

# **Gemeinde Schwielochsee OT Goyatz**

## **Bebauungsplan „Boscheberg 72 und 73“**

### **Auswertung der Stellungnahmen**

**zum Vorentwurf in der Fassung vom Dezember 2023**

#### **Unterrichtung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden**

Aufforderung zur Stellungnahme am 11.03.2024

Fristsetzung bis zum 14.04.2024

#### **Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Auslegung vom 11.03.2024 19.04.2024

**Redaktionsschluss 29.01.2025**

## Übersicht beteiligte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle zum entsprechenden Planungsstand beteiligte Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie sonstige Stellen.

Die in der nachfolgenden Liste **hervorgehobenen** Stellen haben abwägungsbeachtliche Belange vorgetragen. In der Abwägungstabelle wird daher auf die einzelnen Stellungnahmen gesondert abwägend eingegangen.

Lf. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde, sonstige Stelle	Stn. vom
1	<b>Landkreis Dahme- Spreewald</b>	<b>11.04.2024</b>
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	
3	MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5	09.04.2024
4	<b>Landesamt für Umwelt</b>	<b>19.03.2024</b>
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	13.03.2024
6	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. praktische Denkmalpflege	
7	Amt für Forstwirtschaft Lübben	
8	Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst	
9	EWE Netz GmbH	
10	GWAZ	
11	Deutsche Telekom	20.03.2024
12	Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“	26.03.2024
13	<b>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</b>	<b>10.04.2024</b>
14	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	
15	50Hertz Transmission GmbH	
16	MITnetz Strom	04.04.2024
17	Stadt Friedland	
18	Gemeinde Märkische Heide	

### Hinweis zum Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden zum entsprechenden Planungsstand keine Stellungnahmen abgegeben oder Hinweise vorgebracht.

## Auswertung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt.

In der linken Spalte sind jeweils die relevanten Inhalte der Stellungnahme, wenn nicht anders vermerkt, weitgehend wörtlich wiedergegeben. Schwerpunkte im Text sind gegebenenfalls hervorgehoben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag formuliert und begründet.

### 1. Landkreis Dahme-Spreewald

#### 1 Einführung

Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen.

Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

**Kenntnisnahme / kein Abwägungsbedarf**

#### 2 Umweltbericht

**Untere Naturschutzbehörde** gemäß BauGB, BNatSchG (2), BaumSchV LDS (3), NatSchZustV (4)  
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.

**Kenntnisnahme / kein Abwägungsbedarf**

Der Umweltbericht (UB) entspricht unter Beachtung der konkreten Planaufgabe den Vorgaben der Anlage 1 BauGB.

#### 3 Artenschutzfachbeitrag

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 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 die späteren Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen zur Umsiedlung, Umfang von Ersatzniststätten oder Nistplatzoptimierungen etc.).

Der Artenschutzsachverhalt ist aufgrund der erkennbaren einfachen Ausprägung des Landschaftsausschnittes sowie der geringen Flächengröße auch über eine Potentialanalyse auf Basis der Naturraumausstattung und hinsichtlich einer Worst-Case-Planung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bearbeitbar.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der eindeutig erkennbaren einfachen Ausprägung des Landschaftsausschnittes sowie der geringen Flächengröße kein separater umfangreicher Artenschutzfachbeitrag erforderlich ist.

Es handelt sich auch um einen Angebots-B-Plan. Der Zeitpunkt der Realisierung von konkreten Vorhaben lässt sich nicht wirklich bestimmen. Da aber nicht der B-Plan, sondern konkrete Vorhaben erst mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG in Konflikt geraten können, können konkrete Maßnahmen erst in der nachfolgenden Planphase festgelegt werden.

Der B-Plan muss im Grunde nachweisen, dass seine Verwirklichung nicht an den Verbotstatbeständen scheitern muss.

Davon kann unter Würdigung der konkreten Situation (Lage im Siedlungsgebiet, Planung auf einem bereits bebauten Grundstück) ausgegangen werden. Um die Machbarkeit nachzuweisen, reicht eine Potenzialbetrachtung.

