

**Stadt Großräschen**

# **Abwägung**

**zum Bebauungsplan Nr. 49 „Wohnfeld Ilse, 3. Planabschnitt“  
i. d. F. Entwurf vom November 2024  
ergänzt durch Stellungnahmen zum Entwurf  
i. d. F. November 2024**

**Unterrichtung / Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden**

Aufforderung zur Stellungnahme	am 14.08.2024
Fristsetzung	bis zum 16.09.2024
erneute Aufforderung zur Stellungnahme	am 20.12.2024
	bis zum 30.01.2025

**Information / Beteiligung der Öffentlichkeit**

Auslegung	vom 02.01.2025 bis zum 30.01.2025
-----------	-----------------------------------

<b>Stellungnahmen berücksichtigt bis zum</b>	<b>13.08.2025</b>
--	-------------------

## Übersicht beteiligte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle zum entsprechenden Planungsstand beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen.

Die **hervorgehobenen Stellen** haben abwägungsbeachtliche Belange vorgetragen. In der Abwägungstabelle wird daher auf die einzelnen Stellungnahmen gesondert abwägend eingegangen.

Die *zurückhaltend formatierten* Stellen wurden zu diesem Planungsstand nicht mehr gesondert angeschrieben, werden durch den hier auszuwertenden Entwurf nicht berührt oder es haben sich hinsichtlich der durch diese Stelle vertretenen Belange gegenüber der Vorgängerfassung der Planung, die ggf. bereits in der Beteiligung war, keine Änderungen ergeben.

Die nicht gesondert gekennzeichneten Stellen haben dem Entwurf zugestimmt und / oder keine weiteren abwägungsbeachtlichen Belange dagegen vorgetragen. In der nachfolgenden Abwägungstabelle wird daher auf diese Stellungnahmen nicht mehr gesondert eingegangen. Der Plangeber hat sich mit diesen Stellungnahmen jedoch insoweit ermittelnd und abwägend auseinandergesetzt, dass diese keine abwägungsbeachtlichen Belange enthalten.

Die mit einem \* gekennzeichneten Stellen wurden erneut mit dem Entwurf i. d. F. November 2024 beteiligt. Deren Stellungnahmen ersetzen die zum Entwurf i. d. F. August 2024 abgegebenen Stellungnahmen.

	<b>beteiligte Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde</b>	<b>Stn. vom</b>
<b>1 *</b>	<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>	<b>06.02.2025</b>
2	<i>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</i>	
3	<i>Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald</i>	
<b>4</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg</b>	<b>23.08.2024 12.11.2024</b>
<b>5</b>	<b>Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungs-GmbH (LMBV)</b>	<b>12.09.2024</b>
<b>6 *</b>	<b>Landesamt für Umwelt</b>	<b>24.01.2025</b>
7	<i>Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst</i>	
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmale	keine Stn. eingegangen
<b>9</b>	<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Praktische Denkmalpflege</b>	<b>23.09.2024</b>
10	<i>Landesamt für Bauen und Verkehr</i>	
11	<i>Landesbüro der Anerkannten Naturschutzverbände</i>	
<b>12</b>	<b>Wasserverband Lausitz (WAL)</b>	<b>27.08.2024</b>
13	<i>Deutsche Telekom</i>	
14	<i>MIT netz Strom</i>	
15	<i>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG</i>	
16	<i>Landesbetrieb Straßenwesen</i>	
17	<i>Gewässerverband „Kleine Elster-Pulznitz“</i>	
18	<i>Gemeinde Schipkau</i>	
19	<i>Stadt Senftenberg</i>	
20	<i>Amt Altdöbern</i>	
21	<i>Amt Kleine Elster</i>	
22	Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg	22.08.2024
23	<i>50Hertz Transmission GmbH</i>	
24	VTG Maintenance Assets GmbH	keine Stn. eingegangen
25	<i>Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung</i>	
27	<i>Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg</i>	
28	<i>Forstamt Oberspreewald-Lausitz</i>	

## Übersicht Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden zum entsprechenden Planungsstand keine Stellungnahmen abgegeben oder Hinweise vorgebracht.

## Vorbemerkung zu dieser Zusammenstellung

---

Der im nachfolgenden Material verwendete Begriff „die Gemeinde“ ist der im Landesrecht definierte und einheitlich so auch im BauGB verwendete rechtlich korrekte Begriff für eine Gebietskörperschaft, die als Plangeberin eines Bauleitplans fungieren kann – unabhängig deren Satus als „Stadt“, „Markt“, „Samtgemeinde“ o. ä. administrativer / deklaratorischer oder regionaler Besonderheiten.

### Umweltrelevante Stellungnahmen sind durch ihre Überschrift gesondert gekennzeichnet.

In der linken Spalte sind jeweils die relevanten Inhalte der Stellungnahme – wenn nicht anders vermerkt, weitestgehend wörtlich – wiedergegeben.

Evtl. redaktionelle Anmerkungen sind durch eckige Klammern; nicht abwägungsrelevanter Inhalt i. d. R. durch Auslassungspunkte [...] gekennzeichnet.

In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag mit der sich daraus ergebenden Konsequenz und – sofern erforderlich – Begründung enthalten.

*Enthält die Stellungnahme keine für den Plan bedeutsamen Inhalte (dies umfasst i. d. R. Präambel, Planbeschreibung, Zustimmung, Nicht-Betroffenheit etc.), ist der Abwägungsvorschlag zurückhaltend formatiert. Für den Bauleitplan resultiert aus diesen hervorgebrachten Aussagen keinerlei Handlungsbedarf.*

**Sich aus der Stellungnahme ergebender Änderungsbedarf an den Planunterlagen ist durch eine Hervorhebung gekennzeichnet.**

**Wirkt sich diese Änderung auf das weitere Planverfahren aus, so ist dies zusätzlich farbig hervorgehoben.**

## Abwägung aus der Beteiligung der Behörden, TöB und Nachbargemeinden

Nachfolgend sind die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der beteiligten Behörden und TÖB hervorgehoben).

### 1. Landkreis Oberspreewald-Lausitz

#### 1 Denkmal „Seestraße 78“

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.

Einleitend sei zunächst auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen, hier dargelegt durch Martin / Mieth / Graf / Sautter: „Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz, Kommentar, 2. Auflage“ S. 64 zum Umgebungsschutz

» [...] gemäß Wortlaut des § 2(3) ist die [hier relevante Umgebung] zu definieren als der Bereich, der [→ ‚soweit‘] für die Erhaltung eines Denkmals, sein Erscheinungsbild oder seine städtebauliche Bedeutung **erheblich** [!] ist, also innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen **auf das Denkmal auswirken** kann

sowie rein exemplarisch auf einen Beschluss des VG Gelsenkirchen vom 03.01.2013 – 5 L 974/11; dort Rn. 29 – verwiesen:

» Zur Ermittlung des individuellen Aussagewertes eines Denkmals ist in erster Linie auf die für die **Denkmaleigenschaft konstitutive Eintragung** des Objektes in der Denkmalliste **und die dieser Eintragung beigefügte Begründung** abzustellen. Eine **Beeinträchtigung** des denkmalrechtlich geschützten Erscheinungsbildes eines Baudenkmals im Sinne des § 9 Abs. 1 Buchst. b) DSchG NRW [\*] liegt vor, **wenn** der mit dem Erscheinungsbild angesprochene **Denkmalwert** durch das Vorhaben **herabgesetzt** wird. Diese Beeinträchtigung muss **erheblich** sein

\* = Der Wortlaut der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung des DSchG NRW –

» „Der Erlaubnis [...] bedarf, wer [...] in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird [...]“

– ist inhaltlich vergleichbar mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG. Das Urteil und dessen Aussagen können hier antizipiert werden.

Zur Prüfung ob der „Denkmalwert durch das Vorhaben herabgesetzt wird“ ist eine eingehende Beschäftigung mit dem Denkmalwert erforderlich.

