



Landkreis Potsdam-Mittelmark
Der Landrat

Landkreis Potsdam-Mittelmark • Postfach 1138 • 14801 Bad Belzig

Vorab per Mail vogenauer@gmx.de
Dipl.-Geograph Torsten Vogenauer
Stadtplanung Stadtforschung
Kastanienallee 16
12623 Berlin

Dienststelle: Fachbereich 4
Recht, Bauen, Umwelt, Kataster u. Vermessung
Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht,
Denkmalschutz
Potsdamer Straße 18a, 14513 Teltow
Auskunft erteilt:
Frau Rübiger

Telefon (Durchwahl) **Telefax**
03328 318-541 03328 318-559
E-Mail ToeB@Potsdam-Mittelmark.de

Aktenzeichen **Datum**
03123-18-60 **26.09.2018**

Vorhaben

Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Keramikstraße" der Stadt Ziesar

Grundstück

Ziesar, ~

Gemarkung	Ziesar, Stadt	Ziesar, Stadt	Ziesar, Stadt	Ziesar, Stadt
Flur	6	6	6	6
Flurstück	219 tlw.	242 tlw.	244 tlw.	288 tlw.

Sehr geehrter Herr Vogenauer,

mit Ihrer Mail vom 29.08.2018 bitten Sie um Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar mit Stand der Unterlagen vom August 2018.

Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.

Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.

- **Fachdienst Umwelt**

Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde gibt zum Bebauungsplan folgende Anregung:

Die Fläche für die Planungsvariante befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes Wasserwerk (WW) Ziesar (Datenquelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Grundwasservorratsprognose). Ein eigenständiger neuer Punkt wäre auf Grund der besonderen Gegebenheiten angebracht. Es handelt sich hier um ein Trinkwasserschutzgebiet das vor 1990 (1973) erlassen wurde und das als Rechtsverordnung fortgilt (§ 15 Abs. 4 BbgWG).

Postanschrift
Landkreis Potsdam-Mittelmark
Postfach 1138
14801 Bad Belzig

Tel.: (033841) - 91 0
Fax: (033841) - 91 218
E-Mail: info@potsdam-mittelmark.de
Internet: www.potsdam-mittelmark.de

Bank MBS Potsdam
BLZ 160 500 00
Konto-Nr. 3502221323
BIC WELADED1PMB
IBAN DE93160500003502221323

Sprechzeiten: Dienstag 9.00 - 12.00 / 13.00 - 18.00 Uhr

In Bezug auf die fortgeltenden Trinkwasserschutzgebiete ist der nötige Schutz für die öffentliche Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Bis zur Vorlage und Auswertung des notwendigen Schutzzonengutachtens sollten die Erkenntnisse der Einzugsgebiete aus der Grundwasservorratsprognose in die Planungen mit einfließen.

Für Abstimmungen und weitere Erläuterungen ist die Kontaktaufnahme mit dem für Wasserschutzgebiete zuständigen Sachbearbeiter Herrn Magoltz von der unteren Wasserbehörde angeraten.

In der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes gelten Verbote in Bezug auf Festsetzungen zu neuen Baugebieten.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Dem o.g. Vorentwurf Bebauungsplan stehen gegenwärtig keine abfallrechtlichen Belange entgegen. Die beigefügten Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (öRE) sind zu beachten.

Hinweise:

Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

Untere Bodenschutzbehörde

Nach Prüfung des oben bezeichneten Vorhabens hat die untere Bodenschutzbehörde keine Einwände zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im zukünftigen Gebiet des o.g. BPL keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schädliche Bodenveränderungen vermeiden

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingten Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/ Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.

Darüber hinaus ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Erdaushub

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdaushub (ohne Oberboden) darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässige Verfüllarbeiten vorzunehmen.

Ein darüber hinaus gehender flächiger Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.

Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).

Sollten anthropogene Aufschüttungen vorgefunden werden, ist bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten folgende Vorgehensweise einzuhalten:

Die anthropogenen Aushubmaterialien sind von den gewachsenen Sedimenten zu trennen und zur weiteren Bewertung vor Ort bereitzustellen.

Die anthropogenen Aufschüttungsmaterialien sind gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004)“ zu beproben und der chemischen Untersuchung gem. Parameterliste der Tabellen II.1.2-4 und II.1.2-5 zu zuführen.

Entsprechend dieser Deklarationsanalytik ist der Verwertungs-/ Entsorgungsweg der Materialien zu bestimmen.

Aufschüttungen/Verfüllungen (Austauschboden)

Für Aufschüttungen/Verfüllungen sind ausschließlich Bodenmaterialien der Bodenklassen 3 und 4 einzusetzen, die die Zuordnungskriterien der LAGA M 20 der Klasse Z 0 erfüllen (Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial; Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004).