Im Umweltbericht ist bereits eine hinreichend umfangreiche Auseinandersetzung mit dem Thema Artenschutz enthalten (siehe dort Punkt 7.2.1.3 und 7.2.2.3). Grundlage ist der Beitrag „Biotopkartierung und artenschutzrechtliche Betrachtung“ (Dipl. Biologe Jens Lohmer) vom April 2023.

Der Umweltbericht wird unter Beachtung der vorliegenden Zuarbeiten zum Vorentwurf ergänzt.

## 4 Biotope

---

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 mit einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten mögliche Verbotstatbestände des Artenschutz- bzw. des Biotopschutzrechtes auszuschließen.

**Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.**

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

Eine Biotopermittlung liegt als Text vor. Das Vorlegen einer Karte ist nicht zwingend vorgeschrieben. Unter Beachtung der einfachen Ausprägung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsbereich sowie der geringen Flächengröße ist die textliche Beschreibung ausreichend.

## 5 Überwachungsmaßnahmen / Monitoring

---

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:

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Der Umweltbericht wird ergänzt.

## 6 Umweltbericht

---

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) des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (ABI./14, Nr. 21, S. 691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABI./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.

**Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.**

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

Der UB weist die notwendigen Inhalte bereits aus. Das Beachten der „Licht-Leitlinie“ ist Sache der Vorhabenplanung. Besonderheiten hinsichtlich der Beleuchtung sind hier nicht zu erwarten.

## 7 Eingriffsregelung

---

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 Darstellungen und 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 Kom-

**Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.**

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

Die Eingriffsregelung ist abgearbeitet. Der Umweltbericht wird ergänzt.

pensationsflächen und -maßnahmen aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst sind ebenfalls konkret im Plandokument festzusetzen.

Der aktuelle Erlass des MLUK zur "Verwendung gebiets-eigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, Nr. 9, S. 203) ist entsprechend zu beachten.

## 8 Artenschutz - Betroffenheit geschützter Arten

---

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 Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Im Punkt 3 finden sich bereits umfangreiche Aussagen zum Artenschutz.

## 9 Baumschutzverordnung

---

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

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Der Umweltbericht wird ergänzt.

## 10 Landschaftsschutzgebietes (LSG)

---

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald", 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. Gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG sind hier 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 Plangebiets im LSG zu prüfen, zu bewerten und aufzuarbeiten. Durch eine Schutzgebietslage 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 zur Überwindbarkeit der ggf. mit der Umsetzung der Planung ausgelösten Verbotstatbestände des LSG sowie die Darstellung und

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Der Umweltbericht wird ergänzt.

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.

## 11 Prüfung Bauleitplanverfahren in Landschaftsschutzgebieten

---

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Gemäß dem Erlass zur Zuständigkeit bei Bauleitplanverfahren in Landschaftsschutzgebieten vom 22.09.2017 prüft 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 ist aktuell eine Prüfung der Zuständigkeit zur Entscheidung des bestehenden Normenkonfliktes zwischen dem Bebauungsplan und der LSG-Verordnung noch nicht möglich.

Zu klären ist, ob es sich bei der Planung um die Vorbereitung eines Einzelvorhabens handelt, und das Vorhaben nur von einem einzelnen Vorhabenträger realisiert wird.

Von der Gemeinde vorzulegende Unterlagen für das Zustimmungsverfahren:

- 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 geschützte 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; Prüfung zumutbarer Alternativen von Standort- und Ausführungsvarianten zur Realisierung des Planzieles; Gründe für das Nichtvorliegen von Verbotstatbeständen bzw. für das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 26 BNatSchG)

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Nach Ansicht der Gemeinde kann der B-Plan eindeutig als „Einzelvorhaben“ betrachtet werden, für den die geplante bauliche Entwicklung konkret absehbar ist. Der B-Plan ist hinreichend detailliert und betrifft nur eine kleine Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde, auch wenn zwei Grundstücke betroffen sind. Die erforderlichen Unterlagen für das Zustimmungsverfahren werden bereitgestellt.

