



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

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

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

Auskunft: Frau Reiter
Zimmer: 1.OG R. 3
Telefon: 03371 608-4153
Telefax: 03371 608-9200
E-Mail: Kerstin.Reiter@teltow-flaeming.de *
Datum: 29. August 2024

(nur per E-Mail an:
info@bruckbauer-hennen.de)

6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Niederer Fläming für den Bebauungsplan (BP) „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ im Ortsteil Kossin

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)	30.07.2024 bis 30.08.2024
Fristablauf für die Stellungnahme	30.08.2024
Übersendung der vorliegenden fachbehördlichen Stellungnahmen am	29.08.2024
noch offene Stellungnahmen angezeigt am	29.08.2024

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Planzeichnung, 1 : 2.000, Originalformat DIN A 3, Vorentwurf, Stand: 05/2024
2. Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf, Stand 15.05.2024

1. Einwendungen

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

- a) Einwendung(en):
- b) Rechtsgrundlage(n):
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

¹ BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet)

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

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

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

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

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

Internet: <http://www.teltow-flaeming.de>

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

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

-

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

Seitens des **Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung** ergeben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nachfolgende Anregungen und Hinweise:

SG Kreisentwicklung, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung

Planzeichnung

Die auf der Planzeichnung aufgeführten Rechtsgrundlagen sind tlw. nicht mehr aktuell (BNatSchG, BbgNatSchAG und BlmSchG) und sind entsprechend zu aktualisieren.

In den Planzeichenausschnitten und der Planzeichenerklärung werden sowohl Bauflächen (i. S. d. § 1 Abs. 1 BauNVO) als auch als Baugebiete (i. S. d. § 1 Abs. 2 BauNVO) dargestellt. Für den generalisierenden, vorbereitenden Flächennutzungsplan empfiehlt sich grundsätzlich eine einheitliche Darstellung. Die Darstellung von Bauflächen, die dann auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes in einen entsprechenden Baugebietstyp konkretisiert werden ermöglichen für die verbindliche Planung Spielräume. Das Dörfliche Wohngebiet könnte so auf Ebene der Flächennutzungsplanung und entsprechend der offenbar bisherigen Darstellungssystematik ausreichend bestimmt als Mischbaufläche dargestellt werden. Das Sondergebiet Ferienhausgebiet könnte als Sonderbaufläche Erholung dargestellt werden. So könnte auf Ebene des FNP auch der in der Stellungnahme zum BP aufgeworfenen Fragestellung begegnet werden, ob die geplanten „Retreathütten“ mit Ferienhäusern gleichgesetzt werden können oder nicht doch einer anderen Zweckbestimmung bzw. Erholungsnutzung zuzuordnen sind. Bezüglich der Nutzungsarten und Zweckbestimmungen wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des BP „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ verwiesen.

Die dargestellte Grünfläche beinhaltet keine Zweckbestimmung, die, im Sinne der Darstellungssystematik, die sich aus der Planzeichenlegende ergibt, ergänzt werden sollte. Die Beispiele in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und Punkt 9 der Anlage zur PlanZV sind nicht abschließend und können bei Bedarf ergänzt werden.

Aus der Beteiligung zum o. g. BP-Vorentwurf ist bekannt, dass der OT Kossin nicht mit öffentlichen Abwasserleitungen erschlossen ist (siehe Begründung BP-Vorentwurf, S. 7). Gemäß § 5 Abs. 2 Nr.

1 BauGB sind Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen sind, zu kennzeichnen.

Begründung

In Kapitel 1 sollte als Anlass der Planung konkret auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgestellt werden – Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dort wo ein Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann, ist eine (parallele) FNP-Änderung erforderlich.

Bebauungspläne sind so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich präzisiert werden. Der Flächennutzungsplan legt die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern lässt in seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und durch seine generalisierende Darstellung Entwicklungsspielräume, die eine weitere Differenzierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben. Im Rahmen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auch abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Solche Abweichungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsebene rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen (Land Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, 12/2022, D1, S. 1/7).

In Kapitel 2 wird eine Plangebietsgröße von ca. 1,3 ha angegeben. In Kapitel 4.7 eine Größe von 1,2 ha. Die Werte sollte sich entsprechen oder auch in Kapitel 4.7 sollte die Größe als ca.-Wert angegeben werden.

