



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

Dipl. Ing. Frank Walther
G.-Hauptmann-Straße 1
03099 Kolkwitz

Amt: Bauordnungsamt
Bauleit- und strategische Planung
Anschrift: Brückenstraße 41
15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in: Frau Böttcher
Zimmer: 111
Vermittlung: 03375-26-0
Durchwahl: 03375-26-2394
Fax: 03375-26-2375
E-Mail*: bau_planung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 40239-20-633
Datum: 25.11.2020
Ihr Schreiben vom: 26.10.2020 und 12.11.2020
Ihr Zeichen:
Posteingang: 28.10.2020 und 12.11.2020

Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB¹

Amt Lieberose/Oberspreewald, Gemeinde Schwielochsee, Ortsteil Goyatz

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Weinberg II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben Dipl.-Ing. Walther vom 26.10.2020 und 12.11.2020 (Nachreichung geänderte Begründung)
- Planzeichnung der 2. Änderung im Maßstab 1 : 500 - Entwurf, Stand Juli 2020
- Begründung der 2. Änderung - Entwurf, Stand Juli 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Stand 15.09.2020

Sehr geehrter Herr Walther,

die o. g. Unterlagen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG², NatSchZustV³

☐ Keine Einwände

☒ Einwände

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

a) Einwendung:

Die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald" und der damit verbundenen naturschutzrechtlichen Folgen für künftige Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Begründungsentwurf nicht berücksichtigt und dementsprechend nicht abgearbeitet worden. Im Entwurf des Plandokuments sowie der Begründung unter Punkt 5.2 wird jeweils lediglich in einem Satz auf die Lage des künftigen Plangebietes in einem LSG hingewiesen. Eine Aufarbeitung und die Darstellung von möglichen Vereinbarkeiten oder Lösungsansätzen des potentiellen Konfliktes zwischen Baurecht und Naturschutzrecht erfolgt nicht.

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Postanschrift
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

Verwaltungsstandorte in
15907 Lübben (Spreewald)
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
15926 Luckau
Nonnengasse 3

Verwaltungsstandorte in
15711 Königs Wusterhausen
Brückenstraße 41
Schulweg 1 b
Fontaneplatz 10
Zeesen
Karl-Liebknecht-Straße 157

Bankverbindung
Mittelbrandenburgische
Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE22 1605 0000
3681 0244 47
BIC: WELADED1PMB

Internet
www.dahme-spreewald.de
E-Mail
post@dahme-spreewald.de
* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 26 BNatSchG, ggf. § 67 BNatSchG

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

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob und in wie weit ein Verbotstatbestand des § 26 BNatSchG durch die künftigen durch das Bauleitplanverfahren vorbereiteten Bauvorhaben ausgelöst wird oder werden könnte. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes ist eine Prüfung der Möglichkeiten zur Überwindung der Verbote des Landschaftsschutzes nach § 26 BNatSchG sowie eine Prüfung der Erfüllbarkeit der hierzu erforderlichen Voraussetzungen durchzuführen.

2. Fachliche Stellungnahme

In der Begründung wird nicht auf die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet "Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald" und den damit verbundenen möglichen Auflagen des Naturschutzrechtes eingegangen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald", welches durch den Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 24.04.1968 auf der Grundlage der §§ 2 und 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimischen Natur vom 04.08.1954 (Naturschutzgesetz) unter Schutz gestellt wurde. Hier sind nach § 26 Abs. 2 BNatSchG nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Zu diesen zählt ggf. auch die Errichtung von baulichen Anlagen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Belange des Schutzgebietes und des damit verbundenen Naturschutzrechtes bleiben vom Bebauungsplanstatus der Flächen völlig unberührt. Die gesetzlichen Festsetzungen des Naturschutzrechtes gelten weiterhin vollständig. Auf diesen Konflikt der Rechtsnormen aus Bau- und Naturschutzrecht muss im Rahmen der Planbegründung entsprechend und ausführlich eingegangen werden, um das Vorliegen eines naturschutzrechtlichen Verbotstatbestandes und die mögliche Erfüllung der naturschutzrechtlich notwendigen Voraussetzungen für landschaftsschutzrechtliche Genehmigungen oder Befreiungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG prüfen zu können.

