

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

Dezernat bzw. Amt:	Dezernat III - Verkehr, Bauen, Umwelt und Wirtschaft 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:	40374-24-633
Datum:	20.01.2025
Ihr Schreiben vom:	10.12.2024
Ihr Zeichen:	

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

Stadt Mittenwalde, Ortsteil Mittenwalde

1. Änderung Bebauungsplan "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"

eingereichte Unterlagen, Posteingang 10.12.2024:

- Anschreiben Planungsbüro HiBU Plan GmbH vom 10.12.2024
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 - Entwurf, Stand 06.12.2024
- Begründung - Entwurf, Stand 06.12.2024
- Umweltbericht - Entwurf, Stand 06.12.2024
- Artenschutzfachbeitrag - Stand November 2024 mit Anhang 1a;
Formblatt für die Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Artengruppe Gehölzbrüter
Formblatt für die Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Artengruppe Gebäudebrüter
Formblatt für die Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Artengruppe Bodenbrüter
Formblatt für die Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Artengruppe Fledermäuse
- Geotechnischer Bericht und Versickerungsgutachten Nr. IBR/407/24 - Stand 04.12.2024 mit Anlage; Bohrprofile BP/01 bis BP/10
Anlage; Kornverteilungen KV/01 und KV/02
Anlage; Prüfbericht Nr. 2024/1115/4046-4048 vom 29.11.2024
Anlage; Örtliche Regendaten zur Bemessung nach Arbeitsblatt DWA-A 138
Anlage; Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153
Anlage; Grundwasserstandshauptwerte
Anlage; Lageplan LP/01

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Unterlagen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum o. g. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach der geplanten Beratung der unteren Naturschutzbehörde mit der Stadt Mittenwalde und dem Planungsbüro HiBU Plan GmbH am 20.01.2025 zeitnah in einem gesonderten Schreiben.

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Postanschrift
Postfach 14 41
15904 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.

Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG², WHG³, BbgVersFreiV⁴

☐ 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:

Im Planentwurf erfolgen keine Aussagen zur Trinkwasserver- und zur Abwasserentsorgung.

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

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

Im Planentwurf ist darzulegen, wie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen soll. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern. Dazu sind im Vorfeld Abstimmungen mit der zuständigen wasserversorgungspflichtigen Körperschaft zu führen (Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband, MAWW).

2. Fachliche Stellungnahme

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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).

Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Es ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von den baulichen Anlagen zu den Versickerungsflächen bzw. Versickerungsanlagen eingehalten wird.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand gemäß WHG dar. Aus diesem Grund ist für die Niederschlagsentwässerung ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen, sofern das Vorhaben nicht unter die BbgVersFreiV fällt.

Der Bau, die Dimensionierung sowie der Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" vom Oktober 2024) zu erfolgen. Der Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswassers ist in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007 zu erbringen. Bei abflusswirksamen Flächen von mehr als 800 m² ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Die Grundstücksentwässerungs- bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden. Die schadlose Überflu-

tung kann auf Flächen des eigenen Grundstückes z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken, Geländesenken u. a. erfolgen.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

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

Gemäß § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen) anzeigepflichtig.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BauGB, BBodSchV⁵, AVV⁶

☐ Keine Einwände

☒ Einwände

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

a) Einwendung:

Vor einer Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die in dessen Geltungsbereich auf den Flurstücken 382, 457, 458, 459 und 384 der Flur 5 in der Gemarkung Mittenwalde gelegenen Bodenhauferwerke abfallrechtlich zu untersuchen. Die Bodenhauferwerke sind in Bereichen der Baufelder 2, 3 und 4 (WA 2, WA 3 und WA 4) sowie in den Bereichen der geplanten öffentlichen Parkanlage und des geplanten Spielplatzes gelegen. Die vorgenannten Bodenhauferwerke waren explizit nicht Gegenstand der Untersuchungen der beigefügten Unterlage "Geotechnischer Bericht und Versickerungsgutachten" vom 04.12.2024 der Ingenieurbüro Rütz GmbH.

Die Bodenhauferwerke sind ordnungsgemäß zu deklarieren (Abfallbezeichnung gemäß § 2 AVV). Dazu sind von jeweils ca. 500 m³ der Hauferwerke Mischproben gemäß LAGA PN 98 zu entnehmen und im Parameterumfang nach Tabelle 1 der Anlage V (Verdachtsunabhängiger Mindestuntersuchungsumfang) der "Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung" vom 18. November 2022 (ABl./23, Nr. 13, S. 243) chemisch zu untersuchen. Für die Beurteilung müssen nicht in jedem Einzelfall alle angegebenen Parameter untersucht werden. Nach Vorlage der Analysenergebnisse wird durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde über die erforderliche Entsorgung/Verwertung des Bodens entschieden, wobei diese eventuell Vor-Ort erfolgen kann.

