



**Landkreis
Barnim**

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

Büro Knoblich
Heinrich-Heine-Str. 13
15537 Erkner



Der Landrat

**Bauordnungs- und
Planungsamt**

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Michael Dieke
Raum D.316.0.1
Telefon 03334 214 1862
Telefax 03334 214 2862
1862@kvbarnim.de

30. August 2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
02517-2023-07

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Gemeinde Schorfheide, OT Lichterfelde
Bebauungsplan Nr. 428 „Mehrfamilienhausbebauung
Oderberger Straße Lichterfelde“
Entwurf
Anschreiben vom 10.07.2023**

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, SG Planung

Ansprechpartner ist Herr Dieke, Tel. 03334 214-1862

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13b BauGB
aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit
Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) § 13b BauGB als
mit dem Unionsrecht unvereinbar erkannt. Demnach darf § 13b
BauGB aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts nicht
angewendet werden. Auf Grundlage des § 13b BauGB ohne
Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellte

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.

Bebauungspläne leiden an einem beachtlichen Verfahrensfehler i.S.d. § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB. Darf Verfahren des Bebauungsplanes darf somit nicht auf Grundlage des § 13b BauGB abgeschlossen werden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise in der Flur 5 und teilweise in der Flur 6. In der Planzeichnung ist nicht erkennbar welche der dargestellten Flurstücke sich in der Flur 5 bzw. Flur 6 befinden.

Entsprechend Punkt 6.3 der Anlage der zur Planzeichenverordnung sollte die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit dem Symbol für Verkehrsberuhigten Bereich (V) versehen werden.

Der Bebauungsplan setzt als Bauweise eine offene Bauweise fest. In der Begründung wird dargelegt, dass ein Bestandgebäude mit einer Länge von 50,88 Metern dieser Festsetzung nicht entspricht, hierfür Bestandsschutz besteht und eine weitere Verlängerung der Bebauung unzulässig ist. Unberücksichtigt bleibt hierbei, dass mit energetischen Sanierungsmaßnahmen eine Veränderung der Gebäudelänge verbunden sein kann, diese wäre dann nicht zulässig. Es wird empfohlen, diesen Fall in den Festsetzungen zu berücksichtigen.

Der Ausschluss der Zulässigkeit von bestimmten baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Einfriedungen etc.) der textlichen Festsetzung 2 stellt keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dar. Der Planteil B ist diesbezüglich zu korrigieren.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Grünflächen sollte in der textlichen Festsetzung konkretisiert werden. Mit der Festsetzung einer Gesamtgrundfläche von 400 m² ergibt sich ein „Windhundprinzip“, bei dem u.U. nicht für alle Nutzer einer Bebauungsmöglichkeit besteht. Da auf der festgesetzten Grünfläche private Erholungsgärten entstehen sollen, wäre es sinnvoll eine Festsetzung der Zulässigkeit pro Parzelle bzw. bezogen auf die jeweilige Parzellengröße zu treffen. Gleichzeitig ist es sinnvoll die Größe der jeweiligen baulichen Anlagen in der Grünfläche zu begrenzen, um Fehlentwicklungen wie z.B. wochenendhausähnliche Anlagen zu verhindern.

In der textlichen Festsetzung 5.1 verpflichtet zur Begrünung jeglicher Dächer, dies gilt dann auch für kleinere Nebenanlagen wie Müllabstellplätze, Überdachungen von Fahrradständern etc.. In der Praxis ist dies nicht immer sinnvoll bzw. umsetzbar. Es sollte geprüft werden, ob Ausnahmen von der verpflichtenden Dachbegrünung aufgenommen werden (z.B. für Dächer von Nebenanlagen bis zu einer bestimmten Größe).

Fraglich bleibt bei dieser Festsetzung auch, warum lediglich 50% der jeweiligen Dachfläche zu begrünen ist.

2.2 Untere Naturschutzbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Klemann, Tel. 03334 214-1531

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes geht davon aus, dass das Planverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird. Aufgrund der o.g. Problematik der Anwendbarkeit des § 13b BauGB und nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Gemeinde bezieht sich diese Stellungnahme auf der Annahme der Anwendung des Normalverfahrens zur Aufstellung des B-Planes.

