



**Landkreis
Barnim**

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

W.O.W. Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Gemeinde Wandlitz, OT Basdorf
Vorentwurf**

**Bebauungsplans (BP) „Erweiterung Gewerbegebiet am
Sandweg – Teilbereich 1“**

Stand September 2020

Anschreiben vom 30.09.2020 und 1.10.2020

Sehr geehrter Herr Nerlich,

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

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

Die ca. 2 ha große Fläche (Waldfläche) soll der Erweiterung
des angrenzenden Gewerbegebietes dienen. Der ansässige
Holzimporteur und –großhändler beabsichtigt seinen
Betriebsstandort zu vergrößern.

Der Bebauungsplan stimmt mit den zukünftigen Darstellungen
des Entwurfes zum Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde
Wandlitz (Stand Januar 2020, gewerbliche Baufläche) überein.
Die Inkraftsetzung des neuen Flächennutzungsplanes ist für
das Jahr 2021 geplant.

Nachfolgende Hinweise der betroffenen Fachämter und
Behörden des Landkreises Barnim zum o.g.
Bebauungsplanverfahren bitten wir zu berücksichtigen.

Der Landrat

**Amt für nachhaltige
Entwicklung, Bau, Kataster und
Vermessung**

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Catrin Jenichen
Raum D.316.0.2
Telefon 03334 214 1860
Telefax 03334 214 2860
1860@kvbarnim.de

13. November 2020

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
TöB-2020-154



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.

1 fachbehördliche Stellungnahme

1.1 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):

keine

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

1.2.1 SG Bevölkerungsschutz

Ansprechpartner ist Herr Blankenburg, Tel. 03334 214-1094

Löschwasserversorgung

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 ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen. Für Industriebauten können je nach Bauweise auch höhere Anforderungen notwendig werden.

Rechtsgrundlagen

- BbgBKG § 3 Abs 1
- DVGW-Arbeitsblatt W 405
- DVGW-Arbeitsblatt W 331

Soweit die Erweiterung des Gewerbebetriebes mit einem bestehenden Unternehmen im Gewerbegebiet zusammen hängt, können auch weitere Maßnahmen im Bereich des organisatorischen Brandschutzes notwendig werden. Die Maßnahmen sind im Brandschutzkonzept für die Bebauung zu klären.

1.2.2 Untere Wasserbehörde (UWB)

Ansprechpartnerin ist Frau Kylau, Tel. 03334 214-1519

Im BP sind ausreichend Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen.

1.2.3 Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung

1.2.3.1 SB Bauleitplanung

Ansprechpartnerin ist Frau Jenichen, Tel. 03334 214-1680

Der Titel sollte einheitlich verwendet werden. Auf dem Plandokument (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) fehlt die Ergänzung „ - Teilbereich 1“.

Die gewerbliche Bauflächendarstellung existiert bisher nur in den Entwürfen zum Gesamt-Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wandlitz, um dem sog. „Entwicklungsgebot“ nach § 8 (2) BauGB zu genügen, müssen die rechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sein.

Aus städtebaulicher Sicht wurde die Darstellung im Entwurf zum Gesamt-FNP (Stand 9/2016) als gewerbliche Baufläche in der Stellungnahme des LK Barnim vom 3. August 2017 kritisch gesehen. „Die geplante Erweiterung/Neudarstellung der gewerblichen Baufläche (B4) sollte nochmals hinterfragt werden. Zumal sich auf dem Gelände der ehemalige Polizeischule eventuell andere (auch gewerbliche) Flächennutzungen entwickeln, die auch der vorliegende 2. Entwurf zum Gesamt-FNP-Wandlitz noch nicht berücksichtigt. Hier besteht dringender Klärungsbedarf.“ Eine Alternativvariantenbetrachtung wird daher empfohlen (gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch-BauGB im Zusammenhang mit § 1 a Abs. 2 BauGB).

Im weiteren Verfahren ist mit den Vorgaben aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage Liste 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ Hier Nr. 17 Forst und landwirtschaftliche Vorhaben (Rodung von Wald zum Zweck der Umwandlung für die eine andere Nutzungsart Nr. 17.2.3 – standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls, § 7 Abs. 2) umzugehen.

Auf dem Original des Bebauungsplanes ist die folgende vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung unter Verfahrensvermerke gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen vom 16. April 2018 erforderlich:

„Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom TT.MM.JJJJ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.“

Bei der weiteren Bearbeitung ist das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz), welches seit dem 10. November 2016 rechtskräftig ist, zu berücksichtigen. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte.

Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend und nachweislich zu prüfen.

Für öffentlich finanzierte Bauarbeiten besteht nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren für Glasfaserkabel.

In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).

