

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

Dezernat bzw. Amt: Dezernat III - Verkehr, Bauen,
Umwelt und Wirtschaft
Bauordnungsamt
Bauleit- und strategische Planung
Anschritt: Brückenstraße 41
15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in: Frau Böttcher
Zimmer: 102
Vermittlung: 03375 26-0
Durchwahl: 03375 26-2394
Fax: 03375 26-2422
E-Mail*: bau_planung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 40216-24-633
Datum: 05.08.2024
Ihr Schreiben vom: 20.06.2024
Ihr Zeichen:

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

Gemeinde Heidensee, Ortsteil Dannenreich, Gemeindeteil Friedrichshof Bebauungsplan "Wohnen in der Chausseestraße" (als 1. Änderung Bebauungsplan "Festplatz für den Zeltfasching Dannenreich")

eingereichte Unterlagen, Posteingang 21.06.2024:

- Anschreiben Planungsbüro HiBU Plan GmbH vom 20.06.2024
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 - Vorentwurf, Stand 08.04.2024
- Begründung - Vorentwurf, Stand 08.04.2024

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, BbgNatSchAG³

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.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Die Methoden und Mindeststandards bei der Tiererfassung haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren.

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
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.

Es hat eine Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Biotope zu erfolgen. Die Habitatstrukturen des Plangebietes lassen auf ein Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, xylobionten Käfern, Schmetterlingen und Reptilien schließen. Die Bäume sind auf das Vorkommen von Nist- und Brutstätten geschützter Arten zu untersuchen. Die angrenzenden Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen, um gerade für die Bautätigkeit Verbotsatbestände auszuschließen.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
4. Weiter gehende Hinweise

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Daraus sich entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die "Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (Licht-Leitlinie) des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (ABl./14, Nr. 21, S. 691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779) zu berücksichtigen und anzuwenden. Im Speziellen sind für die Beleuchtungsanlagen Maßnahmen zur Minderung schädlicher Einwirkungen auf Tiere festzusetzen.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Biotope ist die Eingriffsregelung abzarbeiten und durch konkrete Maßnahmen im Plangebiet festzusetzen. Dauerhaft zu entsiegelnde Flächen gehen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein und werden von der künftigen Versiegelung abgerechnet. Im Gegensatz zur ursprünglichen Bauleitplanung erhöht sich die Versiegelung erheblich. Bei der gegenständlichen Planung ist mit einer Neuversiegelung von ca. 8.500 m² zu rechnen. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sieht dagegen eine Versiegelung von ca. 1.900 m² vor. Für die Eingriffe wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen, wie die Pflanzung von Bäumen oder das Anlegen einer Hecke, festgesetzt. Der aktuelle Entwurf enthält dagegen keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach den § 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind durch Angaben wie Pflanzqualitäten und Pflanzlisten zu konkretisieren. Dabei ist der Erlass zur "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, Nr. 9, S. 203) zu beachten und anzuwenden.

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Anlage 1) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln, die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotsatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und ggf. festzusetzen.

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

Im Bebauungsplan sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" festgesetzt. Nähere Angaben zu den privaten Grünflächen werden im Vorentwurf nicht getroffen. Die Zweckbestimmung für die privaten Grünflächen sind zu konkretisieren. Dabei ist eine Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach Art und Größe gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO vorzubeziehen.

Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Stand Dezember 2022, Kapitel B 15:

"Gartengrundstücke, die überwiegend zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden, können als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ festgesetzt werden, wenn der Grüncharakter dominiert und die baulichen Anlagen (wie bei Kleingärten) deutlich untergeordnet sind. Da die Kategorie der Freizeit- und Erholungsgärten nicht durch ein Gesetz (wie z. B. das Bundeskleingartengesetz) näher bestimmt wird, sind hier immer konkretisierende textliche Festsetzungen erforderlich.

B Private Erholungsgärten, Fallbeispiel 2:

In Analogie zur Begrenzung der Grundflächen in Wochenendhausgebieten sollte die zulässige Grundfläche der Gebäude auf den Erholungsgrundstücken begrenzt werden. Die Größenbeschränkung für die Bungalows wird dabei unter Berücksichtigung des Bestandes in der Regel oberhalb der zulässigen Laubengröße in Kleingartenkolonien von 24 m² und deutlich unterhalb der üblicherweise für Wochenendhäuser anzunehmenden Grundfläche von 50 m² liegen. Um den Charakter des Baugebietes zu sichern, sollen überdachte Stellplätze und Garagen ausgeschlossen werden."