Kapitel 4.1 sollte mehr auf die Ebene des Flächennutzungsplanes abstellen. So sollte u.a. gleich der erste Satz in dem von Bebauungsplänen geschrieben wird geändert werden. Grundsätzlich bietet es sich im Parallelverfahren unter Ausnutzung der Regelungen des § 2 Abs. 4 BauGB an, die konkretere und ausführlichere Umweltprüfung auf Ebene des BPs durchzuführen, weil hier konkret und rechtsverbindlich die zulässigen Eingriffe festgesetzt werden.

In Kapitel 4.3 könnten, ggf. auch in Reaktion auf die Rückläufe der Behördenbeteiligung, weitere relevante Fachgesetze und Fachpläne ergänzt werden – u.a. bspw. BbgNatSchAG, BbgDSchG, BbgWVG, kreislicher Landschaftsrahmenplan und der gemeindliche Landschaftsplan.

Unter den Ausführungen zum BauGB sollte auch kurz Bezug auf Anlage 1 zum BauGB genommen werden, in dem die Bestandteile des Umweltberichts benannt werden.

Kapitel 4.4 sollte auf Grundlage der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (auch zum BP-Vorentwurf) überarbeitet werden. Es wird z.B. auf die Stellungnahme des Sachgebiets Untere Denkmalschutzbehörde verwiesen, nach dem, anders als in der Begründung dargelegt, ein Bodendenkmal (und damit Kulturgut) im Bereich der Planung liegt.

In Kapitel 4.7 wird von der 12. Änderung des FNP geschrieben. Tatsächlich handelt es sich, soweit bekannt, um die 6. Änderung.

In Kapitel 7 wäre „Satzungsbeschluss“ durch „Genehmigung“ zu ersetzen. Wie in den Verfahrensvermerken der Planzeichnung richtig darstellt, wird der Flächennutzungsplan nicht als Satzung i. S. d. BauGB beschlossen. Der FNP (auch Änderungen) bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit Bekanntmachung wird der FNP wirksam.

Die in Kapitel 8 angegebenen Rechtsgrundlagen sind tlw. andere als die auf der Planzeichnung angegebenen Rechtsgrundlagen. Zum einen fehlen in der Begründung das BImSchG, die BbgBO und das BbgNatSchAG. Zum anderen werden hier Landesgesetze aus Sachsen-Anhalt angegeben, die im Land Brandenburg keine Anwendung finden. Schließlich ist auch hier das BNatSchG in einer veralteten Fassung angegeben, die zu aktualisieren wäre.

SG Kreisentwicklung, Bereich Regionalplanung

Zur beabsichtigten Änderung des FNP wird auf die bereits zum Vorentwurf des BP „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ übermittelte Stellungnahme verwiesen.

Zum aktuellen Stand der Regionalplanung ergeht dazu ergänzend noch der Hinweis, dass der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 in der Region Havelland-Fläming von der Regionalversammlung in ihrer Sitzung am 6. Juni 2024 nunmehr als Satzung beschlossen worden ist. Die Genehmigung des Plans sowie die Feststellung des Erreichens des Teilflächenziels nach Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG zum Stichtag 31.12.2027 stehen allerdings noch aus.

SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen zur geplanten 6. FNP-Änderung keine Hinweise.

Sonstiges

Die im Ergebnis der Prüfung des SG Kreisentwicklung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Seitens des **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität** bestehen keine Bedenken gegen die Planung in Bezug auf touristische Wege, da diese nicht betroffen sind.

Weitere Hinweise des Landkreises:

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

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung** und **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht** und **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**
- Amt für zentralen Steuerung, Organisation und Personal, hier: **Büro für Chancengleichheit und Integration (Behinderten- und Seniorenbeauftragte)**

Folgende Stellungnahmen der beteiligten Fachämter werden mit der Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung digital in unterschriebener Fassung im Portable Document Format (PDF) per E-Mail an die Gemeinde übersandt:

- **SG Ordnung und Sicherheit**
- **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- **SG Naturschutz***
- **SG Wasser, Boden, Abfall**
- **SG Agrarstruktur**

Vom **SG Infrastrukturmanagement, SG Technische Bauaufsicht, SG Untere Denkmalschutzbehörde** und dem **Büro für Chancengleichheit und Integration (Behinderten- und Seniorenbeauftragte)** lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme weder Anträge für

Fristverlängerungen noch Stellungnahmen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.



Kerstin Reiter
SGL Kreisentwicklung

Anlagen

Stellungnahmen der Fachämter

* Die Stellungnahmen des SGs Naturschutz wird zunächst ohne Unterschrift versendet. Sobald die unterschriebene Fassung vorliegt, wird diese nachgereicht.