In diesem Zusammenhang ist aufgrund des Charakters des geplanten Bebauungsplanes (kein konkretes Einzelvorhaben, mehrere Vorhabensträger, Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes) entsprechend des Erlasses zur Zuständigkeit für die Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten vorab das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) als Verordnungsgeber des Schutzgebietes zu beteiligen, um zu klären, ob der Bebauungsplan bzw. dessen Umsetzung den Belangen des Schutzgebietes entgegensteht. Ggf. ist der Bebauungsplan aufgrund der naturschutzrechtlichen Beschränkungen nicht durchführbar. Wird dem Vorhaben durch das MLUK eine grundsätzlich mögliche Vereinbarkeit mit den Belangen des Schutzgebietes (z. B. über Anpassungen in der Planung, Auflagen etc.) bestätigt, ist das Vorhaben vor diesem Hintergrund auf die ggf. notwendige naturschutzrechtliche Genehmigung zu prüfen.

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

Die artenschutzrechtlichen Hinweise gelten vor dem Hintergrund des Artenschutzfachbeitrages aus den Beteiligungsunterlagen vollumfänglich auch für Fledermäuse. Das im aktuellen Gutachten festgestellte Fehlen von Fledermäusen stellt nur eine zeitlich begrenzte Momentaufnahme dar. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei künftigen baulichen Vorhaben sich zwischenzeitlich Nutzungen durch Fledermäuse oder andere geschützte Arten in Gebäudestrukturen und Altbäumen etabliert haben. Der im Hinweisbereich eingestellte Verweis auf den gesetzlichen Artenschutz ist daher immer zu beachten.

Entsprechend dem aktuellen Erlass vom 22.09.2017 zur Zuständigkeit in Landschaftsschutzgebieten prüft die untere Naturschutzbehörde gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 NatSchZustV im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB, ob ein Einzelfall i. S. der Ziffer 2.1 des Erlasses vorliegt. Im konkreten Fall trifft die Fallkonstellation der Anlage 2B zu, in der das MLUK als Verordnungsgeber zuständig ist. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für verschiedene Vorhabensträger.

Die Anfrage zur Prüfung ist durch die Gemeinde elektronisch beim MLUK einzureichen.
(Referat44@mluk.brandenburg.de)

Von der Gemeinde vorzulegende Unterlagen für das Zustimmungsverfahren beim MLUK:

- Kartografische Darstellung zur eindeutigen Lage des Plangebietes im LSG
- vollständige Angabe der betroffenen Gemarkungen, Flure und Flurstücke
- Aussagen zur Landschaftsplanung; Bestandsdarstellung der beplanten Flächen im LSG; Angaben zu Landschaftsbild, Vegetationsbestand, gegenwärtigen baulichen oder sonstigen Nutzungen.
- Benennung aller durch die Planung berührten geschützten Teile von Natur und Landschaft (einschließlich Natura 2000) und geschützte Arten, Lebensstätten und Biotope
- kurze Beschreibung des Planvorhabens im LSG mit Art und Umfang der beabsichtigten baulichen oder sonstigen Nutzung
- Erläuterungen zur Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen (Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen; zumutbare Alternativen -> Standort- und Ausführungsvarianten zur Realisierung des Planziels; Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Planung)
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB

Untere Wasserbehörde gemäß BbgVersFreiV⁴

- ☒ Keine Einwände
- ☐ Einwände
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

In Punkt 5.3.3 der Begründung wird davon ausgegangen, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. Hier wird lediglich mitgeteilt, dass das anfallende Oberflächenwasser vollständig im Gelände versickert. Nähere Nachweise dafür werden nicht geführt. Es fehlen Angaben zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens. Für künftige Bauvorhaben wird die Versickerung im Einzelnen nachzuweisen sein (Checkliste des Landkreises Dahme-Spreewald zur Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV).

Das Plangebiet ist zentral mit Trinkwasser zu versorgen und das Abwasser ist zentral abzuleiten (Kanalisation des GWAZ).

Mit Erdaufschlüssen verbundene Anlagen (Erdwärmeheizungen, Gartenbrunnen u. ä.) sowie Heizölanlagen bedürfen der Zulassung durch die untere Wasserbehörde, i. d. R. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

Die Begründung ist um o. g. Aussagen zu vervollständigen.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

- ☒ Keine Einwände

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

Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BbgBO⁵

- ☒ Keine Einwände
- ☐ Einwände
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die vorhandenen Grundstücksgrößen von ca. 280 m² sind im Vergleich zu den Wohngrundstücken im sonstigen Dorfgebiet unverhältnismäßig klein. Eine Wohnnutzung in so engem Bereich, ohne die Sicherung der nach BbgBO erforderlichen Abstandsflächen und Brandschutzabstände zwischen den Wohngebäuden ist unzulässig. Die sich nach § 6 BbgBO ergebenden Abstandsflächen sind nachzuweisen.