Vor dem Hintergrund der umfangreichen naturschutzrechtlichen Betroffenheiten bietet die untere Naturschutzbehörde des Landkreises der Gemeinde eine fachliche Begleitung und Unterstützung bei der Ergänzung der o. g. Inhalte an.

Untere Wasserbehörde gemäß BauGB, BbgWG⁴, WHG⁵, BbgBO⁶, AwSV⁷, BbgVersFreiV⁸

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

5. Einwendungen

a) Einwendung:

Niederschlagsentwässerung:

Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung fehlen gänzlich. Im Plangebiet befinden sich flurnahe Grundwässer. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswässern im gesamten Plangebiet schwierig. Es ist diesbezüglich ein Nachweis (u. a. Bodengutachten, Versickerungsversuche) zu führen und in diesem Zuge zu klären, inwiefern Möglichkeiten zur Versickerung bestehen.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung:

Aussagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung fehlen bzw. sind nur vage unter Punkt 3.3.3 der Begründung beschrieben. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des Plangebietes ist vorab zu klären.

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

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

Niederschlagsentwässerung:

Entsprechend dem Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, Nr. 46, S. 2035) sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür haben die Gemeinden bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen. U. a. stellen ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden unabwendbare Hinderungsgründe hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers dar.

Im Planvorentwurf werden weder Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung getroffen, noch erfolgen entsprechende Erläuterungen zur geplanten Niederschlagsentwässerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Auch nach § 54 BbgWG ist Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, vorzugsweise zu versickern. Um Niederschlagswasser versickern zu können, muss der Boden ausreichend wasserdurchlässig sein und es muss ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden sein. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung (mit Nachweis der Funktionsfähigkeit der gewählten Variante) zu treffen.

Grundsätzlich ist in der weiteren Planung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dach- und Stellflächen) vorzugsweise als Brauchwasser genutzt (Schonung der Ressourcen) bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, unter Berücksichtigung der Standortbedingungen, schadlos gegen Anlieger auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone versickert werden kann. In diesem Zusammenhang ist für das gesamte Gebiet der höchste Grundwasserstand (HGW) beim Landesamt für Umwelt (LfU, e-Mail: hydrologiedaten@lfu.brandenburg.de oder Tel.: 033201/442-449) abzufragen und bei den geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Sollte die BbgVersFreiV keine Anwendung finden, ist bei Neubauvorhaben, einschließlich Verkehrsflächen, grundstücksbezogen eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung zu beantragen. Dazu sind ein standortbezogenes Baugrundgutachten unter konkreter Angabe der Bodenklassen, kf-Werte, der Versickerungsfähigkeit sowie zum Grundwasserstand einzureichen. Aus diesen Unterlagen lässt sich dann ableiten, wie die Niederschlagsentwässerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen kann.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung:

Die fachgerechte Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz sicherzustellen. Dazu sind im Vorfeld Abstimmungen mit der zuständigen wasserversorgungs- (und abwasserbeseitigungs-) pflichtigen Körperschaft (hier Märkischer Wasser- und Abwasserzweckverband, MAWV) zu führen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in Dannenreich derzeit dezentral (abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen). Laut Abwasserbeseitigungskonzept des MAWV von 2019 ist eine zentrale Erschließung für Dannenreich betrachtet worden. Die Abwasserentsorgung ist gemäß §§ 66 und 67 BbgWG nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungskonzeptes zu regeln. Die Abwasserentsorgung ist bis zum Anschluss an eine zentrale Lösung entweder über eine bauartzugelassene bzw. dichte Sammelgrube (mit Nachweis) gemäß BbgBO oder über eine vollbiologische Kleinkläranlage, welche von der unteren Wasserbehörde zu erlauben ist, zu gewährleisten. Die fachgerechte Abwasserentsorgung ist mit dem MAWV abzustimmen. Dazu ist der zuständige Trinkwasser- und Abwasserzweckverband am Verfahren zu beteiligen. Entsprechende Aussagen sind in die Begründung aufzunehmen.