Entwässerung und Niederschlagsversickerung

Ein Eintrag von potentiellen Schadstoffen über das Niederschlagswasser in das Schutzgut Boden ist zu verhindern. Es muss sichergestellt sein dass, das anfallende Niederschlagswasser bei der Versickerung in seinen Eigenschaften nicht nachteilig verändert oder mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen vermischt wird. Hierzu sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen und auf Nachfrage der Unteren Bodenschutzbehörde vorzuweisen. Es gilt das Vorsorgeprinzip gemäß § 7 BBodSchG.

Untere Naturschutzbehörde

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen hier keine naturschutzfachlichen Gutachten, Untersuchungen oder Arten-Bestandsdaten vor. Bitte wenden Sie sich dazu an das Artenkataster-führende

Landesamt für Umwelt
Abteilung Naturschutz
Postfach 60 10 61
14410 Potsdam

Die Untere Naturschutzbehörde verfolgt darüber hinaus im Plangebiet gegenwärtig keine Naturschutzplanungen und bereitet auch keine Naturschutzmaßnahmen vor.

- **Fachdienst Kataster- und Vermessung**

Es bestehen keine Bedenken.

- **Fachdienst Landwirtschaft**

Die Stadt Ziesar beabsichtigt einen Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ für Wohnzwecke im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Laut dem Feldblockkataster wird der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, sodass Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur betroffen sind. Grundsätzlich ist der Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen auf ein Minimum zu begrenzen, da diese Flächen dauerhaft nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung stehen. Ein Teil der Fläche wird bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die restliche Fläche soll laut § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden.

Die Fiener Agrargenossenschaft Ziesar e.G. bewirtschaftet den überwiegenden Teil dieser Fläche. Die Umsetzung des B-Plans ist mit dem genannten landwirtschaftlichen Betrieb abzustimmen, sodass landwirtschaftliche Arbeiten daran angepasst werden können. Aufgrund der im Punkt 4.8 Umweltbelange des Bebauungsplans genannten Regelungen sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan sowie für die Kompensation erfüllt werden, stimmt der Fachdienst Landwirtschaft unter dem Aspekt des allgemeinen öffentlichen Interesses zur Förderung von Wohnraum zu.

- **Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz**

Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung „WA“ sind mindestens 800 l x min⁻¹ für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405]

- **Fachdienst Gesundheit**

Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz – BbgGDG) vom 23.04.2008 in der aktuellen Fassung zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schäden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen. Das o.g. Vorhaben, Stand August 2018, wurde fachamtlich anhand vorgelegter Begründung bezüglich der Auswirkungen und Einflüsse auf das Schutzgut Mensch geprüft.

Angedacht ist, die Flurstücke 219 und 288 für überwiegende Wohnnutzung (Allgemeine Wohngebiete) planungsrechtlich abzusichern.

Trinkwasser

Im Punkt 4.8., Auswirkungen auf das Wasser, wird in den Unterlagen ausgeführt: „Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des nahegelegenen Wasserwerkes Ziesar. Durch die Neuversiegelung von maximal rund 4.300 m² Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser entstehen.“

Die Versorgung mit Trinkwasser muss den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959, in der aktuellen Fassung) entsprechen.

Im Rahmen des Antragsverfahrens sind die Verbote, Beschränkungen und Duldungspflichten für die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Ziesar zu beachten und abzuprüfen.

Immissionen

In der Begründung unter Punkt 4.6, Belange des Immissionsschutzes, wird ausgeführt:

„Das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betriebsflächen von zwei Gewerbebetrieben. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich zudem im Einwirkungsbereich der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße.

Die Belange des Immissionsschutzes werden auf Grundlage der Ergebnisse aus der Beteiligung des Landesamtes für Umwelt als für den Immissionsschutz zuständige Behörde und bei Erfordernis auf Grundlage weiterer Ermittlungen im nachfolgenden Verfahren in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.“

In wieweit hier eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch aus gesundheitlicher Sicht vorliegt kann aufgrund fehlender Informationen nicht abgeschätzt werden. Hierzu ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich.

Unerwünschter Schall wird als Lärm bezeichnet. Gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Schäden durch Lärm betreffen zum einen das Gehör und zum anderen den gesamten Körper.

Selbst bei niedrigen, nicht –gehörschädigenden Schallpegeln z.B. durch Straßenverkehrslärm ist dies möglich. (Leitlinien Schutzgut Menschlichen Gesundheit, UVP-Gesell. e.V., Stand 2014).

