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:	40228-24-633
Datum:	14.08.2024
Ihr Schreiben vom:	27.06.2024
Ihr Zeichen:	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB[1]

Stadt Mittenwalde, Ortsteil Motzen
Bebauungsplan "Kleiner Berg"

eingereichte Unterlagen, Posteingang 01.07.2024:
- Anschreiben Planungsbüro HiBU Plan GmbH vom 27.06.2024
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 - Vorentwurf, Stand 09.04.2024
- Begründung - Vorentwurf, Stand 09.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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[2]

☐ 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 Tiererfassung haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren.

Es hat eine Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Biotope zu erfolgen. Die Habitatstrukturen des Plangebietes lassen auf ein Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, xylobionten Käfern, Schmetterlingen, Reptilien und Amphibien schließen. Die Bäume sind auf das Vorkommen von Nist- und Brutstätten geschützter Arten zu untersuchen. Die angrenzenden Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen einzubeziehen, um gerade für die Bautätigkeit Verbotstatbestände auszuschließen.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

4. Weiter gehende Hinweise

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Der Vorentwurf widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

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.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Biotope ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten und durch konkrete Maßnahmen im Plangebiet festzusetzen. Dauerhaft zu entsiegelnde Flächen gehen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein und werden von der künftigen Versiegelung abgerechnet. Der Vorentwurf enthält Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die grünordnerischen Festsetzungen sind durch Angaben wie Pflanzqualitäten und Pflanzlisten zu konkretisieren. Dabei ist der Erlass zur "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, Nr. 9, S. 203) zu beachten und anzuwenden.

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Anlage 1) 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. 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. als Hinweise zum Artenschutz in die Planzeichnung zu übernehmen.

Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" an das Plangebiet an. Die möglichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet sind darzulegen. Die Grenze des LSG ist auf der Planzeichnung zu kennzeichnen.

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Untere Wasserbehörde gemäß BauGB, BbgWG[3], WHG[4]

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

5. Einwendungen

a) Einwendung:

Im Planvorentwurf erfolgen nur unzureichende Ausführungen zur Entsorgung des Niederschlagswassers. Auch eine entsprechende textliche Festsetzung fehlt. Eine Prüfung der Niederschlagsentwässerung ist aktuell somit nicht möglich.

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

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

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Niederschlagsentwässerung vorzuhalten und entsprechend darzustellen. 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 Kommunen bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden, etc.). Im Planvorentwurf werden weder Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung getroffen, noch erfolgen entsprechende Erläuterungen zur geplanten Niederschlagsentwässerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Auch nach § 54 BbgWG ist Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, vorzugsweise zu versickern. Um Niederschlagswasser versickern zu können, muss der Boden ausreichend wasserdurchlässig sein, Mindestabstände zum Grundwasser sind einzuhalten.

Es ist ein standortbezogenes Baugrundgutachten zu erstellen. Aus diesem ist dann abzuleiten, ob und wie die Niederschlagsentwässerung erfolgen kann. Die Gewässernähe sowie der vorhandene Erlenbruch lassen flurnahe Grundwasserstände vermuten. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und vorzulegen, welches die Möglichkeiten der Niederschlagswasserverbringung untersucht. Es sind Sickerversuche vorzusehen.

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 im Bebauungsplan zu erfolgen.

6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

8. Weiter gehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die Dimensionierung der Sickerflächen und Retentionsvolumina ist entsprechend dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 auszuführen. 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 Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, 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, Geländesenken u. a. erfolgen.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen) anzeigepflichtig.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG[5]

☐ 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.

Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BauNVO[6]

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO erscheint nicht geeignet für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern. Gemäß den Angaben in der Begründung sind in der Umgebung ausschließlich Einfamilienhäuser vorhanden. Zudem ist in der Begründung angeführt, dass das Gebiet mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll, um den steigenden Wohnraumbedarf zu unterstützen. Es sollte hier somit die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) nach § 3 BauNVO erfolgen.

Unter Punkt 2.3.3 der Begründung ist eine innere Erschließung über eine Privatstraße angeführt. Ist dies tatsächlich vorgesehen? Entsprechend der Größe und des Zuschnittes des Bebauungsplanes ist eine innere Erschließung nicht erforderlich.