## 12 Problematik der geringe Größe des Sondergebietes

---

Bei dem vorliegenden Planungssachverhalt ist die geringe Größe des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" in der direkten Fläche (nur rund 2000 m<sup>2</sup>) und der Zahl der Wochenendhäuser (nur zwei Gebäude) im Hinblick auf die Lage in einem LSG und der mit dem Planvorhaben verbundenen Vorbildwirkung aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sehr kritisch zu betrachten. Zum einen wird mit der geringen Größe des Planungsraumes (deutlich kleiner als in den ansonsten vor Ort üblichen

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Die Gemeinde hat sich entschieden für den Bereich unabhängig vom parallel laufen den B-Plan für die angrenzende Teichsiedlung ein eigenes Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Anträge der Vorhabenträger wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten gestellt.

Wochenendgebieten, vgl. Weinbergsiedlung II, Weinberg I, Bergsiedlung Jessern etc.) der eigentliche Zielgedanke einer flächigen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) nicht oder nur sehr unzureichend erreicht/erfüllt und zum anderen fördert die Anwendung solcher kleinen Bauleitpläne, insbesondere für Sondergebiete der Erholung, erheblich die Bildung von Splittersiedlungen und damit die Zersiedelung der freien Landschaft. Dies führt speziell in Flächenschutzgebieten, wie einem LSG, zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke. Diese Beeinträchtigungen akkumulieren sich mit jedem weiteren, auf Basis dieses Vorbild nachfolgend initiierten Kleinstbebauungsplanes weiter.

In der Sache ist das Gebiet mit dem der angrenzenden Teichsiedlung als ein gemeinsames SO-Gebiet zu betrachten.

In der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen beider kumulativ betrachtet.

## 13 Niederschlagsentwässerung

**Untere Wasserbehörde** gemäß BbgWG (5), WHG (6), BbgVersFreiV (7)

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

5. Einwendungen

a) Einwendung:

Die vorliegenden Unterlagen lassen keine Aussagen der wasserwirtschaftlichen Belange zu.

Insbesondere im zeichnerischen Teil fehlen Aussagen zur Niederschlagswasserverbringung im Plangebiet

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 und 7 BauGB i.V.m. WHG, BbgWG

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

Niederschlagsentwässerung:

Bereits im Bebauungsplanverfahren muss die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung vollumfänglich geklärt sein.

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 Gemeinden bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z.B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden, etc.). Eine textliche Festsetzung ist nur möglich, wenn bereits im Bebauungsplanverfahren durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung am Standort grundsätzlich möglich ist.

6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

8. Weiter gehende Hinweise

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Begründung Punkt 2.3 vor Ort versickert werden.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dach- und Stellflächen) ist vorzugsweise als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen (Schonung der Ressourcen) bzw. unter Berücksichtigung von Standortbedingungen schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Die Begründung bzw. der Umweltbericht werden ergänzt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt wie bisher vor Ort.

Regenwasserauffangbehälter zur Nutzung des Niederschlagswassers von Dach- und Stellflächen zur Bewässerung der Gartenanlage sind bereits vorhanden und werden genutzt.

Das Niederschlagswasser wird weiterhin, wenn es nicht genutzt wird, flächig über die Freiflächen versickert.

Festsetzungen zu Details sind nicht Gegenstand des B-Planes.

Die Machbarkeit dieser Lösung ist nicht anzuzweifeln. Es bestehen aus der Erfahrung heraus keine natürlichen Gebietseigenschaften oder sonstige Hindernisse, die einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen.

Einzelheiten sind Gegenstand der nachfolgenden Vorhabengenehmigung. Ausweislich der Bilanzen liegt die undurchlässige Fläche deutlich unter 800m<sup>2</sup>.

Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005) zu erfolgen.

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

Es ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von den baulichen Anlagen zu den Versickerungsflächen bzw. Versickerungsanlagen eingehalten wird. Der Betreiber oder ein beauftragter Dritter hat für den ordnungsgemäßen Betrieb der Versickerungsflächen zu sorgen und eine hinreichende Wartung, Unterhaltung, Reinigung der Versickerungsflächen durchzuführen. Bei der Planung, insbesondere der Gelände- und Gefälleverhältnisse, ist der Fall der Überflutung der Versickerungsflächen/-anlagen zu betrachten, welcher bei einem (seltenem) Niederschlagsereignis eintreten kann. Ein Überlauf aus der Versickerungsanlage/-fläche auf fremde Grundstücke ist nicht zulässig. Deshalb sind die befestigten Flächen an den Grundstücksgrenzen in den Gefälleverhältnissen so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert.