1.2.3.2 Untere Bauaufsicht

Ansprechpartner ist Herr Degen, Tel. 03334 214-1361

Es wird angeregt, die betroffenen Flurstücke/Teilstücke rechtzeitig grundbuchlich zu vereinigen, um die Überbauung und die Erschließung mit Medien etc. gem. §§ 4 und 6 BbgBO zu ermöglichen.

Es sollten auch an von der Erschließungsstraße entfernten Punkten auf der bebaubaren Fläche Höhenpunkte angegeben werden, Variierende Höhenunterschiede könnten Einfluss auf die Planung haben.

Es ist zu beachten, dass bei Errichtung von Gebäuden mit zusammenhängend mehr als 5.000 m² Grundfläche eine Feuerwehrumfahrung erforderlich wird (5.2.2 MindBauRL und Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Stand Oktober 2009). Diese muss einen Abstand zum Gebäude haben, so dass die Feuerwehrumfahrung auch bei Ausbruch eines Brandes benutzt werden kann. Auch, wenn derzeit eine solche Bebauung nicht konkret geplant ist, sollte eine Feuerwehrumfahrung vorgesehen werden, um eine wachsende Entwicklung des Gebäudebestandes nicht zu behindern. Außerdem können die Rettungskräfte dann wirksamer einen möglichen Brandüberschlag von den benachbarten Waldflächen auf die Gebäude oder umgekehrt verhindern.

Bei der Planung des Wendehammers ist zu beachten, dass dieser auch den Anforderungen nach Punkt 3 der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Stand Oktober 2009 entspricht. Dafür ist ausreichend Platz in den Festsetzungen (öffentliche Verkehrsfläche) vorzusehen. Wird eine Feuerwehrumfahrung vorgesehen, kann gegebenenfalls auf den Wendehammer verzichtet werden.

Es ist eine ausreichende, jederzeit verfügbare Menge an Löschwasser bereitzustellen. Dabei sind die Abstände zu den geplanten Gebäuden und Lagerflächen zu beachten (§ 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit DVGW W405).

1.2.4 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Ansprechpartner ist Herr Schuster, Tel. 03334 214-1543

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist derzeit nicht möglich, da für die Bewertung wichtige Unterlagen (Aussagen zum Ausgleich oder zur Kompensation) noch nicht vollständig sind. Dies betrifft auch die Prüfung der Anfrage, ob die Realisierung des projektierten Vorhabens im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht oder entsprechend LSG-Verordnung genehmigungsfähig ist.

1.2.5 Untere Denkmalschutzbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Thürling, Tel. 03334 214-1385

Die Anmerkungen zu den Belangen der Bau- und Bodendenkmale sind bereits richtig aufgeführt. Es ergehen sich daher keine weiteren Hinweise oder

Anmerkungen. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde ergeben sich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

1.2.6 Untere Straßenverkehrsbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Baranski, Tel. 03334 214-1493

Gegen den Vorentwurf zum BP bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände, folgender Hinweis ist 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. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag, mit Markierungs- und Beschilderungsplan bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde, Am Markt 1/Haus E, 16225 Eberswalde einzureichen. Die äußere Erschließung ist durch die Anbindung des Sandweges an die L 100 gesichert.

Da durch das Vorhaben öffentliche Verkehrsflächen betroffen sein werden, ist vom beauftragten Bauunternehmen bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 (6) StVO rechtzeitig ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle(n) einzureichen. Es ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Wochen zu rechnen.

1.2.7 Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)

Ansprechpartnerin ist Frau Richter, Tel. 03334 214-1500

Der Landkreis Barnim (LK) 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 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.

Die öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer) ist so zu errichten, dass die Abfallentsorgung gewährleistet ist. Dazu ist mindestens der Begegnungsfall PKW/LKW (Straßenbreite geringstenfalls 4,75 m) zu gewährleisten und die Wendeanlage entsprechend der RAST 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge zu bauen.

Die Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen.

1.3 Keine Hinweise und Anregungen

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

- Untere Abfallwirtschaftsbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Straßenbaubehörde
- Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt
- Katasterbehörde

2 überfachliche Betrachtung des Vorhabens

Der o.g. Bebauungsplan soll u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen und die Sicherung der verkehrlichen Erschließung schaffen. Die Rodung im ersten Teilbereich 1 von annähernd 2 ha Wald wird jedoch kritisch gesehen.

Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

Bei Veränderungen der vorliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen, die der Stellungnahme zugrunde liegen, wird diese ungültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Jessica Sarah Jung
Sachgebietsleiterin Strukturentwicklung

Anlagen: keine
Kopien: GL5, Gemeindeverwaltung Wandlitz, Amt 61/SG 1