

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14513 Teltow

Dezernat bzw. Amt: Dezernat III
Dezernat für Verkehr, Bauen, Umwelt
und Wirtschaft
Bauordnungsamt
Bauleit- und strategische Planung
Brückenstraße 41
15711 Königs Wusterhausen

Anschrift:

Bearbeiter/in:

Zimmer:

Vermittlung:

Durchwahl:

Fax:

E-Mail*: bau_planung@dahme-spreewald.de

Aktenzeichen: 40512-25-633

Datum: 21.01.2026

Ihr Schreiben vom: 17.12.2025

Ihr Zeichen:

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹

Gemeinde Schönefeld, Ortsteil Selchow

Bebauungsplan Nr. 04/25 "Messeparkplatz Selchower Weg/LPG-Straße"

eingereichte Unterlagen, Posteingang 17.12.2025:

- Anschreiben Planungsbüro Wieferig & Suntrop vom 17.12.2025
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 - Vorentwurf, Stand 05.12.2025
- Begründung - Vorentwurf, Stand 16.12.2025
- Umweltbericht - Vorentwurf, Stand 16.12.2025 mit
Anhang; Biotopkartierung im Maßstab 1 : 1.550 - Stand 16.10.2025
- Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) - Stand 22.11.2025 mit
Anhang; Karte 1 - Untersuchungsgebiet und Ergebnisse der Brutvogelerfassung 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG², BaumSchV LDS³

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.

Hauptsitz Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Kontoinhaber: Landkreis Dahme- Spreewald Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	Internet www.dahme-spreewald.de E-Mail post@dahme-spreewald.de* * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	--	--	---	---

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Diese Erfassungen liefern letztendlich die Datenbasis für ein damit verbundenes, parallel zu erarbeitendes Artenschutzkonzept, über welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorgaben und konkrete Artenschutzmaßnahmen für spätere Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen zur Umsiedlung, Umfang von Ersatzniststätten oder Nistplatzoptimierungen etc.).

Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Mit der vorliegenden Biotopkartierung vom Juli 2025 ist dem nachgekommen worden. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einbezogen worden, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten und Nutzungsveränderungen mögliche Verbotstatbestände des Artenschutz- bzw. des Biotopschutzrechtes auszuschließen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen zum Arten- und Biotopschutz bilden bereits insgesamt eine sehr gut ausgearbeitete Grundlage für den Entwurf des Umweltberichtes.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weiter gehende Hinweise

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Der Vorentwurf bildet bereits eine gute Grundlage, der die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darstellt. Für sich daraus entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um die Beeinträchtigungen auf den unvermeidbaren Rest zu minimieren.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere in Hinblick auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dementsprechend ist ein Ausgleich durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation festzusetzen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht zu beschreiben und darzustellen. Der aktuelle "Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze" (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667) ist zu beachten.

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im Artenschutzfachbeitrag (AFB) müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des

§ 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorbereitend in einem Konzept zur Umsetzung im folgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Die bereits vorliegende "Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermäuse und Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)" vom 22.11.2025 bildet eine gute Grundlage, die bereits Eingang im Umweltbericht sowie im Vorentwurf der Planzeichnung gefunden hat.

Im Ergebnis der vorgenannten Unterlagen stehen der Planung hinsichtlich des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG keine unüberwindbare Sachverhalte entgegen.

Die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (BaumSchV LDS) ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bezugnehmend auf das Faunistische Gutachten sollte der Punkt e) der Hinweise zu den Artenschutzmaßnahmen auf der Planzeichnung dahingehend ergänzt werden, dass der Einsatz der ökologischen Baubegleitung auch erforderlich wird, wenn Bautätigkeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit begonnen und in Teilen während dieser Zeiten weitergeführt werden müssen.

Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, inwieweit der Geltungsbereich oder Teile des Plangebietes eingezäunt werden. Ist eine Einzäunung vorgesehen, ist die Zaunanlage für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Dazu ist ein Abstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberfläche von min. 15 cm einzuhalten oder in Bodennähe eine Maschenweite von 10 x 10 cm bis 15 x 15 cm zu verwenden.