Des Weiteren sind in dem geotechnischen Bericht keine Untersuchungen/Rammkernsondierungen im inneren Bereich der südlich gelegenen Aufschüttung (Baufeld 5) und im Bereich der benannten ehemaligen Recyclinganlage (Baufeld 6) durchgeführt worden. In allen zehn durchgeführten Rammkernsondierungen und somit auch in Randbereichen der Aufschüttungen wurden Bodenauffüllungen zwischen 0,60 m und 1,30 m u. GOK festgestellt. Im Umweltbericht wird hierzu unter Punkt 2.5.1 (Seite 11) ausgeführt, dass auf der südöstlichen Fläche in der Vergangenheit massive Tiefbauarbeiten durchgeführt wurden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind in den Bereichen der Baufelder 4, 5 und 6 sowie des geplanten Spielplatzes Bodenuntersuchungen nach §§ 18 bis 22 BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen. Vorgenannte Untersuchungen sollten vorher mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Des Weiteren wird vorab der Hinweis gegeben, dass in Bereichen von Versickerungsanlagen für Niederschlagswässer vorhandene Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen sind. Andernfalls ist mittels Entnahme und chemischer Analytik von Bodenmischproben auf ausgewählte Parameter nach

BBodSchV, Anlage 2, Tabelle 1 bis 3 zu untersuchen. Die Parameter sind mit der zuständigen unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es muss nachgewiesen werden, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. BBodSchV und AVV

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

Siehe Punkt 3a) Einwendung

4. Fachliche Stellungnahme

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

Untere Denkmalschutzbehörde

Bau- und Bodendenkmalschutz

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

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Im Planentwurf wird die Traufhöhe bei den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5 und WA 6 festgesetzt, doch es ist nicht ersichtlich von welcher Höhe diese gemessen werden soll.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. I.1.4 ist geregelt, dass Garagengeschosse bzw. ihre Baumasse in Form von Quartiersgaragen nicht auf die zulässige Baumasse (BM) oder Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen sind. Es ist der Begriff "Quartiersgaragen" zu erläutern und warum diese nicht auf die GFZ anzurechnen sind. Die Baumasse ist im Planentwurf ohnehin nicht festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und WA 6 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind nur in der Breite bemaßt und nicht in der Länge.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG⁷

- ☒ Keine Einwände
- ☐ Einwände
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist durch die Kommune entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG i. V. m. DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Bei der Straßenplanung und Erschließung sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.

Zentrales Gebäude- und Immobilienmanagement (GIM)☒ Keine Einwände☐ Einwände☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Hinweise des GIM als Straßenbaulastträger der Kreisstraße K 6157 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hinsichtlich der Verkehrsplanung und Bauausführung sind zu beachten.

Straßenverkehrsamt☒ Keine Einwände☐ Einwände☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Hinweise des Straßenverkehrsamtes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hinsichtlich der Verkehrsplanung sind zu beachten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Gemäß § 2 Abs. 3 ÖPNVG hat der Landkreis als Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV (Busverkehr) bei der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine verkehrsgerechte Zuordnung von Wohnbereichen zu Arbeits- und Ausbildungsstätten, wie insbesondere Schulen sowie eine angemessene Anbindung dieser Bereiche an öffentliche und private, gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und an Erholungsbereiche mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs auf möglichst kurzen Wegen erfolgt.

Problematisch ist insbesondere die vergleichsweise schlechte Buserschließung dieses Bereiches im Schülerverkehr (weiterführende Schulen) und für Pendler (Zubringer Bahn). Der mit der Umsetzung der Planung verbundene Bevölkerungszuwachs in diesem Gebiet wird dieses Problem verschärfen.

Eine Buslinie, die zwischen Mittenwalde und Groß Machnow verkehrt, gibt es noch nicht. Vielmehr verkehren die Linien zwischen Mittenwalde (Yorkstr. bzw. Gesundheitszentrum) und Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Rangsdorf über Ragow und Mittenwalde und Zossen über Telz.

