

# Landkreis Dahme-Spreewald

## Der Landrat



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

Frau  
Claudia Bley  
Schwartzkopffstraße 1  
15745 Wildau

Dezernat bzw. Amt: Dezernat für Verkehr, Bauordnung,  
Umwelt und Verbraucherschutz  
Bauordnungsamt  
Bauleit- und strategische Planung  
Anschrift: Brückenstraße 41  
15711 Königs Wusterhausen  
Bearbeiter/in: Frau Böttcher  
Zimmer: 102  
Vermittlung: 03375 26-0  
Durchwahl: 03375 26-2394  
Fax: 03375 26-2422  
E-Mail\*: bau\_planung@dahme-spreewald.de  
Aktenzeichen: 40105-24-633  
Datum: 23.04.2024  
Ihr Schreiben vom: 21.03.2024  
Ihr Zeichen:

### Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB<sup>1</sup>

#### Amt Schenkenländchen, Stadt Teupitz Bebauungsplan "Waldstraße Ost"

eingereichte Unterlagen, Posteingang 21.03.2024:

- Anschreiben der Architektin für Stadtplanung C. Bley vom 21.03.2024
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 - (Vor-)Entwurf, Stand 18.09.2023
- Begründung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag - (Vor-)Entwurf, Stand 18.09.2023

Sehr geehrte Frau Bley,

die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

**Untere Naturschutzbehörde** gemäß BauGB, BNatSchG<sup>2</sup>, BbgNatSchAG<sup>3</sup>, BaumSchV LDS<sup>4</sup>

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den

|  |  |  |   |   |
|--|--|--|---|---|
| <b>Hauptsitz</b><br>Reutergasse 12<br>15907 Lübben (Spreewald) | <b>Verwaltungsstandorte in</b><br><b>15907 Lübben (Spreewald)</b><br>Beethovenweg 14<br>Weinbergstraße 1<br>Hauptstraße 51<br>Logenstraße 17<br><b>15926 Luckau</b><br>Nonnengasse 3 | <b>Verwaltungsstandorte in</b><br><b>15711 Königs Wusterhausen</b><br>Brückenstraße 41<br>Schulweg 1 b<br>Fontaneplatz 10<br>Zeesen<br>Karl-Liebkecht-Str. 157 | <b>Bankverbindung</b><br>Mittelbrandenburgische<br>Sparkasse in Potsdam<br>IBAN: DE22 1605 0000<br>1000 5242 52<br>BIC: WELADED1PMB | <b>Internet</b><br><a href="http://www.dahme-spreewald.de">www.dahme-spreewald.de</a><br><b>E-Mail</b><br><a href="mailto:post@dahme-spreewald.de">post@dahme-spreewald.de</a><br>* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. |
|--|--|--|---|---|

sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Diese Erfassungen liefern letztendlich die Datenbasis für ein damit verbundenes, parallel zu erarbeitendes Artenschutzkonzept, über welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorgaben und konkrete Artenschutzmaßnahmen für spätere Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen zur Umsiedlung, Umfang von Ersatzniststätten oder Nistplatzoptimierungen etc.).

Die Fläche des angestrebten Geltungsbereiches weist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde durchaus als Habitats für Zauneidechsen geeignete Teilflächen auf, insbesondere trockene Lichtungs-, Wege- und Saumbereiche auf den Flurstücken 348 und 215 der Flur 6 in der Gemarkung Teupitz. Die Prüfung auf das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet ist gemäß der vorgestellten Methodik im Artenschutzfachbeitrag nachzuholen. Alternativ ist vom Vorkommen der Zauneidechse auszugehen und dies über ein Worst-Case-Konzept (Vermeidung, Minderung etc.) vorbereitend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten mögliche Verbotstatbestände des Artenschutz- bzw. des Biotopschutzrechtes auszuschließen. Vor dem Hintergrund des § 19 BbgNatSchAG i. V. m. § 44 BNatSchG ist das gehölzbestandene, waldseitige Areal bis in 300 m Abstand um den Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplanes auf mögliche Horststandorte geschützter Arten zu prüfen, welche bei Umsetzung der Planinhalte gemäß Horstschutzzone beeinträchtigt werden könnten.

### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

#### a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können.

#### b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

### 4. Weiter gehende Hinweise

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Für sich daraus entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um die Beeinträchtigungen auf den unvermeidbaren Rest zu minimieren. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die "Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (Licht-Leitlinie) des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (ABl./14, Nr. 21, S. 691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779) anzuwenden sowie bereits die künftige Aktivierung des § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen und durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation ein Ausgleich festzusetzen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaß-

nahmen sind zu beschreiben und über Maßnahmenblätter darzustellen. An anderer Stelle vorgesehene Kompensationsflächen und -maßnahmen aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst sind ebenfalls konkret im Plandokument festzusetzen. Bislang enthält der Vorentwurf zum Plandokument sowie der Vorentwurf zur Begründung noch keine Festsetzungen oder Angaben zur Kompensation im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Der aktuelle Erlass des MLUK zur "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, Nr. 9, S. 203) ist entsprechend zu beachten.

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln, die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist besonders mit dem Vorkommen von Amphibien (Überwinterungshabitate), Reptilien, gebäudebrütenden und gewässerbezogenen Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und ggf. festzusetzen.

Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten.

Die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (BaumSchV LDS) ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

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

Im Plandokument werden in der Planzeichenlegende unter Nr. 5 "*Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft*" mit der Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB begründet - diese Darstellung ist unzutreffend. "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft" werden über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geregelt, während § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB lediglich das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Pflanzungen erfasst.

#### **Untere Wasserbehörde** gemäß BauGB, BbgWG<sup>5</sup>, WHG<sup>6</sup>, BbgVersFreiV<sup>7</sup>

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

#### 5. Einwendungen

##### a) Einwendung:

Unter Punkt 4.1.2 der Begründung wird erläutert, dass das Niederschlagswasser der Dach- und versiegelten Flächen vor Ort über die belebte Bodenzone versickern soll. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt unter der Nr. II.II.1.2. Konkrete Nachweise zur Machbarkeit der Versickerung vor Ort liegen den Unterlagen nicht bei. In der Planzeichnung sind keine Flächen für den Rückhalt bzw. die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

##### b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG

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

Bereits im Planverfahren ist die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung komplett zu klären.

Entsprechend dem Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, Nr. 46, S. 2035) sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür haben die Gemeinden bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden, etc.). Deshalb ist eine textliche Festsetzung nur möglich, wenn bereits im Bebauungsplanverfahren durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung am Standort grundsätzlich möglich ist. Hierzu sind in der Begründung standortspezifische Aussagen zum Baugrund zu tätigen. Nachzuweisen sind diese mit einem Baugrundgutachten oder vergleichbaren aussagefähigen Quellen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend Punkt 4.1.2 der Begründung vor Ort versickert werden. Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dach- und Stellflächen) ist vorzugsweise als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen (Schonung der Ressourcen) bzw. unter Berücksichtigung von Standortbedingungen schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Bemessung von Versickerungsanlagen und -flächen entsprechend dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005) zu erfolgen.

Es ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von den baulichen Anlagen zu den Versickerungsanlagen bzw. -flächen eingehalten wird. Der Betreiber oder ein beauftragter Dritter hat für den ordnungsgemäßen Betrieb der Versickerungsflächen zu sorgen und eine hinreichende Wartung, Unterhaltung, Reinigung der Versickerungsflächen durchzuführen. Bei der Planung, insbesondere der Gelände- und Gefälleverhältnisse, ist der Fall der Überflutung der Versickerungsanlagen/-flächen zu betrachten, welcher bei einem (seltenem) Niederschlagsereignis eintreten kann. Ein Überlauf aus der Versickerungsanlage/-fläche auf fremde Grundstücke ist nicht zulässig. Die befestigten Flächen an den Grundstücksgrenzen sind in den Gefälleverhältnissen so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert. Alternativ können entsprechende Schlitzrinnen oder Borde verwendet werden, um ein Übertreten von Niederschlagswasser auf die Straße oder Nachbargrundstücke hinreichend zu verhindern. Bei einer undurchlässigen Fläche von > 800 m<sup>2</sup> (Gebäude und befestigte Flächen) ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Es sollte geprüft werden, ob im Bebauungsplan Gründächer festgesetzt werden können. Je nach Begrünungsart und Schichtenaufbau kann mit Gründächern ein großer Teil des Regenwassers zurückgehalten werden. Das Wasser kann verdunsten, es erfolgt eine zeitliche verzögerte Ableitung ins Netz. Das entspannt die Situation leicht.

Der höchste Grundwasserstand (HGW) ist beim Landesamt für Umwelt (LfU) abzufragen und bei den geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen (Telefon: 033201/442-449 oder E-Mail: hydrologiedaten@lfu.brandenburg.de).

Soweit die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachweislich gegeben sind, hat eine geeignete textliche oder zeichnerische Festsetzung für die Niederschlagsentwässerung zu erfolgen.