Im Umweltbericht Punkt II.2.2.1, Unterpunkt Biotopverbund, wurde entsprechend dem Teilplan "Biotopverbund Brandenburg" eine Relevanz hinsichtlich des Verbundsystemes für das Plangebiet festgestellt, ohne das darauf im Weiteren planerische Konsequenzen gezogen werden. Zudem befindet sich gemäß Abb. 5 des Umweltberichtes (Seite 21) eine funktionale Verbindung mit dem Ziel der Sicherung der ökologischen Kohärenz zwischen FFH-Gebieten. Im Umweltbericht Punkt II.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird lediglich festgestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des landesweiten und regionalen Biotopverbundes nicht zu erwarten ist, obwohl der vorgenannte Biotopverbundkorridor durch das Plangebiet verläuft.

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt bei einer externen Kompensation der ermittelten aus der Umsetzung der Planinhalte resultierenden Beeinträchtigungen i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB die klare Benennung der Flächen und Maßnahmen in einer Festsetzung oder einen eindeutigen Verweis auf den zugehörigen, die Kompensation regelnden städtebaulichen Vertrag im Plandokument.

Untere Wasserbehörde gemäß BauGB, BbgWG⁴, WHG⁵, BbgVersFreiV⁶, BbgNRG⁷

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

1. Einwendungen

a) Einwendung:

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. V.3 ist das anfallende Niederschlagswasser auf nicht bebauten Flächen und auf Vegetationsflächen zu versickern oder zu sammeln. Die befestigten Flächen entwässern über das natürliche oder bauliche Gefälle in die angrenzenden

unbefestigten Flächen. Ob diese Art der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser so erfolgen kann, wurde in den vorliegenden Unterlagen nicht nachgewiesen.

Die Entwässerung der Verkehrsanbindungen von der Kreisstraße K 6169 soll in den Entwässerungsgraben der Kreisstraße erfolgen. Inwieweit die Niederschlagsentwässerungsanlagen der Kreisstraße das hier zusätzlich anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsanbindung aufnehmen können, wurde im Vorentwurf nicht nachgewiesen.

Aussagen, ob auf dem Messeparkplatz Selchower Weg Trinkwasser benötigt wird und/oder Abwasser anfällt, kann dem Vorentwurf nicht klar entnommen werden. In dem Sondergebiet sind entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. I.3, Anstrich 8, aber die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen, Nebenanlagen und Leitungen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden, zulässig.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG

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

Die Niederschlagsentwässerung als Teil der Erschließung des Sondergebietes muss bereits im Rahmen der Planung betrachtet werden. Es liegt kein Entwässerungskonzept vor. Eine Prüfung der Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet ist somit nicht möglich.

Der Umgang mit Niederschlagswasser hat in der Bauleitplanung - nicht zuletzt durch die häufigeren Starkregenereignisse - an Bedeutung zugenommen. Die planende Gemeinde sollte sich daher bereits im Rahmen der Planerstellung die Frage stellen, welchen Beitrag der Bebauungsplan zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Begrenzung der Folgen von Starkregen leisten kann und soll.

Entsprechend des Runderlasses "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABl. BB Nr. 46 vom 23. November 2011, S. 2035) sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahe Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür haben die Kommunen bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden etc.) und ob zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen.

Um Regenwasser versickern zu können, muss der Boden ausreichend wasserdurchlässig sein. Einerseits gibt es die Erfahrungswerte für die Region Schönefeld, andererseits kann die Wasserdurchlässigkeit lokal stark schwanken. Die Erfahrungen in der Gemeinde Schönefeld bestätigen bei zahlreichen Bauvorhaben inhomogenen Bodenverhältnisse mit einer Wechselfolge von gut durchlässigen und gering durchlässigen Bodenschichten. Deshalb ist eine textliche Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser nur möglich, wenn bereits im Planverfahren durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung am Standort überhaupt möglich ist.

