

Paul-Wunderlich-Haus - Am Markt 1 - 16225 Eberswalde

Wieferig und Suntrop
Potsdamer Str. 12b
14513 Teltow

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Gemeinde Schorfheide, OT Finowfurt
Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“
Entwurf in der Fassung vom 8. August 2023
Anschreiben vom 04. Oktober 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung zum o. g. Vorhaben danken wir.

Im Vorfeld möchte ich darauf hinweisen, dass wir im weiteren Verfahren um die Zusendung des Abwägungsprotokolls bitten.

I fachbehördliche Stellungnahme

1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):

1.1 Bauordnungs- und Planungsamt, Höhere Verwaltungsbehörde

Ansprechpartner ist Herr Dieke, Tel. 03334 214-1862

Die im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist fraglich, ob der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Der Landrat

**Bauordnungs- und
Planungsamt
Planung**

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Laura Thimm
Raum R.102.1
Telefon 03334 214 1882
Telefax 03334 214 2882
bauleitplanung@kvbarnim.de

9. November 2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
03444-2023-07

Besucheradresse
Eisenbahnstraße 37
16225 Eberswalde

Sprechzeiten der Kreisverwaltung
Dienstag 9 bis 18 Uhr
Montag, Mittwoch bis Freitag
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

Bankverbindung
Sparkasse Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

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

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfordert nicht zwangsläufig eine identische Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Gemeinde steht somit bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird.

In der Regel gehört von der zum Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption des Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes werden ca. 2 ha Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt, welche im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind. Hierbei handelt es sich nicht um geringfügige Verschiebungen der Flächenabgrenzungen, sondern um eine Inanspruchnahme erheblicher Freiflächen. Damit wird durch den Bebauungsplan die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht eingehalten.

Der in der Begründung beschriebene Flächentausch findet sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wieder, da diese Flächen nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und somit durch diesen nicht gesichert sind. Auch bei einer Sicherung dieser Flächen bleibt fraglich, ob mit dem Flächentausch die Voraussetzungen für die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gegeben sind. Ein bloßer Verweis auf einen beabsichtigten Flächentausch Gewerbe – Freiraum reicht hierfür nicht aus. Es ist nicht nur die Flächenbilanz, sondern auch die Funktion der Freiflächen zu berücksichtigen.

Im Übrigen kann die in Aufstellung befindliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht herangezogen werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies liegt hier nicht vor, da der Planungsstand der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwarten lässt, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in zeitlichem Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen wird.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf meine Stellungnahme vom 30. November 2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der diese Kritikpunkte bereits aufgeführt waren.

Die Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ist nicht gleichzusetzen mit der Festsetzung eines Höhenbezugspunktes für die Gebäudehöhen. Somit ist die textliche Festsetzung IV nicht korrekt.

Die textliche Festsetzung II.3 zur maximalen Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen etc. ist zwar in der Begründung, jedoch nicht im Plandokument enthalten. Das Plandokument ist zu korrigieren. Eine Einschränkung dieser Höhe ist sinnvoll und auch im Hinblick auf die Stellungnahme der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg erforderlich.

1.2 Bauordnungs- und Planungsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde

Ansprechpartner ist Herr Drasdo, Tel. 03334 214-1354

Der Bezug der Höhe des Erdgeschossfußbodens für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist nicht geeignet. Insbesondere bei baulichen Anlagen, welche keine Erdgeschossfußbodenhöhe beinhalten, fehlt dann die Bezugshöhe.

1.3 Untere Naturschutzbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Klemann, Tel. 03334 214-1531

Im Plangebiet befindet sich in einem Abrissgebäude eine Brutkolonie der Rauchschnalbe. Für deren Beseitigung ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 45 BNatSchG der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein geschütztes Biotop (Sandtrockenrasen). Für die Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG bzw. Befreiung nach §67 BNatSchG erforderlich. Ein Antrag wurde 2022 bereits bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt, dieser ist jedoch zu ergänzen.

