

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbB
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

Dezernat bzw. Amt: Dezernat für Verkehr, Bauen, Umwelt und Wirtschaft
Bauleit- und strategische Planung
Anschritt: 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: 40132-24-633
Datum: 21.05.2024
Ihr Schreiben vom: 22.04.2024
Ihr Zeichen:

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹

Gemeinde Märkische Heide, Ortsteil Groß Leuthen Bebauungsplan "Revitalisierung KFL-Gelände"

eingereichte Unterlagen, Posteingang 22.04.2024:

- Anschreiben Planungsbüro Stadt Land BREHM & Partner mbB vom 22.04.2024
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 - Vorentwurf, Stand 22.04.2024
- Informationsblatt zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Stand 20.03.2024
- Vollmacht nach § 4b BauGB

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, BNatSchG², BaumSchV LDS³, NatSchZustV⁴

☐ 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

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| 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 <small>* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.</small> |
|--|--|--|---|--|

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 im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten und Nutzungsveränderungen mögliche Verbotstatbestände des Artenschutz- bzw. des Biotopschutzrechtes auszuschließen.

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) 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 Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. An anderer Stelle vorgesehene Kompensationsflächen und -maßnahmen aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst sind ebenfalls konkret im Plandokument festzusetzen. Die im Infoblatt angesprochene und durch den Rückbau vorhandener baulicher Anlagen insgesamt ausbleibende Mehrversiegelung ist in einer entsprechenden Bilanzierung nachzuweisen und nachvollziehbar darzustellen.

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. 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 Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG

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

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Groß-Leuthener See und Dollgen See", welches durch Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 24.04.1968 auf der Grundlage der §§ 2 und 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimischen Natur vom 04.08.1954 (Naturschutzgesetz) unter Schutz gestellt wurde. Im LSG sind nach § 26 Abs. 2 BNatSchG nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Der Umweltbericht hat den naturschutzrechtlich wichtigen Umstand der Lage des Plangebietes in einem LSG in Hinblick auf die rechtlichen Auswirkungen für das Vorhaben und die damit verbundene Bauleitplanung zu prüfen, zu bewerten und aufzuarbeiten.

Durch eine Schutzgebietslage in einem LSG ergeben sich für die von der Bauleitplanung vorbereiteten späteren Baumaßnahmen regelmäßig Verbotstatbestände nach § 26 Abs. 2 BNatSchG, welche die Umsetzbarkeit der Planung mindestens in Teilen negieren können. Dieser Normenkonflikt und dessen Betroffenheit bei der Ausführung der beabsichtigten Planung (hinsichtlich der daraus resultierenden konkreten Beeinträchtigungen) ist im Umweltbericht aufzuarbeiten. Die Prüfungen zur Betroffenheit und Überwindbarkeit der ggf. mit der Umsetzung der Planung ausgelösten Verbotstatbestände des LSG sowie die Darstellung und Begründung des Vorliegens möglicher naturschutzrechtlicher Ausnahme- oder Befreiungsvoraussetzungen (z. B. aufgrund eines den gesetzlichen Landschaftsschutz überwiegenden öffentlichen Interesses, § 67 BNatSchG), auf deren Basis eine Ausführung der Planung durch Überwindung von Verbotstatbeständen möglich wäre, sind zu erarbeiten und begründet aufzuzeigen.

Vor dem Hintergrund der Art der Bauleitplaninhalte und -ziele ist die Vereinbarkeit der aus der Bauleitplanung hervorgehenden Maßnahmen mit den Schutzzwecken des LSG zu prüfen. Gemäß dem aktuellen Erlass zur Zuständigkeit bei Bauleitplanungen in Landschaftsschutzgebieten vom 22.09.2017 prüft zuerst die untere Naturschutzbehörde gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 NatSchZustV im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB, ob ein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1 des Erlasses vorliegt. Im konkreten Fall trifft die Fallkonstellation der Anlage 2B zu, in der das MLUK als Verordnungsgeber zuständig ist. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um keinen ausreichend vorhabenkonkreten Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen und mit mehreren weitgefassten Baufeldern.