Alternativ können entsprechende Schlitzrinnen oder Borde verwendet werden, um ein Übertreten von Niederschlagswasser auf die Straße oder Nachbargrundstücke hinreichend zu verhindern.

Bei einer undurchlässigen Fläche von > 800 m<sup>2</sup> (Gebäude und befestigte Flächen) ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

## 14 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

---

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

Zuständig ist hier der Gubener Wasser- und Abwasserzweckverband (GWAZ).

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase bedürfen gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 57 WHG der behördlichen Erlaubnis. Dazu sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme formlos folgende Angaben mitzuteilen: a) die ungefähre Zeitdauer, b) die Menge, c) der Anfallort und d) der Ableitort.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis, ebenso wie Trinkwasser- und Löschwasserbrunnen etc.

Gemäß § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Gartenbrunnen) anzeigepflichtig.

**Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.**

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt.

## 15 Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis

---

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt außerhalb des Geltungsbereiches der BbgVersFreiV einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand dar.

Das heißt, bei den jeweiligen konkreten Bauvorhaben mit einer Gebäudegrundfläche > 400 m<sup>2</sup> ist ein Antrag

**Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.**

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt.



auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Unterlagen zu stellen und im Falle einer abflusswirksamen versiegelten Fläche > 800 m<sup>2</sup> ist bei der unteren Wasserbehörde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 einzureichen.

Zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind die folgenden Unterlagen einzureichen:

- Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen
  - Berechnung mit Angabe von  $A_u$  (angeschlossene befestigte Fläche in m<sup>2</sup>),  $O_a$  (Jahresmenge in m<sup>3</sup>/a) sowie Angabe des Bemessungsregens
  - Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswassers in Anlehnung an das Merkblatt DWAM 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007
  - Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005
  - konkrete Betriebsanweisung für die Benutzungsanlage(n)
  - Baugrundgutachten
  - Ergebnisse Sickerversuche
  - Übersichtslageplan (Maßstab 1:50.000 oder 1:25.000) mit eingezeichnetem Standort
  - Lageplan mit deutlich dargestellten und abgegrenzten Einzugsflächen samt Gefälledarstellung und zugeordneten Sickerflächen
  - Schnittzeichnungen (Versickerungsanlage, etc.)
- Sofern Bauvorhaben der BbgVersFreiV unterliegen, muss dies im jeweiligen Bauantrag nachgewiesen werden.

## 16 keine Beeinträchtigung des Bodens

---

**Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** gemäß BbgAbfBodG (8)

**Kenntnisnahme / kein Abwägungsbedarf**

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Mit einer Beeinträchtigung für das mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht gerechnet. Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.

## 17 keine Bodendenkmal betroffen

---

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Baudenkmalschutz

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Bodendenkmalschutz

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Entgegen der Angabe im Umweltbericht Punkt 7.2.1.7 berührt das Plangebiet keine bekannten Bodendenkmale. Dies ist im Text entsprechend zu korrigieren.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Der Text wird geändert.

## 18 Erschließung der Wochenendhäuser

**Untere Bauaufsichtsbehörde** gemäß BbgBO (9), BbgBauVorIV (10)

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

a) Die Erschließung der Wochenendhäuser über die Stichstraße beträgt > 50 m:

§ 5 Abs. 1 BbgBO

*"Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; ... Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten ... zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind."*

Über die Erforderlichkeit von Zu- und Durchfahrten entscheidet gemäß Entscheidungshilfen die Brand- schutzdienststelle. Die Feuerwehrezufahrt ist in diesem Fall bei der Baulasteintragung zu berücksichtigen.

b) Abriss der Ferienhäuser:

Der Abriss der bestehenden Ferienhäuser ist gemäß § 6 BbgBauVorIV anzeigepflichtig, sofern diese einzeln größer > 500 m<sup>3</sup> sind.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Die Begründung wird ergänzt.

## 19 Löschwasserversorgung

**Brandschutzdienststelle** gemäß BbgBKG (11), BbgBauVorIV

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Sicher- stellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG; entsprechende An- gaben sind in der Begründung zu ergänzen. Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird von einer angemese- nen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserver- sorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzu- weisen (§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV).

**Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.**

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserver- sorgung wird innerhalb des Baugenehmigungs- verfahrens nachgewiesen.

## 20 Angabe von Gemarkung und Flur auf BP

**Kataster- und Vermessungsamt** gemäß PlanZV (12)

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Gemäß § 1 PlanZV i.V.m. Punkt 4.1 der "Verwaltungs- vorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bau- leitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches" (Planunterlagen W) vom 16. April 2018 (ABl. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) ist zur Übersichtlichkeit auf der Planzeichnung ergänzend Gemarkung und Flur anzugeben.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Der Katastervermerk wird in die Unterlagen übernommen.

## 21 Grundfläche der Wochenendhäuser

**Bauleit- und strategische Planung** gemäß BauGB, BauNVO (13), GG (14)

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan,

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Die Hinweise sind bereits berücksichtigt. Die maßgebliche Umgebung wird sowohl von bestehenden Wochenendhäusern mit verhältnismäßig kleinen

begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Vorliegend sind hierbei die umliegend vorhandenen Wochenendhausgrößen maßgeblich. Der Gebietscharakter als Erholungsgebiet zum vorübergehenden Freizeitwohnen ist üblicherweise und so auch im Ortsteil Goyatz durch ein Umfeld mit einer niedrigen Bebauungsdichte und kleinen (max. 60 m<sup>2</sup>), nur für den vorübergehenden Aufenthalt geeigneten Gebäuden geprägt. Eine Grundflächenfestsetzung von 120 m<sup>2</sup>, was in etwa der benachbarten Wohnbebauung entspricht, stellt damit nicht die gebotene städtebauliche geordnete Entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB dar.

Im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung und auch im Sinne des gebotenen Gleichbehandlungsgrundsatzes ist eine im Gemeindegebiet typische Grundflächengröße für die Wochenendhäuser festzusetzen.

Grundflächen (GR) als auch durch Wohngebäude mit größerer GR geprägt. Es geht nicht nur allein um die angrenzenden Wochenendhausgebiete. Strukturell passen die Grundstücke im B-Plan eher zur Wohnnutzung, als zu der einheitlich geplanten Wochenendsiedlung. Der B-Plan betrifft hier eine individuelle Situation. Der

„Gleichbehandlungsgrundsatz“, der gleiche Lösungen für gleiche Randbedingungen anstrebt, erlaubt hier deshalb eine höhere GR, als im Gebiet „Teichsiedlung“.

## 22 Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes ist der Straßenanschluss der öffentlichen Verkehrsfläche (Am Boscheberg) durch die zeichnerische Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie festzulegen. Da die Straßenverkehrsfläche hier mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammenfällt, ist zur Planklarheit ggf. ergänzend eine textliche Festsetzung erforderlich.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Die Straßenbegrenzungslinie wird in den Plan aufgenommen. Eine Textfestsetzung ist nicht erforderlich.

## 23 Entwicklung aus dem FNP

Entsprechend Punkt 6.1 der Begründung treffen hier für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes die Rahmenbedingungen des § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu. Diese Aussage ist falsch, da für den ehemals eigenständigen Ortsteil Goyatz noch nie ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan existierte der nach einer Gebiets- oder Bestandsänderung der Gemeinde fortgelten könnte.

Die ebenfalls unter Punkt 6.1 der Begründung benannten dringende Gründe für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes sind unter Beachtung des im Artikel 14 Abs. 1 GG geregelten Bestandsschutzes nicht ausreichend, da mit lediglich gewünschten Modernisierungsmaßnahmen jeder vorzeitige Bebauungsplan gerechtfertigt wäre. Bei einem vorzeitigen Bebauungsplan kann es sich aber nur um eine sachlich begründete Ausnahme von der grundsätzlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung handeln.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Mittlerweile hat die Gemeinde die Aufstellung eines FNP für die gesamte Gemeinde beschlossen. Der B-Plan kann im Parallelverfahren aufgestellt werden.

## 24 Maß der baulichen Nutzung

Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung unter Punkt 4.4.1 der Begründung sind nicht stimmig.

Laut Begründung liegt die maximal zulässige GRZ mit 0,2 etwas unter den bestehenden Verhältnissen.