Im Rahmen der nächsten kommunalen Nahverkehrsplanung des Landkreises ist gemeinsam mit der Stadt Mittenwalde und dem Landkreis Teltow-Fläming zu erörtern, wie diese Situation ab 2026 verbessert werden kann. Hierzu ist es jedoch erforderlich (planerisch/konzeptionell) Standorte für

beidseitige Bushaltestellen entlang der Chausseestraße zu bestimmen (einschl. Zuwegung) und deren bauliche Umsetzung abzusichern, sobald diese Planung verwirklicht werden soll.

Kataster- und Vermessungsamt

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

Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, BauNVO⁸

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

Die in der textlichen Festsetzung Nr. I.1.2 und I.1.3 und in der Planzeichnung verwendete Begrifflichkeit "Baufelder" ist nicht korrekt und damit nicht eindeutig und bestimmt. Gemeint ist wahrscheinlich die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 bis 7. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt vorzunehmen und einheitlich zu gestalten (Baufelder vs. Baugebiete - bei beiden Bezeichnungen ist dasselbe gemeint). Korrekt ist die Bezeichnung Baugebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis 7.

Für das als Hinweis dargestellte Planzeichen "Grenze zwischen Baufeldern mit unterschiedlichen Höhen" wird jetzt zwar das korrekte Planzeichen nach Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV verwendet. Das Planzeichen ist aber weiterhin nicht als Hinweis zu verstehen, sondern hat Festsetzungsscharakter (sonstige Festsetzung). Als Festsetzung ist die Trennung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit ihren differenzierten Regelungen auf den einzelnen Teilflächen (und nicht der Baufelder mit unterschiedlicher Höhe) eindeutig und bestimmt vorzunehmen. Hierbei ist zu beachten, dass die Allgemeinen Wohngebiete mit differenzierten Regelungen, die zeichnerisch bereits durch eine Straßenverkehrsfläche oder Grünfläche getrennt sind, keine gesonderte Darstellung durch das Planzeichen Nr. 15.14 bedürfen. Lediglich die Trennung der Allgemeinen Wohngebiete auf den Teilflächen, die farblich als WA gekennzeichnet sind, ist flächenmäßig durch das Planzeichen nach Nr. 15.14 zu kennzeichnen. Für alle zeichnerisch getrennten Allgemeinen Wohngebiete ist eine Nutzungsschablone mit den zulässigen Regelungen aufzunehmen. Eine Vielzahl von Beispielen ist der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL, Stand Dezember 2022) zu entnehmen.

Für das zeichnerisch festgesetzte Allgemeine Wohngebiet westlich des Millingsweges fehlt die Angabe der Gliederung (wahrscheinlich WA 2).

In der Nutzungsschablone des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 erfolgt die Bezeichnung der Bauweise anders, als in der Erläuterung der Nutzungsschablone angegeben. Die Festsetzung ist nicht eindeutig und bestimmt.

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Traufhöhe ist nicht eindeutig und bestimmt. Es fehlt die erforderliche Angabe der Bezugshöhe.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist im Plangebiet eine "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" und der Zweckbestimmung "Spielplatz" zulässig. Es sollte auch bei der Zweckbestimmung "Spielplatz" klargestellt werden, ob er öffentlich oder privat ist.

Zweckmäßigerweise kann bereits bei der Grünfläche klargestellt werden, ob sie öffentlich oder privat ist. Für den Spielplatz ist eine genauere Angabe der Zweckbestimmung, z. B. als "Kinderspielplatz", "Abenteuerspielplatz" oder "Bolzplatz" sinnvoll, um die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und die zu erwartenden Lärmbelastungen zum Ausdruck zu bringen, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Bei Spielplatzanlagen, bei denen von einer erheblichen Lärmbelastung ausgegangen werden muss (z. B. Bolzplatz), empfiehlt sich die zeichnerische Verortung der Anlage (Trennung durch Knötchenlinie) in einem weniger stöempfindlichen Teil der Grünfläche.

Städtebaulich relevante Anlagen (auch außerhalb des Plangebietes) sind in der Planzeichnung zu bezeichnen. Unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. VI, hier Maßnahme M 1, ist der Zülowkanal darzustellen und zu bezeichnen.

In der textlichen Festsetzung Nr. I.1.4 ist die Begrifflichkeit "Baumasse" zu streichen, da eine Baumassenzahl (BMZ) ohnehin nicht festgesetzt ist. Das Planerfordernis fehlt.