Die Voranfrage zur Prüfung auf Zustimmung ist durch die Gemeinde elektronisch beim MLUK einzureichen (Referat44@mluk.brandenburg.de). Von der Gemeinde vorzulegende Unterlagen für das Zustimmungsverfahren beim MLUK:

- kartografische Darstellung zur eindeutigen Lage des Plangebietes im LSG
- vollständige Angabe der betroffenen Gemarkungen, Flure und Flurstücke
- Aussagen zur Landschaftsplanung; Bestandsdarstellung der beplanten Flächen im LSG: Angaben zu Landschaftsbild, Vegetationsbestand, gegenwärtigen baulichen oder sonstigen Nutzungen
- Benennung aller durch die Planung berührten geschützten Teile von Natur und Landschaft (einschließlich Natura 2000) und geschützten Arten, Lebensstätten und Biotope
- kurze Beschreibung des Planvorhabens im LSG mit Art und Umfang der beabsichtigten baulichen oder sonstigen Nutzung
- Erläuterungen zur Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen (Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen; zumutbare Alternativen - Standort- und Ausführungsvarianten zur Realisierung des Planzieles; Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Planung)
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB

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

Aufgrund der, bei einer modernen Bauweise zur Nutzung des Tageslichtes und für den freien Blick in die Landschaft (hier z. B. der Seefläche), gern gewählten großflächigen Verglasungen empfiehlt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises frühzeitig die Berücksichtigung von Maßnahmen und Oberflächengestaltungen i. S. d. Vogelschutzes zur Vermeidung von Vogelschlagereignissen an Glasfronten. Hier hebt die untere Naturschutzbehörde insbesondere die aktuelle Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (ISBN 978-3-85949-032-1) hervor.

Untere Wasserbehörde gemäß BauGB, BbgWG⁵, WHG⁶

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

5. Einwendungen

a) Einwendung:

- I. In der Planzeichnung fehlt die nachrichtliche Darstellung der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Groß Leuthen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.
- II. Im Planvorentwurf erfolgen keine Ausführungen zur Entsorgung des Niederschlagswassers. Auch eine entsprechende textliche Festsetzung fehlt. Eine Prüfung der Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung ist somit nicht möglich.
- III. Es werden keine Aussagen zur Trinkwasserver- und zur Abwasserentsorgung getroffen.

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

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

- zu I. Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserwerkes Groß Leuthen. Das Wasserschutzgebiet ist nach dem DDR-Wasserrecht mit Beschluss-Nr. 094/75 vom 22.12.1975 festgesetzt worden. Gemäß dem BbgWG i. V. m. dem WHG gilt dieses festgesetzte Wasserschutzgebiet weiter fort. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen wurden nach den damals gültigen Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) der DDR festgelegt. Für den Schutz der Trinkwassergewinnung galt die TGL 24348.

In der Planzeichnung ist die Schutzzone als bebauungsplanrelevante Festsetzung nach einer anderen gesetzlichen Vorschrift gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen entsprechend der v. g. TGL.

- zu II. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Niederschlagsentwässerung vorzuhalten und entsprechend festzusetzen. Hierfür müssen die Gemeinden entsprechend dem Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, Nr. 46, S. 2035) bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden, etc.).

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. Auf der Grundlage eines Bodengutachtens

ist eine Prüfung/Bewertung vorzunehmen, ob die Versickerung vor Ort möglich ist (Bodenverhältnisse, Grundwasserflurabstände, ausreichender Platz). 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.

Insbesondere darf in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden und das oberflächige großflächige Versickern des auf Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone erfolgen.

zu III. In der Begründung ist darzulegen, wie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen soll.

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

Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Beim Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Dimensionierung der Sickerflächen und Retentionsvolumina hat entsprechend dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 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 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 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.