Die Anliegerstraße auf dem Flurstück 471 der Flur 1 in der Gemarkung Goyatz ist in einer Breite von 3,0 m herzustellen und entsprechend im Bebauungsplan zu sichern. Die Breite der Verkehrsfläche ist im Plandokument zu vermaßen.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG⁶, BbgGBauVorIV⁷

- ☒ Keine Einwände
- ☐ Einwände
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen (§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV).

Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BbgDSchG⁸Baudenkmalschutz

- ☒ Keine Einwände
- ☐ Einwände
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Plangebietes keine baudenkmalpflegerischen Belange berührt. Da die Denkmalliste des Landes Brandenburg jedoch stetig fortgeschrieben wird, ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäo-

logische Landesmuseum (BLDAM) gemäß § 17 Abs. 4 BbgSchG im Rahmen der Behördenbeteiligung mit einzubeziehen.

Bodendenkmalschutz

- ☒ Keine Einwände
- ☐ Einwände
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Kataster- und Vermessungsamt

- ☒ Keine Einwände
- ☐ Einwände
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, BbgBO, BauNVO⁹

- ☒ Keine Einwände
- ☐ Einwände
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung insbesondere in Bezug auf ihre mögliche Umsetzbarkeit (siehe auch Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde) zu erläutern. Insbesondere ist hierbei der § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 2 BbgBO zu beachten. Laut Begründung Punkt 1.3, hier Nr. 1, soll die Umsetzung der Planung hauptsächlich als Umnutzung und ggf. Erweiterung vorhandener Gebäude erfolgen. Entsprechend der Plangrundlage befinden sich bereits jetzt alle vorhandenen Gebäude (10 von 10 Häusern) in einem geringeren Abstand als 2,50 m zur Grundstücksgrenze. Eine Umsetzung der Planung ist mit der festgesetzten offenen Bauweise unter Beachtung des § 6 BbgBO infrage zu stellen. Die zukünftige Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben (Nutzungsänderungen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von vorneherein an Baulasteintragungen nach § 6 Abs. 2 BbgBO und/oder Abweichungen nach § 67 BbgBO zu knüpfen ist nicht zulässig, da es sich hier nicht nur um eine vereinzelte Ausnahme handelt. Die Abwägungsentscheidung und Vornahme einer entsprechenden Festsetzung einschließlich der Prüfung der Machbarkeit ist hier bereits im Rahmen der Planung zu treffen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein Bebauungsplan kein geeignetes Mittel ist, um Bauvorhaben zu heilen, die den gesetzlichen Grundlagen nicht entsprechen.

Oberstes Gebot eines Bebauungsplanes ist die Verständlichkeit der Planzeichnung. Maßstab sind dabei nicht die in den Planungsbehörden und -büros arbeitenden Fachleute, sondern die Information suchenden Bürgerinnen und Bürger. Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1 zur Art der baulichen Nutzung sollte dem vorgenannten Grundsatz entsprechend vollständig mit Angabe der zulässigen, unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ausformuliert werden.

Der mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 festgesetzte vollständige Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Ein völliger Ausschluss der Überschreitungsregel ist von der Ermächtigung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht gedeckt. Entsprechende Anforderungen ergeben sich z. T. bereits aus den gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere müssen (unter Berücksichtigung des § 21a Abs. 3 BauNVO) die Anforderungen und Bedürfnisse an Stellplätzen und Garagen erfüllbar bleiben. § 21a Abs. 3 BauNVO steht nach der Änderungsverordnung 1990 unter dem Vorbehalt, dass dort vorgesehene Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig sind. Das städtebauliche Erfordernis der Abweichung von der Überschreitungsregelung ist zu begründen.

Die Gebäudedarstellung im Plandokument entspricht nicht dem Bestand. Dies ist insbesondere unter Beachtung des abzugebenden Katastervermerkes zu berücksichtigen.

Im Plandokument sind die zitierten Rechtsgrundlagen, wie unter Punkt 1 der Begründung, in der aktuellen Fassung anzugeben.

Das Ergebnis der Abwägung ist unter Angabe des im Schriftkopf benannten Aktenzeichens gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Lindner

-
- ¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1977 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
 - ² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
 - ³ Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13 Nr. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28 S. 2)
 - ⁴ Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19 Nr. 32)
 - ⁵ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)
 - ⁶ Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKSG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 197), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 42)
 - ⁷ Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung - BbgBauVorV) vom 7. November 2016 (GVBl. II/16 Nr. 60), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 Nr. 22, S. 29)
 - ⁸ Gesetz zur Neuordnung des Denkmalschutzrechtes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215 ff.)
 - ⁹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1977 (BGBl. I S. 3786)