

EINGEGANGEN

24. Dez. 2021

Erled.

Formblatt

Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben.

Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen (X)

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde

Schipkau

☐ Flächennutzungsplan

☒ **Bebauungsplan Nr. 2-2020**

„Wohngebiet Ortsmitte Hörlitz“

☐ Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan

☐ sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am:

30.12.2021

B. Stellungnahme der Behörde

Bezeichnung der Behörde

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

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

Datum: 22.12.2021
Telefon: 0 35 41 – 8 70 52 26
Fax: 0 35 41 – 8 70 34 10
Bearbeiterin: Frau Bauer
GZ: 59/21
<http://www.osl-online.de>
E-Mail: kreisplanung@osl-online.de

Folgende Dezernate bzw. Ämter wurden zum o. g. Vorhaben beteiligt:
 Dezernat II, Gesundheit, Jugend und Soziales

- Gesundheitsamt

Dezernat III, Bau, Ordnung und Umwelt

- Amt für Straßenverkehr und Ordnung SG Verkehrswesen
- Amt für Umwelt und Bauaufsicht SG technische Bauaufsicht
 SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung
 untere Abfallwirtschafts- u. Bodenschutzhörde
 untere Naturschutzbehörde
 untere Wasserbehörde

() keine Einwände

() 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):

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

(X) 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

Es liegt bereits eine Stellungnahme vom 30.07.2021 vor, welche im Wesentlichen ihre Gültigkeit behält.

SG Verkehrswesen

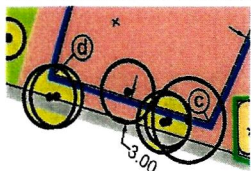
Es liegt bereits eine Stellungnahme vom 30.07.2021 vor, welche ihre Gültigkeit behält.

SG technische Bauaufsicht

Keine Hinweise.

SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung

Im südlichen Bereich des WA I befinden sich zu erhaltende Bäume. Einer von ihnen befindet sich direkt auf der Baugrenze und einer innerhalb der überbaubaren Fläche. Die Bebauung ist im gesamten Baufenster bis an die Baugrenze zu garantieren. Ein Erhalt der Bäume ist somit nicht gewährleistet. Es sollte geprüft werden inwieweit in diesem Bereich die Baugrenze angepasst werden kann.



Auf der Planzeichnung sollte zur besseren Orientierung der Straßenname der öffentlichen Straße eingetragen werden.

textliche Festsetzungen:

1.

Die festgesetzten Nutzungsarten widersprechen dem Planungskonzept, nach welchem nur 10 Wohnhäuser errichtet werden sollen.

2.

Diese Festsetzung ist nicht erforderlich, da sie sich eindeutig aus der Zeichnung ergibt. Einer textlichen Festsetzung bedarf es lediglich, wenn sich daraus eine besondere Zweckbestimmung ergibt, welche benannt werden muss.

3./4.

Sollte sich die dreispännige Bebauung auf drei Grundstücke beziehen ist eine offene Bauweise nicht möglich. Dies sollte nochmals geprüft werden. Ebenfalls stellt sich die Frage der Wohnungsanzahl zur Gebäudeeinheit. Eine Gebäudeeinheit kann eine Wohnung/Apartment oder z. B. eine Büroeinheit sein und aus einem bzw. mehreren Räumen bestehen. Fraglich ist in diesem Zusammenhang die Festsetzung der zwei Wohnungen. Hier ist ggf. eine andere Art der Festsetzung zu wählen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

1.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes geregelt und bedarf keiner Festsetzung. Sie ist auch keine Festsetzung nach § 87 BbgBO.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume reichen sehr nah an die überbaubare Grundstücksfläche heran bzw. der Kronen-Trauf-Bereich liegt im Baufenster. Es ist zu prüfen, ob hier zu deren Schutz die Baugrenze anzupassen wäre, um den Erhalt abzusichern. Im BPL ist sicherzustellen, dass die gesamte überbaubare Grundstücksfläche auch einer Bebauung zugeführt werden kann.

3.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10. Daher ist diese auch unter I. anzugliedern.

5.

Die Pflanzliste stellt derzeit nur eine Empfehlung dar, welche nicht angewandt werden muss. Sollte diese verbindlich sein, ist dies entsprechend festzusetzen.