Sofern die innere Erschließung wie zuvor genannt erfolgen soll, ist die unter Punkt 2.3.3 der Begründung erläuterte Anrechnung der zu errichtenden privaten Straße auf die Grundflächenzahl (GRZ) in der Planzeichnung auch festzusetzen.

Die in der Begründung unter Punkt 4 angeführten textlichen Festsetzungen entsprechen nicht vollständig den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung (z. B. Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten). Dies ist im weiteren Verfahren zu überarbeiten.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG[7]

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Um auch im Falle eines Ausfalls der Trinkwasserversorgung die Löschwasserversorgung zu gewährleisten, sollte im Bereich des Bebauungsplanes ein Löschwasserbrunnen für die Feuerwehr errichtet werden. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG 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.

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, BbgBO[8]

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Auf der Planzeichnung ist zeichnerisch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die jeweils Begünstigten sind in einer textlichen Festsetzung zu benennen. Begünstigte können die Allgemeinheit, die zuständigen Versorgungsträger oder auch ein beschränkter Personenkreis wie die Benutzer und Besucher der über ein Wegerecht erschlossenen Grundstücke sein.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 werden "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im dritten Anstrich der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Unzulässigkeit von Schottergärten geregelt. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BbgBO handelt es sich bei dieser Regelung um eine örtliche Bauvorschrift, die als solche auch zu kennzeichnen ist.

In der Begründung muss das "tragende Gerüst" der Abwägung der durch den Bebauungsplan berührten öffentlichen und privaten Belange deutlich werden. Die städtebaulichen Gründe für das Vorziehen bzw. Zurückstellen bestimmter Belange müssen nachvollziehbar sein. Hiefür muss das städtebauliche Erfordernis aller Festsetzungen erläutert werden. Insbesondere ist das städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den Blick zu nehmen. So ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes u. a. die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO infrage zu stellen. Die Begründung ist entsprechend zu qualifizieren.

Der im Vorentwurf bereits vorgesehene Ausfertigungsvermerk ist der Funktion der Ausfertigung und dem Rechtsstaatsgebot Rechnung tragend textlich zu ergänzen. Eine korrekt ausgefertigte Satzung muss enthalten: 1. Das Datum des Satzungsbeschlusses, 2. ggf. die Tatsache und das Datum der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und 3. das Datum der Ausfertigung. Ein Formulierungsvorschlag ist der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL, Stand Dezember 2022), Kapitel A5, Seite 2, zu entnehmen.

Unter Punkt 2.2.1 der Begründung werden die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke benannt. Entgegen der Darstellung in der Planzeichnung fehlt hier die Be-

nennung des ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogenen Straßenflurstückes 71/23 der Flur 2 der Gemarkung Motzen. Auch unter Punkt 2.3 der Begründung wird fehlerhaft erläutert, dass der Bebauungsplan im Osten durch die Straße "Kleiner Berg" begrenzt wird.

Bei den Erläuterungen zur Niederschlagswasserentsorgung unter Punkt 2.3.3 wird eine Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung benannt. Eine entsprechende Festsetzung fehlt bisher auf der Planzeichnung.

Entsprechend Punkt 2.3.4 der Begründung "werden nach dem Beschluss des Bebauungsplans Einfamilienhäuser in Privateigentum erbaut." Diesem Beschluss Rechnung tragend wäre folgerichtig ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festzusetzen.

Der unter Punkt 3.3 der Begründung benannte Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wird nicht mehr erarbeitet, sondern ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50 am 22. Dezember 2021 in Kraft getreten.

Nach dem Internetauftritt der Stadt Mittenwalde ist das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept" (INSEK) im Jahr 2023 erfolgreich fertiggestellt worden und steht als Leitfaden für die zukünftige Entwicklung der Stadt zur Verfügung. Entgegen den Aussagen in der Begründung Punkt 3.5 kann es somit auch bei dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.

Bei den Erläuterungen zur ausnahmsweise zulässigen Art der baulichen Nutzung (Punkt 4.1.1 der Begründung) werden andere Aussagen vorgenommen als in der Planzeichnung festgesetzt. Die Aussagen der Planzeichnung und der Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BbgDSchG, WHG, BbgWG, BNatSchG, BbgNatSchAG). 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).

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 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225)

3 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)

4 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)

5 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)

6 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)

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 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)