Die Gemeinde hat dazu auf Grundlage des § 4 Abs. 2 Satz 6 BauGB die Denkmalbegründung angefordert. Deren maßgebliche Inhalte sind in Rn. 240 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs wiedergegeben:

» [Angaben zu Bauzeit, Architekt] Das Gebäude ist eine Backsteinvilla in historisierenden Formen. Ein hoher roter Sockel, darüber verwendeter gelber Backstein und blauglasierte friesartige Zierteile bestimmen die kontrastreiche Farbgestaltung.

- » *[Beschreibung architektonischer Details] Die Villa besitzt aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen Denkmalwert. Sie ist einerseits Beleg für aus wirtschaftlichem Aufschwung resultierenden Wohlstand um die Jahrhundertwende, andererseits für eine auch im Historismus anzutreffende gesteigerte ästhetische und gestalterische Qualität. Damit stellt das Bauwerk ein für Großräuschen nicht unwichtiges Dokument mit orts-, baugeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung dar.*

Wie in Rn. 258 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs zusammengefasst, besitzt das Denkmal

- » *[...] seinen Wert maßgeblich aufgrund der Ästhetik sowie der stadtgeschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung.*

Weitere Bindungen aus dem Denkmalrecht bestehen in der Umgebung nicht.

In der Stellungnahme ist nicht – wie im Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass - TöB-RdErI) vom 20. Oktober 2020 unter 5.2, 6. Absatz ausdrücklich vorgeschrieben –

- » *dargestellt [worden], inwieweit durch rechtliche Vorgaben, die durch Abwägung nicht überwunden werden können [...] eine Änderung oder Aufgabe der Planung erforderlich ist.*

In der Stellungnahme ist allein der Bezug auf das BbgDSchG erwähnt und als Vollzitat angegeben. Gegen welche dort enthaltenen Vorschriften oder Schutzziele die Planung bzw. die zulässigen Vorhaben voraussichtlich in welchem Maße verstoßen werden, ist nicht ausgeführt; demzufolge sind auch keine sachlichen Gründe dargelegt, anhand derer die Gemeinde eine fundierte Prüfung vornehmen kann.

Die Gemeinde schließt sich an dieser Stelle den aus dem 8. Absatz ebd. formulierten Ausführungen an, dass die Stellungnahme

- » *[...] ohne Ausführungen zu der Frage, was diese Rechtsvorschriften in Bezug auf die jeweilige Planung bedeuten [...] dem Wesen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nicht gerecht [wird]*

und demnach

- » *eine konkrete Betroffenheit des Trägers nicht vorliegt*

→ ***Es handelt sich bei der Stellungnahme daher nicht um eine „Einwendung“ in dem Sinn, dass die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange nicht der Abwägung zugänglich wären.***

Um diese Abwägung sachgerecht treffen zu können, hat sich die Gemeinde bereits bei der Erarbeitung des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs tiefer gehend mit dem Denkmal auseinandergesetzt.

Die Kernpunkte der nachfolgend ausführlich dargelegten Abwägungsüberlegungen sind der Stelle, welche die Stellungnahme abgegeben hat, somit zugänglich gewesen.

Dabei ist die Betrachtung in der Begründung fehlerhaft: Sie ist auf die unmittelbar nebenan befindliche Seestr. 76 bezogen – Gegenstand des Denkmals ist aber die 100 m weiter südlich davon (bzw. 90 m Luftlinie zum Plangebiet) gelegene Seestr. 78.

In den Grundsätzen treffen die getätigten Überlegungen jedoch weiter zu; die deutlich größere Distanz zum Vorhaben entschärft die Wirkungen auf das Denkmal aus Sicht der Gemeinde zusätzlich.

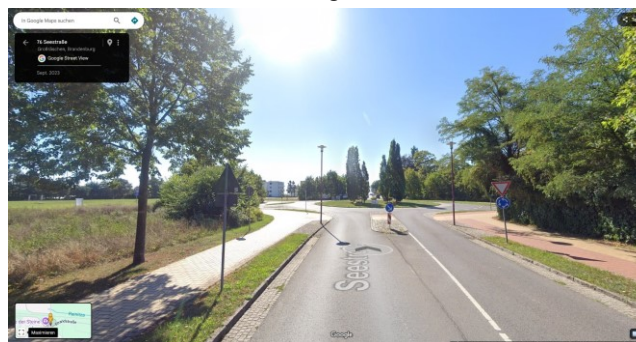
**Die Planunterlagen werden ergänzt:**

*Nachfolgend wird daher im Sinne einer Synopse aus den bereits dargelegten Ausführungen im Begründungs-Entwurf und dem erweiterten Blick auf das Gebäude an der Seestraße Nr. 78 die Abwägungsentscheidung dargelegt. Die Abweichungen werden in den Zitaten kenntlich gemacht.*

Das Gebäude und die Einordnung in den Stadtraum ist in Rn. 240 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs beschrieben:

- » ~~Das Gebäude befindet sich ca. 35 m 90 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Es besitzt eine großzügige Vorgartenzone mit ist umgeben von altem Baumbestand entlang der straßenzugewandten Grundstückseiten. Ein Großteil davon befindet sich auf öffentlichen Flächen. Die Einfriedung ist relativ niedrig und zurückhaltend sachlich gestaltet und bewachsen.~~
- » ~~Zwischen dem Grundstück des Denkmals und dem Plangebiet verlaufen befinden sich eine gehölzbestandene Freifläche (20 m), der „IBA-Kreisel“ (50 m; bestehend aus Fußweg, Radweg, Bankett, Straßenkörper, gehölzbestandener Mittelinsel, Straßenkörper, Bankett, Fuß- und Radweg) der Seestraße des IBA-Kreisels,~~
- » ~~Plangebietseitig schließt sich wiederum ein Bankett, ein Fuß- und Radweg sowie eine Baumreihe an.~~

Ergänzend seien an dieser Stelle zur Verdeutlichung Bilder aus dem Fundus von Google Streetview, © 2025 Google, Aufgenommen im September 2023, aufgeführt. Die Betrachtung beschränkt sich dabei auf die Szenerien, bei denen das Denkmal mit dem Vorhaben zusammen wahrgenommen werden kann:



Ansicht von Norden (Seestraße)



Ansicht von Nord-Osten (Strandstraße)



Ansicht von Süd-Osten (Hafenstraße)

Verbal ist die Situation bereits in Rn. 258 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs beschrieben:

- » *Die üppige Vegetation um den Kreisverkehr wie auch die Pflanzung darauf schirmt das relativ weit vom Plangebiet entfernte Gebäude straßenseitig ab. Während der Vegetationsphase ist es nur ausschnittsweise zu erkennen.*

Geprüft wurde nun, ob die im Plangebiet zulässige Bebauung zwangsläufig dazu führt, dass der lt. Denkmalbegründung „geschichtliche und künstlerische“ Wert des Denkmals, also konkret der (reduziertes Zitat aus der o. a. Denkmalbegründung)

- » *Beleg für [den] Wohlstand um die Jahrhundertwende [sowie] eine auch im Historismus anzutreffende gesteigerte ästhetische und gestalterische Qualität [...] orts-, baugeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung [...]*

- berührt,
- beeinträchtigt oder gar
- herabgesetzt würde.

Die Bedingungen lassen dies auf keiner Ebene erkennen. Das Denkmal kann weiterhin als

- » *Beleg für [den] Wohlstand um die Jahrhundertwende [sowie] eine auch im Historismus anzutreffende gesteigerte ästhetische und gestalterische Qualität [...] orts-, baugeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung [...]*

dienen.

Folgerichtig führt die Begründung in Rn. 258 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs zusammenfassend aus:

- » *Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die im B-Plan zulässigen Vorhaben geeignet sind, das*

*Denkmal dergestalt zu beeinträchtigen, dass dessen Denkmalwert erheblich gemindert oder gar gänzlich in Frage gestellt würde.*

Dies gilt umso mehr für die gesonderte Betrachtung der Ferienhäuser, die, durch den Strandmarkt abgeschirmt noch weiter vom Denkmal entfernt stehen. Von diesen kann keine Beeinflussung des Denkmals ausgehen.