2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:

2.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung

Ansprechpartner ist Herr Dieke, Tel. 03334 214-1862

Vor Satzungsbeschluss sind die verwendeten Rechtsgrundlagen auf ihre Aktualität zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden. Es sollte geprüft werden, ob dies für den vorliegenden Bebauungsplan gewünscht ist, andernfalls sollten Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche für o. g. Anlagen aufgenommen werden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Bebauungsplan für die einzelnen GE eine minimale bzw. maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens festgesetzt wird. Sowohl für die minimale als auch für die maximale Höhe gibt es keine städtebaulichen sowie andere fachlichen Gründe.

Wenn für das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden soll, was für Gewerbegebiete sinnvoll ist, sollte diese auch konkret und nachvollziehbar festgesetzt werden. Dies kann z. B. über Festsetzung der Gebäudehöhe in Metern über NHN geschehen. Hierbei ist auch das Höhenbezugssystem anzugeben.

In der Begründung, Seite 31 wird unter Punkt 8.3 nachfolgende Aussage getroffen: „Sollte dieser Spielraum nicht ausreichen, sollten weitere Anpassungen durch Ausnahmeregelungen im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ermöglicht werden.“ Dieser Satz ist zu streichen. Ausnahmen von den Festsetzungen müssen explizit im Bebauungsplan vorgesehen sein. Somit ist diese Aussage in der Begründung nicht korrekt. Darüber hinaus ist die Argumentation „sollte dieser Spielraum nicht ausreichen“ keine städtebauliche Begründung und somit nicht geeignet, Ausnahmen oder Befreiungen zu begründen.

2.2 Ordnungsamt, SG Bevölkerungsschutz

Ansprechpartner ist Herr Blankenburg, Tel. 03334 214-1094

Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Aufgrund der Art der Bebauung als Gewerbegebiet ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung von Bauvorhaben sicherzustellen (im Bebauungsplan bereits geplant).

In der Begründung zum Bebauungsplan ist jedoch lediglich der Ausbau mit nur einem Hydranten geplant. Des Weiteren sollen die vorhandenen offenen Löschwasserquellen (Holzgrube und Badeteich) herangezogen werden. Nach Ansicht der Brandschutzdienststelle ist beim Ausbau mit nur einem Hydranten das Erreichen aller Punkte im Gewerbegebiet in einer Entfernung von 150 m (für den Erstangriff) schwierig. Eine Erbringung der notwendigen Löschwassermenge im Löschbereich von 300 m ist mit der geplanten Löschwasserversorgung möglich. Die Badegrube (Flurstück 442 und 443) übernimmt keine relevante Funktion, da sie nur geringe Teile des Gebietes abdeckt und die Holzgrube (Flurstück 777) näher am Gewerbegebiet liegt. Eine ausgebaute Löschwasserentnahmestelle an der Holzgrube im Bereich der Einfahrt zum Gewerbegebiet ist notwendig.

In Einzelfällen kann bei Gewerbebetrieben eine höhere Löschwasserversorgung notwendig werden, wenn einzelne Brandabschnitte eine Fläche von 2.500 m² (MIndBauRL Nr. 5.1) überschreiten. Die erhöhten Anforderungen an den Löschwasserbedarf sind als Objektschutz zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung ist bei vorangeschrittener Planung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Rechtsgrundlage:

- § 3 Abs 1 BbgBKG
- DVGW-Arbeitsblatt W 405
- DVGW-Arbeitsblatt W 331
- MIndBauRL Nr.5.1

Die innere Erschließung des Baugebietes durch die verbindende Straße von der Biesenthaler Straße zum Hubertusweg ist sichergestellt. Ggf. sind für einzelne Gebäude Umfahrungen, Aufstellflächen oder Zufahrten notwendig. Diese zusätzlichen Flächen sollten in der Gesamtlächenbilanz bereits berücksichtigt werden.