Die im Bestand vorhandenen Gebäude besitzen entsprechend der Planzeichnung eine Grundfläche von ca. 65m<sup>2</sup> und ca. 40m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> wäre nach dieser Aussage bei Einhaltung der GRZ dann nicht mehr umsetzbar. Die Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung sind korrekt und in einer verständlichen Weise vorzunehmen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Im Bestand entfällt auf das nördliche Grundstück eine Grundfläche (GR) von insgesamt rund 140 m<sup>2</sup> und auf das südliche von insgesamt rund 160 m<sup>2</sup>. Eingerechnet sind die vorhandenen Nebenanlagen.

Der Überbauungsgrad auf dem nördlichen Grundstück liegt bei 21,9% auf dem südlichen ist er 22,8%.

Die Angaben finden sich im Punkt 2.3 der Begründung. Mit der festgesetzten GRZ von 0,2 kann unter den definierten Bedingungen auf dem nördlichen Grundstück eine Grundfläche von insgesamt maximal 128 m<sup>2</sup> und

auf dem südlichen Grundstück von insgesamt maximal 140 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Diese Größen liegen unter denen des Bestandes.

In der Stellungnahme ist nicht beachtet, dass auch die GR von Nebenanlagen bei der Ermittlung der Überbauung zu beachten sind.

Die Aussagen in der Begründung sind demnach nicht widersprüchlich.

Die Größe der Hauptnutzung, hier die der Wochenendhäuser, ist im B-Plan zusätzlich separat geregelt.

## 25 städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

---

Unter Beachtung der Kleinteiligkeit der Planung (Überplanung von zwei Wochenendgrundstücken) ist in der Begründung verstärkt die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung sowie die Abwägungsgerechtigkeit im Hinblick auf die gebotene Konfliktbewältigung zu prüfen. Ein Modernisierungswunsch allein führt nicht zwangsläufig zur Erfüllung des Kriteriums der Planerforderlichkeit.

Es muss z. B. ein öffentliches Interesse an der Planung bestehen, die Festsetzungen müssen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein, diese Gründe müssen erkennbar und gerechtfertigt sein, der Gleichheitsgrundsatz darf nicht i.S. einer einseitigen Begünstigung verletzt werden.

Eine detaillierte abwägende Auseinandersetzung mit den zuvor genannten Belangen fehlt in der Begründung.

Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Die betroffenen Eigentümer streben keine Modernisierung an, sondern wollen das bestehende Objekt ersetzen. Eine Genehmigung wurde nicht erteilt.

Die Ziele der Gemeinde lassen sich nur mit einer Planung umsetzen.

Erforderlich ist eine Planung, wenn sie „vernünftigerweise geboten“ ist.

Das vorgetragene Plananliegen deckt sich mit Entwicklungszielen der Gemeinde. Sie will ihre Erholungsfunktion erhalten. Das Vorhaben dient darüber hinaus der Eigentumsbildung, stärkt die lokale Bauwirtschaft und dient der Entwicklung des Ortsteils.

Welche städtebaulichen Ziele sich eine plangebende Gemeinde für ihre Bauleitplanung setzt, liegt grundsätzlich in ihrem weit gefassten planerischen Ermessen. Es ist also eine eigenständige Entscheidung des Plangebers, wie er seine Planungshoheit handhabt und welche Konzeption er ihr zugrunde legt. Maßgeblich ist das Interesse der Gemeinde an einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Aussagen in der Begründung werden vertieft.

## 26 Gesetzliche Grundlagen

---

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dez. 2022 (BGBl. I S. 2240)
3. Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung – BaumSchV LOS) vom 28.09.2022, in Kraft getreten am 01.10.2022 (ABl. für den LOS 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 geänd. durch Art. 29 des Gesetzes v. 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14)
6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I

**Kenntnisnahme / kein Abwägungsbedarf**

- S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
7. Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung- BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19 Nr. 32)
  8. Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I Nr. 5 S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
  9. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/8 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
  10. Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburg. 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)
  11. 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)
  12. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  13. 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)
  14. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478)

## 4. Landesamt für Umwelt

### 27 Gesetzliche Grundlagen

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende

Stellungnahmen der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald.

**Kenntnisnahme / kein Abwägungsbedarf**

### 28 Sachstand

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g.