Hinweise

6.

Dieser Hinweis ist so nicht akzeptabel. Es muss bereits im Bauleitplanverfahren geprüft werden, ob und welche Schutzmaßnahmen durch den Bauherrn zu vorzusehen sind. Die Prüfung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind Bestandteil der Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 BauGB. Sollten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein, was auf Grund fehlender Gutachten derzeit nicht geprüft werden kann. Es sind bereits im BPL geeignete Festsetzungen zu treffen. Eine Verschiebung auf das Bauantragsverfahren ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sind im Satzungsdocument um die zwingend erforderlichen zu ergänzen.

Begründung:

Die Begründung soll u. a. dabei helfen, im Falle eines Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen des BPL die Umstände erkennen zu können, welche zu der entsprechenden Festsetzung führten. Die vorgelegte Begründung sollte dahingehend erweitert werden.

Seite 5 Punkt 1.4/5

Bei der Auflistung zur Beteiligung haben sich Fehler eingeschlichen. Die Bürgerbeteiligung richtet sich nach § 3 Abs. 1 bzw. 2 BauGB und die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 bzw. 2 BauGB.

Seite 18 Punkt 4.4/6

Entsprechend der tabellarischen Zusammenstellung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete wären Anlagen für Verwaltung unzulässig. Dies spiegelt sich nicht auf der Planzeichnung wieder und ist in Übereinstimmung zu bringen. Auch widerspricht die Tabelle der unter Planungskonzept (Seite 13) beschriebenen Nutzung durch 10 Wohnhäuser.

Punkt 4.5/2

Aus der Beschreibung zur GRZ lässt sich nicht entnehmen, ob die 0,4 das Höchstmaß darstellt oder ob und in welchem Maß der 19 Abs. 4 BauNVO zur Anwendung kommen kann. Laut Umweltbericht Seite 7 soll die GRZ von 0,4 das Höchstmaß darstellen. Dies ist nochmals zu prüfen und in Übereinstimmung zu bringen. Die Festsetzung/Begründung ist entsprechend anzupassen.

Seite 19 Punkt 4.6/4 - 5

Innerhalb des Plangebiets ist eine Orientierung „an der umliegenden Bebauung und deren ortsüblichen Bedingungen“ nur bei geeigneten Festsetzungen durchsetzbar. „sollte“ ist eine Wunschvorstellung.

Derzeit besteht auch die Möglichkeit der Grundstückszufahrt von der Ernst-Thälmann-Straße her. Die Zulässig- oder Unzulässigkeit der Zufahrt sowie die Gebäudestellung und Firstrichtung können im BPL entsprechend festgesetzt werden.

Punkt 4.7/1

Die mögliche Festsetzung der Bauweise richtet sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO.

Punkt 4.7/3

Es ist fraglich, was mit dem Zusatz „wenn keine anderen Regelungen entgegenstehen“ gemeint ist. Dies sollte näher erläutert werden oder entfallen.

Punkt 4.7/6

Aus dieser Aussage lassen sich ebenfalls keine verbindlichen Vorgaben für Bauwillige entnehmen, da geeignete Festsetzungen auf der Planzeichnung fehlen.

Seite 25

Bei den zur Anwendung kommenden Rechtsgrundlagen gab es zwischenzeitlich Änderungen. Diese sind im weiteren Verfahren fortzuschreiben.

Umweltbericht

Seite 11

Das LfU ist als Träger öffentlicher Belange im Planverfahren zu hören. Auf Grund der Nähe zum Lausitzring, des Sport-/Fußballplatzes sowie der benachbarten Gastronomie ist unter Rücksprache mit dem LfU, ggf. ein Lärmgutachten zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse im BPL-Gebiet bzw. als Grundlage für entsprechende Festsetzung zur Absicherung der zukünftigen Bewohner vor zu hohen Lärmbelastungen zu fertigen. Die derzeitigen Angaben sind dafür nicht geeignet.

untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWBB)

Die in der Stellungnahme des Landkreises Oberspreewald (30.07.2021, GZ: 26/21) aufgeführten Fachinformationen zum Altstandort I.S.T.C.-Objekt Hörlitz, E.-Thälmann-Straße 14 wurden aufgenommen bzw. berücksichtigt. Die ermittelten wesentlichen altlastenrelevanten Sachverhalte und Handlungserfordernis der vorliegenden Gefährdungsabschätzung (05.08.2021, Lausitz Märkisches Ingenieurbüro, Welzow) werden in der Begründung und in dem Umweltbericht weitestgehend benannt.

