

**Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)**

**Vorbemerkung**

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen (X)

**A. Allgemeine Angaben**

**Stadt**

**Großräschen**

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan Nr.
- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- vorhabenbezogener Bebauungsplan**
- sonstige Satzung

**Nr. 49 „Wohnfeld Ilse 3. Planabschnitt“**

Fristablauf für die Stellungnahme am:

**10.02.2025**

**B. Stellungnahme der Behörde**

Bezeichnung der Behörde

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Absender: Landkreis Oberspreewald-Lausitz  
Der Landrat  
PF 100064  
01956 Senftenberg

Datum: 06.02.2025  
Telefon: 0 35 41 – 8 70 52 26  
Fax: 0 35 41 – 8 70 34 10  
Bearbeiterin: Frau Bauer  
GZ: 03/25  
<http://www.osl-online.de>  
E-Mail: [kreisplanung@osl-online.de](mailto:kreisplanung@osl-online.de)

Folgende Dezernate bzw. Ämter wurden zum o. g. Vorhaben beteiligt:

Dezernat I, Bildung, Finanzen und innere Verwaltung

- Bau- und Hauptamt SG Bau und Unterhaltung

Dezernat III, Bau, Ordnung und Umwelt

- Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz SG technische Bauaufsicht/Denkmalschutz  
SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung
- Amt für Umwelt untere Naturschutzbehörde

() keine Einwände

(x) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendungen, Rechtsgrundlagen u. Möglichkeiten der Überwindung):

### **untere Denkmalschutzbehörde**

Auf der Grundlage des BbgDSchG, für eine positive Bewertung des Vorhabens und einer späteren denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit bestehen aus denkmalfachlicher Sicht nachfolgende Forderungen, welche in geeignete Festsetzungen umgewandelt werden müssen.

Baudenkmalpflege:

1. Die Zahl der Geschosse der Ferienhausanlage ist zweigeschossig mit Satteldächern 38 -45° und einer Firsthöhe von max. 8m ü Bezugspunkt oder zweigeschossig mit Flachdächern ohne weitere Aufbauten festzusetzen.

Die Fassadenfarben sind aus dem Spektrum weiß/hellgrau festzusetzen

Die Dächer können in ziegelrot, rotbraun, braun bzw. in anthrazit ausgeführt werden.

Dazu Seite 15 der Begründung:

„ Ferienhäuser 2 Vollgeschosse, ca. 8 m hoch mit symmetrischen Satteldach (Typenbauten) (Nr. 83)

→ Hier ist ein den denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechender Typenbau zu finden und die Festsetzungen entsprechend anzupassen. Die Begründung reicht zur Durchsetzung nicht aus.

2. Das Wohn- und Geschäftshaus (Ecke Seestraße/Strandstraße) kann dreigeschossig ausgeführt werden, jedoch das dritte Geschoss als Staffelgeschoss, die zweigeschossige Seite zur Seestraße/Kreisverkehr ausgerichtet. Weitere Aufbauten auf dem dritten Geschoss sind nicht gestattet. Die Festsetzungen sind entsprechend zu treffen.

Die Fassadenfarbe ist aus dem Spektrum weiß/hellgrau festzusetzen

Dazu Seite 15 der Begründung:

„... dass nach derzeitigen Kenntnisstand das Gebäude ein Flachdach besitzt. Das oberste Vollgeschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet. (Nr. 84)

→ Die Aussagen sind als Festsetzungen in den Plan zu übernehmen.

Hinweis:

Ich empfehle weiterhin in der kommenden Planungsphase einen gemeinsamen Abstimmungstermin mit dem Vorhabenträger, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt Großräschen. Die Festlegungen aus diesem Gespräch sind in die Planung zu übernehmen.

Mit den derzeitigen Festsetzungen besteht keine Aussicht auf eine denkmalrechtliche Genehmigung im Bauantragsverfahren.

### **SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung**

Alle derzeitigen Beschlüsse und Bekanntmachungen der Stadt Großräschen beziehen sich auf einen Bebauungsplan. Zur Beurteilung eingereicht wurde ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan und ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Hinweis in der Stellungnahme von 10.09.2024 dazu wurde nicht beachtet.

Dies stellt einen Verfahrensfehler dar.

Auch wurden die Unterlagen nicht wie bekannt gemacht, am 02.01.2025, auf der Seite der Stadt bzw. dem Planungsportal veröffentlicht. Auch auf der Seite des Planungsbüros waren weder am 02.01.2025 noch am 06.02.2025 die Planunterlagen einsehbar.

Dies stellt einen Verfahrensfehler dar.