Bisher wurden für das Vorhaben immer nur befristete Baugenehmigungen für den Zeitraum der geplanten ILA alle zwei Jahre mit Vor- und Nachbereitungszeit von etwa einem Monat erteilt. Für diese Nutzungen war grundsätzlich der Rückbau des Asphalt- und Schottermaterials und die Herstellung der Flächen im ursprünglichen Zustand nach Durchführung der jeweiligen ILA zeitnah geplant und wurde umgesetzt. Bereits in diesen befristeten Baugenehmigungen wurde seitens der unteren Wasserbehörde immer auf die Notwendigkeit der Durchführung eines Planverfahrens hingewiesen. Insbesondere wurde auch darauf hingewiesen, dass bei einer dauerhaften Nutzung dieser Flächen als Parkplatz, eine dauerhafte Lösung für die Niederschlagsentwässerung mit technischen Anlagen notwendig sei und diese auch rechnerisch nachzuweisen ist.

Aus fachlicher Sicht sind die Durchführungen von mehreren Sickerversuchen notwendig, um nachzuweisen, dass die vorgesehene Flächenversickerung am Standort überhaupt möglich ist. Mit den Sickerversuchen ist dann ein Niederschlagsentwässerungskonzept mit rechnerischen Nachweisen für die Flächenversickerung entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" vom Oktober 2024 zur Prüfung bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Bei der Berechnung der erforderlichen Versickerungsfläche ist zu berücksichtigen, dass auch die Versickerungsfläche selbst durch den Bemessungsregen belastet wird.

Bei der vorgesehenen Entwässerung der Verkehrsanbindungen von der Kreisstraße K 6169 in den Entwässerungsgraben der Kreisstraße muss rechnerisch nachgewiesen werden, dass die vorhandenen Niederschlagsentwässerungsanlagen der Kreisstraße das hier zusätzlich anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsanbindung aufnehmen können. Seitens der unteren Wasserbehörde wird davon ausgegangen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kreisstraße angepasst werden muss.

Es sind Aussagen notwendig, wie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung während der Veranstaltungen vor Ort erfolgt. Sofern eine Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung notwendig wird, ist diese fachgerecht auszuführen und etwaig anfallendes Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen. Das ist im Planverfahren konkret zu beschreiben. Sofern z. B. Container notwendig werden, sind dafür Bereiche im Bebauungsplan auszuweisen.

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung werden zusätzliche Flächen versiegelt, was zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen kann. Somit kann das Grundwasser durch das geplante neue Gebiet in Menge und Qualität beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund hat eine Darstellung der Auswirkungen des mit der Planung vorbereiteten Vorhabens auf das Grundwasser zu erfolgen.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

Durch die Gemeinde bzw. durch ein Beauftragten Dritten ist zu prüfen, ob für das Vorhaben ein Grundwassermonitoring umgesetzt werden kann, um Aussagen hinsichtlich der wasserhaushaltlichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse infolge der Versickerungen des Niederschlagswassers darzustellen. Dazu ist ein Monitoringkonzept zu erarbeiten.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weiter gehende Hinweise

Es ist durch den Bebauungsplan eine dauerhafte Nutzung als Messeparkplatz geplant. Dabei sollen die Verkehrsanlagen neu geordnet und baulich angepasst werden. Die LKW-Stellplätze werden mit Schotter befestigt. Die Hauptfahrgassen werden größtenteils mit Schotter ausgeführt. Lediglich in funktional erforderlichen Bereichen, insbesondere in den drei Zufahrtbereichen sowie im unmittelbaren Bereich des LogPoints sind dauerhaft wasserundurchlässige, vollständig versiegelte Oberflächen geplant. Die Fläche der vorgesehenen Vollversiegelung beträgt insgesamt rund 8.600 m². Aufgrund der Vollversiegelung mit insgesamt 8.600 m² unterliegt das geplante Vorhaben nicht mehr der BbgVersFreiV. Es bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohles der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Versickerungsfähigkeit muss jedoch mit einem Baugrundgutachten und Sickerversuchen nachgewiesen werden. Es ist ein Regenwasserkonzept aufzustellen, welches die Möglichkeiten der Niederschlagswasserverbringung aufzeigt.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand gemäß WHG dar. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit folgenden Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen:

