

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

Frau
Claudia Bley
Schwartzkopffstraße 1
15745 Wildau

Dezernat bzw. Amt: Dezernat III - Verkehr, Bauen, Umwelt und Wirtschaft
Bauordnungsamt
Bauleit- und strategische Planung
Brückenstraße 41
15711 Königs Wusterhausen
Frau Böttcher

Anschrift: 102

Bearbeiter/in: Zimmer: 102

Vermittlung: 03375 26-0

Durchwahl: 03375 26-2394

Fax: 03375 26-2422

E-Mail*: bau_planung@dahme-spreewald.de

Aktenzeichen: 40011-25-633

Datum: 14.02.2025

Ihr Schreiben vom: 15.01.2025

Ihr Zeichen:

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

Amt Schenkenländchen, Stadt Teupitz

Bebauungsplan Nr. 20 "Ferienhausgebiet Kohlgarten 1" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

eingereichte Unterlagen, Posteingang 15.01.2025:

- Anschreiben Architektin Cl. Bley vom 15.01.2025
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 - Entwurf, Stand 17.10.2024
- Begründung mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag - Entwurf, Stand 17.10.2024

Sehr geehrte Frau Bley,

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

Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG², BbgNatSchAG³

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:

- a1) Die erfassten Biotoptypen sind nicht auf alle relevanten Verbotstatbestände geprüft worden. Die abschließende Prüfung zum gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG ist bislang unvollständig.
- a2) Die Fläche des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gegenüber der Fläche des bereits ausgewiesenen Innenbereiches nach § 34 BauGB etwas vergrößert. Für die bislang nicht im Bereich der Klarstellungsatzung liegenden, aber in den künftigen Geltungs-

| | | | | |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauptsitz Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) | Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21 | Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157 | Bankverbindung Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 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. |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

bereich zu übernehmenden Flächenausschnitte sind die Belange des § 61 BNatSchG im Bereich der Überschneidung mit der betreffenden 50-Meter-Zone vom Ufer bislang nicht berücksichtigt.

- a3) Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist für die Nebenanlagen eine zulässige Überschreitung um 0,3 auf insgesamt bis zu 0,7 vorgesehen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die GRZ für Nebenanlagen regulär nur bis zu 50 % der GRZ überschritten werden. Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung bis zu einem Wert von 0,2 möglich. Weitere Überschreitungen müssen städtebaulich begründet sein. Die städtebauliche Begründung für die Überschreitung der GRZ für die Nebenanlagen über 50% hinaus liegt aktuell nicht vor und ist aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich.
- b) Rechtsgrundlage: § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG, § 61 BNatSchG
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:
- zu a1) Eine Prüfung des erfassten Biotoptypes 05112X2 in seiner dokumentierten Ausprägung (Pflanzenarten) auf die konkrete Zugehörigkeit zum FFH-Lebensraumtyp 6510 ist nachzuholen. Bei Feststellung der Betroffenheit des FFH-Lebensraumtypes 6510 ist in Hinblick auf den § 30 Abs. 3 BNatSchG für die durch Überbauung (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) in Anspruch genommenen Flächen ein Ausgleichskonzept (als Grundlage für eine bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragende Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz in den künftigen Baugenehmigungsverfahren) zu erarbeiten. Ein fachgerechter Ausgleich ist über die Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut in einer standortgerechten Frischwiesenmischung i. V. m. einem passenden Mahd-Schema zur Entwicklung einer Ersatzfläche als FFH-LRT 6510 möglich.
- zu a2) Die Belange des gesetzlichen Uferschutzes sind im Bauleitplanverfahren für die betroffenen, aktuell noch im baurechtlichen Außenbereich und innerhalb der 50-Meter-Zone liegenden Abschnitte des künftigen Geltungsbereiches zu prüfen. Bei einer erheblichen Betroffenheit sind zur Abwendung eines Normenkonfliktes entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen über planerische Anpassungen der Flächennutzung zu integrieren.
- zu a3) Die für die Nebenanlagen angestrebte Überschreitung der GRZ über die zulässigen 50 % hinaus ist, insbesondere in Hinblick auf den § 1a Abs. 2 BauGB, städtebaulich abzuleiten und zu begründen.