### **untere Naturschutzbehörde**

Artenschutz

Gemäß der „Ergänzungen Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege“ in den Beteiligungsunterlagen vom 07.01.2025 wurden in der Begründung auf S. 23 f. nördlich der Bahnlinie und somit außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes Ausgleichsflächen als CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse aufgeführt. In der Planzeichnung wurden diese Flächen jedoch nicht mit aufgenommen oder nachweislich anders rechtlich gesichert. Um die Funktionalität der CEF-Maßnahme dauerhaft gewährleisten zu können, müssen die Flächen rechtlich gesichert sein. Nach § 15 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes 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:

### **Gesundheitsamt**

Die Stellungnahme vom 10.09.2024 behält ihre Gültigkeit.

### **SG technische Bauaufsicht/Denkmalenschutz**

untere Denkmalschutzbehörde:

Die Stellungnahme vom 10.09.2024 behält ihre Gültigkeit.

### **SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung**

Der VEP wird Bestandteil des VBP, welcher als gemeindliche Satzung beschlossen wird. Im VBP wird festgesetzt, was gebaut werden darf (Rechtsrahmen des Zulässigen). Der VEP stellt die zeichnerische Konkretisierung der Durchführungsverpflichtung dar. Er regelt, was innerhalb der Fristen des Durchführungsvertrages gebaut werden darf.

Im VBP ist es erforderlich, vorhabenbezogen konkrete textliche und zeichnerische Festsetzungen mit allen Angaben, welche für eine abschließende städtebauliche Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind, zu treffen, so dass die Umsetzung der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers eindeutig feststellbar ist. Was im Durchführungsvertrag geregelt sein könnte, ist derzeit nur aus den Darstellungen des VEP erkennbar.

Insgesamt sind die o. g. Anforderungen an einen VBP derzeit in der Planzeichnung des VBP nicht erfüllt und entsprechend anzupassen.

Im VBP sind derzeit keine Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen getroffen, welche aber Inhalt des VEP sind. In diesem sind Typenbauten mit Terrasse aufgezählt, was unkonkret ist und somit nicht das wiedergibt, was z. B. in der Begründung erläutert/dargestellt wird. Auch wird in der Begründung von einem Strandmarkt 25x25m geschrieben, welcher sich nicht mit diesen Abmessungen/Festsetzungen im VEP bzw. VBP wiederfindet.

Da nur der VBP als Satzung beschlossen wird, sind die Festsetzungen aus dem VEP in den VBP zu übernehmen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Ferienhäuser und Strandmarkt sind im VBP/VEP nicht nachvollziehbar. Vermaßungen fehlen.

Die Pflanzliste für die Pflanzungen nach Festsetzung Nr. 2 fehlt. Damit ist die Durchsetzung im Bauantragsverfahren nicht garantiert.

Externe CEF-Maßnahmen (nördlich des Bahndammes) sind zwar vorgesehen, werden aber weder auf der Planzeichnung noch auf der Übersichtskarte gekennzeichnet/benannt. Der Abriss von Garagen innerhalb des Stadtgebietes ist ebenso nicht gekennzeichnet/benannt. Die Übersichtskarte in der Begründung reicht, um der Anstoßfunktion zu genügen, nicht aus.

Auch wird im VBP ein Bereich mit Maßnahmen gegen äußere Einwirkungen (Lärm) gekennzeichnet, allerdings sind keinerlei Maßnahmen benannt, welche geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren.

#### **Begründung**

Seite 16 Rdnr. 88

Hier ist dargelegt, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben ausschließlich nach dem Bebauungsplan (hier aber VBP) richten. Daher ist es auch erforderlich, die Festsetzungen im VBP so zu ergänzen, dass das im VEP geplante Vorhaben auch nach den Festsetzungen des VBP bestimmbar und zulässig wird. Nur der Verweis auf den Vertrag reicht nicht aus, da er nicht Bestandteil des VBP ist und die Durchsetzung des Vertrages allein der Kommune und nicht der Baugenehmigungsbehörde obliegt.

