

Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB)

EINGANG

Vorbemerkung

10. MAI 2021

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben.

Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen (X)

A. Allgemeine Angaben

- | | |
|---|--|
| Amt | Ruhland |
| <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan | |
| <input type="checkbox"/> Bebauungsplan | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB | „Wohnbebauung an der Ringstraße/ Bernsdorfer Straße 20A“ in Ruhland |
| <input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan | |
| <input type="checkbox"/> sonstige Satzung | |

Fristablauf für die Stellungnahme am: **10.05.2021**

B. Stellungnahme der Behörde

Bezeichnung der Behörde

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Absender: Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Der Landrat
PF 100064
01956 Senftenberg

Datum: 05.05.2021
Telefon:
Fax:
Bearbeiterin:
GZ: 15/21
<http://www.osl-online.de>
E-Mail: kreisplanung@osl-online.de

Folgende Dezernate bzw. Ämter wurden zum o. g. Vorhaben beteiligt:

Dezernat I, Bildung, Finanzen und innere Verwaltung

- Schulverwaltungs- und Kulturamt untere Denkmalschutzbehörde
- Bau- und Hauptamt SG Bau und Unterhaltung

Dezernat II, Gesundheit, Jugend und Soziales

Dezernat III, Bau, Ordnung und Umwelt

- Amt für Straßenverkehr und Ordnung SG Verkehrswesen
- Amt für Umwelt und Bauaufsicht SG Brand- u. Katastrophenschutz
SG technische Bauaufsicht
SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung
untere Abfallwirtschafts- u. Bodenschutzbehörde
untere Naturschutzbehörde
untere Wasserbehörde

() keine Einwände

(X) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendungen, Rechtsgrundlagen u. Möglichkeiten der Überwindung):

SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Grundsätze finden auch bei der Aufstellung eines BPL nach § 13a BauGB Anwendung.

Nach dieser Bestimmung kann ein BPL für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (BPL der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbe- reich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Allein der Brachflä- chencharakter eines zu reaktivierenden Bereiches reicht dafür nicht aus. Die Wiedernutzbar- machung muss sich viel mehr auf eine im Siedlungsbereich/-zusammenhang gelegene Flä- che beziehen. Die Aufstellung von BPL der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist dabei nicht auf bisher unbeplante Innenbereiche beschränkt, so dass auch arrondieren- den Flächen, die im gewachsenen Siedlungszusammenhang/-bereich liegen, mit beplant werden könnten. Hier erscheint der Verkehrsauffassung nach der Bereich weder als Sied- lungszusammenhang/-bereich noch als Arrondierung. Der hintere Grundstücksteil erscheint eher als ein der Bebauung unzugänglicher Bereich.

Die o. g. Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB werden bei der Fläche nicht erfüllt. Bei Berücksichtigung der mittels Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2011 „Anne und Peter Bachmann“ überplante Fläche im nördlichen Bereich, kann lediglich der derzeit bebaute Bereich des ehemaligen Getränkebetriebes dem eigentlichen Siedlungsge- biet zugeordnet werden.

Der übrige Teil des BPL greift auf den Außenbereich zu und verschiebt die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den Außenbereich hinein. Diese Fläche prägt den Siedlungsbe- reich nicht und wird auch von der angrenzenden Bebauung nicht mitgeprägt, was auch den Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB zuwider läuft. Daran ändert auch die Tatsa- che nichts, dass es sich hier laut Aussagen in der Begründung (Seite 5) teilweise um eine Konversionsfläche handelt.

Auch die festgesetzten Nutzungsarten gehen über das, was über § 13a BauGB entwickelt werden darf, hinaus.

Daher kommt, um auch den Aufgaben des §§ 1 und 1a BauGB gerecht zu werden, nur ein Regelplanverfahren nach § 8 BauGB mit Umweltprüfung zur Anwendung.

untere Naturschutzbehörde (uNB)

Landschaftsschutzgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ (LSG). Die Verordnung für das LSG befindet sich derzeit unter besonderer Berücksichtigung der bebauten Ortsteile sowie der städtebaulichen Satzungen in Überarbeitung, so dass eine Entscheidung zur vorliegenden städtebaulichen Satzung je nach Verfahrensstand der Überarbeitung eventuell entbehrlich wird.