Oberirdische Bauwerke an Gewässern II. Ordnung im 5-m-Bereich, gerechnet von der Uferlinie landeinwärts, bedürfen gemäß § 87 BbgWG der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Für die Gewässerunterhaltung ist ein Unterhaltungstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante freizuhalten, das gilt auch für untergeordnete bauliche Anlagen wie Zäune oder Schuppen in hinteren Grundstücksbereichen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist aufzunehmen. Anpflanzungen im 5-m-Bereich sind mit dem Wasser- und Bodenverband "Nördlicher Spreewald" sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes "Nördlicher Spreewald" ist zu beachten, die Forderungen sind zwingend einzuhalten.

Im Plangebiet sind einige Altlastenverdachtsflächen erfasst. In Bereichen von geplanten Versickerungsflächen/-anlagen für Niederschlagswasser sind Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist mittels Entnahme und chemischer Analytik einer Bodenmischprobe nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können.

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 BauGB, BBodSchG⁷, BBodSchV⁸

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

9. Einwendungen

a) Einwendung:

Mit der aus dem Bebauungsplan resultierenden Nutzungsänderung und bei Rückbau- bzw. Baumaßnahmen besteht für den Altstandort bereits im Planverfahren ein weiterer Handlungsbedarf, bei dem die u. g. Kontaminationsbereiche zwingend beachtet werden müssen. Entscheidend ist hierbei die geplante Nutzung und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schutzgüter. Die Ermittlungspflicht und die Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung liegt im Rahmen der Bauleitplanung bei der Gemeinde Märkische Heide. Der Untersuchungsrahmen von Bodenuntersuchungen ist im Rahmen des Planverfahrens mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Im Ergebnis der Untersuchungen erforderliche weitere Maßnahmen sind ebenfalls mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen. Eine Zusammenfassung der Untersuchungen einschließlich deren Ergebnisse sind in den Umweltbericht aufzunehmen.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 4 BBodSchG sowie §§ 3 und 4 BBodSchV

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:
siehe Punkt 9a) Einwendung

10. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

11. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

12. Weiter gehende Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand als festgestellte Altlast (Altstandort) gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG mit der Bezeichnung "Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL), Groß Leuthen" unter der Reg.-Nr. 0331610079 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst.

Nach den vorliegenden Angaben wurde der o. g. Altstandort über viele Jahre bis 1991 durch den Kreisbetrieb für Landtechnik zur Instandsetzung landwirtschaftlicher Maschinen, Geräte und Fahrzeuge genutzt. Den Angaben zufolge wurden auf dem Betriebsgelände mehrere Gebäude (Werkstätten, Fahrzeughallen, Stanzerei für Metall-Bauteile) und Anlagen (stillgelegte Betriebstankstelle, Fahrzeugwaschrampe, Leichtflüssigkeitsabscheider, Sammelgrube mit zwei Überläufen zum See) genutzt. Die Freiflächen waren überwiegend versiegelt (Beton, Bitumen).

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen für den o. g. Altstandort mehrere Berichte über Boden- und Grundwasseruntersuchungen vor, die im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung (1993), Detailuntersuchung (2000), Teilsanierung/Sicherungsmaßnahmen (2002) und Grundwasseruntersuchung (2003) durchgeführt wurden.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchungen wurden nachfolgende Kontaminationsbereiche erkundet:

1. Betriebstankstelle:

Die Betriebstankstelle (Diesel- und Vergaserkraftstoff, Altöl) wurde bis ca. 1990 genutzt. Es handelt sich um drei unterirdische Tankbehälter (Tank 1: 5 m³ Altöl, Tank 2: 5 m³ Benzin, Tank 3: 3,5 m³/2,5 m³, Altöl/DK), deren Lagerungstiefe ca. 2,2 m unter Geländeoberkante (GOK) beträgt.

2. Reparaturwerkstatt:

Über den Zustand der Gebäudesubstanz (z. B. Verunreinigungen, Vorhandensein von Montagegruben) liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bisher keine Informationen vor.