6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

8. Weiter gehende Hinweise

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Niederschlagsentwässerung:

Sofern eine Versickerung vorgesehen wird, muss für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis mit folgenden Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden (wenn die BbgVersFreiV nicht greift):

- 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 von A_u (angeschlossene befestigte Fläche in m^2), Q_a (Jahresmenge in m^3/a) sowie Angabe des Bemessungsregens (r in l/s)
- Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswassers in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007
- Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005
- 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
- Schnittzeichnungen (Versickerungsanlage, etc.)

Es ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für mindestens ein 100-jähriges Regenerignis (gemäß DIN für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche $> 800 m^2$, trifft hier zu) durchzuführen.

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 Grundstücks z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken erfolgen.

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

Ein Flurabstand von 1 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Versickerungsebene sind bei einer ordnungsgemäßen Versickerung einzuhalten. Es ist der höchste Grundwasserstand (HGW) beim Landesamt für Umwelt (LfU, Abteilung Wasserwirtschaft, E-Mail: hydrologiedaten@lfu.brandenburg.de) abzufragen und bei den geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung:

Die fachgerechte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz sicher zu stellen. Dazu ist eine aktuelle Stellungnahme des MAWV einzuholen. Ist eine Abwasserentsorgung über das öffentliche Netz (zeitnah) nicht möglich, sind auch die dezentralen Entsorgungsmöglichkeiten mit dem Zweckverband abzustimmen.

Sonstiges:

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

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase bedürfen gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 57 WHG der behördlichen Erlaubnis. Dazu sind der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme folgende Angaben mitzuteilen: a) die ungefähre Zeitdauer, b) die Menge, c) der Anfallort und d) der Ableitort. Bei Grundwasserabsenkungen mit einer Grundwasserentnahmemenge $> 2.000 m^3/d$ ist die obere Wasserbehörde (LfU) zuständig.

Gemäß § 62 WHG müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen so beschaffen sein und so errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Die AwSV ist zu beachten.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG⁹, BbgAbfBodG¹⁰

- 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.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald folgende altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten:

Reg.-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkungen
0329610578	Deponie Friedrichshof, Dannenreich	Dannenreich	3	335	festgestellte Altlast, Altablagerung in der Nähe des Plangebietes (Grundwasseranstrom)
0329610579	Düngemittelplatz Dannenreich	Dannenreich	3	238	altlastenverdächtige Fläche, Altstandort in der Nähe des Plangebietes (seitlicher Grundwasseranstrom)

Ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Kiesgrube. Im Zeitraum von 1970 bis 1990 wurde die Kiesgrube mit Abfällen aufgefüllt. Die Altablagerung ist unter der Reg.-Nr. 0329610578 und der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Friedrichshof, Dannenreich" als festgestellte Altlast/Altablagerung gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Auf dem betreffenden Flurstück 335 der Flur 3 in der Gemarkung Dannenreich wurden auf einer Fläche von ca. 1.800 m² vor allem Hausmüll und Bauschutt abgelagert. Das Gesamtvolumen wird auf ca. 2.000 m³ geschätzt. Laut des vorliegenden Gutachtens aus dem Jahr 1996 von der Firma C.U.B.A. GmbH kann ein hohes Gefahrenpotential weitgehend ausgeschlossen werden. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen bestätigen diese Aussage. Es konnten keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt werden. Es wurde jedoch festgestellt, dass sich eine Probestelle in einigen Werten (Kupfer-, Mangan-, Blei-, Zink-, und Sulfatgehalt) deutlich von der Umgebung unterscheidet. Das insgesamt hohe Phosphatniveau kann auf die Verkipfung von Hausgülle (Waschmittel) schließen lassen.

Ca. 350 m westlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Düngemittelplatz. Dieser ist unter der Reg.-Nr. 0329610579 und der ortsüblichen Bezeichnung "Düngemittelplatz Dannenreich" als altlastenverdächtige Fläche/Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Auf dem betreffenden Flurstück 238 der Flur 3 in der Gemarkung Dannenreich wurde im Zeitraum von 1970 bis 1990 Düngemittel gelagert. Laut den vorliegenden Unterlagen handelte es sich vor allem um Kali, Stickstoff und Phosphate. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen für die vorgenannte Fläche bisher keine Boden- bzw. Altlastenuntersuchungen vor. Somit können seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden, ob und welche Kontaminationen vorliegen.

Fazit:

Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht mit einer Beeinträchtigung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben durch o. g. Altlast oder altlastenverdächtigen Flächen gerechnet. Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.