Es ist fraglich, ob mit der textlichen Festsetzung Nr. III.3.3 die in der Begründung erläuterte Zielsetzung erreicht werden kann. Bereits im Bestand ist ein unbefestigter Weg vorhanden. Warum wird nicht ein solcher festgesetzt. Ergänzend ist festzustellen, dass die zeichnerische Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes Festsetzungscharakter besitzt und keinen Hinweis darstellt. Die Planzeichenerklärung ist zu korrigieren.

Der textlichen Festsetzung Nr. III.3.4 fehlt das städtebauliche Erfordernis. Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist bereits in § 19 BauNVO abschließend geregelt.

Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. IV.4.1 ist so zu formulieren, dass er unmissverständlich ist.

Unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. IV.4.1 stellt sich die Frage, ob es seitens der Stadt Mittenwalde städtebaulich wirklich gewünscht ist, dass in jedem Baugebiet Parkhäuser zugelassen werden sollen. Es ist ebenfalls nicht festgesetzt, dass die Stellplätze in dem jeweiligen Baugebiet nachzuweisen sind. Erläuterungen hierzu fehlen in der Begründung.

Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. V.5.2 ist nicht verständlich formuliert. Erläuterungen in der Begründung fehlen. Soll entlang der Grundstücksgrenzen zwingend eine Laubheckenpflanzung erfolgen oder soll ein 1,50 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden (hierfür sind andere Möglichkeiten der Festsetzung zu bevorzugen).

Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. VI, hier Maßnahmen M 2, M 4 und M 5, ist nicht eindeutig und bestimmt. Es ist nicht klar, auf welche Fläche sich die 100 m² beziehen (... je angefangene 100 m² Grundstücksgröße oder Bebauung oder Maßnahmenfläche). Sind die Anpflanzungen auf der Maßnahmenfläche durchzuführen oder auf dem jeweils angrenzenden Baufeld (siehe Satz 4 der Festsetzung)?

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. VII, hier Maßnahme M 6, sind in den Planstraßen A, B und C eine entsprechende Anzahl von großkronigen Bäumen zu pflanzen. Im nachfolgenden Satz wird dann festgesetzt, dass die Pflanzung zweireihig vorzunehmen ist. Diese Festsetzung ist nicht verständlich, entsprechende Erläuterungen in der Begründung fehlen. Soll diese Pflanzung als Allee erfolgen?

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist angrenzend an die Planstraße C ein Planzeichen dargestellt (lila Linie in Form eines Dreieckes), welches nicht verständlich ist. Die Darstellung einer Flurgrenze entsprechend der Planzeichenerklärung kann ausgeschlossen werden. Das Planzeichen ist zu entfernen bzw. korrekt zu erläutern.

Im bereits vorgesehenen Ausfertigungsvermerk ist der Begriff "Gemeindevertretung" durch "Stadtverordneten" zu ersetzen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Entwicklung des Bebauungsplanes ist in der Begründung zu erläutern, hier insbesondere Entwicklung Allgemeines Wohngebiet aus Mischgebiet (Bereich ehemaliger Recyclinghof) sowie eine Reduzierung der Bauflächen und die damit verbundenen Betroffenheiten.

Entsprechend Punkt 4.1 der Begründung werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Entsprechend der textlichen Festsetzung und der Erläuterungen unter Punkt 5.1 der Begründung werden dem widersprechend nur Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) ausgeschlossen. Begründung und Festsetzung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Festsetzungen, die in private Eigentumsrechte eingreifen (z. B. Reduzierung der Wohnbauflächen und Neuausweisung als Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft) unterliegen einer besonderen Begründungspflicht (siehe auch Flächennutzungsplan). Aus der Begründung müssen neben den städtebaulichen Gründen zur Reduzierung der Bauflächen, auch ggf. entgegenstehende Belange sowie die Erwägungen, die den Ausschlag dafür gegeben haben, die entgegenstehenden Belange in der Abwägung hintenanzustellen, hervorgehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Anbetracht der v. g. Äußerungen in jedem Falle für geboten gehalten.

Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauNVO in der Begründung Punkt 1.3). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind alle im Plangebiet zu beachtenden städtebaulichen Satzungen 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, Stellplatzsatzung, Niederschlagswasserentsorgungssatzung).

Das Ergebnis der Abwägung ist unter Angabe des im Schriftkopf benannten Aktenzeichens gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitzuteilen.

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

-
- ¹ 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)
 - ² 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)
 - ³ 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)
 - ⁴ Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19 Nr. 32)
 - ⁵ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
 - ⁶ Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV) vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 4458)
 - ⁷ 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24 Nr. 9 S. 9)
 - ⁸ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)