Die Voraussetzungen für ein Befreiungsverfahren auf der Grundlage des § 67 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG; Planen in die Befreiungslage) liegen im vorliegenden Fall nicht vor, so dass das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), Abteilung 4, Referat 44, Postfach 601150, 14411 Potsdam die zuständige Naturschutzbehörde für die Prüfung bzw. Entscheidung zum LSG ist. Für die elektronische Aktenführung wird gebeten, die erforderlichen Unterlagen im Adobe PDF-Format an folgende E-Mail-Adresse zu senden: Referat44@mluk.brandenburg.de.

Artenschutz

Der mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB einhergehende Verzicht auf die förmliche Umweltprüfung und die Eingriffsregelung entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Dies betrifft Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, im vorliegenden Fall insbesondere auf Tiere und Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt. In der Begründung zum Bebauungsplan (BPL) ist darzustellen, wie die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung Berücksichtigung fanden.

Gehölzschutz

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL). Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO LK OSL). Die Erteilung der naturschutzrechtlichen Ausnahme zur Beseitigung der einem Schutzstatus unterliegenden Eiche mit Stammumfang 50 cm wird für den Fall eines Einzelantrages im Rahmen des behördlichen Zulassungsverfahrens zur Errichtung baulicher Anlagen auf der überbaubaren Fläche zugesichert.

untere Wasserbehörde (uWB)

Die in der Begründung gemachten Angaben zur Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwässer, hier Schmutz- und Niederschlagswasser, sind nicht ausreichend, um die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung der Abwässer gemäß § 55 Abs. 1 WHG prüfen und beurteilen zu können. Aus diesem Grund bestehen abwasserseitige Einwendungen, die der unbedingten Klärung bedürfen.

Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung - Begründung Pkt. 10.1.3, Seite 13

Hinsichtlich der Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers besteht dringender Klärungsbedarf mit dem zuständigen Entsorger, hier Wasserverband Lausitz, Sitz Senftenberg (WAL). Für die Neuerschließung ist die Verlegung einer Schmutzwasserleitung mit Anbindung an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Ringstraße bzw. einem mit dem WAL abgestimmten Übergabepunkt erforderlich. Die Aussage im Punkt 10.1.3 „Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anlage in die Begründung aufgenommen.“ ist überhaupt nicht ausreichend, um die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet beurteilen bzw. prüfen zu können.

Für eine entsprechende Beurteilung der Schmutzwasserbeseitigung sind im weiteren BPL-Verfahren die Ergebnisse der Klärung mit dem WAL darzulegen.

Niederschlagswasserentsorgung - Begründung Pkt. 4.2, Seiten 8/9 und Pkt. 10.1.6, Seite 13

Im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG ist grundsätzlich die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 66 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) eine kommunale Pflichtaufgabe.

Die im Punkt 4.2 und im Punkt 10.1.6 „Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung.“ gemachten Ausführungen sind nicht ausreichend, um die Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet beurteilen bzw. prüfen zu können.

Für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen und Anlagen zur Versickerung geplant (Punkt 4.2). Das setzt voraus, dass die Baugrund- und Grundwasserhältnisse, insbesondere Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens (natürliche Gebietseigenschaften) eine schadlose Versickerung zulassen (ermöglichen).

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist Niederschlagswasser vorzugsweise vor Ort zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange sowie natürliche Gebietseigenschaften (keine bzw. nicht ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens) nicht entgegenstehen.

Deshalb muss die Behörde frühzeitig in die Lage versetzt werden, prüfen bzw. beurteilen zu können, inwiefern geplante Entwässerungsmaßnahmen geeignet sind, das im zu ändernden Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß und schadlos auch im Hinblick bei außergewöhnlichem Starkregen und sonstigen extremen Witterungsbedingungen sowie im Hinblick auf die vorhandenen natürlichen Gebietseigenschaften des zu ändernden Plangebietes zu beseitigen. Im Rahmen eines zu erstellenden Baugrundgutachtens (sofern nicht vorhanden) bedarf es auch der Prüfung der Sickerfähigkeit des Bodens. In diesem Zusammenhang darf sich die Entwässerung des BPL-Gebietes nicht nachteilig auf die Nachbarschaft bzw. Dritte auswirken.