Rechtsgrundlagen:

- § 5 BbgBO
- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

2.3 Untere Straßenverkehrsbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Timmreck, Tel. 03334 214-1413

Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände, folgende Hinweise sind jedoch bei der weiteren Planung zu beachten:

Die Aufstellung amtlicher Verkehrszeichen erfordert stets eine verkehrsregelnde Anordnung nach § 45 der Straßenverkehrsordnung (StVO) durch die Untere Straßenverkehrsbehörde, die in einem separaten Verfahren zu prüfen ist.

Für neu geschaffene oder wesentlich geänderte Straßenverkehrsanlagen, die mit amtlichen Verkehrszeichen zu versehen sind, sind die entsprechenden Verkehrszeichenpläne durch den jeweiligen Vorhabenträger bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Barnim zur Anordnung einzureichen.

Sofern durch das Vorhaben öffentliche Verkehrsflächen in Form von Arbeitsstellen an Straßen betroffen sein sollten, ist vom beauftragten Bauunternehmen in der unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle(n) unter Vorlage des jeweiligen Verkehrszeichen- oder Regelplans einzureichen. Die Hinweise aus den Richtlinien zur Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA 21) sind hier einzuhalten. Es ist mit einer Bearbeitungszeit von mindestens drei Wochen zu rechnen.

2.4 Amt für nachhaltige Entwicklung, Kataster und Vermessung, SG Strukturentwicklung, ÖPNV

Ansprechpartner ist Herr Creutziger, Tel. 03334 214-1831

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich ca. 1,5 km von der nächstgelegenen Bushaltestelle (Anbindung u. a. nach Eberswalde HBF) entfernt. Die auf Seite 16 der Begründung dargestellte Stärkung des Umweltverbundes bzw. das angeblich konsequent verfolgte Ziel der kurzen Wege wird hier offensichtlich nicht erreicht. Das

Gebiet ist nicht sinnvoll vom ÖPNV erschlossen und lässt sich auch nicht einfach integrieren.

Eine Erschließung wäre nur über die Biesenthaler Straße denkbar, da der Hubertusweg offensichtlich ungeeignet ist (Begegnung Bus/Bus bzw. Bus/LKW nicht möglich) und würde bei Ausdehnung der bestehenden Linie zu einer Laufzeitverlängerung von ca. 15 min pro Umlauf führen. Eine Erschließung ist daher wenig wahrscheinlich. Falls diese dennoch möglich gemacht werden soll, so ist darauf zu achten, dass eine Wendemöglichkeit für Gelenkbusse (18 m) besteht bzw. eine Verkehrsführung, die dies ermöglicht.

Da kein Radweg existiert, der aktuellen Ansprüchen genügt, wäre es sinnvoll ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches eine sichere Anreise für alle Verkehrsteilnehmenden ermöglicht bzw. regelt. Bisher müssen alle Ansprüche auf der Fahrbahn der Biesenthaler Straße verwirklicht werden: Sattelschlepper und Fahrräder (für Kinder ab 10 Jahren) teilen sich die gleiche kleine Fläche. Es wird dringend dazu geraten, hier Abhilfe zu schaffen, bevor Erweiterungen oder Bauarbeiten jeglicher Art auf dem Plangebiet stattfinden.

In Bezug auf das Verkehrsgutachten fällt auf, dass entgegen der textlichen Darstellungen eine erhebliche Belastung der Kreuzung Biesenthaler Straße/Hauptstraße zu befürchten ist – insbesondere die morgendliche Spitze fällt hier in die Zeit der Schülerbeförderung. Es wäre sinnvoll frühzeitig Planungen zur Vermeidung von längeren Wartezeiten der Busse zu beginnen. Insbesondere linksabbiegende LKW in die Biesenthaler Straße gefährden den Fahrplan. Die grundlegende Annahme, dass sich der Verkehr an diesem Kreuzungspunkt gleichmäßig auf beide Richtungen verteilt, deckt sich nicht mit den Erhebungen, die im gleichen Dokument angefügt sind (über 60 % nach/von Norden).