Anhand dieser Überlegungen sieht sich die Gemeinde nicht veranlasst, die Anregungen der Stellungnahme pauschal in verbindliches (Orts-) Recht umzusetzen, um die Rechtmäßigkeit des B-Plans (welche ja letztendlich die Gemeinde verantwortet und nicht die Hinweisgeber der Stellungnahme) nicht sehenden Auges zu gefährden.

Die in der Stellungnahme hervorgebrachten Themen müssen in Folge der soeben dargelegten Prüfkaskade daher als Anregung verstanden werden, wie eine mit dem Denkmal harmonische Gestaltung in (stadt-)architektonischer Hinsicht bestmöglich erreicht werden kann.

***Die Sachlage gestaltet sich so, dass nach Auffassung der Gemeinde, begründet durch die bis hierhin dargelegte Prüfkaskade eine Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange durch den hier gegenständlichen B-Plan nicht gegeben ist.***

Da jedoch die städtebauliche Situation auch aus Sicht der Gemeinde einen sensiblen Umgang erfordert, wird nachfolgend einzeln abgeprüft und dargelegt, inwieweit die hervorgebrachten Anregungen in diesen B-Plan oder auch in den VEP Eingang finden, soweit es mit deren Zielen, der gesamtstädtischen Entwicklung und zumutbaren Beeinträchtigungen anderer Belange vereinbar ist.

***Folgende Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt, die Planunterlagen werden ergänzt:***

**1. Festsetzungen zur Geschossigkeit werden Teil des VBP.**

Die dem Strandmarkt zugedachte stadttarchitektonische Funktion als „Tor zur Seestadt“, welches sich aber nicht übermäßig über die Bestandsbebauung erhebt, muss auch planungsrechtlich fixiert werden:

- Eine 2-Geschossigkeit ist für die Nutzung im Bereich der Ferienhäuser ausreichend und zielgerecht.
- Die 3-Geschossigkeit des „Strandmarkts“ entspricht dem Ziel der Gemeinde, ein Wohn und Geschäftshaus mit der Wirkung als ‚Tor‘ zu errichten, dabei aber den Maßstab der Umgebung nicht zu sprengen.

Eine zusätzliche limitierende Festsetzung bzw. örtliche Bauvorschrift auf ein Staffelgeschoss kann angesichts der eingangs dargelegten Umstände bereits aus mangelndem Erfordernis nicht erfolgen. Überdies müsste solch eine Regelung Aussagen zu Mindest- und Höchstmaß; Mindest- und ggf. Höchstabständen zum darunter liegenden Geschoss, hier mutmaßlich zusätzlich differenziert nach

**Baudenkmalpflege:**

1. Die Zahl der Geschosse der Ferienhausanlage ist zweigeschossig mit Satteldächern 38–45° und einer Firsthöhe von max. 8 m 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 symmetrischem 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.

Fassadenseite, treffen. Dies würde bereits ein enges Korsett schaffen, was die Vorhabenplanung erheblich beeinflusst. Eine ‚erdrückende Wirkung‘, so sie denn festzustellen wäre, kann auch auf anderem Wege abgemildert werden. Beispielhaft seien hier konstruktive Maßnahmen (Steildach, Schattenfuge, Sims etc.), Farbgebung, Materialität, ... angeführt.

## **2. Der VEP wird Aussagen zur Dachform und -farbe treffen.**

Dachform und -farbe werden aber nicht Gegenstand planungsrechtlicher Regelungen. Sie werden bewusst offen gehalten. Als ‚Auftaktgebiet‘ zum neuen Stadtteil ist hier ggf. ein harmonischer Übergang wie auch ein bewusster Bruch denkbar.

## **3. In der Vorhabenplanung war bislang immer ein Staffelgeschoss vorgesehen. Der VEP wird dies auch so berücksichtigen.**

## **4. In Anlehnung an die örtliche Bauvorschrift aus angrenzenden B-Plänen wird eine Regulierung der Fassadenfarbe Teil der Planung:**

» Für die Hauptgebäude sind nur Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen zulässig. Als Ausnahme sind für Sockel, Erd- oder (!) oberste Geschosse Klinker- und Holzmaterialien zulässig.

Dies trägt nicht nur dem beabsichtigten Entwicklungsziel für den neuen Stadtteil Rechnung, sondern verhindert auch von vornherein Konflikte mit der Bestandsbebauung.

**Die weiteren Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.**

**Die Begründung wird ergänzt.**

Die Anregungen der Denkmalbehörden werden in der Begründung wiedergegeben. Sie können dem Vorhabenträger auch bei künftigen Vorhabensänderungen die relevanten Hinweise an die Hand geben.

**Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

**Ein Abstimmungstermin hat stattgefunden.**

Die dort besprochenen Inhalte sind in lfd. Nr. 2 dieser Zusammenstellung dargelegt.

### 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.

Der hier gegenständliche B-Plan wird die erforderlichen Regelungen beinhalten, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals ausschließen.

Im VBP werden die erforderlichen Regelungen auf planungsrechtlicher Ebene getroffen.

Eine Erlaubnispflichtigkeit / -vorbehalt der Vorhaben kann hier seitens der Gemeinde nicht attestiert werden. Die Begründung dazu ist eingangs ausführlich dargelegt worden.

Die Regelungen des B-Plans und des VEP sind Ergebnis der gemeindlichen Abwägung im VEP zzgl. privatrechtlicher Vereinbarungen

Einfluss auf die Vorhaben ist somit künftig nur noch in dem Rahmen zulässig, den der B-Plan ausweislich für die folgende Planungsphase offen gelassen hat.

## 2 Abstimmungsgespräch vom 29.07.2025

Die Rolle der Gemeinde sowie die Grundprinzipien der Abwägung im Städtebaurecht wurden basal erläutert. Die Aufgaben und Kompetenzen des Denkmalschutzes wurden benannt.

Die Gemeinde wird ermächtigt, Ortsrecht zu schaffen, indem sie unmittelbar auf Bundesrecht zurückgreift. U. a. dies macht das z. T. normierte Beteiligungsverfahren und die Ermittlung aller wesentlich betroffenen Belange (hierzu sei der § 1 Abs. 6 BauGB erwähnt, dem eine Auflistung entnommen werden kann) erforderlich.

Diese Belange unterliegen der Abwägung, d. h. jeder einzelne fließt gleichwertig in die Betrachtung ein, kann aber nicht unbedingt umfassend gewürdigt werden. Was den einen Belang begünstigt, schränkt den anderen u. U. übermäßig ein. Die Gemeinde ist daher grds. zu Zurückhaltung bei den Regelungen angehalten.

Nur für normierte Tatbestände (Verbote in Schutzgebieten, Denkmalbereichen, ...) ist der Abwägungsspielraum soweit eingegrenzt, wie es die konkreten Normen hergeben.

Die Gemeinde negiert das Ansinnen des Denkmalschutzes nicht und weist es auch nicht pauschal zurück. Eine Auseinandersetzung mit den Inhalten ist bereits erfolgt und in lfd. Nr. 1 dieser Zusammenstellung ausführlich ausformuliert.

Dass die Wirkung von Einzel-Denkmalen im städtebaulichen Kontext nicht ausschließlich an festgeschriebenen ‚Gesetzmäßigkeiten‘ festzumachen ist, wird seitens der Gemeinde anerkannt. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind i. d. R. interpretationsfähig; zumal sie im Lauf der Zeit auch Änderungen unterliegen. Somit sind auch die Anforderungen, die an die Berücksichtigung des Denkmalschutzes gestellt werden, durchaus wandelbar.

Die Gemeinde ist aber zuvorderst dazu angehalten, nur die erforderlichen Aspekte auch in geltendes Recht umzusetzen. Hier kann sie sich auf normierte / materielle Tatbestände zurückziehen, insbesondere, wenn andere Belange dadurch über Gebühr berührt würden.