3. Fahrzeugwaschrampe mit Leichtflüssigkeitsabscheidern (LFA):

Über den Zustand der Fahrzeugwaschrampe (Bauweise, Verunreinigungen) liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Informationen vor. Ebenso über die zwei dort vorhandenen Leichtflüssigkeitsabscheider, deren Funktionstüchtigkeit bei der Gefährdungsabschätzung infrage gestellt wird. Eine Grube schien undicht zu sein, da Ölablagerungen festgestellt wurden.

4. Maschinenabstellplatz/Hoffläche:

Diese Fläche ist vollständig versiegelt. Über den aktuellen Zustand liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.

5. Sammelgrube mit Überlauf (zwei Ausläufe) am Seeufer:

Den vorliegenden Angaben zufolge erfolgte die Abwasserentsorgung über ein Leitsystem zu einer Sammelgrube, deren Überlauf in den See entwässerte. In dieser Grube wurde teilweise auch die Hofentwässerung abgeführt. Es ist keine ausreichende Übersicht über Verlauf und Funktion der Abwasserleitungen vorhanden. Über den aktuellen Zustand der Anlagen liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.

Die Untersuchungen ergaben teils erhebliche Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) bis 4 m unter GOK, insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle, sowie Grundwasserbelastungen mit MKW im Abstrompegel. Im Rahmen der Detailuntersuchung, die sich auf den Tankstellenstandort bezog, wurden auch Bodenbelastungen durch monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) nachgewiesen. Anhand der Untersuchungsergebnisse hatte sich der Altlastenverdacht bestätigt. Für den Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden im Jahr 2002 im Rahmen der Freistellung von der Altlastenhaftung Gefahrenabwehrmaßnahmen durchgeführt. Diese umfassten die Leerung, Reinigung und Entgasung der Tankbehälter inklusive Stilllegungsprüfung, die Verfüllung der drei Tankbehälter mit geeignetem Füllstoff und die Entfernung der Rohrleitungen für Einfüll- und Belüftungsstutzen. Die Tankbehälter sowie die ehemaligen Saugleitungen von den Tanks zu den Abgabestellen verblieben im Boden. Der Aufbruch der Betonversiegelung und der Bodenaushub im Bereich der Tanks erfolgten nur bis zu einer Tiefe von 1 m unter GOK. Insgesamt waren 11.800 kg ölhaltige Abfälle (Ölschlamm), 17,82 t Betonbruch und 15,7 t Boden fachgerecht entsorgt worden.

Die o. g. Teilsanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden als geeignet bewertet, um die verbliebenen Restkontaminationen im Boden zu isolieren (zu sichern). Mit der Entleerung, Reinigung und Entgasung der Tankbehälter ist ein fortgesetzter Eintrag von Schadstoffen in den Boden ausgeschlossen. Trotz des oberflächennahen Bodenaustausches sind im Boden die Hauptbelastungen noch vorhanden. Durch die vollständige Versiegelung der Fläche wurde die Verlagerung der Restbelastungen aus dem Boden über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser bisher unterbunden. Im Rahmen des Grundwassermonitorings wurden die drei Grundwassermessstellen im Jahr 2003 nochmals beprobt. Die Analysenergebnisse ergaben keine messbaren Konzentrationen der untersuchten Parameter im Grundwasser, so dass das Monitoring damals eingestellt wurde.

Im Ergebnis der bisher vorgelegten Bodenuntersuchungen waren auf dem Altstandort Auffüllungen des Bodens ermittelt worden. Bei Eingriffen in den Boden sowie Abbruchvorhaben ist mit einem kontaminationsbedingt erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Kontaminationen auf dem Altstandort vorhanden sind, die bisher nicht erfasst wurden.

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

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sind im weiteren Verfahren die externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, insbesondere eventuell geplante Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen, zur Prüfung vorzulegen.

Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BauGB, BbgDSchG⁹, Denkmalliste¹⁰

Baudenkmalschutz

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

13. Einwendungen

a) Einwendung:

Zur Gewährleistung des Umgebungsschutzes der u. g. Denkmale Groß Leuthens (siehe Punkt 16. Weiter gehende Hinweise) bedarf es zusätzlicher zeichnerischer und textlicher Festsetzungen zur Bewahrung des intakten historischen Dorfangers Groß Leuthen. Durch Festsetzung von Baulinien wird der Erhaltung der nördlichen Platzkanten Rechnung getragen, nicht jedoch an der östlichen Platzkante (fehlende Baulinie südlichstes Baufeld des Mischbegebietes), so dass hier die Platzkante an der gesamten östlichen Schmalseite des Groß Leuthener Dorfangers verloren zu gehen droht.

Im gesamten Geltungsbereich mangelt es weiterhin an Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen, die im Zusammenspiel mit der Platzierung der Baufelder ausschlaggebend für die städtebauliche Wirkung sind. Die Festsetzungen von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und zulässiger Anzahl von Vollgeschossen sind nicht ausreichend zur gesetzlich geforderten denkmalrechtlichen Erhaltung der Umgebung der vorgenannten Baudenkmale einschließlich des seitens der Denkmalfachbehörde mit Schreiben vom 23.02.2022 als Denkmal bestätigten "Kuhstall, sog. Stanze, einschließlich der ziegelsichtigen Einfriedung". Zur ziegelsichtigen Einfriedung fehlt außerdem die entsprechende Ausweisung als Denkmal "D" in der Planzeichnung.

Für die an den Anger grenzenden drei Baufelder des Mischgebietes bedarf es zudem ortsbild-erhaltender Festsetzungen zu Steildächern und Firstausrichtungen (Staffelgeschosse sind auszuschließen), um den Umgebungsschutz der Baudenkmale "Dorfkirche mit vier Renaissance-grabmälern der Familie Schenk von Landsberg", "Kriegerdenkmal auf dem Dorfanger" und "Schlossanlage, bestehend aus Schloss mit Terrasse, Brunnen im Schlosshof und Park sowie Pavillon am südlichen Seeufer" zu gewährleisten.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. BbgDSchG

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

Unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange sind Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen, Firstausrichtungen sowie Dachformen und -neigungen zu ergänzen. Diese Festsetzungen sind für den als Denkmal bestätigten "Kuhstall, sog. Stanze" am Bestand aus-

zurichten. Für die an den Anger grenzenden drei Baufelder des Mischgebietes haben die Festsetzungen in Anlehnung an den Bestand zu erfolgen.

Für das südlichste Baufeld des Mischbegebietes ist angerseits eine Baulinie orthogonal zum restlichen Baufeld festzusetzen. Die schräg verlaufende Grundstücksgrenze ist hier nicht ausschlaggebend, sondern der orthogonal stehende Baukörper.

Zur Erhaltung der ziegelsichtigen Einfriedung sind entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen aufzunehmen. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist die ziegelsichtige Einfriedung ergänzend nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen ("D").

14. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

15. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

16. Weiter gehende Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das Ortszentrum des Ortsteiles Groß Leuthen. Das Groß Leuthener Dorfzentrum ist durch seine fast vollständig erhaltene historische Bausubstanz geprägt, die städtebaulich den regionaltypischen Dorfanger bildet. Die Baufluchten, Trauf- und Firsthöhen der mehrheitlich traufständigen straßenbegleitenden Gebäude bilden hier mit klaren Raumkanten die (Dorf-)Platzanlage, zusammen mit den zugehörigen Straßenanschnitten, die die Angergrünfläche im Platzzentrum umschließen. In der charakteristischen Insellage dieser Grünfläche wurden die stattliche Dorfkirche und das Kriegerdenkmal (Baudenkmale) errichtet. In weitgehender Geschlossenheit blieb damit in Groß Leuthen über Jahrhunderte die mittelalterliche Siedlungsstruktur bewahrt, ebenso die südöstlich angrenzende und ebenfalls als Denkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene "Schlossanlage, bestehend aus Schloss mit Terrasse, Brunnen im Schlosshof und Park sowie Pavillon am südlichen Seeufer". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht als ehemaliger Gutshof in engem städtebaulichen und historischen Funktionszusammenhang mit der denkmalgeschützten Schlossanlage Groß Leuthen.

