



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat IV
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34

Bruckbauer & Hennen GmbH
z. Hd. Frau Kathrin Bruckbauer
Schillerstraße 45
14913 Jüterbog

Auskunft: Frau Schönberger
Zimmer: 1.OG R. 2
Telefon: 03371 608-4154
Telefax: 03371 608-9010
E-Mail: Marion.Schoenberger@teltow-flaeming.de *
Datum: 21. Dezember 2021
Aktenz.: 80.8.3.1.0. 29708010021002

Bebauungsplan (BP) „Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“ der Gemeinde Niedergörsdorf

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)¹

frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB)	15.11.2021 bis 17.12.2021
Fristablauf für die Stellungnahme	17.12.2021
Gewährte Fristverlängerung bis	21.12.2021

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Schreiben der Bruckbauer & Hennen GmbH, Schillerstraße 45, 14913 Jüterbog vom 11.11.2021, eingegangen per E-Mail am 12.11.2021
in digitaler Fassung und in Papierform
2. Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht zum BP „Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“ der Gemeinde Niedergörsdorf, Bearbeitungsstand: November 2021
3. Vorentwurf der Planzeichnung des BP „Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“ der Gemeinde Niedergörsdorf, Maßstab 1: 1.000, Bearbeitungsstand: November 2021

1. Einwendungen

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

a) Einwendung(en): s. **SG Naturschutz**

b) Rechtsgrundlage(n): s. **SG Naturschutz**

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): s. **SG Naturschutz**

¹ BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:
Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
USt-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen s. **SG Naturschutz**
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- 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:

keine

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

Seitens des **Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung** (hier: **SG Kreisentwicklung**) ergehen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine gesonderten Hinweise. Im Hinblick auf den Inhalt und die Bestandteile des Umweltberichts wird auf die Anlage 1 zum BauGB zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4 c verwiesen.

Begründung

Auf der S. 5 wird zur Veranlassung der Planung beschrieben, dass attraktive Flächen für den Wohnungsbau im Zusammenhang mit den überörtlichen Angeboten des ÖPNV entwickelt werden sollen. Den Darlegungen auf der S. 7 ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Landwirtschaftsfläche handelt. Auf Teilen des Plangebietes befindet sich der S. 9 zufolge eine aufgegebene Baumschule, die inzwischen als Wald zu bewerten ist. Im Hinblick auf diese Aussagen wird auf § 1a Abs. 2 BauGB verwiesen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. U. a. landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 der Norm unterliegen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich und als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nahverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bislang ergeben sich aus der Begründung keinerlei Anhaltspunkte, die die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich und als Wald genutzter Flächen i.S. von § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB begründen könnten. Attraktive Wohnbauflächen in Verbindung mit überörtlichen ÖPNV-Angeboten schaffen zu wollen, genügt einer Begründung unter abwägungsrelevanten Gesichtspunkts nicht.

Die sog. „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB schützt die „besonderen Bodennutzungen gegenüber anderen Nutzungsabsichten der Gemeinde vor einer voreiligen Umwidmung. Unter der Voraussetzung, dass die Flächen tatsächlich entsprechend genutzt werden, erhalten diese Nutzungen durch Satz 2 ein besonderes Gewicht in der Abwägung... Welches Gewicht diesen besonders geschützten Belangen ... im Rahmen der Abwägung beizumessen ist, folgt aus der Funktion der Regelung als materieller Abwägungsdirektive. Damit entspricht die Wirkung der Umwidmungssperrklausel des Satzes 2 derjenigen der Bodenschutzklausel des Satzes 1, was auch aus der gemeinsamen Erwähnung im nachfolgenden Satz 3 des § 1 Abs. 2 deutlich wird.“² Die mit Satz 4 eingeführte gesonderte Ermittlungs- und Begründungspflicht in Bezug auf landwirtschaftliche und Waldflächen verstärkt u. a. die materielle Regelung des Satzes 2. „Satz 2 und 4 sollen im Zusammenwirken vorrangig den Schutz des Außenbereichs, namentlich der dort anzutreffenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen ermöglichen und zwar durch Ausrichtung der Bauleitplanung auf die aus Sicht des Gesetzgebers vorrangige Innenentwicklung.“³ Das „besondere Begründungsgebot“ des Satzes 4 „soll die Gemeinde dazu veranlassen, sich von einer für den Flächenverbrauch wesentlichen Entscheidung, bislang land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich als neues Bauland auszuweisen, intensiver mit den Argumenten dafür oder dagegen auseinanderzusetzen.“ Dabei sollen „des Weiteren ... Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Verlangt wird durch dieses ergänzende Ermittlungsgebot, das die Gemeinde besonders prüft, wie es mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich und damit mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung bei ihr steht. Die Vorschrift konkretisiert die vorzunehmenden Ermittlungen, indem sie ‚insbesondere‘ auf ‚Brachflächen, Gebäudeleerstand, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten‘ hinweist.“⁴