Darüber hinaus besitzt sie einen erheblichen Abwägungs- und Gestaltungsspielraum, von dem sie begründet (!) Gebrauch machen kann. Auch hier gilt aber, dass andere Belange nicht über Gebühr beeinträchtigt werden.

Inhaltlich beliefen sich die Erörterungen auf die bereits in den Stellungnahmen hervorgebrachten Punkte

- Geschossigkeit
- Dachform und -Farbe
- Fassadenfarbe

Ferner wurde auf die städtebauliche Figur des Ensembles Seestraße Nr. 78–Kreisverkehr–Nr. 76 eingegangen. Seitens der oberen Denkmalschutzbehörde wurde angebracht, dass sich aus dem städtebaulichen Kontext eine ablesbare Regel ergibt, welche sich dergestalt äußert, dass sich um den Kreisverkehr herum die Häuser mit einer recht

Der Rücklauf daraus ist in lfd. Nr. 1 dieser Zusammenstellung abgearbeitet.

**Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.**

Die städtebauliche Figur ist nicht Gegenstand der Denkmaleintragung oder anderer denkmalrechtlicher Bindungen.

großzügigen Vorgartenzone, geprägt durch hohen und üppigen Gehölzbestand, gruppieren. Es wurde angeregt, dass der Baustein „Strandmarkt“ diese Figur aufnimmt und entsprechend vom Kreuzungsbereich zurückgesetzt wird.

Zum Entstehungszeitpunkt des Gebäudes wie auch zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung war diese Figur nicht gegeben, sie ist vielmehr durch die Anlage des Kreisverkehrs entstanden. Bis dato kreuzte die jetzige Hafestraße die Seestraße an dieser Stelle diagonal.

Für den Denkmalwert kann dieser Punkt demnach nicht ausschlaggebend sein.

Somit handelt es sich um aus dem gegenwärtigen Stand abgeleitete Beurteilung der gegenwärtigen städtebaulichen Situation.

Daraus lassen sich zunächst keine Bindungen ableiten. Ein Vorhaben muss nicht zwingend aus dem Bestand abgeleitet sein. Es darf auch Aufmerksamkeit generieren, indem es aus den ablesbaren Determinanten ausbricht. Dies obliegt dem Gestaltungswillen der Gemeinde oder letztendlich des Vorhabenträgers.

Im Begründungs-Entwurf, Rn. 17 u. 55 sind die gemeindlichen Konzepte benannt, die dieses Plangebiet zum Gegenstand haben. Der letzte Stand des Masterplans Großräschen-Süd, welcher hierzu Aussagen trifft, zeigt folgendes, recht detailliertes Bebauungskonzept:



Die Formulierung eines städtebaulichen Raums, welcher die Situation westlich der Seestraße projiziert, ist weder eindeutig ablesbar, noch lässt sie sich kategorisch ausschließen. Deutlich konkreter ist bspw. die Öffnung zur Seestraße und zum Kreisel (dort „Ilse-Platz“) ablesbar. Eine vorgelagerte Vegetation als prägende Struktur ist im Gegensatz zu anderen dort betrachteten Bereichen nicht definiert.

Die Anregung wird durch die Stadt aufgenommen, da sie die hervorgebrachte Sichtweise durchaus für nachvollziehbar hält. Ggf. kann im VEP eine Berücksichtigung erfolgen, welche das Vorhaben nicht beeinträchtigt, die städtebauliche Figur aufnimmt und die Öffnung zum Kreisverkehr leisten kann.

Für den VBP lässt sich aber kein zwingendes Handlungserfordernis ableiten, die kreisverkehrseitige Gebäudestellung zu regeln. Eine planungsrechtliche Festsetzung, welche diesen Charakter fixiert, wird nicht erfolgen.

### 3 Verfahrensfehler

#### **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.

*Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.*

Die Stellungnahme führt nicht aus, gegen welche Vorschrift das Vorgehen der Gemeinde verstößt.

Eine hier ggf. in Frage kommende Verletzung des Hinweiszwecks gem. § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB kann die Gemeinde nicht erkennen.

Titel und Nummerierung des BPlans sind nicht; der Geltungsbereich nur in Details verändert worden.

Die Verfahrensart ist aus den Bekanntmachungen ersichtlich.

Lediglich der Satzungsbeschluss ist für die Rechtmäßigkeit dieses B-Plans erforderlich. Die abweichende Beschlusslage verantwortet die Gemeindeverwaltung ggü. ihren politischen Gremien.

Planungsrechtlich ist diesbezüglich kein Defizit erkennbar.

*Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.*

*Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird wiederholt.*

### 4 Sicherung CEF-Maßnahmen

#### **untere Naturschutzbehörde**

##### **Artenschutz**

Gemäß der „Ergänzungen Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege“ in den Beitragsunterlagen 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.

*Diese Inhalte der Stellungnahme werden Bestandteil vertraglicher Regelungen.*

*Die Begründung wird ergänzt.*

Das BNatSchG ist hier gem. § 18 BNatSchG nicht einschlägig.

Verantwortlich für die Bereitstellung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist grds. immer die Gemeinde selbst, da sie das Planverfahren führt.

Es ist ihr aber gestattet, diese Pflichten zu übertragen. Davon wird sie im vorliegenden Fall schon aus eigenem Interesse Gebrauch machen.

Eine vertragliche Vereinbarung erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Eine dingliche Sicherung wird i. d. R. aber erst danach erfolgen.

### 5 Aufrecht erhaltene Stellungnahmen

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/Denkmalchutz**

untere Denkmalschutzbehörde:

Die Inhalte der Stellungnahme sind im Rahmen der Planaufstellung bereits geprüft worden. Das schließt die Stellungnahmen ein, die in vorangegangenen Beteiligungsverfahren vorgebracht wurden.

Sofern die dort hervorgebrachten Hinweise für die Erarbeitung des VBP relevant waren, sind sie abgewogen berücksichtigt worden; dies ist dann den Planunterlagen zu entnehmen.

Anderenfalls handelt es sich um Hinweise und Informationen, welche die gemeindlichen Kompetenzen in der Bauleitplanung nicht betreffen.

Die Stellungnahme vom 10.09.2024 behält ihre Gültigkeit.

## 6 VBP: Festsetzungsgehalt bzw. -tiefe

### **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.

[Absatz aus lfd. Nr. 15 dieser Zusammenstellung] ↓

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

*Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.*

Das ist so pauschal nicht korrekt. Ein VEP kann auch ‚für sich‘ stehen und als VBP beschlossen werden. Siehe dazu Arbeitshilfe MIL 2022, D 2 1/10:

» *Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung umfasst mindestens den Vorhaben- und Erschließungsplan.*

oder auch Dr. jur. Gerhard Spieß, Fortbildungsveranstaltung v. 3.6.25:

» *Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Baurecht nur für das im Vorhaben- und Erschließungsplan definierte Vorhaben geschaffen.*

VEP und VBP können also ein und die selbe Planzeichnung sein. Im hier gegenständlichen Verfahren wird von dieser Möglichkeit aber kein Gebrauch gemacht, da die Kubatur des Strandmarkts nicht endgültig feststeht.

Zur Anwendung kommt hier daher die sog „gelockerte Vorhabenbindung“ nach § 12 Abs. 3a BauGB, oder wie es die Arbeitshilfe MIL 2022, D 2 5/10 formuliert:

» *verbleibt der VBP in der Regelungstiefe hinter dem VEP zurück.*

D. h. es gibt den VEP einerseits und den VEP andererseits. Der VEP darf dem VBP nicht widersprechen und ersterer wird dann Teil des Durchführungsvertrags und nicht Gegenstand der Satzung.

Diese Herangehensweise ermöglicht eine nachträgliche Änderung des VEP, ohne dass der VBP ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Dies liegt im Interesse von Gemeinde wie auch Vorhabenträger, weshalb vom ‚Dreiklang‘ VEP-VBP-Vertrag nicht abgewichen wird.

*Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.*

Der diesem B-Plan zugrunde gelegten Logik zufolge müssen beide Pläne ‚übereinander gelegt‘ beurteilt werden.

Die Vermaßungen werden unter diesem Gesichtspunkt neu angeordnet.

*Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.*

*Die Planzeichnung wird nicht geändert.*

Die Festsetzung stellt auf gebietsheimische Arten ab. Ein Verweis auf eine Pflanzliste ist in der Festsetzung nicht (mehr) enthalten.

Der Vertrag – und mit ihm der VEP – ist ein wesentlicher Bestandteil eines VBP. S. dazu auch § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB:

» *Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines [VEP] bereit und in der*

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.

*Lage ist und sich zur Durchführung [...] nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).*

## 7 CEF-Maßnahmen

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.

***Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.***

***Die Planunterlagen werden geändert.***

Die Anstoßfunktion wird über die Bekanntmachung im Amtsblatt sichergestellt.

Die Planzeichnung kann keine Regelungen außerhalb des Plangebiets treffen.

Lage und Umfang externer Flächen weisen nach, dass dieser B-Plan grds. umsetzungsfähig ist. Die Flächen werden aber nicht unmittelbar Bestandteil der Planung.

Bei CEF-Maßnahmen muss der Plan das Baurecht von deren genereller Umsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB abhängig machen. Dies wird ergänzt.

Die Durchsetzung wird vertraglich geregelt, da sonst die Gemeinde für die Maßnahmen verantwortlich bleibt. Daher können im Vollzug u. U. sogar andere, gleichwertige Maßnahmen vereinbart werden.

Dieser B-Plan weist eigentlich ‚nur‘ seine Vollzugsfähigkeit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nach, weshalb eine zu enge Bindung der Maßnahmen an den B-Plan zumindest irreführend wäre.

Der Umstand, dass die Begründung in der Praxis u. U. keine Beachtung findet, kann die plangebende Gemeinde nicht dazu veranlassen, die Planzeichnung mit Nebeninformationen zu überfrachten.

## 8 Immissionsschutz

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.

*[Absatz aus lfd. Nr. 9 dieser Zusammenstellung]* ↓  
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 Güterwagenverkehr zugenommen und ist derzeit nicht berücksichtigt.

***Diese Inhalte der Stellungnahme werden Bestandteil vertraglicher Regelungen.***

***Die Begründung wird ergänzt.***

Maßnahmen werden Inhalt des Vertrags bzw. dem VEP als dessen Bestandteil.

***Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.***

In Absprache mit den Sachverständigen für den Lärmschutz, welche die Genehmigung des Bahnwerks begleitet haben, ist eine erhebliche Auswirkung des dadurch entstehenden Verkehrs auf schutzwürdige Bereiche entlang der gesamten Strecke nicht gegeben gewesen, weshalb diese Betrachtung nicht vertieft wurde.

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.

**Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.**

**Die Begründung wird ergänzt.**

Nach Auffassung der Gemeinde handelt es sich bei der Nutzung, die dieser B-Plan vorbereitet, um die Detaillierung einer gemischten Baufläche. Die Mischnutzung erstreckt sich dabei entlang der Seestraße, wie es der FNP bereits in wesentlichen Ansätzen darstellt (siehe bereits Rn. 52 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs).

Dass die hier gegenständlichen Ferienhäuser als „besonders schutzwürdig“ gelten können, ist aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben:

Angenommen, die hier beabsichtigte Nutzung hätte Bestand und der Bereich in und um das Plangebiet würde einer Bewertung nach § 34 unterzogen, so käme die Gemeinde keineswegs zu dem Schluss, dass es sich um ein Sondergebiet, das der Erholung dient, handeln würde.

Vielmehr würden die Ferienhäuser nach § 13a BauNVO als „zu den Gewerbebetrieben nach [...] § 6 Absatz 2 Nummer 4“ klassifiziert.

Es wird demnach nicht den Charakter eines ‚üblichen‘ Ferienhausgebiets bekommen, welches im oder am Außenbereich Entspannung und Ruhe verspricht, sondern ein eher urban geprägtes Gebiet, welches sich auf die Nutzung an und um den Hafen orientiert. Es wird am ehesten vergleichbar mit einer innerstädtischen Ferienwohnung, welche ja ebenfalls höheren Störungen unterliegt und dennoch regelhaft nachgefragt wird.

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

**Diese Inhalte der Stellungnahme werden Bestandteil vertraglicher Regelungen.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt.**

Angesichts der nun vorhabenbezogenen Verfahrensweise besteht ungeachtet der durchaus das Erfordernis, evtl. Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu klären, weshalb sie eine Aktualisierung des Gutachtens angestrengt hat.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass der Verkehrslärm in der Nacht durchaus zu Beeinträchtigungen eines gesunden Nachtschlafs führen kann.

Bereiche, die erhöhten Schallschutz erfordern, werden im VBP wie bisher entsprechend gekennzeichnet.

Konkrete Maßnahmen u. dgl. werden Bestandteil des VEP.

## 9 Hinweise zur Begründung

[Absatz zu VBP entnommen]

Seite 20 Rdnr. 109,

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

siehe dazu lfd. Nr. 6 dieser Zusammenstellung.

**Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

**Die Begründung wird geändert.**

In diesem Kapitel werden nacheinander die im Plan getroffenen Kennzeichnungen erläutert. Die Abgeschlossenheit der einzelnen Aspekte ist formulierungs- und formatierungsbedingt ggf. nicht ganz eindeutig. Der Abschnitt wird überarbeitet.

[Absatz zu Immissionsschutz entnommen]

siehe dazu lfd. Nr. 8 dieser Zusammenstellung.

## 10 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### 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.

**Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.**

**Die Begründung wird ergänzt.**

In der Zwischenzeit hat die Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB über die FNP-Änderung, welche den hier gegenständlichen Bereich abbildet, stattgefunden.

In Rn. 120 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs heißt es:

» *Die in der Urfassung noch dargestellte Grünfläche wurde durch eine Landwirtschaftsfläche ersetzt. somit wird bereits deutlich, dass die Zäsur an dieser Stelle keinen grünordnerischen Stellenwert besitzt.*

Aus Sicht der Gemeinde ist dereinst eine LW-Fläche aus „Verlegenheit“ dargestellt worden; eine in FNP übliche Praxis, die jedoch nicht korrekt ist. Wenn die Vermutung aus der Stellungnahme zuträfe („... sollte vermutlich als Puffer [...] dienen“) hätte eine andere Darstellung getroffen bzw. die alte Darstellung beibehalten werden müssen.

Ungeachtet dessen gelten die in Rn. 120 beschriebenen Umstände zum Ziel der Gesamtkonzeption und zur Unerheblichkeit weiterhin. Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des § 8 Abs. 4 BauGB – „[...] wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan)“ – sind aus Sicht der Gemeinde gegeben. Die Begründung wird dies noch genauer herausstellen.

## 11 Hinweise zur Begründung II

### 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).

**Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

**Die Begründung wird geändert.**

Die Passage wird entfernt.

## 12 Klimaschutz und Klimafolgen als Belang

### Seite 22 Rdnr. 125, 223 ff.

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).

An dieser Stelle sei auf die Arbeitshilfe MIL 2022, Kapitel D 8 verwiesen, die bzgl. des in der Stellungnahme benannten Belangs u. a. ausführt:

Einleitend auf S. 2/7 heißt es dort:

» *In Hinblick auf einen verbesserten Klimaschutz und die Anpassung an Klimaveränderungen gewinnen generelle Ziele und Leitlinien der Orts- und Stadtentwicklung, die auch vor Einsetzen der Klimadebatte und einer veränderten Energiepolitik schon Grundlagen der Planung waren, an Bedeutung [Wiedergabe gekürzt]:*

- *Vorrang der Innenentwicklung [...]*
- *kompakte Siedlungsstruktur, wohnortnahe Versorgung [...]*
- *[...] Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete [...]*
- *[...] verstärkte[r] Einsatz von erneuerbaren Energien [...]*
- *Hochwasserschutz [...]*

- *Starkregenereignisse [...]*
- *Begrünung und Begrenzung der Versiegelung [...]*

Diese Themen sind bereits in der Planung betrachtet worden, da es sich um grundsätzliche Prüfbausteine der Bauleitplanung handelt.