6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
8. Weiter gehende Hinweise

Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen, etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt außerhalb des Geltungsbereiches der BbgVersFreiV einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand dar. Das heißt, bei den jeweiligen konkreten Bauvorhaben mit einer Gebäudegrundfläche größer 400 m<sup>2</sup> ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Unterlagen zu stellen und im Falle einer abflusswirksamen versiegelten Fläche größer als 800 m<sup>2</sup> ist bei der unteren Wasserbehörde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 einzureichen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit folgenden Unterlagen zu beantragen:

- Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen
- Berechnung mit Angabe von  $A_u$  (angeschlossene befestigte Fläche in m<sup>2</sup>),  $Q_a$  in m<sup>3</sup>/a sowie Angabe des Bemessungsregens ( $r$  in l/s);  
aufgrund der inhomogenen Verhältnisse hat die Auslegung der Anlagen auf ein 10-jähriges Ereignis (Berücksichtigung des Gefährdungspotentials, Versiegelungsgrad) zu erfolgen
- Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswassers in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007
- Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 - wird derzeit aktualisiert
- konkrete Betriebsanweisung für die Benutzungsanlage(n)
- Baugrundgutachten
- Ergebnisse Sickerversuche
- Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 50.000 oder 1 : 25.000) mit eingezeichnetem Standort
- Lageplan mit deutlich dargestellten und abgegrenzten Einzugsflächen samt Gefälledarstellung und zugeordneten Sickerflächen
- Schnittzeichnungen (Versickerungsanlage, etc.)
- Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 für ein 100-jähriges Ereignis zum Schutz der neu geplanten Bebauung

Wenn Bauvorhaben der BbgVersFreiV unterliegen, muss dies im jeweiligen Bauantrag nachgewiesen werden.

Sofern Feuerlöschbrunnen errichtet werden sollen, sind diese bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Errichtung mit Angaben zum Standort (Gemarkung, Flur und Flurstück), durchführendes Brunnenbauunternehmen, voraussichtliche Tiefe und Angaben zum Wasserbedarf zu beantragen. Es muss eine Beprobung des Brunnens erfolgen. Die Parameter werden bei Antragstellung vorgegeben. Es muss die Erstellung von Schichtenverzeichnissen der erstellten Bohrungen gemäß DIN 4022 erfolgen. Die Brunnen sind entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubauen. Werden beim Abteufen undurchlässige Schichten durchbohrt, ist die entstandene Verbindung zwischen den verschiedenen Grundwasserleitern sicher abzudichten. Der Brunnenkopf ist so herzustellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen ist. An dem abzuteufenden Brunnen sind Leistungspumpversuche zum Nachweis des Wasserdargebots zu erbringen.

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

Die fachgerechte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz sicherzustellen. Hier sind Abstimmungen mit der zuständigen wasserversorgungs- und abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft zu führen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, herzustellen und zu betreiben, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden. Die schadlose Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstücks z. B.

durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken erfolgen.

Ein Flurabstand von 1 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Versickerungsebene sind bei einer ordnungsgemäßen Versickerung einzuhalten.

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase bedürfen gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 57 WHG der behördlichen Erlaubnis.

**Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** gemäß BBodSchG<sup>8</sup>, BbgAbfBodG<sup>9</sup>

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

Nördlich, westlich und südlich des geplanten Bebauungsplanes befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald folgende altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG:

| Reg.- Nr.  | Bezeichnung   | Gemarkung | Flur | Flurstück                          | Bemerkungen  |
|------------|---|-----------|------|------------------------------------|--|
| 0329610442 | Deponie Teupitz (Klinik)                                    | Teupitz   | 6    | 252; 253;<br>254                   | altlastenverdächtige Fläche-Alt-lagerung in der Nähe des Bebauungsplanes (Grundwasserabstrom)            |
| 0329610444 | Deponie Waldstraße, bebaut mit Bungalows                    | Teupitz   | 6    | 264; 265;<br>266; 267;<br>268; 269 | altlastenverdächtige Fläche-Alt-lagerung in der Nähe des Bebauungsplanes (Grundwasserabstrom)            |
| 0329610453 | Kfz-Werkstatt, jetzt Autohaus Faatz                         | Teupitz   | 6    | 223/4;<br>226                      | altlastenverdächtige Fläche-Alt-standort in der Nähe des Bebauungsplanes (Grundwasserabstrom)            |
| 0329610454 | Heizkraftwerk (Kohle)                                       | Teupitz   | 5    | 354                                | altlastenverdächtige Fläche-Alt-standort in der Nähe des Bebauungsplanes (seitlicher Grundwasserabstrom) |
| 0332619197 | Alte Tankstelle mit Lagerraum, Hospital Teupitz             | Teupitz   | 5    | 234                                | altlastenverdächtige Fläche-Alt-standort in der Nähe des Bebauungsplanes (seitlicher Grundwasserabstrom) |
| 0332619179 | Farblager im Gebäude 37, Hospital Teupitz                   | Teupitz   | 8    | 248                                | altlastenverdächtige Fläche-Alt-standort in der Nähe des Bebauungsplanes (seitlicher Grundwasserabstrom) |
| 0332619182 | Mineralölkontaminierte Garage (Gebäude 4), Hospital Teupitz | Teupitz   | 8    | 248                                | altlastenverdächtige Fläche-Alt-standort in der Nähe des Bebauungsplanes (seitlicher Grundwasserabstrom) |