Im Ergebnis der obigen Darlegungen wird bezüglich der Abwägungsdirektive des § 1 Abs. 7 BauGB hier ein Begründungsnachbearbeitungsbedarf gesehen.

Zu dem Ziel der Gemeinde Niedergörsdorf mit der Schaffung attraktiver Wohnbauflächen überörtliche Angebote des ÖPNV unterbreiten zu wollen (s. S. 5), ist anzumerken, dass sich das Thema ÖPNV nur noch einmal im Zusammenhang mit einer möglichen (inneren) Rufbuserschließung des Plangebietes auf der Seite 12 wiederfindet. Es wird empfohlen, Aussagen zur (inneren und äußeren) Buserschließung und zur Anbindung u. a. an den Bahnhof Altes Lager in der Begründung zu ergänzen.

Beim Pkt. 2.2 auf der S. 6 sollte der Satz 1 redaktionell geändert werden. Der Geltungsbereich erfasst nur ein Flurstück, nicht mehrere.

Die Vorentwurfsunterlagen zur o. g. Planung enthalten auf den Seiten 10 und 11 eine erste Auseinandersetzung mit den relevanten Vorgaben der übergeordneten Raumplanung. Hierzu ergeben sich folgende Hinweise:

Die Gemeinde Niedergörsdorf ist gemäß Ziel Z 5.6 des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Zudem stellt keiner ihrer Ortsteile einen Grundfunktionalen Schwerpunkt nach dem diesbezüglichen Teilregionalplan Havelland-Fläming dar, was mit der Möglichkeit einer zusätzlichen Wachstumsreserve für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen verbunden wäre (vgl. Z 5.7 LEP HR). Damit ist eine Wohnsiedlungsentwicklung in der Gemeinde durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption von 1 ha/1.000 Einwohner*innen (Stand: 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren möglich (vgl. Ziel Z 5.5 LEP HR). Demgemäß wäre im Zuge der weiteren Planung herauszustellen, wie sich das geplante Vorhaben in die für die gesamte Gemeinde geltende Entwicklungsoption sowie in deren diesbezügliche Entwicklungsabsichten einfügt. Aus der amtlichen Bevölkerungsstatistik für die Gemeinde Niedergörsdorf ergeben sich zu dem für die Ermittlung der Eigenentwicklungsoption relevanten Stichtag (31.12.2018) 6.200 Einwohner*innen.

² Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Kommentar zum BauGB zu § 1 a, Rn. 4, Wagner, Lfg. 120, Februar 2016

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Kommentar zum BauGB zu § 1 a, Rn. 59, Wagner, Lfg. 120, Februar 2016

⁴ a. a. O. Fußnote 3, Rn. 60

Zur Regionalplanung wird ergänzend angemerkt, dass die Regionalversammlung in ihrer Sitzung am 18.11.2021 nunmehr den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen beschlossen hat. Im Regionalplan vorgesehen ist u. a. die Grundsatz-Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Siedlung (G 1.1). Damit sollen potenzielle Siedlungsflächen aufgezeigt werden, die sich aufgrund der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und der Nähe zu Verknüpfungspunkten im öffentlichen Nahverkehr in besonderer Weise für den Wohnungsbau eignen. Nach den hier bekannten Entwurfsunterlagen liegt das Plangebiet zum o. g. Vorhaben augenscheinlich nicht innerhalb der Darstellung G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung.