**Kenntnisnahme / kein Abwägungsbedarf**

Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“ der Gemeinde Schwielochsee.

Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet (SO) „Wochenendhausgebiet“ gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Grünfläche festgesetzt. Die Erholungsnutzung, bestehend aus zwei Wochenendgrundstücken, ist im Bestand bereits vorhanden. Sie soll mit Hilfe des Bebauungsplanes saniert und modernisiert werden. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen. Nördlich an den Geltungsbereich schließt sich unmittelbar ein Sportplatz an.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konflikte ausgeschlossen werden.

## 29 Emissionen der angrenzenden Sportanlagen

Dem Wochenendhausgebiet wird unter den Sondergebieten für Erholungsnutzung, der höchste Schutzanspruch vor schädlichen Umwelteinwirkungen zugesprochen. Das Wochenendhausgebiet wird, in Anlehnung an die DIN 18005, der Schutzanspruch es allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Ein Sportplatz im Bestand liegt unmittelbar am westlichen Plangebietsrand.

Die Emissionen der Sportanlagen fallen unter den Anwendungsbereich der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Dem Trennungsgrundsatz und den Anforderungen des Schutzanspruches wird entsprochen, wenn die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

„Ob und inwieweit aus dem Nebeneinander von schutzwürdiger Nutzung und Sportplatznutzung im Einzelfall die Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO verletzt wird, hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalles ab.“ (1) In der Begründung ist das Emissionsverhalten (u.a. Nutzungsintensität, Nutzergruppen, Nutzungszeit, Art der Nutzung/Veranstaltung) der Sportanlage nachvollziehbar zu erläutern und zu bewerten.

VG München Beschl. v. 9.9.2003 – M 9 S 03.614

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Sicherung von Wochenendhausnutzungen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte mit der angrenzenden Sportanlage nach aktuellem Kenntnisstand nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Emissionen der Sportanlage sind plausibel darzustellen und zu bewerten. Die vorgelegte Planung wird grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Der Sportverein hat zu den Aktivitäten folgendes mitgeteilt:

*Nutzungsintensität: Täglich, auf unterschiedliche Art und Weise, u. a. Trainings- und Wettkampfbetrieb, Platzpflege*

*Nutzergruppen: Kinder- und Jugend-Fussball, sowie Fußballer\*innen der Altersklassen >18 Jahren*

*Nutzungszeit: Je nach Trainingsintensität und Wettkampfbetrieb, sowie für die Pflege der Sportanlage*

*Trainingsintensität und Wettkampfbetrieb Montag bis Freitag 16.00 bis 21.00 Uhr  
Sonnabend und Sonntag 08.00 bis 19.00 Uhr*

*Pflege der Sportanlage (entsprechend der Vereinbarung)*

*Alle laufenden Unterhaltungs- und Pflegearbeiten auf dem Sportplatz, mit Ausnahme von Arbeits- und Fremdfirmeneinsätzen sowie die Vor- und Nachbereitung von Spielansetzungen und Veranstaltungen, werden vorrangig von Montag bis Freitag in der Zeit von 09.00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 18:00 Uhr durchgeführt.*

*In Ausnahmefällen kann aufgrund von Witterungseinflüssen von den Zeiten abgewichen werden.*

Darüber hinaus besteht zwischen dem Sportverein und dem benachbarten Verein Teichsiedlung eine Vereinbarung mit folgenden wesentlichen Inhalten:

*Alle laufenden Unterhaltungs- und Pflegearbeiten auf dem Sportplatz, mit Ausnahme von Arbeits- und Fremdfirmeneinsätzen sowie die Vor- und*

Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

*Nachbereitung von Spielansetzungen und Veranstaltungen, werden vorrangig von Montag bis Freitag in der Zeit von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 18:00 Uhr durchgeführt. In Ausnahmefällen kann aufgrund von Witterungseinflüssen von den Zeiten abgewichen werden.*

*Die direkten Anlieger des Siedlungsvereins am Sportplatz sollen für die Nutzung, den Spielbetrieb und das Training sowie für die sportlichen Veranstaltungen auf dem Platz Verständnis und Toleranz aufbringen.*

*Dazu sind die Planungen für Spiele; Training oder sportliche Events langfristig bekannt bzw. werden rechtzeitig angekündigt.*

