



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefieß 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: 19. Juli 2024

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

Bebauungsplan (BP) „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ der Gemeinde Niederer Fläming, 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)	14.06.2024 bis 19.07.2024
Fristablauf für die Stellungnahme	19.07.2024
Übersendung der vorliegenden fachbehördlichen Stellungnahmen am noch offene Stellungnahmen angezeigt am	19.07.2024 19.07.2024

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Planzeichnung BP „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“, 1 : 1.000, Originalformat DIN A 3, Vorentwurf, Stand: 15.05.2024
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: DE88 1605 0000 3633 0275 98

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 Angabe der den einzelnen zeichnerischen Festsetzungen zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen ist in der Planzeichenerklärung - wie auch bei den textlichen Festsetzungen - nicht zwingend erforderlich.

Sofern sie angegeben werden, sind die aktuellen Rechtsgrundlagen zu verwenden. Beim BNatSchG, BbgNatSchAG und dem BImSchG sind alte Fassungen angegeben, die zu aktualisieren sind. Entsprechend sind auch die in der Begründung aufgeführten Rechtsgrundlagen (S. 24) zu aktualisieren.

Im Sinne der Einheitlichkeit sollte in der Planzeichenerklärung die Rechtsgrundlage zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen um die Wörter „i. V. m. § 5a und § 10 BauNVO“ ergänzt werden. Die Rechtsgrundlage zur Festsetzung der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, sollten um die Wörter „und § 23 BauNVO“ ergänzt werden.

In der Planzeichenerklärung ist für das Sondergebiet die zeichnerisch festgesetzte Zweckbestimmung (momentan Ferienhausgebiet) zu ergänzen. Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob die geplanten Retreat-Hütten ohne Sanitäreinrichtungen und Küchen dafür aber mit zentralem Versorgungsgebäude (siehe S. 11 der Begründung) tatsächlich mit klassischen Ferienhäusern gleichzusetzen sind. Zum einen setzen Ferienhausgebiete ein attraktives und für die Erholung besonders geeignetes Umfeld voraus und bieten regelmäßig eine mehr oder weniger umfangreiche touristische Infrastruktur an, die bspw. über die eines Wochenendhausgebietes hinausgeht. Zum anderen unterscheidet die mögliche Begründung einer eigenen Häuslichkeit, d. h. eine gewisse bauliche Abgeschlossenheit und das Vorhandensein von Sanitär- und Kocheinrichtungen Ferienhäuser (und auch -wohnungen) u. a. von klassischen Beherbergungsbetrieben oder bspw. Wochenendhausplatzgebieten. Gegebenenfalls wäre daher die zeichnerische Festsetzung eines anderen Sondergebiets der Erholung, ergänzt durch konkretisierende textl. Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, geeigneter.

Mit dem aktuellen Inhalt könnten die textlichen Festsetzungen 1.-3. und 5. entfallen, da sie keinen Mehrwert zu den zeichnerischen Festsetzungen schaffen.

Die textliche Festsetzung 1 zum Dörflichen Wohngebiet widerspricht der Begründung, nach der die gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden sollen (siehe Seite 12). Sollten diese Nutzungen ausgeschlossen werden, wäre dies entsprechend textlich festzusetzen. Unabhängig davon ist gemäß § 5a Abs. 1 und 2 BauNVO in einem Dörflichen Wohngebiet eine vergleichsweise breite Nutzungsmischung zulässig. Sofern hier nicht weiter mit den Möglichkeiten des § 1 Abs. 4-9 BauNVO differenziert werden soll, sind im Umweltbericht und entsprechend des Gebotes der Konfliktbewältigung die Auswirkungen aller möglichen Nutzungen (u. a. land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) zu prüfen.

Aus der textlichen Festsetzung 1 zum Sondergebiet muss eindeutig hervorgehen, welche Nutzungsarten hier zulässig sein sollen. Ob die geplanten Retreat-Hütten ohne Sanitäranlagen und Küchen aber mit zentralem Versorgungsgebäude mit Ferienhäusern gleichgesetzt werden können, sollte im weiteren Verfahren detaillierter geprüft und beschrieben werden (siehe oben).

In diesem Zusammenhang wird u. a. auf die Möglichkeit der Festsetzung eines Wochenendhausgebietes oder eines Wochenendhausplatzgebietes (wesentlicher Unterschied zu einem Wochenendhausgebiet ist die Zusammenfassung der Wochenendhäuser unter einem Betreiber) unter Berücksichtigung der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – BbgCWPV, in der aktuellen Fassung) hingewiesen. Auch ein sonstiges SO der Erholung ist möglich, da § 10 Abs. 1 BauNVO keine abschließende Aufzählung von entsprechenden Sondergebieten enthält.