- formloser Antrag
- Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen
- Berechnung mit Angabe der angeschlossenen befestigten Fläche in m², Q_a in m³/a sowie Angabe des Bemessungsregens;
aufgrund der bekannten inhomogenen Verhältnisse hat die Auslegung auch für die Flächenversickerung auf ein 10-jähriges Ereignis (Berücksichtigung des Gefährdungspotentials, bindige Bodenschichten, hoher Versiegelungsgrad) zu erfolgen
- Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" vom Oktober 2024
- konkrete Betriebsanweisung für die Benutzungsanlage(n)
- Baugrundgutachten
- Ergebnisse Sickerversuche
- Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 50.000 oder 1 : 25.000) mit eingezeichnetem Standort
- Lageplan mit deutlich dargestellten und abgegrenzten Einzugsflächen samt Gefälledarstellung und zugeordneten Sickerflächen
- Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Ereignis;
die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, herzustellen und zu betreiben, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden;
die schadlose Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstückes z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken erfolgen

Bei den weiteren Planungen zur Niederschlagswasserverbringung ist ein Fachplaner einzubinden.

Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die gesamte Bauausführung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen hat, so dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. Bei der Bauausführung ist sorgfältig darauf zu achten, dass keine für das Sicker-

und Grundwasser schädlichen Baustoffe verwendet werden und dass keine wassergefährdenden Stoffe beispielsweise aus Baumaschinen und Bautechnik austreten können.

Es ist darauf zu achten, dass durch die geplanten Parkplätze und Zufahrten keine Schäden durch anfallendes Oberflächenwasser in der Umgebung auftreten. Ein Überlauf von Niederschlagswasser auf ein fremdes Grundstück ist nicht zulässig (siehe § 52 BbgNRG). Das Gelände ist so zu profilieren, dass ein Überlaufen eines entsprechend seltenen Niederschlagsereignisses an einer geeigneten Stelle auf dem eigenen Grundstück erfolgt. An der Grundstücksgrenze sollte dieser Bereich durch eine Art Verwallung begrenzt werden.

Etwaige Tropfverluste von wassergefährdenden Stoffen aus Lkw's oder Pkw's (Benzin, Öl etc.) auf den Flächen sind umgehend ordnungsgemäß zu beseitigen und zu entsorgen. Es sind Bindemittel für ein etwaiges Auslaufen der Fahrzeuge vor Ort vorzuhalten.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG⁸, BBodSchV⁹

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

Entsprechend den vorliegenden Planungsunterlagen ist vorgesehen, auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Bodenmaterial abzuschleppen/auszuheben bzw. den Boden vollständig/teilweise zu verdichten. In der Genehmigungsplanung ist die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes mit Bodenschutzplan (Kartendarstellung) im Rahmen der bodenkundlichen Baubegleitung gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV erforderlich.

Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BbgDSchG¹⁰, Denkmalliste¹¹

Baudenkmalschutz

- ☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 130261 "Siedlung Ur- und Frühgeschichte" (Lage: Mahlow, Selchow). Die Rea-

lisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Das Bodendenkmal ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Grenzen des Bodendenkmals sind in der Planzeichnung darzustellen.

Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BbgBO¹²

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Gemäß § 32a Abs. 2 BbgBO ist *"bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzanlage ... eine Photovoltaikanlage zu installieren"*. Hier sollte ggf. bereits im Bebauungsplan eine angepasste Regelung/Festsetzung erfolgen.

Brandschutzdienststelle

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bei der Straßenplanung (Kurvenradien) sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.

Landwirtschaft

Keine Stellungnahme abgegeben.

Straßenverkehrsamt

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Entsprechend Punkt 6.6 der Begründung ist die externe Erschließung des Plangebietes über die LPG-Straße und den Selchower Weg gesichert. Diese Aussage ist nach Veranstaltungen zu differenzieren. Bei der ILA ist es durchaus möglich, dass die LPG-Straße zum Veranstaltungsgelände gehört und nicht zur Erschließung beitragen kann.

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass Beschilderungen und Markierungen dem Straßenverkehrsamt zur Genehmigung vorzulegen sind.

Kataster- und Vermessungsamt

- ☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, GG¹³

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist als Festsetzung des Bebauungsplanes in der Planzeichnung eindeutig zu bestimmen (z. B. durch Koordinaten).