Zusammenfassend heißt es weiter:

- » *Klimaschutz in den Kommunen [...] wird kaum isoliert auf der Ebene einzelner Bebauungspläne zu erörtern sein.*

Zu den städtebaulichen Möglichkeiten, diesen Belang auf der Maßstabsebene B-Plan explizit zu berücksichtigen, sind ab S. 3/7 ebd. folgende Themenfelder aufgelistet:

- » *Energetisch günstige, kompakte Baustrukturen*

Für die hier beabsichtigte Nutzung im Bereich der Ferienhäuser wären derartige Strukturen kontraproduktiv. Angeboten werden sollen hier ja explizit einzelne abgeschlossene Einheiten, die auf eine Klientel abzielt, welche ein gewisses Mindestmaß an Privatheit; gleichzeitig aber auch eine städtische Umgebung aufsucht. Die auf städtebaulicher Ebene von vornherein „energetisch günstig, kompakt“ daher kommenden Typologien können dies nicht leisten.

Der Bereich des Strandmarktes umfasst zwar nur ein Gebäude; dieses besitzt jedoch eine vertikale Nutzungsmischung und ist somit im Sinne dieses Themenfelds konzipiert.

- » *Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, zur Aufnahme von Solaranlagen geeignete Dächer*

Sicherlich weisen nach Süden ausgerichtete Dächer grds. eine höhere Effizienz bei Photovoltaik- / Solarthermie-Anlagen auf.

Dabei ist aber bereits grundsätzlich fraglich, ob diese gesteigerte Effizienz überhaupt erforderlich ist, um die Eingriffe in die Baufreiheit zu rechtfertigen:

Möglicherweise ist die höhere Ausbeute zur Deckung des Eigenenergiebedarfs nicht erforderlich bzw. die Einspeisung / Speicherung des Überschusses nicht attraktiv, der technische Fortschritt marginalisiert diese Unterschiede, etc. pp. – bereits die Ausgangsvoraussetzungen sind stark einzelfallabhängig und entziehen sich schon damit einer allgemein verbindlichen Regelung.

- » *Vermeidung von Verschattungen*

Dies ist hier in Hinblick auf Energieeffizienz gemeint (dazu s. letzter Anstrich) – aber auch Kühlung durch Verschattung ist ein Element in der Schutzgutbetrachtung! Diese beiden Maßnahmen können somit widerstrebend wirken und sind demnach in einer der nachgelagerten Phasen deutlich besser lösbar.

- » *Sicherung von klimawirksamen Freiflächen*

Mit diesem B-Plan bzw. dessen Detaillierung, dem VEP, werden Freiflächen gesichert. Diese dienen dem Niederschlagswasserabfluss und somit unmittelbar dem hier gegenständlichen Schutzgut.

Ein zentrales Instrument wird auf S. 4/7 beschrieben:

- » *Eines der wichtigsten Potenziale für die Reduzierung des Energieverbrauchs und damit für die Minderung klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen liegt bei einer guten Wärmedämmung der Gebäude.*

*Solche Festsetzungen sind allerdings nur im Ausnahmefall sinnvoll, da sich die Vorgaben des Fachrechts schneller ändern, als Bebauungspläne geändert oder ergänzt werden können. Mit dem Gebäudeenergiegesetz bestehen auf Bundesebene bereits umfassende Regelungen zu den energetischen Standards von Gebäuden. Ergänzende Einzelregelungen in Bebauungsplänen dürfen nicht hinter den Bestimmungen dieses Gesetzes zurückbleiben; auf Widerspruchsfreiheit ist zu achten.*

ein weiteres auf S. 5/7:

- » *Ein Nutzungs- oder Anschlusszwang für bestimmte Energieträger oder -anlagen kann planungsrechtlich nicht begründet werden (s. o. Gebäudeenergiegesetz).*

Für diese, in Hinblick auf den Klimaschutz maßgeblichen Steuerungsmöglichkeiten ist der B-Plan kein geeignetes Instrument.

Weiter kommen lt. S. 5/7 in Betracht:

- » *Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden*
- » *Festsetzung von Albedowerten?*

Die Rechtfertigung derartiger Festsetzungen dürfte äußerst schwierig zu führen sein. Fraglich ist der Effekt, der daraus erzielt wird, ob er lokal überhaupt wirksam ist (bspw. ist im hier gegenständlichen B-Plan mit dem Großräschener See ein überaus groß dimensionierter Klima-Entlastungsraum vorhanden) und ob diese nicht sogar in Konflikt mit anderen, auch klimawirksamen Möglichkeiten stehen. Aus dem Geratewohl heraus wäre diese Diskussion durch die Gemeinde nicht zu führen, da sie außerordentlich komplex ist.

Dementsprechend schließt sich die Gemeinde den ab S. 6/7 getätigten Ausführungen an:

- » *Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind Querschnittsaufgaben. Vor diesem Hintergrund muss auch jeder Aspekt von Planung im Hinblick auf die Klimawirksamkeit reflektiert werden. Dabei sind insbesondere mögliche Mehrfachfunktionen von Flächen mit zu bedenken. Da freiwilliger Klimaschutz oft nicht länger ausreicht, ist in vielen Fällen eine planerische oder anderweitige rechtliche Sicherung von klimawirksamen Flächen oder Maßnahmen angeraten, womit zugleich auch die Position der Gemeinde bei der Beurteilung von Vorhaben gestärkt werden kann. [...]*
- » *Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung **sollten in eine Gesamtstrategie bzw. ein übergreifendes Konzept der Gemeinde eingebettet** sein, das über die Möglichkeiten der Bauleitplanung hinausgeht. In Frage kommen dafür z.B. kommunale Klimaanpassungsstrategien, Energie- und Klimaschutz-*

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.

*konzepte, kommunale Wärmeplanungen oder energetische Quartierskonzepte. Festsetzungen in Bebauungsplänen können in diesem Zusammenhang einen Beitrag leisten.*

- » **Aus einer Gesamtstrategie abgeleitete Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung können vollständig oder ergänzend zu Regelungen in Bebauungsplänen auch in privatrechtlichen oder städtebaulichen Verträgen mit Vorhabenträgern vereinbart werden (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).**

*Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.*

*Die Planunterlagen werden nicht überarbeitet.*

Sofern bereits verbindliche gesetzliche Regelungen bestehen, muss der B-Plan diese nicht zusätzlich aufnehmen. Die soeben angeführten Ausführungen in der Arbeitshilfe des MIL sind in diesem Zusammenhang ganz besonders zutreffend.

Der B-Plan ‚friert‘ den gesetzlichen Stand des Bauplanungsrechts zum Beschlusszeitpunkt im Grunde für die Ewigkeit ein – dies kann er aber nicht für weitere Rechtsvorschriften übernehmen.

Ein derart angereicherter B-Plan liefere zwangsläufig Gefahr, irreführende Aussagen zu treffen bzw. eine falsche Sicherheit / Abgeschlossenheit zu suggerieren, was dem ursprünglich beabsichtigten Ansinnen sogar zuwider laufen könnte.

Die Aussage der Begründung ist im Kontext ausreichend.

## 13 Eingriffsregelung: Umfang I

### untere Naturschutzbehörde

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff. BNatSchG (Eingriffsregelung) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

[Beschreibung der Planung]

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 Gehölbeseitigung dient, kann von einer Kompensation ausgegangen werden.

Das BNatSchG ist hier bis auf die Eingriffsdefinition des § 14 Abs. 1 BNatSchG und den § 15 Abs. 3 ebd. nicht einschlägig.

*Die Übereinstimmung der fachlichen Einschätzung aus der Stellungnahme mit der planerischen Beurteilung durch die Gemeinde wird zur Kenntnis genommen.*

Wie in Rn. 269 u. 270 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs bereits ausgeführt, sind die mit dem B-Plan verbundenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Komplex betrachtet worden.