Sofern explizit Retreat-Hütten festgesetzt werden sollen, wäre zu definieren, was unter Retreat-Hütten zu verstehen ist. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Bedeutung der Kombination aus einem deutschen und einem englischen Wort, das kein bestimmter Rechtsbegriff ist, bekannt ist.

In der textlichen Festsetzung 2 zum Dörflichen Wohngebiet sollte, sofern die Festsetzung so bestehen bleibt, das Wort „Planungsschablone“ durch das Wort „Nutzungsschablone“, das so auch in der Planzeichenerklärung Verwendung findet, ersetzt werden.

Die Festsetzung der Vollgeschosse (als Höchstmaß) soll dafür sorgen, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt und sich einheitlich gestaltet (siehe S. 12 der Begründung). Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann die Festsetzung der Höhe baulicher Anlage nicht ersetzen, da die Höhe eines Vollgeschosses nach oben nicht definiert (begrenzt) ist. Soll also die Höhenentwicklung geregelt werden, wird empfohlen (zusätzlich) eine Höhenfestsetzung gem. Punkt 2.8 der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV, in der aktuellen Fassung) aufzunehmen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Sondergebietes spiegeln das städtebauliche Konzept bzw. die Ziele der Planung (siehe S. 11 der Begründung) nur ansatzweise wieder. Im Rahmen der Umsetzung bestünden so große Spielräume, da im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Um die Ziele der Planung besser zu transportieren, könnten daher weitere Festsetzungen getroffen werden, die das zulässige Nutzungsmaß enger fassen – z. B. könnte die (maximale) Grundfläche und Höhe der Retreat-Hütten per textlicher Festsetzung geregelt werden.

Die textliche Festsetzung 3 ist nicht eindeutig bestimmt und wirft durch den fehlenden Bezug auf die geplanten Baugebietstypen die Frage auf, ob die offene Bauweise auch im SO gelten soll. Das ist klarzustellen.

Unabhängig davon sollte noch einmal geprüft werden, ob für das Dörfliche Wohngebiet tatsächlich eine offene Bauweise festgesetzt werden soll, die sich im Wesentlichen durch Gebäude mit seitlichen Grenzabstand, der grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen muss, definiert (vgl. §

22 Abs. 2 BauNVO und § 6 Abs. 2 BbgBO). Die Umgebung und das städtebauliche Konzept legen eher eine geschlossene Bauweise nahe (grenzständige Gebäude, Drei- und Vierseithöfe).

Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung 4 wäre nicht § 54 Abs. 4 Satz 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG, aktuelle Fassung), sondern § 54 Abs. 4 Satz 2 und insbesondere 3 BbgWG. Hier steht:

"Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen." In der Begründung sollte im weiteren Verfahren ergänzt werden, unter welchen Voraussetzungen Niederschlagswasser gem. BbgWG versickert werden darf und wer im konkreten Fall dafür zuständig ist. Auch die Beteiligung der Wasserbehörde sollte in der Begründung explizit dokumentiert werden.

Bei den Verfahrensvermerken können Punkt 2 (Satzungsbeschluss) und 3 (Ausfertigung) zusammengefasst werden. Ein Beispiel für einen entsprechenden Ausfertigungsvermerk findet sich in der Arbeitshilfe Bebauungsplan (A 5, S. 2).

Voraussetzung für bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ist immer die gesicherte Erschließung. Grundsätzlich sind daher die zuständigen Ver- und Entsorger bereits im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Dies gilt im konkreten Fall insbesondere aufgrund der fehlenden zentralen Abwasserentsorgung.

Die funktionale Nutzung des geplanten Sondergebietes ist nach den dargestellten Planungsüberlegungen (siehe S. 11 der Begründung) nur zusammen mit dem Servicegebäude möglich (Strom, Wärm, Sanitäranlagen, Küchen), das sich innerhalb der Fläche des Dörflichen Wohngebietes befindet. Dies könnte bei der späteren Umsetzung zu Problemen führen. Es wird daher angeregt, alle baulich und funktional für die Nutzung des Sondergebietes benötigten Flächen (und Gebäude) im Sondergebiet zu planen. Ein Servicegebäude müsste dann aber bei den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden. Als baulich und funktional untergeordnete Nebenanlage i. S. d. § 14 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO, in der aktuellen Fassung) dürfte es nicht genehmigungsfähig sein.

