen muss so erfolgen, dass Alleebäume nicht tangiert werden. Neben der verkehrstechnischen Erschließung sind auch neu anzulegende Versorgungsleitungen notwendig, die wiederum so erfolgen müssen, dass der Alleebaumbestand nicht beeinträchtigt wird (Verlegung der Medien außerhalb der Kronentraufen vorhandener Bäume (zzgl. 1,5 m).
5. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u. a. verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unabhängig davon, ob sie durch die BaumSchVO TF oder eine gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind oder nicht.

Mit freundlichen Grüßen


B. Paul
SG-Leiterin

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BbgNatSchAG

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)

BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

NatSchZustV

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der NatSchZustV vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71)

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III

Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 6. Mai 2024

Auskunft: Frau Zikul (UWB)
Frau Braune (UABB)

Zimmer: A5-3-06

Telefon: 03371 608-2606

Aktenz.: 602/23/673/8-01

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
D IV/Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Kreisentwicklung
Frau Reiter
Im Hause
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34



Stellungnahme

Betr.: Bebauungsplan "Gewerbegebiet II" der Stadt Trebbin, OT Klein Schulzendorf

hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Antragsteller: Stadt Land BREHM & Partner mbH
Schulweg 1, 15711 Königs Wusterhausen

Es liegen folgende digital am 17. April 2024 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben vom 15.04.24
- Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht, Stand Februar 2024
- Planzeichnung, Stand: 15.09.23
- Biotope Faunistische Erfassung, Biotopkarte
- Vollmacht

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens

keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Seitens des SG Wasser, Boden, Abfall bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Ausweisung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II" der Stadt Trebbin, OT Klein Schulzendorf, sofern die nachfolgenden Forderungen und Hinweise der Unteren Wasserbehörde bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Von der Unteren Abfallwirtschafts und Bodenschutzbehörde wurden keine Forderungen oder Hinweise erhoben.

Forderungen

1. Oberflächengewässer

Wasserbehördlich wird begrüßt, dass für den im nördlichen Bereich des B-Plangebietes gelegenen „Quergraben“ unter Punkt 3. der Textlichen Festlegungen die private Grünfläche bereits für den

Wasser- und Bodenverband zur Gewässerunterhaltung befahren werden kann.

Hier ist weiterhin festzulegen, dass entlang der nördlichen oder südlichen Böschungsoberkante des „Quergraben“ im Plangebiet ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung (auch Einzäunung) oder dauerhafter Bepflanzung freigehalten wird, unabhängig ob es sich um einen offenen oder verrohrten Grabenabschnitt handelt. In diesem Bereich muss die Befahr- und Überfahrbarkeit mit Technik (Bagger bis zu 18 t) gewährleistet sein.

Begründung:

Der „Quergraben“ (Katasternummer 035.08) ist ein oberirdisches Gewässer gemäß 2 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und fällt in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) unter dessen sachlichen Geltungsbereich. Gemäß § 3 BbgWG in Verbindung mit § 1 der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) ist der „Quergraben“ nach seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung ein Gewässer II. Ordnung.

Gemäß § 126 Abs. 1 i. V. m. § 124 Abs. 1 Nr. 3 u. Abs. 2 BbgWG sowie § 1 Wasserbehördenzuständigkeitsverordnung (WaZV) ist die zuständige Wasserbehörde der Landkreis als Untere Wasserbehörde.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben im Landkreis Teltow-Fläming. Somit ist die sachliche, örtliche und instanzielle Zuständigkeit meiner Behörde gegeben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des erforderlichen Arbeitsstreifens für die Gewässerunterhaltung und muss über eine Breite von fünf Metern, gemessen ab der Böschungsoberkante, verfügen.

Die Unterhaltung des „Quergrabens“ obliegt als öffentlich-rechtliche Pflicht dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“. Dieses ergibt sich aus § 79 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit dem Wasserverbandsgesetz (WVG) und dem Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (§ 1 Abs. 2 i. V. m. Anlage 1.1 GUVG).

Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Zur Gewässerunterhaltung gehört insbesondere die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abführung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht (§ 39 WHG). Die jährlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen dienen somit der Erhaltung dieses Zustandes.

Soweit es zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines Gewässers erforderlich ist, haben die Anlieger, nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung, zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person oder ihre Beauftragten die Grundstücke betreten oder vorübergehend benutzen. Weiterhin haben die Anlieger Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Die Anlieger können verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieses ergibt sich aus § 41 WHG sowie § 84 BbgWG.

Hinweise

1. Quergraben

Hinsichtlich Oberflächengewässer bzw. für Rückfragen zur Gewässerunterhaltung steht Herr Vogel (Frank.Vogel@teltow-flaemiung.de) bei der Unteren Wasserbehörde zur Verfügung.