Seite 20 Rdnr. 109,

Dieser Abschnitt scheint an falscher Stelle zu sein, da davor und danach die bergbaulichen Belange erläutert werden.

zum Immissionsschutz, auch Rdnr. 142ff:

Der Verkehr auf der Bahntrasse ist im letzten Jahr erhöht worden. Dass dies pauschal keinen Einfluss auf das Plangebiet hat, kann so nicht angenommen werden, zumal das Gutachten von 2021 stammt. Im Gutachten wurde nur das Augenmerk auf den Straßenverkehr und die großen Parkplätze gelegt, als auch auf die Gleisanlagen. Mit Errichtung des VTG-Werkes in Freienhufen hat aber seit 2024 der Güterwaggonverkehr zugenommen und ist derzeit nicht berücksichtigt. Auch ist die Annahme eines Mischgebietes für den Bereich falsch, da insgesamt außer einem Strandmarkt nur Wohnen und Ferienhausnutzung in der Umgebung geplant/vorhanden sind, was einer Einstufung als Mischgebiet nicht gerecht wird. Feriennutzung ist eine sensiblere Nutzung als Wohnen und Gewerbe.

Das Gutachten ist somit veraltet. Maßnahmen, welche zur Lärminderung beitragen, sind weder festgesetzt noch erläutert.

Seite 21 Rdnr. 120

Schon in der Stellungnahme vom 22.10.2021 wurde auf die Notwendigkeit der Änderung des FNP für diesen Bereich hingewiesen. Dieser ist auch lt. der Aussagen in der Begründung unverändert für den betroffenen Bereich. Lt. FNP wurde der Bereich zwischen den Gleisanlagen und der neu entstehenden Siedlungsfläche als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Sie sollte vermutlich als Puffer zwischen Gleisanlagen und Wohnbebauung dienen und stellt die Fortführung der Nutzung zwischen der B 96 und den Gleisanlagen dar, bis hin in den unbebauten Bereich entlang des Sees. Keine der 8 FNP-Änderungen hat diesen Bereich zum Inhalt.

Somit steht der VBP derzeit dem FNP/LP entgegen, er wird nicht aus diesem entwickelt. Ein hier erwähntes neuerliches Änderungsverfahren ist nicht bekannt.

Seite 21 Rdnr. 121

Hier wird von einem qualifizierten Bebauungsplan geschrieben. Die Kommune muss sich entscheiden, welches Planverfahren sie für diesen Bereich durchführen will (s. Einwendungen).

Seite 22 Rdnr. 125, 223ff.

Im Rahmen der Klimaschutznovelle 2013 wurde die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügt. Die Regelung ergänzt die Belange Klimaschutz und Klimafolgenanpassung als in der Abwägung zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und legitimiert damit klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan/VBP.

So sind zum Gegenstand der Umweltprüfung auch Aussagen zu energiesparenden Bauweisen, technischen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Verbot bestimmter Energieträger, Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung im Umweltbericht zu treffen. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung können zu Regelungen in BPL/VBP/VEP, aber auch in privatrechtlichen oder städtebaulichen Verträgen mit Vorhabenträgern vereinbart werden (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Die Aussage, dass der VBP dies nicht verhindert, reicht vom Umfang nicht aus, zumal durch andere Vorschriften mögliche Maßnahmen vorgegeben werden, welche im VBP auch durch Festsetzung konkretisiert werden können, um dem Klimaschutz Genüge zu tun.

### **untere Wasserbehörde**

keine Hinweise

### **untere Naturschutzbehörde**

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 7 und

§ 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff. BNatSchG (Eingriffsregelung) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Eingriffs-/Kompensationsumfang gemäß Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege (FB NuL):

Eingriff: FB NuL, Seite 12	
3.600 m <sup>2</sup> Versiegelung	durch Wohn-, Mischbebauung, Straßen, Gehwegen und Stellplätzen (Schutzgut Boden)
2.120 m <sup>2</sup> Gehölzbeseitigung	Beseitigung Birkenvorwald (Schutzgut Flora)
Ausgleich: FB NuL, Seiten 14-16, 18 und 19	
400 m <sup>2</sup> Pflanzfläche	Pflanzung von zwei Bäumen und 160 Sträuchern
Pflanzung von 11 Bäumen	Je 200 m <sup>2</sup> Freifläche 1 Baum
ca. 80 m <sup>2</sup> Entsiegelung	Abriss fünf Garagen im Gargenkomplex Güterbahnhofstraße Großräschen, Flur 2, Flurstück 1018

Gemäß Darlegung in der Begründung, Rdn. 297, verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme zu diesen Darlegungen:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Bezug auf die Eingriffsregelung werden nicht hinreichend berücksichtigt.

1. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora durch die Beseitigung des Birkenvorwaldes (gemäß Planzeichnung Bäume mit Stammdurchmesser < 0,15 m) auf 2.120 m<sup>2</sup> ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen und durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen zu kompensieren. Sofern die festgesetzte Pflanzung von 11 Bäumen und die Bepflanzung einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> mit zwei Bäumen und 160 Sträuchern der Kompensation dieser Gehölzbeseitigung dient, kann von einer Kompensation ausgegangen werden.
2. Der Standort der zum Abriss vorgesehenen Garagen befindet sich im Innenbereich. Diese Maßnahme erfüllt nicht die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme. Begründung: Im Umkehrschluss zum § 18 Abs. 2 BNatSchG kann eine Kompensationsmaßnahme (Entsiegelung) im Innenbereich nicht anerkannt werden, weil hier die §§ 14 ff. BNatSchG zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht anzuwenden sind und die Fläche auf der Grundlage des Baugesetzbuches wieder bebaut werden kann. Darüber hinaus wäre die Entsiegelung von ca. 80 m<sup>2</sup> kein annähernd ausreichender Ersatz für die Bebauung von 3.600 m<sup>2</sup> Fläche.
3. Die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die potentielle Versiegelung von 3.600 m<sup>2</sup> bisher un bebauter Flächen fehlt damit vollständig.
4. Hinsichtlich der Anwendbarkeit der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ des zuständigen Ministeriums des Landes Brandenburg (HVE, MLUV, 2009) ist anzumerken, dass der Zweck der HVE eine einheitliche, nachvollziehbare und effektiv handhabbare Gestaltung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg ist. Ziel ist es, die Eingriffsbewältigung auf Grundlage nachvollziehbarer Maßstäbe vorzunehmen, die eine Gleichbehandlung bei vergleichbaren Eingriffstatbeständen sowie eine Gleichbehandlung von Eingriffsverursachern nachvollziehbar sichert.

Die Anwendung von Kompensationsäquivalenten, im vorliegenden Fall wurde ein Wert von 3 Euro je m<sup>2</sup> versiegelbarer Fläche herangezogen (FB NuL, Seite 13), entspricht nicht der HVE. Unter Beachtung der HVE beträgt der monetäre Kompensationsumfang für einfache Vorhaben 10 Euro/m<sup>2</sup> (HVE Seite 26). Voraussetzung für die Beurteilung als einfaches Vorhaben ist u.a., dass ausschließlich Wert- und Funktionselemente des Naturhaushalts und Landschaftsbildes von allgemeiner Bedeutung beeinträchtigt werden (HVE Seite 9). Dieser Betrag kann unter bestimmten Voraussetzungen (HVE Seite 25) herangezogen werden bei der Ermittlung einer Ersatzzahlung, was jedoch gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen nicht möglich ist. Die „Planungs- und Orientierungshilfe zur Verfahrensvereinfachung bei Bebauungsplänen im LK OSL“, auf welchen Bezug genommen wird, ist nicht rechtskonform und kann aus den genannten Gründen keine Anwendung finden.

5. Kompensationsmaßnahmen sind einzelnen Vorhaben oder Vorhabenträgern zuzuordnen, da sonst die Festsetzung einer Nebenbestimmung in einer zulassenden Entscheidung nicht möglich ist.

Im weiteren Verfahren ist darzustellen, wie die Belange von Natur und Landschaft hinsichtlich der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung Berücksichtigung finden und welche Festsetzungen unter dem Aspekt von Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Artenschutz:

Folgende Hinweise sollten in die Planzeichnung aufgenommen werden:

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde zu beantragen. Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte kann die Befreiung verbunden werden mit der Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag



Weinreich  
Amtsleiter

Anlage: - Fundstellen zitierter Rechtsvorschriften

Verteiler:

- Planungsbüro Wolff
- Stadt Großräschen
- GL 5
- z. d. A.

### **Denkmalschutz**

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl.I/23, Nr. 16)

### **Bauaufsicht/Kreisplanung**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung 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. 2023 I Nr. 176)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planungsunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 2. Mai 2018 (ABI Nr. 17)

### **Naturschutzrecht**

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013 (ABI. LK OSL Nr. 11 S. 12), zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. Dezember 2018 (ABI. LK OSL Nr. 21 S. 35)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg April 2009 (HVE, <https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Handlungsanleitung-Vollzug-Eingriffsregelung.pdf>)



Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Planungsbüro Wolff GbR  
Bonnaskenstr. 18/19  
03044 Cottbus

Bearb.: Frau Heike Hawaleschka  
Gesch.-Z.:LFU-TOEB-  
3700/12+46#37024/2025  
Hausruf: +49 355 4991-1365  
Fax: +49 331 27548-2659  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[TOEB@LfU.Brandenburg.de](mailto:TOEB@LfU.Brandenburg.de)