Die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach den Vorgaben der DWA A 138 zu erfolgen. Deshalb ist vorab eine Baugrunduntersuchung zur Ermittlung und Bewertung der Versickerungseignung zu erbringen. Für eine entsprechende Beurteilung ist der uWB ein Entwässerungskonzept mit Unterlagen zum Baugrund vorzulegen.

- () Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

(X) Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

untere Denkmalschutzbehörde

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen gegen das o. g. Vorhaben aus bau- und bodendenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Grundsätzlich können im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall sind nachfolgende Festlegungen im BbgDSchG zu beachten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).
- Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

Im Planungs- und Genehmigungsverfahren sind die Träger öffentlicher Belange

- das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4, 15806 Zossen, OT Wünsdorf und
 - das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Außenstelle Cottbus, Juri-Gagarin-Straße 17, 03046 Cottbus
- zu beteiligen, um rechtzeitig auf denkmalpflegerische Belange reagieren zu können.

SG Bau und Unterhaltung

Von dem geplanten Vorhaben wird keine Kreisstraßen berührt. Insofern ist der Landkreis OSL, vertreten durch das Amt 65 als Baulasträger für Kreisstraßen, nicht betroffen.

Gesundheitsamt

Auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist im Planverfahren/ggf. Umweltbericht, einzugehen.

SG Verkehrswesen

Zu dem o.g. Vorhaben bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht gemäß § 45 StVO unter Beachtung folgender Hinweise grundsätzlich keine Einwendungen:

Hinsichtlich der Befahrbarkeit der privaten Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr ist sicherzustellen, dass die Befahrbarkeit für das dreiachsige Müllentsorgungsfahrzeug gewährleistet ist und erforderlichen Schleppkurvenradien zum angrenzenden Straßennetz (Ringstr.) ggf. entsprechend ausgestaltet werden.

Ist neben der durch bauliche Elemente herzustellenden Verkehrssicherung/Verkehrsführung eine amtliche Verkehrsbeschilderung nach StVO (z. B. Halteverbote, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Führung des Verkehrs mit Verkehrszeichen, verkehrsberuhigende Maßnahmen etc.) erforderlich, ist ca. 3 Wochen vor Freigabe für den öffentlichen Verkehr unter Vorlage eines beschilderungs- oder Markierungsplanes die verkehrsrechtliche Anordnung beim Amt für Straßenverkehr und Ordnung des Landkreises OSL zu beantragen.

SG Brand- und Katastrophenschutz

Bei einer geplanten Bebauung mit 3 Vollgeschossen macht sich eine Vorhaltung von einem Hubrettungsgerät erforderlich, da die Brüstungshöhe für zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen. Eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr ist somit nicht mehr gewährleistet. (BbgBO § 33 Abs. 3)

Hierzu sollten die Verantwortlichen der Feuerwehr der Stadt Ruhland gehört werden.

SG technische Bauaufsicht

Aus Sicht des SG technische Bauaufsicht bestehen zum derzeitigen Planungsstand des BPL keine grundsätzlichen Bedenken.

Die abschließende bauordnungsrechtliche Beurteilung konkreter Bauvorhaben erfolgt im bauaufsichtlichen Verfahren.

Hinweise:

Die innere Erschließung der einzelnen Wohngebäude mit ihren Nebenanlagen, ist im Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls über die Eintragung von Baulasten zu sichern, wenn sie nicht öffentlich gewidmet wird.

Widmung:

Straßen (und andere Verkehrsflächen) werden durch den Rechtsakt der Widmungsverfügung öffentlich, welche zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe einer Straße vorliegen muss.

Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im BPL ist für sich allein keine Widmungsverfügung. Vielmehr erfordert und erlaubt das von § 6 Abs. 6 StrGBbg zugelassene Verfahren, dass im Laufe eines BPL-Verfahrens eine vorweggenommene Widmung als ausdrücklicher, eigenständiger Rechtsakt verfügt wird. Der Inhalt dieser Widmungsverfügung ergibt sich aus § 6 Abs. 2 Satz 3 StrGBbg und muss enthalten: Einstufung in die vorgesehene Straßengruppe, evtl. Beschränkung auf bestimmte Benutzungen, evtl. sonstige Besonderheiten. Vor Heraussmessung des eigentlichen Straßengrundstücks muss klar sein, welche Flurstücke vom geplanten Straßenverlauf betroffen sind.

Die während des BPL-Verfahrens beschlossene vorweggenommene Widmungsverfügung ist nach § 1 Abs. 1 StrGBbg von der für die Planung zuständigen Straßenbaubehörde mit Rechtsbehelfsbelehrung bekannt zu machen. Das gilt auch, wenn die Widmungsverfügung nicht als Geschäft laufender Verwaltung im Wege einer Allgemeinverfügung, sondern von der Gemeindevertretung mit dem Satzungsbeschluss über den BPL erlassen wurde. Soll mit dem Bau der Straße vor dem Satzungsbeschluss begonnen werden, bleibt nur der Weg über eine gesonderte Widmungsverfügung.

Ohne Widmungsverfügung wäre auch eine im BPL als öffentlich festgesetzte Verkehrsfläche bei Überschreitung der in § 61 Abs. 1 Nr. 8 BbgBO genannten Maße eine bei Baubeginn baugenehmigungspflichtige private Verkehrsanlage.

SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung

Die in der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planungsunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) verankerten Anforderungen sind bei der weiteren Planung einzuhalten (u.a. Inhalt, digitale Ausarbeitung, Katastervermerk, ...).

Die den Kommunen zugegangene Presseinformation des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 19. Juni 2018 (einzusehen unter <https://mil.brandenburg.de>) verweist auf das Online-Angebot für die kommunale Bauleitplanung (<https://bauleitplanung.brandenburg.de>), um § 4a Abs. 4 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht zu werden.

BPL sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Im Flächennutzungsplan der Stadt Ruhland ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Wohn- und Mischbaufläche ausgewiesen. Der FNP stellt das grobmaschige Raster der Entwicklungsgrundlage des Gemeindegebietes dar. Durch seine geringe Detailschärfe bleiben Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können/müssen. Vorliegender Planentwurf kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Planzeichnung

Die Baugrenzen des Plangebietes sind im Bereich der Erschließungsfläche nicht eindeutig bestimmbar. Diese sind zu vermessen bzw. mit Koordinaten zu versehen. (Arbeitshilfe Bebauungsplan Abschnitt A 2/4)

Innerhalb der Baugrenze und angrenzend zu den Flurstücken 973/4 und 973/5 wurde ein Vermerk zu Grünfläche/Gebüsch aufgenommen. Hierzu gibt es keine Festsetzung/Erläuterung. Sollten für diese Bereiche entsprechende Maßnahmen geplant sein, sind ggf. entsprechende Festsetzungen zu ergänzen und in der Begründung zu erläutern.

Des Weiteren befindet sich ein Schacht innerhalb des Baufeldes. Zu diesem gibt es ebenfalls keine Angaben/Erläuterungen. Sollte dieser bestehen bleiben und nicht überbaut werden dürfen ist dies entsprechend festzusetzen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb von Baugrenzen es unzulässig ist, Flächen freizuhalten bzw. Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen festzusetzen.

Für den sich im Plangebiet, außerhalb der Baugrenze, befindlichen Baum gibt es die Festsetzung per Planzeichen, dass für diesen die Gehölzschutzverordnung des Landkreises „EE“ gilt. Hier handelt es sich offensichtlich um einen zu korrigierenden Schreibfehler, da unter nachrichtliche Übernahme auf die zur Anwendung kommenden Gehölzschutzsatzung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz verwiesen wird.