Hingewiesen wird darauf, dass mit Inkrafttreten des (zukünftigen) Regionalplans darin dann festgelegte Grundsätze der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Der Beginn des Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf ist auf Ende Januar kommenden Jahres avisiert.

textliche Festsetzungen/Planzeichnung

Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung trifft keine Aussage zu den nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO⁵ allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Sollen diese allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sein. Ohne eindeutige Regelung bleiben diese allgemein zulässig.

Sonstige nicht störende „Handwerksbetriebe“ sollen ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies steht im Widerspruch zu den nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetrieben“. Welche Handwerksbetriebe sind hier gemeint (vgl. dazu § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sonstige nicht störende „Gewerbebetriebe“)? Eine Klarstellung ist geboten.

Der Begründung auf der S. 14 zufolge, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Die Festsetzung erklärt diese Nutzungen „auch ausnahmsweise für unzulässig“, was verwirrt. Eine Nutzung, die ausgeschlossen werden soll, wäre unzulässig. Sie kann nicht zusätzlich „auch ausnahmsweise unzulässig sein. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen können hingegen für unzulässig erklärt werden. Auf § 1 Abs. 7 BauNVO wird verwiesen.

Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist überflüssig. Er regelt nichts, was sich nicht bereits eindeutig aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung i. V. m. der Legende ergibt. Das gleiche gilt für den 1. HS der Festsetzung Nr. 3.

Der textlichen Festsetzung Nr. 4 zufolge sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten. Diese Festsetzungsmöglichkeit besteht, die Rechtsgrundlage ergibt sich aber nicht wie angegeben aus § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO, sondern aus § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO⁶ und 9 Nr. 1 Nr. 4 BauGB.

Soweit bekannt, hat die Gemeinde Niedergörsdorf keine Stellplatzsatzung. Die Festsetzung sollte hinsichtlich einer möglichen Ungleichbehandlung vergleichbarer Baugebiete in der Gemeinde näher begründet werden.

Klargestellt werden sollte, dass es sich um Kfz-Stellplätze handelt, die ggf. auch als Garagen (und Carports) ausgeführt werden können. Darüber hinaus sollte in der Begründung auf § 12 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hingewiesen werden, wonach weitere Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig und Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge u. a. in Allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind. Gleichfalls wird ein klarstellender Bezug zu § 23 Abs. 5

⁵ BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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

⁶ BbgBO - Brandenburgische Bauordnung 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])

BauNVO empfohlen. Hier wird geregelt, dass u. a. Garagen (und damit auch Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Sofern die Vorgartenbereiche aus städtebaulichen Gründen hier ggf. freigehalten werden sollen, bedarf es einer entsprechenden einschränkenden Festsetzung.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 5 und 9 Nr. 1 BbgBO bietet auch die Möglichkeit, notwendige Abstellplätze für Fahrräder festzusetzen – bspw. im Zusammenhang mit zulässigen Mehrfamilienhäusern. Der vorhandene Geh- und Radweg an der B102 bietet gute Bedingungen für die Erschließung des geplanten Baugebietes mit dem Fahrrad und ermöglicht bspw. fast die durchgängige Erreichbarkeit des Bahnhofs Altes Lager. Landespolitisches Ziel ist es bis zum Jahr 2030 den Anteil der Wege im Umweltverbund von 40 auf 60% zu steigern, um so einen Beitrag zur Klima- und Verkehrswende zu leisten. Hiermit sollte sich die Begründung zum Bebauungsplan auseinandersetzen.