Ein vollständiger Umweltbericht liegt derzeit noch nicht vor.

Es sind ausgehend von den vorliegenden Unterlagen folgende Ergänzungen vorzunehmen:

- Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:
 - Ausgehend von der Biotopkartierung (Karte Biotope) der Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ergänzen.
 - Es sind Ausgleichsmaßnahmen für die verschiedenen Schutzgüter festzulegen und zu ergänzen.
- Zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Regelungen:
 - Die Anwendung des worst case Szenarios aufgrund nur einer Begehung reicht nicht aus, um den notwendigen Schutz mindestens der europäisch geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 zu gewährleisten.
 - Es sollten im Rahmen des Umweltberichts oder separat als Artenschutz-Fachbeitrag folgende Ergänzungen vorgenommen werden:
 - Erfassung mindestens der europäisch geschützten Arten nach den gängigen Methodenstandards (mindestens 4 Begehungen bei geeignetem Wetter) und mindestens für die Artengruppen Reptilien und Vögel
 - Darstellung der notwendigen Schutzmaßnahmen und CEF-Maßnahmen
 - Einschätzung für jede Art ob nach § 44 Abs. 5 BNatSchG verfahren werden kann, d.h. die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die Schutz- und CEF-Maßnahmen erhalten bleiben kann oder eine artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
- Die Hanglage ist für im Zusammenhang mit Stark-Niederschlägen auftretende Wassermassen von den oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Flächen bekannt. Die Anordnung einer kompakten Bepflanzung am nördlichen Rand des Plangebietes könnte hier sowohl den Ausgleich der Gehölzverluste als auch dem Rückhalt von Wasser und abgespültem Material dienen.

2.3 Untere Denkmalschutzbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Blohmer, Tel. 03334 214-1385

Im Plangebiet befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Zu den Ausführungen unter Punkt 4.4 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ gibt es daher keine

Einwände, Ergänzungen oder Änderungen. Die Belange des Denkmalschutzes sind bereits richtig aufgeführt.

2.4 Untere Wasserbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Sägebrect, Tel. 03334 214-1511

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wird nachgereicht.

2.5 Untere Bodenschutzbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Kensbock, Tel. 03334 214-1511

Es wird auf die Hinweise des Formblattes in der Anlage verwiesen.

2.6 Öffentlich-rechtliche Entsorgung

Ansprechpartnerin ist Frau Richter, Tel. 03334 214-1500

Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlichrechtlicher 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 LK 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.

2.7 Untere Verkehrsbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Bessel, 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:

Da durch das Vorhaben öffentliche Verkehrsflächen in Form von Arbeitsstellen an Straßen betroffen sein sollten, ist vom beauftragten Bauunternehmen in der unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 (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 3 Wochen zu rechnen.

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 (hier Eigentümer der Verkehrsfläche) bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Barnim einzureichen.

Im B-Plan ist die neue Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Um im verkehrsbehördlichen Verfahren das VKZ 325 zu bekommen muss die Verkehrsfläche zwingend die baulichen und optischen Anforderungen an einen solchen erfüllen. Hierbei sind auch die Vorschriften zu den Flächen für den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen.

2.8 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 mit Mehrfamilienhäusern mit 3 Vollgeschossen ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Löschwasserversorgung von lediglich 48 m³/h erwähnt. Diese wäre für eine wirksame Löschwasserversorgung bei einem Mehrfamilienhaus kaum ausreichend.

Rechtsgrundlagen: BbgBKG § 3 Abs 1, DVGW-Arbeitsblatt W 405, DVGW-Arbeitsblatt W 331

Die Sicherung des in der Begründung genannten Hydranten wird von der Brandschutzdienststelle befürwortet.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

3 Keine Hinweise und Anregungen

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

- Behindertenbeauftragter
- Liegenschaftsverwaltung
- Untere Jagdbehörde
- Katasterbehörde
- Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Michael Dieke
SGL Planung

Anlage:

- Formblatt der Bodenschutzbehörde