Der intakte historische Dorfanger Groß Leuthen mit dem einbindenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet hier gleichzeitig die nähere Umgebung der vorgenannten gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 28 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmale. Als nähere Umgebung der Baudenkmale unterliegt der Dorfanger Groß Leuthen mit seiner umgebenden Bebauung gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG dem Schutz nach BbgDSchG, da er für das Erscheinungsbild und die städtebauliche Bedeutung dieser Baudenkmale erheblich ist (Umgebungsschutz). Die Erhaltung dieser zu schützenden baulichen Angerstruktur war bisher u. a. auch durch die planungsrechtliche Gebietskulisse im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gesichert. Aufgrund des Einfügegebotes mussten die bestehenden Gebäudeproportionen eingehalten werden. Ohne die geforderten Festsetzungen droht das intakte historisch gewachsene Erscheinungsbild des Dorfkernes als Umgebung der Denkmale verloren zu gehen.

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Es wird empfohlen, in der Planzeichnung den Text zu den Bodendenkmalen (nachrichtliche Übernahme) wie folgt zu korrigieren:

Der südliche Teil des Plangebietes berührt das Bodendenkmal Nr. 12114 "Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit" (Lage: Groß Leuthen). Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist hier erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgSchG).

Sollten bei Erdarbeiten außerhalb der Bodendenkmalfäche Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Die geplante Komplexität der ufernahen Bebauung am "Groß Leuthener See" hat eine erschlagene Wirkung auf den Betrachter. Aus städtebaulicher Sicht sollten für die Baufelder WA 1 und WA 3 geringere Baukörperlängen festgesetzt werden. Das dritte Geschoss als geneigtes Dachgeschoss sollte eine maximale Dachneigung von 35 Grad nicht überschreiten, für das Staffelgeschoss sollte ein Flachdach festgesetzt werden.

Das Baugrundstück besteht aus verschiedenen Flurstücken. Die überbauten Flurstücke müssen ein Grundstück im Rechtssinne bilden und spätestens zum Baugenehmigungsverfahren grundbuchlich vereinigt sein.

Die allgemeinen Zufahrten zum Bauquartier als auch die innere verkehrstechnische Erschließung sind im Plandokument klar zu definieren und zu kennzeichnen. Die alleinige Festsetzung von Gehrechten ist nicht ausreichend.

Mit der Quartiersplanung zeichnet sich ein erheblicher Stellplatzbedarf ab. Die Anordnung privater und öffentlicher Stellplätze muss erkennbar sein. Der Hinweis auf eine vorhandene Stellplatzsatzung der Gemeinde Märkische Heide ist nicht ausreichend.

Der Planungsträger sollte darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens eine Planung für die Trinkwasser- und Abwassererschließung notwendig ist.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBO¹¹, BbgBauVorIV¹², BbgBKG¹³

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die verkehrliche Erschließung ist über die Schlossstraße entsprechend der Planunterlagen offensichtlich sichergestellt. Trotzdem wird hier auf die Gewährleistung der Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gemäß §§ 4 und 5 BbgBO hingewiesen.

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist jedoch gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorlV bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist die Gemeinde Märkische Heide als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz für die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung verantwortlich.

Bei der Umsetzung von dreigeschossigen Gebäuden ist auf die Einhaltung der Forderungen aus § 33 BbgBO zu achten. Ein Hubrettungsfahrzeug steht beispielsweise in der Gemeinde nicht zur Verfügung. Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr über 8 m über GOK (Brüstungshöhe!) sind somit nicht realisierbar.