Sollte dieser erhalten bleiben ist eine geeignete Festsetzung auf das Plandokument zu ergänzen, da dies aus der Erklärung der zeichnerischen Festsetzung nicht eindeutig entnommen werden kann.

Festsetzung durch Planzeichen

Auf den Zusatz „als Dezimalzahl“ bei GRZ und GFZ kann verzichtet werden, da es sich um eine allgemein bekannte Festsetzungsart handelt.

textliche Festsetzungen

1.1

Bei der Festsetzung von nicht zulässigen Nutzungen ist auf die Nennung von § 1 ... zu

verzichten, da dies nicht die zutreffende Rechtsgrundlage ist.

1.2

Bei den textlichen Festsetzungen sollten die Festsetzungen sowie die Überschreitungsmöglichkeiten einzeln nach GRZ und GFZ geordnet werden, um eine bessere Planlesbarkeit herzustellen. Auch ist eine Doppelfestsetzung Planzeichnung/Textliche Festsetzungen entbehrlich.

Die Bedeutung der Festsetzung des BPL zur zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen liegt darin, eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes insgesamt zu vermeiden. Durch eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche soll der Boden insbesondere vor Versiegelung geschützt werden um auch den Anforderungen des § 1a BauGB gerecht zu werden. Es ist fraglich, wie bei einer Überschreitungsmöglichkeit der GRZ-Festsetzung von max. von 0,7 für ein WA, dem entsprochen wird. Damit der Höchstwert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete gem. §19 Abs. 4 Halbs. 2 BauNVO überschritten werden darf, bedarf es der Darlegung besonderer städtebaulicher Gründe und ausgleichender Umstände und Maßnahmen sowie der Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können. Besondere städtebauliche Gründe können beispielweise darin bestehen, dass sich ein Vorhaben in eine bestehende stark verdichtete Baustruktur einfügen muss. Dies ist hier nicht gegeben. Die pauschale Aufhebung des Höchstmaßes für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind nicht praxistgerecht und könnten angesichts der Funktion, die der Abweichungsregelung des Satzes 2 zukommt, rechtlich bedenklich sein. Zu berücksichtigen sind hier die Erläuterungen der Begründung Seite 11, aus denen hervorgeht, dass eine Einhaltung der GRZ unter Berücksichtigung des Halbs. 2 bei geplanter Bebauung möglich ist. Besondere städtebauliche Gründe, die eine weitere Überschreitung rechtfertigen werden aus Sicht des Landkreises nicht gesehen, zumal sich diese lediglich, laut Begründung, auf den Bestand des Versiegelungsgrades bezieht. Daher sollte diese Festsetzung nochmals geprüft werden.

Gleiches gilt für die Festsetzung der III Vollgeschosse. III sichtbare Vollgeschosse haben, wenn sie gebaut sind, Einfluss auf das Einfügen in der Umgebung. Dies würde bedeuten, dass auch in der Umgebung diese Anzahl an Vollgeschosse in der Zukunft nicht mehr abzuwehren wäre. Das gesamte Ortsbild würde sich mit dieser Festsetzung verändern. Der Ausschluss von Pult und Flachdächern und die Festsetzung einer Dachneigung könnte in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe, hier hilfreich sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Diese Festsetzung sagt nichts dazu aus, ob sich die gesamte Bebauung innerhalb der Baugrenze befinden muss. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind ohne gesonderte Festsetzung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es sollten konkrete Festsetzungen getroffen bzw. in der Begründung die Anwendung Regelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO erläutert werden.

Festsetzung Nr. 2 kann entfallen, da sie schon in der Planzeichnung festgesetzt wurde.

Begründung

Seite 10

Die Erschließung soll über die öffentliche Verkehrsfläche der Ringstraße erfolgen. Im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sollte geprüft werden, ob die Verkehrsfläche geeignet ist, diesen dadurch verursachten, neu hinzukommenden Verkehr, mit aufzunehmen. Auch ist der tatsächliche Verlauf der Straße anders, als die Flurstückszuordnung. Dies sollte im Zuge der Planung/Erschließung/erforderlicher Ausbau mit bereinigt werden.