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes sowie die benannte Zweckbestimmung des Sondergebietes, hier Messeparkplatz, lässt die tatsächlich zulässige Nutzung nicht in einem ausreichenden Maß erkennen. Mit der Bezeichnung des Bebauungsplanes sowie der Zweckbestimmung wird eine Nutzung des Plangebietes als alleiniger Messeparkplatz suggeriert. Tatsächlich zulässig sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. I.3 neben einer Stellplatzanlage für Pkw und Lkw u. a. auch Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur für den Messeparkplatz - zu beachten ist hierbei auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2. Diese unter Punkt 6.1 der Begründung erläuterten zulässigen Nutzungen lassen sich auch nicht dem unter Punkt 2.1 der Begründung benannten Planungsziel entnehmen. Das Planungsziel ist entsprechend der festgesetzten Regelungen in der Planzeichnung zu präzisieren, um ggf. mögliche Betroffenheiten für einzelne Fachämter deutlich erkennbar darzustellen. Möglich wäre aber auch in der textlichen Festsetzung Nr. I.1.2 bei der Angabe der präzisierten Zweckbestimmung durch eine entsprechende Formulierung dem geplanten Messeparkplatz eindeutig ein Vorrang einzuräumen. Das gleiche gilt für die textliche Festsetzung Nr. I.3, wo die neben dem Messeparkplatz zulässigen Nutzungen im Verhältnis deutlich beschränkt werden sollten.

Unter Punkt 6.4 der Begründung wird erläutert, dass für das Plangebiet keine städtebaulichen Vorgaben für eine strengere Ausrichtung der baulichen Anlagen erkennbar sind, da es sich hier überwiegend um Stellplatzflächen handelt, die hinsichtlich Fluchten nicht raumwirksam sind. Unter Berücksichtigung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung ist eine zu beachtende Raumwirksamkeit jedoch keinesfalls ausgeschlossen. Aufgrund der gleichwertig festgesetzten Nutzungen besteht die Möglichkeit, dass sich im Plangebiet z. B. nur Betriebs- und Lagereinrichtungen für den Messebetrieb ansiedeln. Es sollte die Festsetzung einer deutlich untergeordneten Gesamtfläche für die zulässigen Nutzungen in Gebäuden geprüft werden.

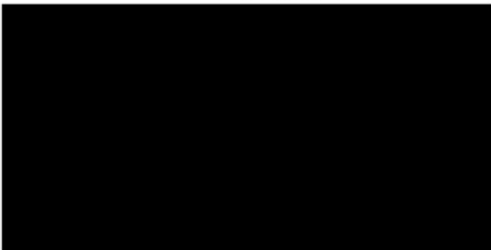
Der im Vorentwurf bereits vorgesehene Ausfertigungsvermerk weist Mängel in der Formulierung auf und ist der Funktion der Ausfertigung sowie dem Rechtsstaatsgebot des Artikels 20 GG Rechnung tragend textlich zu ergänzen. Mit der Ausfertigung wird die Originalurkunde der Rechtsvorschrift (Satzung der Kommune) hergestellt und es wird bezeugt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit dem Willen des für seinen Erlass zuständigen Organs (Gemeindevertretung) übereinstimmt (Authentizität des Norminhaltes) - materiell rechtlich. Des Weiteren wird bezeugt, dass der vorliegende Plan dem Beschluss der Gemeindevertretung als dem rechtsetzenden Organ entspricht - formell rechtlich. Ein Formulierungsvorschlag ist der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Ministeriums für

Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL, Stand Dezember 2022), Kapitel A5, Seite 2, zu entnehmen. Bei Mängeln im Ausfertigungsvermerk liegt ein beachtlicher Fehler vor.

Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BbgWG).

Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.

Mit freundlichen Grüßen



- ¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- ² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- ³ Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 28. September 2022, in Kraft getreten am 1. Oktober 2022 (ABl. für den LDS Nr. 33, S. 24)
- ⁴ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (GVBl. I/26, Nr. 4)
- ⁵ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- ⁶ Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19 Nr. 32)
- ⁷ Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl. I/96, Nr. 17, S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2014 (GVBl. I/14, Nr. 22)
- ⁸ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- ⁹ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- ¹⁰ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)
- ¹¹ Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 22. Dezember 2004 (Amtsblatt für das Land Brandenburg Nr. 3 vom 26. Januar 2005 S. 34), in der aktuellen Fassung
- ¹² Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
- ¹³ Grundgesetz (GG) für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 94)