| Reg.- Nr.  | Bezeichnung   | Gemarkung | Flur | Flurstück | Bemerkungen   |
|------------|---|-----------|------|-----------|---|
| 0332619181 | Werkstätten und Heizwerk mit Ablagerungen um Gebäude 14, Hospital Teupitz | Teupitz   | 8    | 248       | altlastenverdächtige Fläche-Altstandort in der Nähe des Bebauungsplanes (seitlicher Grundwasserabstrom) |

Ca. 200 m westlich des Plangebietes ist nach dem derzeitigem Kenntnisstand unter der Reg.-Nr.: 0329610442 und der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Teupitz (Klinik)" eine altlastenverdächtige Fläche-Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Das betreffende Grundstück ist in den Jahren von 1960 bis 1970 als Deponie genutzt worden. Der orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2000 ist zu entnehmen, dass hier zu 40 % Aschen, Kohlengrus, Schlacken und zu je 20 % Mischböden, Bauschutt und Hausmüll abgelagert wurden. Des Weiteren wurden bei den Untersuchungen Mächtigkeiten von bis zu 5 m nachgewiesen. Das Gesamtvolumen wurde auf ca. 3.500 m<sup>3</sup> geschätzt. Organoleptische Auffälligkeiten konnten durch die vor Ort tätigen Ingenieure nicht festgestellt werden. Es konnten auch keine besonders überwachungsbedürftigen Stoffe nachgewiesen werden. Weitere Untersuchungsergebnisse liegen der untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht vor. Für eine abschließende Gefährdungsabschätzung sind weitere umfassende Untersuchungen im Bereich der Altstandort notwendig.

Ca. 20 m nördlich des Plangebietes ist nach dem derzeitigem Kenntnisstand unter der Reg.-Nr.: 0329610444 und der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Waldstraße, bebaut mit Bungalows" eine altlastenverdächtige Fläche-Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Bei dieser Altstandort handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die nach dem 2. Weltkrieg für Schießübungen und von den Anwohnern zur Müllverbringung (Bauschutt, Hausmüll, Schrott und Asche) genutzt wurde. Die Altstandort wurde von 1950 bis 1980 betrieben. 1980 wurde die Deponie geschlossen und oberflächlich plan geschoben. Auf der begradigten Fläche begann ab 1985 der Bau von Ferienhäusern und Wohnhäusern. Die unterlagernden Ablagerungen erreichen hier punktuell Mächtigkeiten bis zu 4,80 m u. GOK. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegt zu dieser Altstandort das Gutachten "Historische und orientierende Erkundung der Deponie Teupitz, Waldstraße, 28.02.2002, Gutachterbüro für Geotechnik Prof. Dr. E. Weber" vor. In diesem Gutachten wird eingeschätzt, dass zum damaligen Zeitpunkt keine Gefahr im Sinne des Bodenschutzgesetzes sowie für die Schutzgüter Mensch und Luft von der Altstandort ausgehen. Untersuchungen zum Schutzgut Grundwasser liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht vor. Für eine abschließende Gefährdungsabschätzung sind weitere umfassende Untersuchungen im Bereich der Altstandort notwendig.

Ca. 150 m westlich des Plangebietes ist nach dem derzeitigem Kenntnisstand unter der Reg.-Nr.: 0329610453 und der ortsüblichen Bezeichnung "Kfz-Werkstatt und Autohaus" eine altlastenverdächtige Fläche-Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Die Kfz-Werkstatt existierte schon zu DDR-Zeiten. Informationen zur Lage der Betriebseinheiten liegen der untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht vor. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen für die vorgenannte Fläche bisher keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen vor. Somit können seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden, ob und welche Kontaminationen vorliegen.

