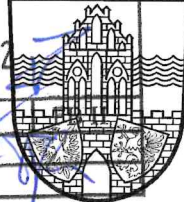


Landkreis Uckermark - Die Landrätin -

Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

Gemeinde Boitzenburger Land

| | |
|---------------|----------|
| 01. Dez. 2022 | |
| Bgm | FB I |
| FBL | 15.12.22 |
| SB | |



per E-Mail: info@werkstatt-berlin.de
Gemeinde Boitzenburger Land
Der Bürgermeister
Templiner Straße 17
17268 Boitzenburger Land

Nebenstelle:

Dezernat: III
Amt: Bauordnungsamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bearbeiter(in): Frau Lange
Zimmer-/Haus-Nr.: 349 / 1
Telefon-Durchwahl: 03984/70-4463
Telefax: 03984/70-2399
E-Mail: jeannette.lange@uckermark.de

| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Datum |
|-------------|--------------------|-----------------|------------|
| / | 11.10.2022 | 63- 02949-22-45 | 25.11.2022 |

Grundstück **Boitzenburger Land, Funkenhagen, Boisterfelde**
Gemarkung Funkenhagen
Flur 11
Flurstück 28 30

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde Boitzenburger Land

Flächennutzungsplan _____

Bebauungsplan _____

vorhabenbezogener
Bebauungsplan (Vor-
haben- und Erschlie-
ßungsplan) „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“

sonstige Satzung _____

Fristablauf für die Stellungnahme am: 28.11.2022 (n. V.)

Konto der Kreisverwaltung:
Kontoinhaber: Landkreis Uckermark
Sparkasse Uckermark
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91
BIC: WELADED1UMP

Steuernummer:
062/149/01062

Telefon-Vermittlung:
03984 70-0

Internet:
www.uckermark.de

Sprechzeiten:
Mo. u. Do.: 08:00 bis 12:00 Uhr
Di.: 08:00 bis 12:00 und
13:00 bis 17:00 Uhr
Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr

Der Landkreis Uckermark stellt für E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten die zentrale E-Mail-Adresse landkreis@uckermark.de zur Verfügung.
Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung: /

b) Rechtsgrundlage/n: /

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): /

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: /

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: /

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zu Feststellungen unvorhergesehener nachteiliger Auswirkung: /

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: /

4. Weiter gehende Hinweise

Beabsichtigte eigene **Planungen** und **Maßnahmen**, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: /

Sonstige **fachliche Informationen** oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Amt für Bau und Liegenschaften

Technische Infrastruktur:

Frau Schröter-Müller: -4365

In der Gemarkung Funkenhagen, Flur 11 auf dem Flurstück 30 befindet sich eine Freileitung/Versorgungsleitung. Der berührte Versorgungsträger ist am Verfahren zu beteiligen.

Verkehrliche Infrastruktur:

Frau Gutt: -4465

Die zuständige Straßenbaubehörde für die Gemeindestraßen ist gem. § 46 Abs. 2c Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Gemarkung Boisterfelde die Gemeinde Boitzenburger Land.

Ordnungsamt

Brandschutzdienststelle:

Herr Häusler: -1838

Löschwasserversorgung:

Zur Erschließung eines Grundstückes gemäß Baugesetzbuch gehört die gesicherte Versorgung mit Löschwasser. Die Gemeinde hat aufgrund ihrer Erschließungspflicht in Bebauungsplangebieten darzustellen, dass die ausreichende Löschwassermenge vorhanden ist.

Die erforderliche Löschwassermenge (hier: mindestens 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m) wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt in Anlehnung an das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches (DVGW).

Flächen für die Feuerwehr:

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a (1) der Brandenburgischen Bauordnung den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der gültigen Fassung entsprechen (VV TB Bbg).

Bauordnungsamt

Technische Bauaufsicht:

Herr Wolf: -3763

Dem Lageplan nach ist zu vermuten, dass dort neue Grundstücksgrenzen direkt an den Gebäuden entlanggeführt werden. Hier ist zu beachten, dass Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück liegen müssen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass dann diese Wände als Brandwände ohne Öffnungen auszuführen sind und eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden muss, der die abweichenden Abstandsflächen festsetzt.

TF Nr. 4:

„... Traufhöhe von 6,50 über DHHN zulässig.“

- das Wort „bis“ 6,50 m sollte eingefügt werden.

- der genaue Bezugspunkt ist festzulegen (evt. Straßenoberkante vor dem Grundstück, Geländeoberkante vor dem Gebäude oder genaue Höhenbeziehung (Angabe in Meter DHHN))

Rechtliche Bauaufsicht/ Bauplanung:

Frau Bredendiek: -4563

Erforderlichkeit der Planung

Bei der Begründung der Erforderlichkeit geht es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch um die Begründung, worin die Notwendigkeit besteht, ei-

nen Bebauungsplan aufzustellen. Welche städtebaulichen Probleme wären nicht lösbar, welche bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden würde? Vorliegend wird in Kapitel 1 der Begründung lediglich der Anlass/ das Ziel der Planung (Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für das Vorhaben) benannt.

Für die in § 1 Abs. 3 BauGB genannte städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind allein öffentliche Belange maßgeblich. Die öffentlichen Belange, die sich auf die Erforderlichkeit eines Bauleitplanes stützen, können sich auch auf die Aufgabenbeschreibung der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB sowie auf die Planungsgrundsätze und städtebaulichen Belange stützen, die in § 1 Abs. 6 und § 1a Abs. 2 geregelt sind. Zudem stellt § 1 Abs. 3 BauGB dar, dass die Erforderlichkeit insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau gegeben ist.