Die Festsetzung Nr. 5 ist vom Grundsatz nicht zu beanstanden. Soweit es im Weiteren die Versickerung von anfallendem Regenwasser auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen betrifft, werden nach der Begründung auf der S. 15 zwei Versickerungsflächen vorgesehen. Eine davon befindet sich im südöstlichen Plangebiet. Eine weitere wird südwestlich, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, angelegt. Zu der hier nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche zur Regewasserversickerung wird angemerkt, dass „die Festsetzung eines dezentralen Systems privater Versickerungsmulden und Grünflächen auf Grundlage einer Kombination der genannten Rechtsgrundlagen ... grundsätzlich zulässig (ist). So können Teile der Baugrundstücke als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und die Grünflächenfestsetzung mit einer Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden- und Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert werden. Für die Maßnahmefläche wäre dann festzusetzen, dass das dem örtlichen Wasserkreislauf durch Versiegelung und Überbauung der Baugrundstücke entzogene Regenwasser in diesen zurückzuführen ist ... Rechtsgrundlage für eine solche maßnahmenbezogene Regelung kann nur § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sein ... Die regelmäßig erforderliche städtebauliche Begründung entfällt nicht dadurch, dass der Plangeber mit der Festsetzung zugleich das wasserhaushaltsrechtliche Ziel des wirksamen Grundwasserschutzes verfolgt. Es muss vielmehr argumentiert werden, dass die direkte Rückführung des Niederschlagswassers der Kompensation bzw. der Minderung des Eingriffs dient und über eine bestimmte Form der Bodennutzung,“ ggf. durch „das Anlegen von Mulden, erreicht werden soll.“⁷ Vorliegend mangelt es bislang an einer textlichen Regelung, wie die genannte zeichnerische Festsetzung umgesetzt und deren Vollziehbarkeit gesichert werden soll. Die Begründung bietet hierzu bisher keinerlei Anhaltspunkte. Darüber hinaus ist auf der S. 15 zum einen von Versickerungsflächen, zum anderen von Versickerungsbecken die Rede. Hinterfragt wird insoweit die ggf. im Rahmen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB über eine T-Flächen-Signatur beabsichtigte Festsetzung eines Versickerungsbeckens als technische bauliche Anlage. Unter Umständen sollte hierzu auch eine Abstimmung mit dem SG Naturschutz erwogen werden.

Die Umsetzung, Herstellung und Unterhaltung der Versickerungsflächen/-becken sowohl innerhalb der geplanten privaten Grünfläche als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes muss rechtsverbindlich und dauerhaft abgesichert sein. Soweit textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht getroffen werden (können), bietet sich eine Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) an. Dies gilt erst recht für die Sicherung der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Versickerungsfläche.

Die Festsetzung Nr. 6.2 ist im Hinblick auf die Pflanzverpflichtung nicht zu beanstanden. Allerdings „(bedarf es) für die durch Pflanzbindungen festgesetzten Bepflanzungen ... keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt... Hingegen kann es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sinnvoll

⁷ Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand Januar 2020, Pkt. B 14.1 – Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – S. 6/7

sein, bei einer Erhaltungsbindung für ortsbildprägende Gehölzbestände eine Verpflichtung zur Ersatzpflanzung für den Fall des Abgangs der Vegetation festzusetzen.“⁸ Soweit dies die vorliegenden Planunterlagen belegen, ergeben sich bislang keine diesbezüglichen Anhaltspunkte.

Die Verwendung von Arten der Gehölzliste wird der Festsetzung zufolge, empfohlen. „Empfohlene Pflanzenlisten können in der Begründung und bei Kennzeichnung des Nicht-Festsetzungs-Charakters auch auf der Planzeichnung aufgeführt werden.“⁹ Insoweit sollte die Pflanzliste auf der Planzeichnung als Hinweis geführt werden.

Der Festsetzung Nr. 6.3 ist unbestimmt. Es mangelt ihr an bodenrechtlichem Bezug.

Die Festsetzung Nr. 7 zum Mindestabstand von Einfriedungsgründungen zur Straßenbegrenzungslinie wirft Fragen auf. Nach der Begründung auf der S. 16 soll der Abstand zwischen der Straßenverkehrsfläche und (möglichen) Gründungen für Einfriedungen notwendige Wartungsarbeiten an den Straßenverkehrsflächen ermöglichen. Hierzu besteht Erläuterungsbedarf im weiteren Verfahren, denn zum einen müsste für die Anwendbarkeit der Festsetzung eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt sein (bislang nicht). Zum anderen ist fraglich, ob die Festsetzung mit der in der Planzeichnung angegeben Rechtsgrundlage begründet werden kann.