Die in der Stellungnahme benannten plangebiets-internen Maßnahmen sind Teil dieser Komplexbetrachtung und zählen somit zu den Ausgleichsmaßnahmen.

## 14 Eingriffsregelung: Externe Maßnahme

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.

*Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.*

Die Maßnahme ist Gegenstand der städtebaulichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, weshalb letztendlich die Gemeinde darüber befindet. Sie unterliegt keinem Anerkennungs- / Genehmigungsvorbehalt o. ä.

Das BNatSchG ist gem. § 18 ebd. hier nicht einschlägig. In § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB heißt es:

» Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Die Vorgehensweise entspricht geltendem Recht und ist allgemein üblich. Die Sicherung der Maßnahme kann mittels geeigneter Instrumente vollzogen werden.

Folgerichtig ist die Fläche künftig ‚belegt‘ und kann nicht mehr baulich in Anspruch genommen werden bzw. erfordert eine Inanspruchnahme dann einen erneuten Ausgleich.

## 15 Eingriffsregelung: Umfang II

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.

*Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.*

3. Die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die potentielle Versiegelung von 3.600 m<sup>2</sup> bisher unbebauter Flächen fehlt damit vollständig.

Die Stellungnahme geht irrtümlich davon aus, dass die Maßnahme am Garagenkomplex

- den gesamten Eingriff ausgleichen soll und
- nur aus dem Rückbau von wenigen Garagen besteht.

Wie in Rn. 271 ff. des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs bereits ausgeführt, ist dies nicht der Fall.

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.

*Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.*

Zu beachten ist, dass die HVE mit ihren Aussagen keine für die plangebende Gemeinde verbindliche Regelung darstellt. Sie bietet letztlich (wie auch im Vorwort der HVE dargelegt) lediglich, wenn auch fachlich begründete, Empfehlungen für den Vollzug der Eingriffsregelung.

Im Punkt 1 HVE im letzten Satz ist klargestellt:

» „Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des Baugesetzbuches“.

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).

Einzelheiten sind weiter im Punkt 15.1 der HVE ausgeführt.

Der Eingriff ist durch Sachverständige ermittelt worden, die Herangehensweise ist im Fachbeitrag in Kapitel 6 grundsätzlich dargelegt. Der Wert von 3 €/m<sup>2</sup> resultiert aus der Einstufung der in Anspruch genommenen Bereiche als „anteilig gestört“ (s. Tabelle 9 ebd.) Ein Wert von 10 €/m<sup>2</sup> wäre gem. dieser Ausführung für „sehr wertvolle“ Bereiche anzusetzen. Solche sind hier aber – bereits für den Laien ersichtlich – nicht anzutreffen. Die Gemeinde

Dieser Betrag kann unter bestimmten Voraussetzungen (HVE Seite 25) herangezogen werden bei der Ermittlung einer Ersatzzahlung, was jedoch gemäß § 1a 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.

vertraut daher der fachlichen Einschätzung durch die beauftragten Sachverständigen.

Für die hier gegenständliche Herangehensweise ist es unerheblich, dass eine Ersatzzahlung formal nicht zulässig ist – schließlich dient die Anwendung monetärer Kompensations-Äquivalente hier nicht der Ermittlung einer Ersatzzahlung, sondern der vergleichenden Ermittlung und Bewertung der letztendlich erfolgenden Realkompensation.

Wenn auch die verfahrensrechtliche Anwendung dieser Arbeitshilfe aus formalen Gründen nicht gegeben ist, so vertrauen Gemeinde wie auch Sachverständige darauf, dass diese in der Sache korrekt erarbeitet wurde und in der städtebaulichen Eingriffsregelung angewandt werden können.

## 16 Weitere Hinweise

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

Dies ist so pauschal nicht möglich, da ein B-Plan personenunabhängig ist und eine kommunale Planung darstellt, auch wenn oftmals konkrete Ansiedlungsbegehren Einzelner anlassstiftend sind.

Nach dem Recht ist die Gemeinde verantwortlich für die Kompensationsmaßnahmen. Sie kann diese Verantwortung auf natürliche oder juristische Personen übertragen. Ob und wie sie dies handhabt, obliegt ihr im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung.

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.

Die Ausgestaltung der Abwägungsunterlagen (dazu zählt auch die Begründung) ist der Gemeinde vorbehalten. Sie wird diese im Rahmen der gesetzlichen Erfordernisse anfertigen und ggf. fortschreiben.

## 17 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.

[Quellenangaben]

### **Die Begründung wird ergänzt.**

Der Hinweis Nr. 1 zielt u. a. darauf ab. Der Begründungstext wird um eine exemplarische Nennung, ggf. auch in Kap. 8, ergänzt.

*Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.*

## 4. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

### 18 Vorab-Stellungnahme vom 23.08.2024

Der o.g. Planungsbereich befindet sich teilweise innerhalb von Flächen zugelassener Abschlussbetriebspläne der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV). Für diese Flächen besteht noch Bergaufsicht. Darüber hinaus liegt das Vorhaben innerhalb des Beeinflussungsbereiches der durch den Braunkohlenbergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung, berührt Brunnengalerien der bergbaulichen Wasserhaltung und befindet sich benachbart zu Flächen des Altbergbaus (mit Rechtsnachfolger).

Weder den Antragsunterlagen, noch dem LBGR, liegen die erforderliche und aktuelle Stellungnahme/Anzeige bzw. die Zustimmung des Bergbauunternehmers zum Planvorhaben vor. Aus diesem Grund haben wir die LMBV um Stellungnahme gebeten.

Nach Eingang der Antwort wird sich das LBGR zum geplanten Vorhaben abschließend äußern.

*Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.*

Die LMBV hat ggü. der Gemeinde eine Stellungnahme abgegeben.

## 5. Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungs-GmbH (LMBV)

### 19 Verweis auf bereits abgegebene Stellungnahmen

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens teilen wir Ihnen mit, dass die Hinweise und Festlegungen aus den LMBV-Stellungnahmen EL-179-2021 vom 28.04.2021, EL-720-2021 vom 18.10.2021 und EL-531-2022 vom 20.09.2022 (liegen Ihnen jeweils vor) in der vorliegenden Begründung des Entwurfes teilweise enthalten sind.

Ergänzend nehmen wir wie folgt Stellung:

*Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.*

### 20 Bergbauliche Anlagen

Inzwischen liegen der LMBV die Verwahrprotokolle geprüft vor.

In der Begründung ist es nicht ausreichend lediglich zu erwähnen, dass drei sicher verwahrte Filterbrunnen vorhanden sind (Begründung S. 9, Absatz 47). Die Begründung ist zwingend um folgende Informationen zu ändern / zu ergänzen:

Im betrachteten Bereich befinden sich drei sicher verwahrte bzw. mittels Geogitter gesicherte Filterbrunnen.

Der Filterbrunnen 5 (RW: 5431667,37, HW: 5716474,89) ist sicher verwahrt. Er wurde mittels Braunkohlenfilterasche bis 2 m unter Geländeoberfläche (GOF) verwahrt.

Darüber wurde eine Tonplombe mit einer Größe von 3 m x 3 m und einer Höhe von 1 m gesetzt. Gemäß Planzeichnung befindet sich der Filterbrunnen im Randbereich der öffentlichen Straße und wird nicht überbaut. Wir weisen darauf hin, dass die Tonplombe bei eventuellen Tiefbaumaßnahmen (Kabel- oder Leitungsverlegungen etc.) nicht beschädigt oder abgetragen werden darf. Ist dies unumgänglich, sind Abstimmungen mit der LMBV (VT2) zu führen.

*Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.*

*Die Planunterlagen werden nicht überarbeitet.*

Die Ausführungen im Kapitel „Hinweise“ (Rn. 115 des Begründungs-Entwurfes) sind hinreichend detailliert.

Der Filterbrunnen 6 (RW: 5431608,94, HW: 5716482,75) wurde mittels Geogitter gesichert.