Es ist zu beachten und konkreter darzustellen, dass Untersuchungen durch LMI Schadstoffbelastungen (PAK) im Bereich der Flächenbefestigungen mit Schotter/Splitt in den Parzellen 8, 9 und anteilig 10 ergaben. Diese Schadstoffbelastungen würden der geplanten Wohnnutzung aufgrund des kanzerogenen Potentials entgegenstehen. Die Flächenbefestigungen mit den beinhaltenen Schadstoffen müssen daher vor einem Nutzungsbeginn bzw. im Rahmen der Baufeldfreimachung/Vorbereitung des Plangebietes abgetragen und entsorgt werden.

Wie im Umweltbericht (Punkt 5.1) aufgeführt, sind baubegleitende Maßnahmen zur Kontrolle und zum Umgang mit vorliegenden Kontaminationen notwendig. Die im Rahmen der Baubegleitung/Kontrolle erarbeiteten Aufzeichnungen/Dokumentationen, welche die berührten Flächen und ausgeführten Arbeiten darstellen, sind der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die vollständigen Nachweisunterlagen für die Entsorgung sind ebenfalls zu übergeben.

Bergbau:

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 30.07.2021 behalten ihre Gültigkeit.

Unter Pkt. 5 Abschnitt 2 und 3 wird auf die bergschadensrechtlichen Regelungen in den §§ 110 bis 113 BBergG und deren Beachtung hingewiesen.

untere Naturschutzbehörde

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Gemäß Darlegung im Umweltbericht sind für die potentiell mögliche Überbauung von fast 4.500 m² folgende Pflanzmaßnahmen mit dem Ziel der Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild vorgesehen:

- für die Versiegelung des Straßenraumes die Pflanzung von Gehölzen auf einer als privaten Grünfläche festgesetzten Fläche von 750 m²;
- die Pflanzung von einem Solitärbaum pro Wohngrundstück, insgesamt 10 Bäume im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Die Zuordnung der dementsprechend festgesetzten Pflanzungen (grünordnerische Festsetzungen 2 und 4) zu den Wohngrundstücken bzw. privaten Grünflächen bedeutet im vorliegenden Fall, dass die östlichen Baugrundstücke einen höheren Anteil an der Umsetzung der Pflanzungen zu leisten haben.

Die grünordnerische Festsetzung 2 sollte sinngemäß wie folgt überarbeitet werden, um eine fachgerechte und anerkennungsfähige Heckenpflanzung zu erreichen:

Auf der im Plan mit pG1 festgesetzten privaten Grünfläche ist als Ausgleich für die Planstraße eine zweireihige freiwachsende Hecke mit Pflanzabständen von jeweils 1 m innerhalb

und zwischen den Reihen unter Verwendung einheimischer standortgerechter Laubsträucher fachgerecht zu pflanzen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass für die Pflanzung der Straßenbäume eine, maximal zwei Baumarten vorgegeben werden sollten, um einen „Alleecharakter“ zu erreichen.

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.

untere Wasserbehörde (uWB)

keine Hinweise

Mit freundlichem Gruß

im Auftrag


Amtsleiter
König

Anlage: - Fundstellen zitierter Rechtsvorschriften

Verteiler:

- Gemeinde Schipkau
- Planungsbüro L. Ö. W. E. GbR
- GL 5
- z. d. A.

Denkmalschutz

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

Verkehrswesen

- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 1 V. 20.4.2020 (BGBl. I S. 814)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, S.3)

Bauaufsicht/Kreisplanung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5)
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) in der Fassung vom 09. November 2018 (GVBl. II Nr. 82)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planungsunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 2. Mai 2018 (ABl Nr. 17)

Abfall- und Bodenschutzrecht

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234)
- Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 8. Januar 2010 (GVBl. II Nr. 1 S. 1)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Naturschutzrecht

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013 S. 12), geändert durch Verordnung vom 6. Dezember 2018 (ABl. LK OSL Nr. 21/2018 S. 35)
- Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl. 2020 Nr. 9 S. 203)