Der BP entwickelt sich aktuell nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederer Fläming, der daher im Parallelverfahren geändert werden soll (siehe S. 4 und 10 der Begründung). Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist es, dass die Aufstellung oder Änderung von FNP und BP derart aufeinander bezogen sind, dass für das Gebiet des BP und die hier zu lösenden Konflikte eine grundsätzliche Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist. Es wird daher empfohlen, die Änderung des FNPs zeitnah zu beginnen.

In Kapitel 5.3 der Begründung zum BP wird im letzten Satz Folgendes ausgeführt:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von § 14 BauNVO zulässig.

Grundsätzlich gilt gem. § 23 Abs. 5 BauNVO:

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Mit der o. g. Formulierung in der Begründung des BP wird nicht klar, ob die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO übernommen oder doch eingeschränkt werden sollen (Ausschluss von nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen). Falls die Regelungen übernommen werden sollen – der BP setzt derzeit zumindest nicht anderes fest – sollte die Formulierung in der Begründung entsprechend angepasst werden.

Im (derzeit) einzigen Satz in Kapitel 6.3 der Begründung zum BP ist das Wort „nebeneinander“ durch das Wort „gegeneinander“ zu ersetzen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB).

In Kapitel 7.2 der Begründung zum BP sollte der Verweis auf das BBodSchG überprüft werden. Sollte der Verweis zusätzlich zur Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB erforderlich bleiben, wäre das BBodSchG (in seiner aktuellen Fassung) in Kapitel 14 zu ergänzen. Unabhängig davon ist als Grundlage für den Umweltbericht auch die Anlage 1 des BauGB, die die Bestandteile des Umweltberichtes auflistet, zu benennen.

Die Aussagen zu Bodendenkmälern in Kapitel 8.2.7 und 8.3.7 der Begründung zum BP widerspricht den Aussagen und Darstellungen in Kapitel 2.7. Die Aussagen sind unter Beachtung der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zu überarbeiten.

SG Kreisentwicklung, Bereich Regionalplanung

Die Vorentwurfsunterlagen zur o. g. Planung enthalten bereits erste Ausführungen hinsichtlich der übergeordneten Planungsbindungen. Entgegenstehende Vorgaben sind hier zunächst nicht erkennbar.

Soweit die vorgesehene Festsetzung „Dörfliches Wohngebiet“ über die Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP hinausgeht, werden jedoch ergänzende Erläuterungen empfohlen, inwieweit diese Flächenentwicklung als Innenentwicklung bzw. unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Niederer Fläming vorgesehen ist. Auf die Festlegung Z 5.5 – Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wird entsprechend hingewiesen.

SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr

Der Anschluss an die (öffentliche) Kossiner Dorfstraße, über die die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt, sollte im Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzung verdeutlicht bzw. klargestellt werden. Ein Beispiel findet sich in der Arbeitshilfe Bebauungsplan (B 11, S. 4).

Stellplätze und Garagen sind von ihrer Nutzungsart grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO). In Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind sie nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO).

Die Gemeinde verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung, kann aber Regelungen über notwendige Stellplätze (für Kraftfahrzeuge) und/oder Abstellplätze für Fahrräder als örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan festsetzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 bzw. 5 und Abs. 9 BbgBO).

Da die Retreathütten der Ruhe und innerlichen Einkehr dienen sollen, wird empfohlen, in der Begründung Aussagen u. a. zum Verkehrslärm zu ergänzen. In der Nähe des Plangebietes liegt die L 714 und der Flugplatz (Sonderlandeplatz) Reinsdorf. Auch wenn von einer vergleichsweise geringen Lärmbelastung ausgegangen wird, sollten konkrete Verkehrszahlen und mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet im Rahmen der Beteiligung des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg sowie des Flugplatzbetreibers und der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg abgefragt werden und Eingang in die Planung finden.

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)**

Seitens der **Behinderten- und Seniorenbeauftragten** gibt es zum aktuellen Planungsstand keine Anmerkungen bzgl. des barrierefreien Bauens.

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 Infrastrukturmanagement**
- **SG Ordnung und Sicherheit**
- **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- **SG Naturschutz***
- **SG Wasser, Boden, Abfall**

Vom **SG Technische Bauaufsicht** und **SG Agrarstruktur** 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.