Über eine örtliche Bauvorschrift (Gestaltungsfestsetzung) gemäß § 87 BbgBO können die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Einfriedungen geregelt werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird hier zunächst nicht gesehen. Anderenfalls bedürfte es im weiteren Verfahren der Erläuterung.

Um das Ziel der Festsetzung – die bessere Wartung der Straßenverkehrsflächen – zu erreichen, könnte ggf. auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Fläche festgesetzt werden, die von Bebauung freizuhalten ist und deren Nutzung. Allerdings dürfte der Eingriff in (private) Wohnbauflächen aus städtebaulichen Gründen nur schwer zu begründen sein. Außerdem ließe sich damit keine Bepflanzung ausschließen, die Wartungsarbeiten an den Straßenverkehrsflächen ebenso erschweren kann, wie bauliche Anlagen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen und auch Garagen wie Carports nach dem derzeitigen Stand der Festsetzungen bis an die Straßenverkehrsfläche heran zulässig wären und damit ebenfalls die Wartung behindern könnten. Ggf. wäre es zielführender die Straßenverkehrsfläche in einer Breite festzusetzen, mit der auch Wartungsarbeiten an dieser ohne Zugriff auf oder Einschränkung von (privaten) Wohngrundstücken erfolgen können.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen auf der Planzeichnung ist nicht eindeutig bestimmt. Unklar ist, ob es sich um private oder öffentliche Straßenverkehrsflächen handelt. Der Begründung auf der S. 15 zufolge soll die öffentliche Widmung nach dem Brandenburgischen Straßengesetz erfolgen. Demgemäß wäre von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auszugehen, wofür auch die in die Legende übernommene Straßenbegrenzungslinie spricht. Die Planzeichnung setzt jedoch keine der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit entsprechenden Straßenbegrenzungslinien fest. Die Festsetzung ist zu konkretisieren.

In diesem Zusammenhang sollte ggf. die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen in den Kreuzungsbereichen im südöstlichen Plangebiet, die aktuell Radien enthält, begründet werden. Die Begründung auf der S. 15 oder das städtebauliche Konzept (Abb. 8, S. 13) liefern keine Anhaltspunkte im Hinblick auf die Festsetzung von Kurvenradien. Demgemäß wird auch der Festsetzungsgehalt der in diesen Bereichen festgesetzten privaten Grünflächen hinterfragt. Das gleiche gilt für die (minimalen) privaten Grünflächen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Geltungsbereichsgrenze.

⁸ Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand Januar 2020, Pkt. B 25 – Pflanz- und Erhaltungsbindungen – S. 2/7

⁹ a. a. O. Fußnote 8, S. 1/7

Bezüglich der inneren Erschließung des Plangebiets sollten der geplante Straßenquerschnitt und die Kurvenradien hinsichtlich einer zukünftigen Befahrbarkeit des Plangebietes mit Bussen überprüft werden. Gemäß RAST06¹⁰ bedarf es mindestens einer lichten Breite von 6 m, um den Begegnungsfall Bus/Bus, zumindest bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen, zu gewährleisten. Eventuell sollte auch der Platz für eine ggf. erforderliche (barrierefreie) Haltestelle bei der Festsetzung der Verkehrsflächen Berücksichtigung finden.