Da der Brunnen beim Suchschurf nicht aufgefunden wurde, wurde ein Geogitter mit den Abmessungen 4 m x 4 m zweilagig orthogonal verlegt. Das Geogitter liegt in einer Tiefe von ca. 2 m unter GOF. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, befindet sich der Filterbrunnen knapp neben einem Ferienhaus. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Geogitter bei Tiefbauarbeiten nicht entfernt, in seiner Lage verändert oder beschädigt werden darf. Nur so kann die sichernde Wirkung des Geogitters gewährleistet werden. Falls es aus planerischen Gründen unumgänglich ist, das Geogitter zu entfernen bzw. tiefer zu legen, ist eine enge Abstimmung mit der LMBV (VT2) notwendig. Die Arbeiten müssen vor Ort durch die LMBV begleitet werden.

Der Filterbrunnen 7 (RW: 5431560,37, HW: 5716484,02) ist sicher verwahrt. Er wurde mittels Braunkohlenfilterasche bis 2 m unter GOF verwahrt. Darüber wurde eine Tonplombe mit einer Größe von 3 m x 3 m und einer Höhe von 1 m gesetzt. Gemäß Planzeichnung befindet sich der Brunnen abseits von geplanten Gebäuden unter einer Straße. Es wird trotzdem darauf hingewiesen, dass die Tonplombe bei eventuellen Tiefbaumaßnahmen (Kabel- oder Leitungsverlegungen etc.) nicht beschädigt oder abgetragen werden darf. Ist dies unumgänglich, sind Abstimmungen mit der LMBV (VT2) zu führen.

Des Weiteren sind die Filterbrunnen in der Planzeichnung zu beschriften.

***Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.***

***Die Planzeichnung wird ergänzt.***

## 21 keine Einwände

Unter Beachtung der mitgeteilten Hinweise und Festlegungen bestehen seitens der LMBV keine Einwände zum 2. Entwurf des o. g. Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohnfeld Ilse“ 3. Planabschnitt.

*Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.*

## 22 Stellungnahme vom 12.11.2024

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für k bauliche und geologische Belange äußert sich Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LE auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/ Vorh wie folgt:

### B Stellungnahme

Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung vorliegenden Planung zuletzt mit Schreiben vom 22. 2021 und 7. Juni 2021 Stellungnahmen abgegeben.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich unserer Sicht, auch i.V.m. den o.g. Stellungnahmen LMBV, keine neuen entscheidungsrelevanten S verhalte ergeben. Somit behalten die in uns Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin Gültigkeit.

*Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.*

Bereits abgegebene Stellungnahmen finden bei der Bearbeitung des B Plans entsprechend den gesetzlichen Regeln grds. Berücksichtigung – auch wenn die ‚asymmetrische‘ Vorgehensweise, die das BauGB vorgibt (reine Informationsbeschaffung, eine direkte ‚Rückkopplung‘ zu den abgegebenen Stellungnahmen ist nicht vorgesehen) – nachvollziehbarerweise den Eindruck erwecken kann, dass die Gemeinde die Inhalte nicht (genügend) wahrnimmt.

## 6. Landesamt für Umwelt (LfU)

[Präambel]

*Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.*

[Nennung der Rechtsgrundlagen und sonstiger relevanter Normen]

[Beschreibung der Planung]

## 23 Schutzwürdigkeit Bereich „Ferienhäuser“

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 eines 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 des Schalltechnische 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.

**Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.**

**Die Begründung wird ergänzt.**

siehe dazu lfd. Nr. 8 dieser Zusammenstellung.

## 24 Verkehrslärm

Der schalltechnischen Untersuchung kann in Bezug auf den Schienenverkehrslärm entnommen werden, dass ledig 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.

**Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.**

Gem. Rn.237 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs sind relevante Emissionen vom Schienenverkehr der benannten Trassen nicht zu erwarten:



Die ohnehin notwendige Aktualisierung des Schallgutachtens (siehe dazu lfd.Nr. 25 dieser Zusammenstellung) ist darauf in Kapitel 7.3 vertiefend eingegangen und hat anhand tatsächlicher Verkehrsdaten eine Berechnung durchgeführt. Die aus dem dortigen Bahnbetrieb zu erwartenden Werte liegen deutlich unter den Orientierungswerten (Tabelle 6 ebd.). Sie tragen auch nicht erheblich zur Gesamtlärm-Kulisse (Kapitel 7.4, Tabelle 7 ebd.) bei.

## 25 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.

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.

***Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.***

***Die Begründung wird ergänzt.***

Durch den nunmehr konkreten Vorhabenbezug ist die immissionsschutzrechtliche Betrachtung entsprechend vertieft worden (dort Kapitel 7.6).

Das Gutachten führt aus, dass die daraus wirkenden Emissionen „erheblich unterschritten“ werden und eine „sehr große Immissionsreserve“ für den Bereich gegeben ist.

Siehe dazu lfd. Nr. 8 dieser Zusammenstellung.

Diese Auffassung kann die Gemeinde nicht gänzlich teilen. Die Gründe dafür sind in der benannten Passage dargelegt. Die Stellungnahme bleibt in ihrer Ablehnung unbegründet.

Siehe dazu aber auch lfd. Nr. 8 dieser Zusammenstellung.

## 9. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege

### 26 Sachstand Denkmale

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

Es ist sicher zu stellen, dass die im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sowie deren Umgebung vorhandenen Denkmale im Sinne des § 2 BbgDSchG durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden.

Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

***Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.***

***Die Begründung wird ergänzt.***

Im Untersuchungsbereich befindet sich die nachstehend eingetragenen Denkmale (Großräschen):

- Villa, Seestraße 78
- Seestraße 58, 66, 68, 70, Betriebsberufsschule der Ziegler mit Nebengebäude und Einfriedung (heute Friedrich-Hoffmann-Oberschule)
- Wohnhaus, Seestraße 84 ,86
- Wohnheim „Ilse-Ledigenheim“, Seestraße 88
- Villa, Seestraße 40

## 27 Festsetzungsvorschläge

Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Planungsbereich auf II VG nur i.V.m. der Ausführung als Flachdach oder mit einer Dachneigung von 10 Grad zulässig.

Für die Außenwandbekleidung der neuen Gebäude sind keine grellen Farben gestattet. Es sind Farben aus dem Spektrum Weiß/Hellgrau festzusetzen.

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

***Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.***

Siehe dazu lfd. Nr. 1 dieser Zusammenstellung.

***Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.***

Siehe dazu lfd. Nr. 1 dieser Zusammenstellung.

## 28 Hinweise

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.

*Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.*

## 12. Wasserverband Lausitz (WAL)

### 29 Verweis auf bereits abgegebene Stellungnahmen

Auf Ihre Anfrage vom 14.08.2024 erhalten Sie einen Bestandsplan über die öffentlichen Anlagen des Wasserverbandes Lausitz (WAL) im Bereich des angefragten Planungsgebietes. Bitte beachten Sie, dass die tatsächliche Lage der Leitungen von der Darstellung im Lageplan abweichen kann.

Zum geplanten Bauvorhaben haben wir bereits mehrfach Stellungnahmen abgegeben. Die haben weiterhin in vollem Umfang Gültigkeit.

Unsere Stellungnahmen Reg.-Nr.: WAL 2021/200 vom 14.04.2021, 05.10.2024 und 01.09.2022 legen wir Ihnen noch einmal als Kopie bei.

*Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.*

Bereits abgegebene Stellungnahmen finden bei der Bearbeitung des B-Plans entsprechend den gesetzlichen Regeln grds. Berücksichtigung – auch wenn die ‚asymmetrische‘ Vorgehensweise, die das BauGB vorgibt (reine Informationsbeschaffung, eine direkte ‚Rückkopplung‘ zu den abgegebenen Stellungnahmen ist nicht vorgesehen) – nachvollziehbarerweise den Eindruck erwecken kann, dass die Gemeinde die Inhalte nicht (genügend) wahrnimmt.