Im Kapitel 1 bedarf es einer kurzen Ergänzung zur Begründung der Erforderlichkeit der Planung (Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen und Flächen für landwirtschaftliche Zwecke) und auch zum Zweck des Bebauungsplanes (Konfliktbewältigung, Kompromissfindung).

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit wird im Kapitel 2.2 (Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse) bisher nur für das Flurstück (FS) 28 dargestellt. Zum FS 30 werden keine Aussagen gemacht. Die Angaben sind i. S. von § 12 BauGB (Vorhabenträger ist bereit und in der Lage) zu ergänzen.

Planbindungen

Neben den Zielen der Raumordnung (grundsätzlichen Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB) sind auch die im LEPro und LEP H-R formulierten und für den Bebauungsplan relevanten Grundsätze zu beachten. Die Angaben sind zu ergänzen.

Bestandssituation

In Kapitel 2.3 (städtebauliche Situation und Bestand) fehlt die Beschreibung der wesentlichen Vegetationselemente im Plangebiet (Laubgebüsche, Streuobstwiese). Die Ergänzung ist notwendig, um die erforderliche Anstoßwirkungen zu bewirken und sollten insbesondere hinsichtlich der entscheidenden Ermittlung berührter Belange (hier ggf. Biotopschutz) und der Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf diese nicht vergessen werden.

Textliche Festsetzungen – TF (Begründung sowie Plankarte)

Begründung S. 14 Kapitel 2.1:

Es wird keine Baufläche, sondern ein Baugebiet festgesetzt.

TF Nr. 1:

§ 5a Abs. 1 BauNVO regelt keine allgemein zulässigen Vorhaben, sondern definiert die Zweckbestimmung des Baugebietes. Richtig muss es heißen: Das dörfliche Wohngebiet dient dem Wohnen sowie Die allgemeinen zulässigen Nutzungsformen regelt § 5a Abs. 2 BauNVO. Im dörflichen Wohngebiet sind Wohngebäude, ... (Aufzählung weiterer Nutzungsformen) allgemein zulässig. Bei einem allgemeinen Verweis auf die Nutzungsformen nach § 5a (2) BauNVO sollten mögliche Gesetzes-

änderungen nicht außer Betracht gelassen werden (auch wenn diese in Bezug auf die Nutzungsformen nicht sehr wahrscheinlich sind).

Bei Regelung über den Ausschluss von Tankstellen soll es sich um eine Festsetzung im Sinne von § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 5a Abs. 3 BauNVO handeln. Demnach sollte entsprechend der Vorschrift festgesetzt werden, dass Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Vergnügungsstätten sind in der Aufzählung der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsformen in § 5a BauNVO nicht enthalten. Die Festsetzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten ist daher nicht nachvollziehbar. Hier bedarf es einer Überprüfung.

TF Nr. 3:

Dachform und Dachneigung sind keine Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 16 BauNVO (Maß der baulichen Nutzung), sondern werden aufgrund der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 BbgBO festgesetzt. Regelungen/Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden, bedürfen wie alle Festsetzungen im Bebauungsplan einer Begründung, die sich im Unterschied zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen jedoch auf baugestalterische Aspekte beschränken kann. Die Angaben sind zu korrigieren und zu ergänzen.

TF Nr. 4:

Der Bezugspunkt ist korrekt anzugeben. Die Höhe ist in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 anzugeben. Die Bezugnahme kann (ohne textliche Festsetzung) in der Legende des Bebauungsplans erfolgen. In der Legende sowie in der Nutzungsschablone fehlen derzeit noch die Angaben zur Traufhöhe. Da der Begriff der Traufhöhe unterschiedlich verstanden werden kann, wird eine Erläuterung in der Begründung (z. B. i. S. v. § 6 Abs. 4 BbgBO) empfohlen.

TF Nr. 5:

Es wird empfohlen, zu überprüfen, ob die Festsetzung durch eine Höhenangabe ergänzt werden sollte.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die Rechtsgrundlage für Festsetzungen zu den Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (über TF Nr. 9).

TF Nr. 15:

Die Überschrift und die darin aufgeführten Rechtsgrundlagen haben keinen Bezug zur textlichen Festsetzung. Hier bedarf es i. S. der Normenklarheit einer Überprüfung.

TF Nr. 17:

Der Verweis auf § 81 BbgBO ist nicht nachvollziehbar.

Ordnungswidrigkeiten:

Hier bitte ebenfalls die in der Überschrift aufgeführten Rechtsgrundlagen i. S. der Normenklarheit ~~zu~~ überprüfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB?; § 81 BbgBO?).

Der Vorhaben- und Erschließungsvertrag sollte um eine Legende ergänzt werden.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegen einige Gebäude bzw. Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Da dieser keine Maßstabsangabe enthält, lässt sich der Widerspruch zum Bebauungsplan derzeit nicht auflösen.

Die Stellungnahmen des Sachbereichs **Baulasten**, der **Unteren Denkmalschutzbehörde**, der **Straßenverkehrsbehörde** und des **Landwirtschafts- und Umweltamtes** werden nachgereicht.

Rechtsgrundlagen:

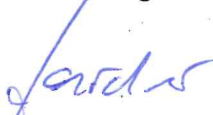
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Im Auftrag



René Harder
Amtsleiter