Seite 11 Maß der baulichen Nutzung

Der Höhenbezug widerspricht der Festsetzung in den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung der einzelnen Festsetzungen sollten entsprechend untergliedert werden, um die Übersichtlichkeit zu wahren.

Seite 12

Eine Wiederholung der Festsetzungen wie unter 9.1-9.3.2 ist nicht erforderlich, da sie schon auf dem Plandokument stehen und dort verbindlich werden.

Seite 13

Auf die Benennung und Anschrift der einzelnen Versorgungsträger sollte verzichtet werden, da sich diese ändern können. Die Nennung der Medien ist ausreichend. Leitungspläne sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. Sie sind nur für die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten notwendig. Sie können als Anlage entfallen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers Vor-Ort setzt voraus, dass ein geeigneter Untergrund vorhanden ist. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, die derzeitige mögliche Überschreitung der GRZ bis 0,7. Die Stadt muss bei Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebieteigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen.

Seite 18

Bei den zur Anwendung kommenden Rechtsgrundlagen gab es zwischenzeitlich Änderungen. Diese sind im weiteren Verfahren dem aktuellen Stand anzupassen.

Verfahrensleiste:

Hier ist darauf zu achten, dass das beschließende Organ nicht die Stadtverwaltung ist.

Kampfmittelbelastung:

Nach Überprüfung der Lage des o. g. Bereiches mit der 8. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei vom Januar 2018, wurden Kampfmittelbelastungen festgestellt. Der Antrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung, Auswirkungen und Einschränkungen auf das Vorhaben bezogen, kann über die internetgestützte Antragsbearbeitung (IGAB) des Kampfmittelbeseitigungsdienstes online erfolgen.

Adresse: www.internetwache-brandenburg.de

Die dabei generierte Antragsnummer ist bei postalischer Einsendung von Unterlagen anzugeben.

Zentraldienst der Polizei Brandenburg
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Verwaltungszentrum C, Haus 5
Am Baruther Tor 20
15806 Zossen OT Wünsdorf

Telefon: 033702/2140
Fax: 033702/214200
E-Mail: kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

Der in Kraft getretene BPL soll gemäß § 10a Abs. 2 BauGB mit all seinen Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWBB)

Altlastenauskunft:

Im Bereich des o.g. Plangebietes befinden sich keine im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) erfassten Altlasten oder Altlastverdachtsflächen.

In der Begründung des Vorentwurfes sind die Belange des Bodenschutzes nicht ausreichend behandelt und dargestellt worden. Die Bodenbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Abwägung nachvollziehbar zu bewerten/zu berücksichtigen.

Folgender Hinweis ist zusätzlich aufzunehmen:

Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist ein projektbezogenes Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen und der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten/Beräumung des Plangebietes unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren, die über die weitere Vorgehensweise entscheidet.

Bergbau:

Eine Beeinträchtigung bergbaulicher Belange ist nicht ersichtlich.

untere Wasserbehörde (uWB)

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des BPL befindet sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Landkreises OSL. Aus diesem Grund bestehen für das Plangebiet keine wasserrechtlichen Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen.

Niederschlagswasser

Es ist gemäß § 16 Abs. 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung oder Grundflächenzahl der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen einschließlich zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BaunVO so zu regeln, dass auf den einzelnen Baugrundstücken eine schadlose und ordnungsgemäße Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ohne nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft-möglich ist.

Es darf auch zu keinen nachteiligen Auswirkungen der Straßenentwässerung der Ringstraße/Bernsdorfer Straße durch die Entwässerung des Plangebietes kommen.

Um die Vollzugsfähigkeit des BPL dauerhaft zu sichern, sollte hinsichtlich der ordnungsgemäßen und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung im weiteren BPL-Verfahren geprüft werden, inwiefern die Erforderlichkeit besteht,

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen,
- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Festsetzungen für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße,
- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Festsetzungen hinsichtlich dem Vorhalten von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen, um Flächen vorzuhalten, die von Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung ggf. einzuschränken,

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Festsetzungen hinsichtlich der natürlichen Gebietseigenschaften zu treffen, um Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu sichern,
- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a) BauGB Festsetzungen hinsichtlich der natürlichen Gebietseigenschaften zu treffen, um Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft zu sichern,
- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c) BauGB Festsetzungen für Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe d) BauGB Festsetzungen hinsichtlich der natürlichen Gebietseigenschaften zu treffen, um auf Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, insbesondere vor Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorbeugend zu schützen.