Lärm beeinflusst das autonome Nervensystem wie Kreislauf und Stoffwechselregulierungen. Diese treten auch im Schlaf und bei Personen auf, die meinen sich an den Lärm gewöhnt zu haben. Zu den möglichen Langzeitfolgen chronischer Lärmbelastung gehören neben den Gehörschäden auch Änderungen bei Biologischen Risikofaktoren (z.B. Blutfette, Blutzucker, Gerinnungsfaktoren) und Herz-Kreislauf-Erkrankungen wie Arteriosklerose, Bluthochdruck und bestimmte Herzkrankheiten einschließlich Herzinfarkt (z.B. W. Babisch, Umweltmed. Informationsdienst 01/2011 und M. Bonacker, Silent City. Umgebungslärm, 2008). Darüber hinaus stellen aber auch die chronische Belästigung sowie lärmbedingte Schlafstörungen eine Einflussnahme auf das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Bevölkerungsgruppen dar.

Im Weiteren wird unter Punkt 4.8, Umweltbelange, ausgeführt: „Das Plangebiet ist möglicherweise Emissionen von benachbarten Gewerbebetrieben und der angrenzenden Bundesstraße ausgesetzt (vgl. Kapitel 4.6). Weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind kaum ableitbar. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch überschreiten unter Berücksichtigung aller vorgenannten Aspekte nach gegenwärtigem Sachstand nicht die Schwelle der Erheblichkeit.“

Da zu den Einflüssen, insbesondere in Bezug auf den durch Lärm, in der Begründung keine fundierten Aussagen gemacht werden, kann die o.g. Aussage nicht belegt werden.

An die Unterlagen werden die Anforderungen gestellt, dass von Seiten des Fachdienstes Gesundheit die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch das geplante Vorhaben insbesondere durch Immissionen auf das Planungsgebiet sowie die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern abgeprüft werden können.

Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

- **Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz**

Untere Denkmalschutzbehörde

Im unmittelbaren Bereich des o.g. Vorhabens sind derzeit keine geschützten Bodendenkmale gemäß § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBL Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) bekannt.

Gleichwohl ist begründet zu vermuten, dass hier bislang unbekannte Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Dies lässt sich einerseits aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen, wie der historischen Altstadt, Schichtenbefunde und Funde verschiedener Zeitstellungen konstatieren, welche sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sowie andererseits - per Analogieschluss - wegen der siedlungstopographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typischen Lage des Planareals am Niederungsrand.

Hintergrund ist dabei das bei allen vormittelalterlichen Ansiedlungen seit der Steinzeit zu beobachtende Bestreben, Nahtstellen zwischen verschiedenen Wirtschaftsräumen zu besetzen. In den feuchten Niederungen erlaubte die entsprechende Wiesenvegetation Weide- und Grünlandwirtschaft, während die höher gelegenen, trockeneren Hang- und Hochflächen Ackerbau ermöglichten (Ökotopengrenzlage). Höheren Lagen oder Geländekuppen dagegen blieben mit großer Regelmäßigkeit durch alle Perioden den Bestattungsplätzen vorbehalten.

Bereits bei der Voruntersuchung im Rahmen der Aufstellung des unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Petriworth“ konnte eine große Anzahl von Funden und Befunden beobachtet werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese bis in das Plangebiet erstrecken.

Deshalb sollte möglichst frühzeitig im Vorfeld geplanter Bau- und Erschließungsmaßnahmen eine Bestandsanalyse durchgeführt werden. Diese kann zunächst unaufwendig und kostengünstig in einer oberflächigen Prospektion bestehen. Hieran anschließende Sondageschnitte - lediglich unter Humusabnahme bis auf das anstehende Substrat - ermöglichen eine Beurteilung der im Boden verborgenen Bodendenkmalstrukturen.

Bodendenkmale sind geschütztes historisches Kulturgut, das bei Bau- und Erdarbeiten nicht ohne vorherige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und im Falle der erteilten Erlaubnis nicht ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung geschädigt oder zerstört werden darf (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei der Erhaltung der bestehenden Denkmalsubstanz Priorität einzuräumen ist.

Öffentliches Recht

Im Bebauungsplan werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO Nutzungen fast in Gänze ausgeschlossen. Lediglich der Versorgung des Gebiets dienende Läden werden zugelassen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der dadurch eingeschränkten Nutzungen entsteht möglicherweise kein allgemeines, sondern ein reines Wohngebiet. Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen sollte nochmals überprüft werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des MSWV und des Mdl vom 03.09.1997 – Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB – vom Hersteller der Planunterlage auf dem Original des Bebauungsplanes die unter der Nummer 4.5 vorgegebene vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung abzugeben ist.

Die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind gem. § 4 Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet einstellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es ist nicht ersichtlich, dass dies das Amt Ziesar beachtet hat.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


Räßiger

Anlage:
Informationsblatt öRE