2. Lage im Wasserschutzgebiet (siehe Punkt 2.6 und Nachrichtliche Übernahme Punkt 3.4)

Das Plangebiet befindet sich entsprechend Kreistagsbeschluss Luckenwalde Nr. 0030/85 vom 13.05.1985 innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Trebbin und nicht, wie nachrichtlich übernommen, innerhalb der Schutzzone III B. Das Wasserschutzgebiet ist gemäß § 15 Abs. 4 BbgWG weiterhin rechtsverbindlich. Die einzelnen Schutzzonen sind entsprechend des

Kreistagsbeschlusses zu benennen. Die Schutzzone IV entspricht sicherlich der heutigen Schutzzone III B, wird aber dennoch als Schutzzone IV geführt.

Die erforderlichen Arbeiten sind allgemein gemäß § 52 WHG in Verbindung mit § 15 BbgWG nach dem Stand der Technik durchzuführen, so dass eine Verunreinigung der Gewässer auszuschließen ist. Abweichungen von dem Stand der Technik sind dann zulässig, wenn die gleiche Sicherheit auf andere Weise gewährleistet ist. Grundsätzlich sind die Verbote laut Kreistagsbeschluss und der damals gültigen TGL zu beachten.

Bauwilligen muss bekannt sein, dass es Einschränkungen geben kann, die im Baugenehmigungsverfahren mittels Nebenbestimmungen festgesetzt werden. Das betrifft, unabhängig vom Kreistagsbeschluss auch noch die Errichtung von Wärmepumpenanlagen (siehe 2.) aber auch den Materialeinsatz. Es können dadurch höhere Kosten entstehen.

Die Wasserschutzgebiete des Landkreises Teltow-Fläming können mit den Beschlüssen digital auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming (Was erledige ich wo – Online Services – Geoportal Teltow-Fläming – Wasser („Bild“ oder „Karte öffnen“ anklicken)) eingesehen werden.

3. Wärmepumpen

Aus wasserbehördlicher Sicht wird weiterhin empfohlen, den nachfolgenden Hinweis für Wärmepumpenanlagen entweder bei den Textlichen Festsetzungen oder nachrichtlich als Hinweis auf der Planzeichnung zu übernehmen. Bauwillige lesen die Begründung meistens nicht.

„Innerhalb des B-Plangebietes werden wasserbehördlich vertikale Bohrungen für eine Wärmepumpenanlage **nicht** zugelassen. Bei Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen können lediglich horizontale Erdkollektoren oder Spiralkollektoren genutzt werden“

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Trebbin werden, bis auf wenige Ausnahmen im Landkreis Teltow-Fläming, Bohrungen für Sonden nicht mehr zugelassen und abgelehnt. Die Gefahr der Verunreinigung tiefer liegender Grundwasserleitungen ist zu hoch und kann auch durch sonst zu treffende Anordnungen nicht vollständig vermieden werden. Der Einbau oberflächennaher Erd- oder Spiralkollektoren ist dagegen möglich. Bei Luft-Wärmepumpen besteht wasserbehördlich kein Handlungsbedarf.

4. Niederschlagswasserversickerung

Zur Niederschlagswasserableitung sind keine konkreten Angaben vorhanden. Es wird lediglich mitgeteilt, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 WHG und 54 (4) BbgWG zu versickern ist. Was unumstritten ist. Laut Umweltbericht wurde unter Bewertung des Schutzgutes Wasser die Wasserdurchlässigkeit der Böden als hoch bis extrem hoch beschrieben. Hier ist im weiteren Verfahren diese Aussage zu untersuchen. Im benachbarten BP „Gewerbegebiet I“ gab es große Probleme bei der Niederschlagswasserversickerung, da die Böden nicht versickerungsfähig sind.

Deshalb ist hinsichtlich der Versickerungspflicht entsprechend § 54 (4) BbgWG, auch in Verbindung mit § 52 BbgNRG, zu untersuchen, ob das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, tatsächlich standortnah versickert werden kann. Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben ist, sind möglicherweise zentrale Versickerungsstandorte festzulegen (z.B. für die öffentliche Erschließung aber auch für einzelne Bauvorhaben).

Grundsätzlich muss anfallendes Niederschlagswasser so verbracht werden können, dass es möglichst auf den eigenen Grundstücken versickert wird (sofern nicht anders festgelegt) und generell nicht auf Nachbargrundstücke übertritt. Im Einzelnen wird die Niederschlagswasserversickerung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im B-Planverfahren sind lediglich die Voraussetzungen zu prüfen.

Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Verordnung über die Festlegung von Gewässern I. Ordnung (Brandenburgische Gewässer-einteilungsverordnung - BbgGewEV) vom 01. Dezember 2008 (GVBl. II/08, [Nr. 31]), S.471)

Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (GUVG) vom 13. März 1995 (GVBl. I/95, Nr. 03, S. 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Gesetz über Wasser- und Bodenverbände (Wasserverbandsgesetz – WVG) vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S.405) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Mai 2002 (BGBl. I S. 1578)

Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl. I/4, Nr. 22), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2014 (GVBl. I/14 Nr. 22)



Zikul
Sachbearbeiterin

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV

Landwirtschaftsamt / SG Agrarstruktur

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 06.05.2024

Auskunft: Frau Barfuß

Zimmer: C3-2-12

Telefon: 03371 608-4727

Aktenz.: 83.1.1/0424/0788

D IV / A 80

80.2 SG Kreisentwicklung

Frau Reiter

- im Hause -

Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ der Stadt Trebbin, OT Klein Schulzendorf

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Reiter,

der Vorentwurf zum o. g. Bebauungsplan (BP) der Stadt Trebbin mit Begründung und Umweltbericht mit Stand vom Februar 2024 hat dem Landwirtschaftsamt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegen.

Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes als Träger öffentlicher Belange für den Fachbereich Landwirtschaft innerhalb der Kreisverwaltung Teltow-Fläming bestehen zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes Bedenken hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange. Einer Aufstellung des BP wird unter Beachtung der folgenden Ausführungen und Hinweise zugestimmt.

Durch das Vorhaben soll im Plangebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Umfang von ca. 6,4 Hektar als Fläche für ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung vollständig entzogen werden. Die betroffene Ackerfläche wird derzeit durch einen regional ansässigen Landwirtschaftsbetrieb aktiv bewirtschaftet und im agrarförderrechtlichen Sinne genutzt. Für die landwirtschaftliche Nutzung besteht ein Nutzungsverhältnis durch einen langjährigen Pachtvertrag bis 2031 mit dem derzeitigen Bewirtschafter.

Im Sinne des Schutzes der landwirtschaftlichen Fläche und im Interesse des betroffenen Landwirtschaftsbetriebes muss die aktuelle Bewirtschaftungssituation unbedingt Berücksichtigung finden! Der Landwirtschaftsbetrieb sollte in die weiteren Planungen mit einbezogen werden, um seine Interessen wahrnehmen zu können.

Mit textlicher Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in 1:3 sollen im Plangebiet Anlagen zur Haltung, zur Schlachtung und zur Aufzucht von Tieren unzulässig sein. Ein Ausschluss würde nachzeitigem Erkenntnisstand zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung für die Landwirtschaft führen und wird in dem Entwurf hinreichend nachvollziehbar begründet.

Verbunden mit dem geplanten Vorhaben sind insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden auf etwa 4,63 ha auszugleichen. Mit der Entwurfsfassung sollten geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt und im weiteren Verlauf konkretisiert werden. Laut vorliegenden Unterlagen ist die Umsetzung von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Sollte in diesem Zusammenhang weiterhin der Ausgleich mit Maßnahmen auf externen landwirtschaftlichen Nutzflächen angestrebt werden, wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Zum Schutz vor weiterem Flächenverlust ist bei der nachgeordneten konkreten Bemessung und Zuordnung vorrangig zu prüfen, ob für geplante Kompensationsmaßnahmen die Inanspruchnahme etablierter landwirtschaftlicher Nutzflächen zwingend erforderlich ist und inwiefern

landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmöglichkeiten alternativ geeignet sind, um dem vollständigen Flächenverlust entgegenzuwirken. Entsprechende Maßnahmen können nur zielführend sein, wenn diese im Einklang mit der landwirtschaftlichen Produktion stehen und nicht zu einer Abwertung, Einschränkung oder gar Aufgabe dieser führen. Es hat sich bisher bewährt, wenn das Landwirtschaftsamt bzw. die bewirtschaftenden Agrarbetriebe und Eigentümer der Flächen in die weitere Planung mit einbezogen werden.

Hinweis:

Für die genutzte Ackerfläche ist ein Pachtvertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung angezeigt worden. Eine geänderte Nutzung vor Ablauf der Pachtlaufzeit ist nur im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Pächter und Verpächter möglich. Gemäß § 2 LPachtVG sind vereinbarte Änderungen der in einem anzeigepflichtigen Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen der zuständigen Behörde anzuzeigen. Zuständige Behörde für dieses Gebiet ist das Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Digital signiert von
Barfuß, Madlen 83.1
Datum: 6-Mai-24

Barfuß
Sachbearbeiterin TöB

Anhang

Gesetzliche Grundlagen - Fundstelle des zitierten Gesetzes

LPachtVG

Landpachtverkehrsgesetz vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855)

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III

Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde
SG Untere Denkmalschutzbehörde

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 02.05.2024

Auskunft: Herr Dr. Pratsch

Zimmer: A5-2-13

Telefon: 03371 6083607

Aktenz.: 63/34/10382/24/DK

Amt für Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Frau Reiter



Klein Schulzendorf, B-Plan "Gewerbegebiet II"

Sehr geehrte Frau Reiter,

zum oben genannten Bauvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen. Im Bereich des oben genannten Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.

Hinweise:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen und ähnliches, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Absatz 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Absatz 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Absatz 3 und 4 und § 12 Absatz 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pratsch'.

Dr. Pratsch
Kreisarchäologe