Fachliche Informationen und Hinweise des zuständigen Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) sind zu folgenden Themen:

Niederschlagswasser

- <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/wassermengenbewirtschaftung/niederschlagswasser/>

u. a. Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011

Starkregen

- <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/wasser/wassermengenbewirtschaftung/starkregen/>

Naturnaher Umgang mit Regenwasser

- <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/ueber-uns/oeffentlichkeitsarbeit/veroeffentlichungen/detail/~07-06-2015-naturnaher-umgang-mit-regenwasser>
zu finden.

Bitte beachten:

Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung

Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Vom 11. Oktober 2011 veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg am 23.11.2011, Nr. 46, S. 2035 Link:

- http://www.bravors.brandenburg.de/sixcms/media.php/15/Amtsblatt%2046_11.pdf

Weitere Anregungen und Hinweise

Als Hinweis sollte auf das Plandokument die Anzeigepflicht gegenüber der uWB im Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung aufgenommen werden.

Auf die Planzeichnung sollte folgender Hinweis für die Niederschlagswasserbeseitigung übernommen werden:

Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Der für das Gemarkungsgebiet Ruhland zuständige Gewässerunterhaltungspflichtige (Gewässerverband Kleine Elster-Pulsnitz, Sitz Sonnewalde) ist als Träger wasserwirtschaftlicher Belange zu beteiligen. Die Ziele des aufgestellten BPL sind mit den Forderungen und Hinweisen des Gewässerverbandes in Übereinstimmung zu bringen.

Auskunft zu den Themen Wasser und Boden (hier Geoinformationen, Wasserfachdaten) kann unter den Links:

- <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/service/geoinformationen/geodaten-fachbereiche/>
 - <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/wasserfachdaten/>
- eingeholt werden.

Zudem sind Informationen und Kontaktdaten zu Grundwasser, dabei insbesondere Datenanfrage Grundwasserständen und Kartenanwendungen Grundwassermessstellen, unter folgenden Links zu finden:

- <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/grundwasser/>
- <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/grundwasser/grundwasserstaende/>
- <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/grundwasser/grundwasserstaende/datenanfrage-grundwasserstaende/>
- <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/grundwasser/grundwasserstaende/kartenanwendung-grundwassermessstellen/>

Auskunft zu Grund- und Stauwasserverhältnissen kann über das Fachinformationssystem Boden des Landesamtes für Boden, Geologie und Rohstoffe Brandenburg unter dem Link:

- <http://www.geo.brandenburg.de/boden>
- eingeholt werden.

Mit freundlichem Gruß

im Auftrag


König
Amtsleiter

Anlage: - Fundstellen zitierter Rechtsvorschriften

Verteiler: - ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
- Amt Ruhland
- GL 5
- z. d. A.

Denkmalschutz

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

Verkehrswesen

- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 1 V. 20.4.2020 (BGBl. I S. 814)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, S.3)

Bauaufsicht/Kreisplanung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5)
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) in der Fassung vom 09. November 2018 (GVBl. II Nr. 82)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planungsunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 2. Mai 2018 (ABl Nr. 17)

Naturschutzrecht

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“, Beschluss des Rates des Bezirkes Cottbus Nr. 03-2/68 vom 24. April 1968, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II Nr. 7); Landschaftspflegeplan für das Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“, Beschluss des Rates des Bezirkes Cottbus Nr. 05-8/87 vom 15. Juli 1987
- Erlass zur Zuständigkeit für die Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22. September 2017
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013 S. 12), geändert durch Verordnung vom 6. Dezember 2018 (ABl. LK OSL Nr. 21/2018 S. 35)

Wasserrecht

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28)

- Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung, Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl. Nr. 46 S. 2035)