Untere DenkmalschutzbehördeBau- und Bodendenkmalschutz

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

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Der vorliegende Planentwurf ist keine "Änderung" des bestehenden Bebauungsplanes "Festplatz für den Zeltfasching Dannenreich". Der Inhalt unterscheidet sich komplett von der ursprünglichen Planung. Es sind sowohl der Planumgriff in den Baugebieten nördlich und südlich der Chausseestraße, die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und auch die Festsetzung der Baufelder geändert.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 sind Lagerhallen bis zu einer Größe von 250 m² als zulässig festgesetzt, wenn diese einem nicht störenden Gewerbe zugeordnet sind. Lagerhallen sind in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig. Auch ist die Formulierung "*wenn diese einem nicht störenden Gewerbe zugeordnet sind*" ungünstig, da in allgemeinen Wohngebieten nur nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die festgesetzte II-Geschossigkeit lässt auch die Errichtung von Stadtvillen zu. Sollte dies nicht gewünscht sein, ist die Festsetzung entsprechend zu ergänzen.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG¹¹

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

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG i. V. m. den anzuwendenden Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405, durch die Gemeinde entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

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

Zentrales Gebäude- und Immobilienmanagement (GIM) gemäß BbgStrG¹²

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

Dem Bebauungsplan wird unter Beachtung des § 24 Abs. 2 BbgStrG zugestimmt.

Der geplante Bebauungsplan liegt, bis auf die ehemaligen Flurstücke 79 und 80 der Flur 2 in der Gemarkung Dannenreich, außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die zukünftig erforderlichen Zufahrten zu den jeweiligen geplanten Baugrundstücken an der Kreisstraße K 6153 stellen eine Sondernutzung nach § 22 BbgStrG dar. Dafür ist vom Eigentümer des jeweiligen Flurstückes die entsprechende Sondernutzung beim Straßenbaulastträger der K 6153 (Landkreis Dahme-Spreewald) zu beantragen. Für Sondernutzungen sind nach § 21 BbgStrG Gebühren durch den Träger der Straßenbaulast zu erheben (K 6153).

Der vorhandene Baumbestand in der Baulast des Landkreises ist zu schützen.

Werden Versorgungsleitungen in der Straßenbaulast der Kreisstraße verlegt, sind Anträge nach § 23 BbgStrG an die Straßenbauverwaltung des Landkreises zu stellen.

Durch die Gemeinde Heidesee ist zu prüfen, ob eine Verlegung des OD-Steines erforderlich ist.

Zur Ausführung des geplanten Gehweges an der K 6153 ist der Straßenbaulastträger der K 6153 zwingend in die weitere Planung einzubeziehen.

Amt für Wirtschaft und Tourismus gemäß ÖPNVG¹³Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Gemäß § 2 Abs. 3 ÖPNVG hat der Landkreis als Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV (Busverkehr) bei der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine verkehrsgerechte Zuordnung von Wohnbereichen zu Arbeits- und Ausbildungsstätten, wie insbesondere Schulen sowie eine angemessene Anbindung dieser Bereiche an öffentliche und private, gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und an Erholungsbereiche mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs auf möglichst kurzen Wegen erfolgt.

Der Gemeindeteil Friedrichshof ist mit der RVS-Buslinie 723 (S Königs Wusterhausen- Friedersdorf) den Vorgaben des kommunalen Nahverkehrsplanes Dahme-Spreewald entsprechend an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Friedrichshof bei Dannenreich" ist grundsätzlich fußläufig erreichbar. Voraussetzung ist, dass der im Entwurf planerisch berücksichtigte Gehweg tatsächlich geschaffen wird.

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

Die Planzeichnung enthält nicht den aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters, siehe Gemar-
kung Dannenreich, Flur 2, Flurstücke 79, 80, 81, 88, 284 und 286.

Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, BauNVO¹⁴, BbgBO

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

Oberstes Gebot der Gestaltung eines Bebauungsplanes ist die Verständlichkeit der Planzeich-
nung. Maßstab sind dabei nicht die in den Planungsbehörden und -büros arbeitenden Fachleute,
sondern die Information suchenden Bürgerinnen und Bürger. In diesem Sinne sollte die textliche
Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der baulichen Nutzung mit Aufzählung der zulässigen, ausnahmsweise
zulässigen und unzulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ausformuliert werden.