OrdnungsamtBrand- und Katastrophenschutz

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

Im Rahmen der Grundflächenbebauung sollten Maßnahmen gegen die Auswirkungen von Starkniederschlägen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden berücksichtigt werden.

Untere Jagd- und Fischereibehörde

- ☐ 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 unteren Fischereibehörde gibt es keine Einwände oder Hinweise zur Planung.

Jagdrechtlich handelt sich bei den Flächen um bereits befriedete Bezirke in Form von Gewerbe- und Industrieflächen.

Amt für Schulverwaltung

- ☒ 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, BauNVO¹⁴

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

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Für das im Plangebiet festgesetzte WA wird hierzu, trotz Angabe der zulässigen, unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, keine Regelung getroffen.

Dem Aufbau der textlichen Festsetzung für das Baugebiet WA folgend, sollten auch für das Mischgebiet (MI) die zulässigen, unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. Bisher werden in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 nur die unzulässigen Nutzungen für das MI textlich geregelt. Da die textliche Festsetzung Nr. 2.1 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (Nr. 1) und nicht zur überbaubaren Grundstückfläche, Bauweise (Nr. 2) enthält, ist die textliche Festsetzung der Nr. 1 zuzuordnen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 werden Regelungen zu den mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen getroffen. U. a. wird die Zulässigkeit von Abweichungen der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen erklärt. Für eine eindeutige und bestimmte Festsetzung sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Abweichung festzusetzen.

Die Zuwegung für den motorisierten Verkehr und die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zum Plangebiet sowie innerhalb des Plangebietes sind durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung zu regeln.

Die Fläche für die Zulässigkeit von Tiefgaragen sollte durch eine zeichnerische Festsetzung geregelt werden. Gleichfalls sollte die Notwendigkeit einer entsprechenden Mindesterdüberdeckung der Tiefgaragen textlich festgesetzt werden, um eine städtebaulich und denkmalschutzrechtlich unerwünschte Erhöhung der baulichen Anlagen zu vermeiden.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 ist innerhalb der privaten Grünfläche ein Weg mit einer Breite von mindestens 2 m anzulegen (laut Informationsblatt Uferweg). Regelungen zur Umsetzung der Anlage eines Uferweges können nur über einen städtebaulichen Vertrag gestaltet werden. In der textlichen Festsetzung kann nur die Zulässigkeit eines entsprechenden Weges geregelt werden. Die Formulierung der textlichen Festsetzung ist entsprechend anzupassen.

Unter Beachtung der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sollte bei der Angabe der Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung die BbgBO ergänzt werden.

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.

Im Informationsblatt erfolgen widersprüchliche Angaben zur Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Einerseits wird festgestellt, dass sich die Planung mit den vorgesehenen Festsetzungen im Rahmen des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bewegt und eine Änderung des Flächennutzungsplanes daher nicht erforderlich ist. Andererseits wird erläutert, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und teilweise als Grünfläche dargestellt. Regelmäßig entwickelt sich die Festsetzung eines WA aus der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.

Unter Beachtung des mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens wird im Rahmen der Planung ein Verkehrsgutachten mit Darstellung der geplanten Erschließung (einschließlich der Zuwegung von der Bundesstraße B 179) für erforderlich gehalten.

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 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 153)
 - ³ 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.)
 - ⁴ Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II, Nr. 71, S. 1)
 - ⁵ 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)
 - ⁶ 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)
 - ⁷ 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)
 - ⁸ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
 - ⁹ Gesetz zur Neuordnung des Denkmalschutzrechtes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215 ff.), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)
 - ¹⁰ Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 22. Dezember 2004 (Amtsblatt für das Land Brandenburg Nr. 3 vom 26. Januar 2005 S. 34 ff.), in der aktuellen Fassung
 - ¹¹ 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)
 - ¹² Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung - BbgBauVorV) vom 7. November 2016 (GVBl. II/16 Nr. 60), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 31. März 2021 (GVBl. II/21, Nr. 33, S. 7)
 - ¹³ 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)
 - ¹⁴ 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)