Die nächstliegende bestehende Bushaltestelle – Altes Lager, Flämingstraße – befindet sich an der B102, etwa 250 m südöstlich des Plangebietes (Luftlinie) entfernt. Über die hier verkehrenden Buslinien wird u. a. auch der genannte Bahnhof und die Stadt Jüterbog (Mittelzentrum mit Bahnhof) erschlossen. Um die fußläufige Erreichbarkeit dieser bestehenden Haltestelle zu verbessern, sollte über eine möglichst kurze Geh-/Radwegeverbindung zum bestehenden Geh-/Radweg an der B102 nachgedacht werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über dessen Lage an der bestehenden öffentlichen Bundesstraße (B) 102 gesichert. Dieser Straßenanschluss sollte durch zeichnerische und textliche Festsetzung in der Weise klargestellt werden, dass die Geltungsbereichsgrenze zw. den Punkten (z. B. A ... B) zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Zum erforderlichen Anschluss an die B102 sollte der Landesbetrieb Straßenwesen (LS) Brandenburg im Bebauungsplanverfahren beteiligt werden.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen sollen der Begründung auf der S. 15 zufolge in einer Breite von 8,00 m festgesetzt werden. Die vorgesehene Nutzung bzw. Aufteilung dieser bleibt zumindest momentan noch unklar. Zum einen wird in der Begründung von einer gemischten Verkehrsfläche (Aufenthaltsbereich, Fläche für fliegende Händler oder Haltepunkt für den Rufbus) gesprochen. Zum anderen wird beschrieben, dass in Ost-West-Richtung „...die Querung des neuen Wohngebiets im Rahmen der Straßenführung und mittels Fußwege ermöglicht“ wird. Beide Aussagen finden sich auf der S. 12. Die Planzeichnung oder die Plangrundlage enthält innerhalb der Straßenverkehrsflächen schwarze Linien/Signaturen, die nicht näher erläutert werden. Hierzu ist anzumerken, dass „festgesetzte Straßenverkehrsflächen ... neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaltebuchten, Schutzstreifen, Straßen(begleit)grün und Sickermulden umfassen (können). Wenn die Planzeichnung oder die Planunterlage entsprechende Eintragungen enthält, sollte durch textliche Festsetzung klargestellt werden“, dass „die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ... nicht Gegenstand der Festsetzung (ist).“¹¹

Hingewiesen wird darauf, dass bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen grundsätzlich darauf zu achten ist, dass diese den absehbaren Anforderungen entsprechen - also genügend Platz für die relevanten Bemessungsfahrzeuge, die prognostizierte Verkehrsbelastung, die Zusammensetzung der Verkehre sowie die geplante Regelgeschwindigkeit bieten. Neben der eigentlichen Straßenfahrbahn ist der Flächenbedarf weiterer Anlagen zu beachten, die Bestandteil der Straße und damit der festzusetzenden Straßenverkehrsflächen sein können (s. Darlegungen oben).

Im Hinblick auf das Vorgenannte sollten in die Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Überlegungen einfließen, um die Dimensionierung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen besser zu begründen. Dabei sollte Bezug auf die RAST06, die EFA¹² und ggf. die ERA¹³ genommen werden, die wesentliche Grundlage für die spätere Detailplanung der Straßen sind bzw. sein können. Als Bemessungsfahrzeuge (insbesondere für die Prüfung der erforderlichen Schleppkurven) sollte entweder ein Bus, so eine innere Buserschließung zukünftig gewollt ist, oder ein dreiachsiges Müllfahrzeug dienen. Es empfiehlt sich Verkehrsflächen im Bebauungsplan so festzusetzen, dass Spielräume für die nachgelagerte konkrete Verkehrsanlagenplanung bestehen. Die momentan, zumindest größtenteils festgesetzte Straßenverkehrsflächenbreite von 8 m ermöglicht solche

¹⁰ RAST06- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

¹¹ Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand Januar 2020, Pkt. B 11 – Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - S. 1/6

¹² EFA - Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen

¹³ ERA - Empfehlungen für Radverkehrsanlagen

Spielräume nicht. Damit wäre gerade mal eine Fahrbahn von 5,50 m Breite möglich, die bei reduzierter Geschwindigkeit (30 km/h) noch den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw zulässt und ein einseitiger Gehweg mit Regelmaß 2,50 m.