Die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen sind in den jeweiligen
Paragraphen der BauNVO abschließend geregelt. Nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO hat die Ge-
meinde die Möglichkeit, für eine planungsrechtliche Feinsteuerung in Ergänzung der §§ 2 bis
9 BauNVO. Die Einbringung neuer Nutzungen, z. B. durch die Festsetzung der Zulässigkeit einer
Lagerhalle, die einem nicht störenden Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ist von dieser Vorschrift
jedoch nicht gedeckt. Die Zulässigkeit des hierzu in der Begründung unter Punkt 3.3.2 benannten
vorhandenen Elektro- und Baubetriebes in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, ist
generell infrage zu stellen.

Für die in der Planzeichenerklärung erläuterte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nut-
zung, ist auf den zugehörigen Paragraphen der BauNVO zu verweisen, da die Festsetzung nur im
Zusammenhang mit der BauNVO verstanden werden kann. Darüber hinaus sind insbesondere
auch für die Festsetzungen der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl (GRZ), der Baugrenze und
der Bauweise Verweise auf die betreffenden Paragraphen der BauNVO bzw. der BbgBO zweck-
mäßig, da diese erläuternde Definitionen bzw. Berechnungs- und Anwendungshinweise enthalten.

Da die Gemeinde Heidesee über keine Stellplatzsatzung verfügt, sollte für eine städtebaulich ge-
ordnete Entwicklung im Plangebiet die Anzahl der notwendigen Stellplätze festgesetzt werden.

Das städtebauliche Erfordernis der sehr stark vom Bestand abweichend in die Tiefe gehenden
Baugrenze im südöstlichen Plangebiet, ist unter Beachtung der nur kleinteilig vorhandenen Be-
bauung (wahrscheinlich Nebengebäude) nicht verständlich und findet in der Begründung ebenfalls
keine Erläuterung.

Auf der Planzeichnung ist eine Pflanzliste angegeben, Pflanzgebote werden jedoch nicht festge-
setzt.

Entsprechend den Erläuterungen in der Begründung soll mit dem Inkrafttreten des gegenständ-
lichen Bebauungsplanes der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Festplatz für den Dannen-
reicher Zeltfasching" entfallen. Da sich das Planungsziel und das Planungskonzept grundlegend
ändert, handelt es sich formell um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes und keine Ände-
rung des alten Bebauungsplanes, was sich bereits aus der neuen Bezeichnung des Bebauungs-
planes ergibt. Diesem Sachverhalt entsprechend sollte die mehrfach verwendete Benennung der
"1. Änderung des Bebauungsplanes Dannenreicher Zeltfasching" entfallen. Dafür sollte explizit die
parallele Aufhebung des Bebauungsplanes "Festplatz für den Dannenreicher Zeltfasching" sowohl

im Schriftkopf als auch auf dem Deckblatt der Begründung durch eine entsprechende Benennung erkennbar sein. In der Begründung und schließlich im Satzungsbeschluss muss deutlich werden, dass mit dem gegenständlichen Bebauungsplan der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Festplatz für den Dannenreicher Zeltfasching" (hier mit einem größeren Geltungsbereich) ersetzt wird. Ggf. ist hierfür aufgrund des größeren Geltungsbereiches des alten Bebauungsplanes auf der Planzeichnung des neuen Bebauungsplanes eine ergänzende Nebenzeichnung sowie eine klarstellende Festsetzung zum Außerkrafttreten erforderlich.

Die Erläuterungen unter Punkt 4.3 der Begründung, dass gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, sind nicht korrekt. Gemäß § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO entwickelt sich weder aus der Darstellung einer gemischten Baufläche noch aus der Darstellung eines Mischgebietes ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BbgDSchG, WHG, BbgWG, BNatSchG, BbgNatSchAG).

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

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung



Zettwitz

Beigeordnete und Dezernentin

-
- ¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - ² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225)
 - ³ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)
 - ⁴ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14)
 - ⁵ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
 - ⁶ 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)
 - ⁷ Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I 2017 S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
 - ⁸ Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19 Nr. 32)
 - ⁹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
 - ¹⁰ Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I Nr. 5 S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24 Nr. 24, ber. Nr. 40)
 - ¹¹ Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz- BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24 Nr. 9 S. 9)
 - ¹² Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09 Nr. 15 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24 Nr. 10, S. 79)
 - ¹³ Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr im Land Brandenburg (ÖPNV-Gesetz - ÖPNVG) vom 26. Oktober 1995 (GVBl. I/95, Nr. 20, S. 252), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 (GVBl. I/24, Nr. 6)
 - ¹⁴ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)