2.5 Bauordnungs- und Planungsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde

Ansprechpartner ist Herr Drasdo, Tel. 03334 214-1354

In der Begründung, Seite 18 wird unter Punkt 6.2 c) Schmutzwasser nachfolgende Aussage getroffen: „Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren die Ableitung des Schmutzwassers in die in der Biesenthaler Straße vorhandene Schmutzwasseranlage prüfen.“ Diese Aussage vermittelt den Eindruck, dass die Erschließung noch nicht abschließend geklärt ist. Eine gesicherte Erschließung ist jedoch Bedingung für die spätere Erteilung von Baugenehmigungen. Welche von der Gemeinde genehmigungsfähigen Alternativen gibt es?

Es wird eine max. GFZ von 0,8 angegeben. Aussagen zur technischen Versickerungsfähigkeit sind nicht enthalten. Es ist auch kein Baugrundgutachten erwähnt. Inwiefern eine theoretische GFZ von 0,8 auch technisch umsetzbar ist, ist bei der zuständigen Fachbehörde, hier der unteren Wasserbehörde, zu hinterfragen.

Es wird auf die jüngste Aktualisierung der Brandenburgischen Bauordnung hingewiesen. Diese ist im nächsten Verfahrensschritt zu beachten.

Die textlichen Festsetzungen VII Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind teilweise nicht eindeutig verständlich. Der Bezug der Angabe „je X m²“, bspw. der textlichen Festsetzung 1, 3 und 4 (je 100 m²) aber auch 2 (je 1 m²) wird nicht deutlich. Ist hier bspw. die (angefangene) bebaute Fläche gemeint? Die textlichen Festsetzungen sind dahingehend zu konkretisieren. Entsprechend der textlichen Festsetzung VII.3 „sind auf mindestens 3.649 m² der Fläche“ Pflanzungen vorzusehen. Worauf bezieht sich diese Mindestangabe?

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist zu sichern.

2.6 Untere Naturschutzbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Klemann, Tel. 03334 214-1531

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Begründung hinsichtlich der im Vorentwurf vorgesehenen zwei Varianten widersprüchliche Aussagen trifft. Hier wird erläutert, dass sich die Gemeindevertretung im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes für die Variante mit mehr Grünflächen unter Erhaltung des Trockenrasens als Teil der Grünfläche entschieden hat. Sowohl die Plandarstellung als auch der Umweltbericht gehen aber von der Inanspruchnahme des Trockenrasens aus. Die folgenden Hinweise und Anregungen beziehen sich daher auf die dargestellte Planung entsprechend der Planzeichnung.

Die Straßenführung der Erschließungsstraße, die fast direkt am Artenschutzhaus vorbeiführt, erzeugt nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde eine Einschränkung des Effekts der dort platzierten Nisthilfen. Ausfliegende Jungvögel kommen hier durch den Straßenverkehr in Gefahr (erhöhte Mortalitätsrate).

Bei der Berechnung der Ausgleichssumme für den Verlust der die Offenlandbiotope entsprechend des Umweltberichtes, S. 23 ist, wenn Flächen mit einem bereits vorhandenen Biotoppotenzial gepflegt werden sollen, ein Verhältnis von 1:2 anzusetzen.

Für die umfangreichen Maßnahmen sollte ergänzend ein Monitoring bzw. eine Betreuung der Pflegemaßnahmen festgelegt werden. Der Untersuchungsumfang sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Nachfolgend einige Hinweise und Anregungen hinsichtlich der Maßnahmenblätter als Anlage zum Umweltbericht:

- V5: Der Abflussbeiwert sollte erklärt werden. Allgemeinverständlicher wäre es eine maximale Versiegelung von z. B. 75 % festzulegen.
- A1: Die straßenbegleitende Vegetationsfläche sollte ebenfalls als Grünfläche dargestellt werden.
- A2: Auf dem Maßnahmenblatt fehlt eine Verortung der Maßnahme. Der Verweis auf A3 ist nicht richtig, da A3 nur entlang der Biesenthaler Str. ausgewiesen ist, die Maßnahmenfläche für A2 aber an sämtlichen Rändern des Plangebiets liegt.
- A3: Der Bereich für die Baumpflanzungen ist innerhalb der Gewerbefläche ausgewiesen. Die Fläche sollte als Grünfläche ausgewiesen werden.