Cottbus, 24.01.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Wohnfeld Ilse“ 3. Planabschnitt  
der Stadt Großräschen**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 20. Dezember 2024
- Begründung mit Umweltbericht, November 2024
- Planzeichnung, November 2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan, November 2024
- Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege, 06. September 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zu-

Besucheranschrift:  
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:  
Seeburger Chaussee 2  
14476 Potsdam  
OT Groß Glienicke

ständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Hawaleschka

Dieses Dokument wurde am 24.01.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Wohnfeld Ilse“ 3. Planabschnitt der Stadt Großräschen</b>
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	Frau Kimmig T25 0355 4991-1361 TOEB@ifu.brandenburg.de

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<u>Rechtsgrundlage:</u> Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine	

*bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.*

*In der städtebaulichen Planung finden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau vom Juli 2002) Anwendung. In der DIN sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte für die einzelnen Baugebiete nach BauNVO angegeben, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung im Interesse einer angemessenen Immissionsvorsorge wünschenswert ist.*

#### **Stellungnahme:**

Die mit Entwurf vom November 2024 erneut überarbeiteten Planunterlagen wurden hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Demnach sind neben der Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses nordöstlich angrenzend an den sogenannten „IBA-Kreisel“ in Großräschen-Süd auch Ferienwohnungen entlang der nördlich angrenzenden Bahngleisanlagen geplant. Hierzu bestehen aufgrund der vorliegenden Planunterlagen **weiterhin Bedenken**.

#### Begründung:

Das zur Beurteilung der Vorbelastung beigefügte Gutachten vom 28.03.2022 wurde nicht auf Grundlage der nunmehr vorliegenden Planung für besonders schutzbedürftige Ferienhäuser erstellt. Die Beurteilungsgrundlage im Sinne einer Mischgebietsentwicklung ist nicht mehr zutreffend, vielmehr ist von einem Schutzanspruch im Sinne eines Wohngebietes auszugehen und dementsprechende schalltechnische Beurteilungspegel heranzuziehen.

Mit Stellungnahme vom 21.09.22 wurden bereits Hinweise zur erforderlichen Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR vom 28.03.2022 übermittelt. Diese Hinweise sind unter Anpassung an den aktuellen Planentwurf weiterhin zu beachten.

#### Betrachtung Verkehrslärm (Straße + Schiene):

Der schalltechnischen Untersuchung kann in Bezug auf den Schienenverkehrslärm entnommen werden, dass lediglich der unmittelbar nördlich angrenzende Bahndamm (Werksbahn) betrachtet wurde. Östlich, in ca. 400 m Entfernung, zum Plangebiet verlaufen weitere Bahntrassen (Regional- und Güterverkehr). Aufgrund der Entfernung der Bahntrassen zum B-Plangebiet muss das Gutachten dahingehend ergänzt werden.

#### Betrachtung Gewerbelärm:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind auch die immissionsschutzrechtlich

relevanten Einwirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung (Gewerbe- und Verkehrslärm) auf angrenzende schutzbedürftige Bebauungen zu prüfen und zu bewerten. Westlich des Plangebietes bzw. der Seestraße befindet sich ein Wohngebäude. Das Gutachten ist dahingehend zu erweitern.

Weiterhin ist eine Prüfung der Gewerbelärmimmissionen des Wohn- und Geschäftshauses für die im Nahbereich geplanten Ferienhäuser erforderlich. Hierbei sind auch der vorhabenbezogenen Verkehrslärmimmissionen (Lieferverkehr, Stellflächennutzung) zu berücksichtigen.

Die für das Plangebiet erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in der Planzeichnung nach Planzeichenverordnung (PlanZV) zu kennzeichnen und entsprechend der aktualisierten Arbeitshilfe Bauleitplanung vom Dezember 2022 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg konkret zu bestimmen.

In der Planbegründung (Kapitel 6.3.3.2 Lärmschutz) wird davon ausgegangen, dass das vorliegende Schallgutachten (28.03.2022) weiterhin zur Beurteilung des Planvorhabens herangezogen werden kann. Dieser Einschätzung wird aufgrund der vorgenannten Überarbeitungserfordernisse nicht gefolgt.

**Fazit:**

Die Schalltechnische Untersuchung ist auf Basis der aktuellen Planung und der benannten Überarbeitungs- und Ergänzungserfordernisse zu aktualisieren. Die Planunterlagen einschließlich Planbegründung und Umweltbericht sind unter Beachtung der erforderlichen planerischen Vorsorge entsprechend zu überarbeiten.

Die Stellungnahme verliert mit wesentlicher Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

[hier bitte Name eintragen]

Dieses Dokument wurde am 24.01.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.