Im Bereich der Zufahrt zur B 102 weist die festgesetzte Straßenverkehrsfläche eine größere Breite (15,0 m) auf. In der Begründung fehlt hierzu eine Erläuterung. Gleichfalls fehlt eine Erklärung zu den in östlicher Richtung ohne Wendeanlagen festgesetzten Stichstraßen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (Abb. 8) wären letztere nicht erforderlich. Insoweit liegt hier die Vermutung einer späteren Erweiterung des Plangebietes nahe.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzte Fläche ist nach der Begründung auf der S. 15 für Besucherstellplätze geplant. Die genaue Zweckbestimmung der Fläche bleibt jedoch unklar. Während in der Planzeichnung/Legende die Zweckbestimmung „Parkplatz“ angegeben wird, soll die Fläche nach der Begründung auch für fliegende Händler oder Gebietsfeste nutzbar sein.

Hinsichtlich der geplanten Nutzung des Platzes als Besucherparkplatz und für Gebietsfeste ist darauf zu verweisen, dass „die besondere Zweckbestimmung ... in der Planzeichnung so zu benennen (ist), dass die dadurch berührten öffentlichen und privaten Belange erkennbar werden (z. B. Einschränkungen des Gemeingebrauchs, mögliche Lärmbelastungen...) ... Die Kombination von zwei einander ergänzenden Zweckbestimmungen ist zulässig, insbesondere bei der Planung für jeweils zeitlich begrenzte, aber dennoch für sich abwägungserhebliche Nutzungsalternativen (z. B. Parkplatz und Festplatz). Eine größere Zahl von Zweckbestimmungen ist besser durch einen Oberbegriff zu benennen und durch eine textliche Festsetzung näher zu erläutern; Nutzungen, die durch den Gemeingebrauch gedeckt sind oder durch Sondernutzungsgenehmigungen zu regeln sind, müssen dabei nicht aufgeführt werden.“¹⁴

Um Vollzugsprobleme bei der Umsetzung des B-Planes zu vermeiden, sollte in der Begründung klargestellt und ggf. im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, wem die Umsetzung und Unterhaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung obliegt und wie die Nutzung konkret ausgestaltet werden soll, dies – auch mit Blick auf die über den Platz erschlossenen Baufenster.

Weiterhin ist die Abgrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ zum WA klarzustellen. Dessen Signatur ragt über die vermeintlichen Randbereiche hinaus. Im Sinne der Klarheit und Eindeutigkeit wird die allgemeine (öffentliche) Straßenverkehrsfläche gegenüber der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zudem mit einer Straßenbegrenzungslinie eingefasst.¹⁵

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ragt Nachbarbebauung in die Festsetzung des WA. Eine zeichnerische Klarstellung ist geboten.

Zu der parallel zur Treuenbrietzener Straße festgesetzten privaten Grünfläche mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzverpflichtung) fehlt eine textliche Regelung. Die momentanen Regelungen zu Pflanzverpflichtungen beziehen sich nur auf die Baugrundstücke.

Bezüglich des Katastervermerkes wird auf die Planunterlagen VV¹⁶ verwiesen. Auch im letzten Satz muss es „eindeutig“, nicht einwandfrei, heißen.

Auf folgende Neuerung von Rechtsgrundlagen wird hingewiesen:

¹⁴ a. a. O. Fußnote 11 – S. 2/6

¹⁵ a. a. O. Fußnote 11 – S. 6/6

¹⁶ Planunterlagen VV - Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BIm-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Sonstiges

Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten o. g. Darlegungen sind beispielhaft und nicht abschließend und erheben insoweit keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Weitere Hinweise des Landkreises:

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung u. SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität** zur Kenntnis,
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- Amt für Bildung und Kultur, hier: **SG Schulverwaltung und Kultur**
- Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen** (Jugendhilfeplanung)
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichtsbehörde (uBAB), hier: **SG Technische Bauaufsicht**
- Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) des Umweltamtes sowie Untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, **SG Agrarstruktur**
- **Behinderten- und Seniorenbeauftragte**

Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigelegt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab im Portable Document Format (PDF) per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.

Vom **SG Schulverwaltung u. Kultur, SG Planung, Controlling, Finanzen, SG Hygiene und Umweltmedizin** und **SG Technische Bauaufsicht**) lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilung vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

Im Auftrag

Schönberger
SB Bauleitplanung

Anlagen

Stellungnahmen Fachämter