Ca. 330 m südwestlich des Plangebietes ist nach dem derzeitigem Kenntnisstand unter der Reg.-Nr.: 0329610454 und der ortsüblichen Bezeichnung "Heizkraftwerk (Kohle)" eine altlastenverdächtige Fläche-Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen für die vorgenannte Fläche bisher keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen vor. Somit können seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden, ob und welche Kontaminationen vorliegen.

Die altlastenverdächtigen Flächen-Altstandorte mit den Reg.-Nr.: 0332619179, 0332619181, 0332619182 und 0332619197 liegen ca. 280 m südlich des Plangebietes. Es handelt sich um ehemalige Liegenschaften der Westgruppe der Truppe (Sowjetstreitkräfte). Für die altlastenverdächtigen Flächen-Altstandorte liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bisher keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen vor. Somit können seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden, ob und welche Kontaminationen vorliegen.

Alle vorgenannten altlastenverdächtigen Flächen liegen im Grundwasserabstrom des Geltungsbereiches des Plangebietes. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht mit einer Beeinträchtigung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben durch die o. g. Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen gerechnet. Treten während der Bauarbeiten, organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.

### Untere Bauaufsichtsbehörde

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, die Baugrenzen präziser zu definieren, um eine ungeordnete Baustruktur zu verhindern. Es ist zu klären, ob eine Bebauung z. B. in mehreren Reihen gewünscht ist (z. B. "Tinyhouses"). Derzeit ist z. B. die Baugrenze des östlichen Baufeldes so groß, dass mehrere Gebäude neben- und hintereinander angeordnet werden könnten. Die einzige Begrenzung für die Bebauung ist lediglich die Grundflächenzahl (GRZ).

### Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG<sup>10</sup>, BbgBO<sup>11</sup>

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Angaben zur Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung im Plangebiet gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist durch den Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz, hier das Amt Schenkenländchen, rechtzeitig zu prüfen und ggf. mit der Errichtung weiterer Löschwasserentnahmestellen zielgerichtet zu ergänzen (Punkt 4.1.2 der Begründung).

Bei der Umsetzung der Verkehrserschließung entsprechend der Ausführungen in Punkt 5.2 der Begründung ist darauf abzustellen, dass die einzelnen Grundstücke für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gemäß §§ 4 und 5 BbgBO erreichbar sind. Hierbei ist auch auf eine Möglichkeit zur Rückführung der Einsatzfahrzeuge zu achten. Die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) sind anzuwenden.



## Untere Denkmalschutzbehörde

### Bau- und Bodendenkmalschutz

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

## Kataster- und Vermessungsamt

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

## Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Mit der Planung wird eine Erweiterung der Siedlungsfläche der Stadt Teupitz in eine bewaldete Außenbereichsfläche vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze der Planung sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gerade die Stadt Teupitz weist ein hohes Potential an innerörtlichen Flächen auf, bei denen eine Erweiterung der Siedlungsfläche nach außen in Waldflächen hinein verhindert werden kann. Entsprechende Angaben zur Einhaltung der genannten Grundsätze der Bauleitplanung sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Für die Anwendung eines selbständigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist bei der Beurteilung das gesamte Stadtgebiet von Teupitz in den Blick zu nehmen. Entscheidend ist hierbei, ob im Hinblick auf die Vielzahl der vorhandenen Nutzungsinteressen ein das gesamte Stadtgebiet umfassender Koordinierungsbedarf besteht. Aus Sicht des Landkreises sind auch unter Beachtung des o. g. Absatzes Erläuterungen zur Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen eines selbstständigen Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BauNVO, BbgBO). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind alle im Plangebiet zu beachtenden städtebaulichen Sat-

zungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (z. B. Baumschutzsatzung, Satzung über den Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Wasserversorgung und ihre Benutzung, Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

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

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung



Zettwitz

Beigeordnete und Dezernentin

- 
- <sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
  - <sup>2</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
  - <sup>3</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
  - <sup>4</sup> Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 28.09.2022, in Kraft getreten am 01.10.2022 (ABl. für den LDS Nr. 33, S. 24 ff.)
  - <sup>5</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14)
  - <sup>6</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
  - <sup>7</sup> Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19 Nr. 32)
  - <sup>8</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
  - <sup>9</sup> Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I Nr. 5 S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
  - <sup>10</sup> Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 197), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 42)
  - <sup>11</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)