- E1: Die gestrichelte Darstellung der Fläche im Maßnahmenblatt erfasst die Gewerbefläche. Wie soll die Grünfläche dort sichergestellt werden (s. o.). Da in der Übersichtskarte der Kompensation die gestrichelte rote Linie fehlt, ist davon auszugehen, dass die Grünfläche gemeint ist. Das sollte im Maßnahmenblatt auch so erklärt werden.
- E2: Die Pflanzung von Bäumen im Bereich des Artenschutzhauses sollte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Anflugmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse am Artenschutzhaus überprüft werden. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde behindert das den Anflug und schmälert den Effekt der Artenschutzmaßnahmen.
- Pf 2: Die konkreten Maßnahmen sollten durch einen entsprechenden Entomologen begleitet werden, da sie sonst wirkungslos bleiben (siehe auch www.wildbienenschutz.de).
- Pf 3: Die Größe bzw. das Volumen der Versteckstrukturen sollten konkretisiert werden. Sie müssen als Winterquartier nicht geeignet sein, da der Wall dafür geeignet ist. Eine Mahd mit Freischneider an den Südhängen sollte mindestens 1 x im Jahr eingeplant werden. Hier wäre eine ökologische Begleitung durch einen Biologen sinnvoll.
- M6: Die Schnitthöhe sollte auf mindestens 10 cm angehoben werden. Es sollte außerdem die Mahd mit Balkenmäher oder Freischneider vorgesehen werden. Das Mahdgut sollte entfernt werden. Die Flächen sind auch Zauneidechsen-Lebensraum
- M7, M8: Die Schnitthöhe sollte auf 10 cm angehoben werden (s. o.).
- M10: Die Sukzession hat kein Aufwertungspotenzial und ist daher auch keine Maßnahmenfläche, die anerkannt werden kann.
- Pf11 und Pf12: Bibersichere Einzäunung sollte festgelegt werden.
- Pf18: Die Nistkästen sollten im Spätherbst und nicht im Winter gereinigt werden, da sie im Winter von den Vögeln als Schlafplätze genutzt werden.

2.7 Untere Wasserbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Sägebrect, Tel. 03334 214-1511

Die Aussagen zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind noch unzureichend: Die Formulierung der Festsetzung VI.2 „Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist.“ ist nicht abschließend nachvollziehbar.

Grundsätzlich wird eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser befürwortet. Unklar sind die Formulierungen „oder zu sammeln“ (Alternative?) bzw. „sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist“ (Verunreinigung wovon?). Die Formulierung sollte klargestellt und überarbeitet werden.

Die Umsetzbarkeit der o. g. Festsetzung wird nicht ausführlich genug erörtert und beschrieben. Hier sind verschiedene Punkte zu berücksichtigen:

- Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Dies kann dadurch erreicht werden, dass verschmutztes Niederschlagswasser vorgereinigt wird bzw. der Boden im Bereich von Versickerungsanlagen nicht verunreinigt ist. Da der Bereich des Bebauungsplanes eine bekannte Altlastenfläche ist und gemäß Gefahrenbeurteilung der UWEG Ingenieure & Analytik GmbH (Seite 15) das Vorhandensein von kleineren Schadstoffquellen nicht ausgeschlossen werden kann, ist klarzustellen, dass Versickerungsanlagen nur im Bereich von nicht verunreinigtem Boden errichtet werden dürfen bzw. verunreinigter Boden im Versickerungsbereich auszutauschen ist.
- Im Umweltbericht wird ein Grundwasserflurabstand zwischen ca. 1,5 und 5 m ausgewiesen. Im März 2022 wurden durch die UWEG Ingenieure & Analytik GmbH in den vorhandenen Grundwassermessstellen Grundwasserflurabstände zwischen 1 m und 3,8 m gemessen. Da der Grundwasserabstand Schwankungen unterliegt, ist hinsichtlich der Beurteilung der Zulässigkeit von Versickerungsanlagen der mittlere höchste Grundwasserstand zugrunde zu legen. Für unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) ist zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Dies wird im Plangebiet dazu führen, dass in weiten Bereichen nur eine oberirdische Versickerung (Flächen- oder Muldenversickerung) zulässig bzw. erlaubnisfähig sein wird.

Bei einer geplanten Festsetzung der GRZ von 0,8 sowie einer Vorortversickerung des Niederschlagswassers ist nachvollziehbar darzustellen bzw. nachzuweisen, dass ausreichend Flächen für oberirdische Versickerungsanlagen (Mulden) zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung VII.7 „... 50 % Dachbegrünung ...“ kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht so nicht befürwortet werden. Grundsätzlich sind Dachbegrünungen mit den bekannten Effekten insbesondere in dicht besiedelten Gebieten sicherlich als sehr positiv zu bewerten. Im vorliegenden B-Plangebiet ist laut Umweltbericht aufgrund der überwiegend anstehenden Fein- und Mittelsande, die eine hohe bis extrem hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen, von einer sehr hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Diese wird durch die geplanten Versiegelungen negativ beeinflusst und kann nur durch die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser teilweise ausgeglichen werden. Da aber ein erheblicher Teil des auf den begrüneten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers verdunstet, steht dieses nicht mehr einer Versickerung vor Ort und damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Planung bzw. der o.g. Festsetzung auf die Grundwasserneubildungsrate wurden entgegen der Feststellung unter Punkt 12.4 des Entwurfes – Umweltauswirkungen – bisher nicht berücksichtigt, beschrieben und entsprechend bewertet.

Die Aussage der Begründung auf Seite 33, Punkt 8.8.1 zu Festsetzung 19 „Der Schutz von Boden und Grundwasser erfolgt darüber hinaus anteilig durch die Versickerung von Niederschlagswasser.“ ist nicht nachvollziehbar. Wie soll dieser Schutz erfolgen, was ist damit gemeint?

Im letzten Satz der Begründung wird auf der Seite 33, Punkt 8.8.1 zu Festsetzung 2 der Wirkungspfad Boden-Mensch angegeben. Der Zusammenhang zwischen diesem Wirkungspfad und der Versickerung von Niederschlagswasser ist unklar. Ist hier der Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemeint?

Für die geplanten Löschwasserentnahmestellen an den nahe gelegenen Oberflächengewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz erforderlich, sofern diese nicht baugenehmigungspflichtig sind.

2.8 Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Kuke, Tel. 03334 214-1581

Bei Verwendung von Mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) in Technischen Bauwerken gilt ab dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Beispiel: Wegebau. Prüfnachweise der Güteüberwachung zugelassener Materialien sind dem Umweltamt vor Einbau vorzulegen.

2.9 Untere Bodenschutzbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Kensbock, Tel. 03334 214-1562

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für die Altlastenstandorte gilt, dass im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen im Näherungsbereich Gefährdungsabschätzungen erfolgen sollten.

2.10 Öffentlich-rechtliche Entsorgung

Ansprechpartnerin ist Frau Richter, Tel. 03334 214-1500

Der Landkreis Barnim hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

3 Keine Hinweise und Anregungen

Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:

- Behindertenbeauftragter
- Liegenschaftsverwaltung
- Untere Denkmalschutzbehörde

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Michael Dieke
SGL Planung