2. Fachliche Stellungnahme

- zu a1) Der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Artenschutzfachbeitrag stellt das Vorkommen des Biotoptypes 05112X2 (Frischwiese, mit spontanem Gehölzaufwuchs, Ausprägung nicht benannt) in einem Teil des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fest.

Der Biotyp 05112X ist gemäß der "Liste der Biotypen im Land Brandenburg" des Landesamtes für Umwelt (LfU) Brandenburg vom 10.07.2024 mindestens als pars partim (pp) des FFH-Lebensraumtypes 6510 - Magere Flachland-Mähwiesen (GMFA) zu betrachten. Dies bedeutet, dass der Biotyp 05112X in bestimmten Ausprägungen (konkrete Zusammensetzung der Wiesenflora aus bestimmten Pflanzenarten) dem FFH-Lebensraumtyp 6510 entspricht. Der FFH-Lebensraumtyp 6510 ist seit der Novellierung des BNatSchG im Jahre 2022 über den § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Angesichts der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu betrachtenden naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände (des BNatSchG, des BbgNatSchAG und der zugehörigen Rechtsverordnungen) ist die Prüfung des gesetzlichen Biotopschutzes bislang unvollständig. Es liegt keine Aussage und Ausarbeitung darüber vor, inwieweit der festgestellte Biotyp

05112X in seiner vorliegenden Ausprägung eventuell als FFH-Lebensraumtyp 6510 anzusprechend ist und somit dem Schutz des § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG unterliegt. Eine ausgleichspflichtige Betroffenheit des FFH-Lebensraumtypes 6510 ist auf Basis der vorhandenen Informationen aktuell nicht auszuschließen.

- zu a2) Ein Teil der nicht von der Klarstellungssatzung erfassten Flächen des künftigen Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der für den § 61 BNatSchG relevanten Zonierung des Seeufers. Für diese Überschneidungsflächen (aktueller Außenbereich und 50-m-Uferzone) stellt das Plandokument durch die dargestellte Baugrenze eine Bebaubarkeit fest. Konkret ist hierbei der Bereich um die beiden nördlichen Altbestandsbungalows betroffen.

Für diese speziellen Überschneidungsflächen wäre im Rahmen des Bauleitplanverfahrens regulär die Vermeidungsmaßnahme einer nicht überbaubaren Grünfläche oder Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB anzuwenden. Vorliegend wäre zur Beibehaltung der geplanten Baugrenzen in diesem Bereich die Anwendung der Regelungen des § 61 Abs. 3 BNatSchG vorstellbar, indem innerhalb des Bereiches der 50 m vom Ufer auf dem Flurstück (auch außerhalb der Bebauungsplangebietes) Entsiegelungen im Sinne des § 61 Abs. 3 BNatSchG durchgeführt werden, so dass die aus der Bebauung *"... entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann ..."*. Für den betreffenden, gemäß gesetzlichem Uferschutz relevanten Bereich wären die aus der Baugrenze resultierenden Beeinträchtigung durch eine vorgezogene Entsiegelung innerhalb der 50-m-Zone auf ein geringfügiges Maß gemindert.

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

In der Pflanzliste wird die Art des Traubenholunders (*Sambucus racemosa*) als mögliche Art für die Hecke gemäß § 9 Abs. Nr. 25a BauGB benannt. Diese Art ist entsprechend dem "Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze" (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667) i. V. m. § 40 BNatSchG kein in Brandenburg einheimisches Gehölz. Auf eine Verwendung sollte im Rahmen einer naturnahen Heckenentwicklung dementsprechend verzichtet werden.

Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG⁴, WHG⁵, BbgVersFreiV⁶

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

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz der zuständigen versorgungspflichtigen Körperschaft zu sichern.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Grundsätzlich ist in der weiteren Planung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dach- und Stellflächen) vorzugsweise als Brauchwasser genutzt (Schonung der Ressourcen) bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate unter Berücksichtigung der Standortbedingungen schadlos gegen Anlieger auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone versickert werden kann (§ 54 Abs. 4 BbgWG).