*Fußbälle, die im Grundstück landen, sind eigenständig herauszugeben. Ein Betreten des Sportplatzes außerhalb des Spielbetriebes ist nur mit Zustimmung eines Verantwortlichen des Goyatzer Sportverein gestattet.*

*Der Goyatzer Sportverein kann mit den Sportplatzanliegern (101 bis 108, 123b) der Teichsiedlung ergänzende Einzelvereinbarungen abschließen, die in beiderseitigem Interesse liegen.*

*Die Vorstände der Teichsiedlung und des Sportvereins treffen sich mindestens einmal jährlich im April zu einer Arbeitsberatung. Alle zwischenzeitlich auftretenden Fragen werden über die jeweiligen Vorstände geklärt.*

Diese Vereinbarung wirkt sich auch unmittelbar auf die Grundstücke im Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Planes aus.

Es wird, wie bei dem angrenzenden B-Plangebiet für die Teichsiedlung, von einer Verträglichkeit zwischen der Wochenendhausnutzung und der Sportanlage ausgegangen.

Es gelten die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG und das Rücksichtnahmegebot.

Die Situation im Plangebiet entspricht dem des benachbarten B-Plan-Gebietes. Die vorgelegte Planung wird von der Gemeinde bei Einhaltung der grundlegenden Planungsgrundsätze und Gewährleistung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV als realisierbar eingeschätzt.

## 13. Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

### 30 Beachtung Randbedingungen

Die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Planänderung und äußern uns wie folgt:

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Modernisierung der bestehenden Bebauung unter Beibehaltung der Erholungsnutzung.

Die Planfläche liegt vollständig im LSG Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spree-wald und liegt im bauplanerischen Außenbereich.

Das Planvorhaben ist nicht aus dem FNP ableitbar, da die Gemeinde Schwielochsee über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt.

Grundsätzlich werden aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken geäußert, wenn naturschutzfachliche Belange ausreichend beachtet werden.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Die Lage im LSG ist beachtet.

Mittlerweile hat die Gemeinde die Aufstellung eines FNP für die gesamte Gemeinde beschlossen. Der B-Plan kann im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die naturschutzfachlichen Belange sind unter Beachtung der Lage im Siedlungsgebiet berücksichtigt.

### 31 Umweltprüfung / Artenschutz

---

Die Schlussfolgerung unter Pkt. 7.3.2 -Zusammenfassung-, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wenn Minderungsmaßnahmen -wie unter Pkt. 7.2.3.1 (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) vorgesehen-, ausreichen, wird seitens der Verbände nicht geteilt.

Wir fordern hier eine schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und einen Artenschutzfachbericht.

Nur anhand dieser naturschutzfachlichen und eingriffsregelnden Unterlagen kann zum Vorhaben abschließend und fachgerecht Stellung genommen werden.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

**Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.**

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

Eine schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz liegt vor (siehe u. a. Umweltbericht Punkt 7.2.2). Die Umweltprüfung hat für kein Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen ermittelt.

Gegensätzliche Einschätzungen und Gegenargumente wurden im Rahmen der Beteiligung nicht vorgebracht.

Ausgleichsmaßnahmen sind aber nur erforderlich, wenn erhebliche Beeinträchtigungen entstehen.

Ein separater Artenschutzfachbericht wird im konkreten Fall als nicht erforderlich betrachtet. Es handelt sich um einen Angebots- B-Plan. Die Realisierung von konkreten Vorhaben lässt sich zeitlich nicht zuordnen. Da aber nicht der B-Plan, sondern konkrete Vorhaben erst mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG in Konflikt geraten können, können konkrete Maßnahmen erst in der nachfolgenden Planphase festgelegt werden.

Der B-Plan muss im Grunde (nur) nachweisen, dass seine Verwirklichung nicht an den Verbotstatbeständen scheitern muss. Davon kann unter Würdigung der konkreten Situation (Lage im Siedlungsgebiet, Planung auf einem bereits bebauten Grundstück) ausgegangen werden. Um die Machbarkeit nachzuweisen, reicht eine Potenzialbetrachtung.

Der Umweltbericht wird unter Beachtung der vorliegenden Zuarbeiten zum Vorentwurf ergänzt.