**Formblatt**

**Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

**Vorbemerkung**

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** | | **Ortrand** |
|---|---|---|
| () | Flächennutzungsplan | |
| () | Bebauungsplan Nr. | |
| () | Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB | |
| **x** | **vorhabenbezogener Bebauungsplan** | **„Umbau Scheune in EH Kleinkmehlen Dorfstraße 10“** |
| () | sonstige Satzung | |

Fristablauf für die Stellungnahme am: **06.06.2025**

## B. Stellungnahme der Behörde

Bezeichnung der Behörde

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

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

Datum: 26.05.2025
Telefon:
Fax:
Bearbeiterin:
GZ: 22/25
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

| | |
|---|---|
| • Bau- und Hauptamt | SG Bau und Unterhaltung |

Dezernat III, Bau, Ordnung und Umwelt

| | |
|---|---|
| • Amt für Straßenverkehr und Ordnung | SG Verkehrswesen |
| • Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz | SG technische Bauaufsicht/Denkmalschutz<br>SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung |
| • Amt für Umwelt | untere Abfallwirtschafts- u. Bodenschutzhörde<br>untere Naturschutzbehörde<br>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):

**<u>untere Naturschutzbehörde</u>**

Biotopschutz
Das im Plangebiet befindliche Biotop 051121 (Frischwiese, artenreiche Ausprägung) ist gemäß Biotopkartierung Brandenburg (2024) vollständig FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) und unterliegt daher auf der Grundlage des § 30 Abs. 2 Nr. 7 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) einem Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Gemäß Ausführungen im Umweltbericht kann die Beeinträchtigung von 200 m² artenreicher Frischwiese durch die Neuanlage von 600 m² artenreicher Frischwiese auf aktuell artenarmem Grünland ausgeglichen werden. Bei der Herstellung der Ausgleichsfläche ist regionales Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 4 zu verwenden. Das auszubringende Saatgut soll vor allem kennzeichnende Arten des Biotops 051121 (zu entnehmen aus: Biotopkartierung Brandenburg, Band 2) enthalten.

Da die Maßnahme zum Ausgleich nicht auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen umgesetzt werden soll, muss die Fläche zusätzlich durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde gesichert werden.

Weiterhin ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB der Vorhabenträger zum Abschluss eines Durchführungsvertrages vor Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Die Durchführung und Finanzierung des Ausgleichs muss notwendigerweise inhaltlicher Gegenstand des Durchführungsvertrages sein. Es wird empfohlen, sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich im Durchführungsvertrag hinreichend zu verankern. Die Maßnahme sollte in diesem Zug einem Maßnahmenblatt beschrieben und in einem Übersichtsplan dargestellt werden.

Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Abs. 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der

Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

() 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:

**SG Bau und Unterhaltung**

In diesem Gebiet befinden sich keine Kreisstraßen. Insofern ist der Landkreis OSL, vertreten durch das Amt 65 als Baulastträger für Kreisstraßen, nicht betroffen.

**SG Verkehrswesen**

Nach § 45 StVO bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht gegen den VBP keine Einwände, da keine verkehrsrechtlichen Belange berührt werden.

**SG technische Bauaufsicht/Denkmalschutz**

technische Bauaufsicht:
Außerhalb der geplanten Baugrenzen sind Hauptnutzungen nicht zulässig.

Bei Beantragung von Maßnahmen, die die gesamte Genehmigungsfrage neu aufwerfen (auch Nutzungsänderungen) haben sich die Hauptnutzungen innerhalb der Baugrenzen zu befinden. Abstandsflächen gem. § 6 BbgBO sind zu beachten und einzuhalten.

Anforderungen nach § 5 Abs. 1 und 2 BbgBO an Zufahren und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind zu beachten und ggf. einzuhalten.

untere Denkmalschutzbehörde:
Die Stellungnahme vom 09.01.2025 bleibt weiterhin bestehen.

**SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung**

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist die Planung über ein zentrales Internetportal des Landes zur Verfügung zu stellen. Das Landesportal DiPlan (https://bb.beteiligung.diplanung.de/) ist einheitlich für die Bauleitplanung, speziell für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB eingerichtet worden und ist auch zu nutzen.

Ein VBP besteht aus drei Elementen. Es sind neben dem Vorhabenplan (VEP) ein Durchführungsvertrag und der Bebauungsplan (BPL) erforderlich. Die Dokumentation des VBP kann entweder gesondert in

drei Dokumenten erfolgen oder auf zwei Dokumente konzentriert werden. Sollte der Geltungsbereich des VEP mit dem Geltungsbereich des BPL identisch sein, ist dies auf der Planzeichnung klarzustellen. Dies ist bisher weder auf der Plankarte noch in der Begründung erfolgt.

Auch im VBP ist es erforderlich, konkrete vorhabenbezogene Festsetzungen mit allen Angaben, welche für eine abschließende städtebauliche Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind, festzusetzen bzw. teilweise im Durchführungsvertrag zu fixieren. Die hier getroffenen Festsetzungen sind allgemein gehalten und entsprechen einer Nutzung nach § 4 BauNVO, einem Allgemeinen Wohngebiet. Was im Durchführungsvertrag geregelt wird, ist derzeit nicht bekannt.

Im Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan (Bebauungsplan) handelt es sich bei der o. g. Planung, um eine, auf ein bestimmtes Vorhaben bezogene Planung. Die Begründung selbst geht auch davon aus, dass im hinteren Bereich nur ein 3. Wohnhaus mit Anbau entstehen soll. Ein Gebiet nach BauNVO kann, auch wenn die Gemeinde das möchte, auf dieser kleinen Fläche nicht entstehen. Daher ist es unverständlich, warum eine Wohnbaufläche (W) mit Nutzungsarten nach § 4 BauNVO ausgewiesen wird, welche insgesamt auf dem Grundstück (Neubau/Nutzungsänderung), nicht realisiert werden sollen. Dies ist so auch im VBP nicht zulässig. Es ist nicht erforderlich, im VBP Gebiete zu definieren. Die reine Festsetzung der konkreten Hauptnutzungsarten wie Wohnen, Ferienwohnung/-haus, nicht störendes Gewerbe bzw. Räume für freie Berufe (z. B. Versicherungsbüros, Physiotherapie, Architekturbüro, ...), sollten festgesetzt werden, um den Ansprüchen eines VBP zu genügen und eine verträgliche Nutzung mit den umliegenden Nutzungen zu planen.

Es fehlen in den Festsetzungen und der Begründung Aussagen zur Erhaltung/Neubau der anderen Gebäude. Mit den derzeitigen Festsetzungen ist das Planungsziel -Erhaltung des Dreiseithofes- nicht durchsetzbar. Dazu bedarf es zusätzlich zu den Baufenstern, konkreter Festsetzungen (Dachform/-neigung), welche dies sichern können. Mit den derzeitigen Festsetzungen besteht die Möglichkeit eines Komplettabrisses und Neubaus entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl und Höhe innerhalb der Baugrenze, nicht aber die städtebauliche Einpassung in seine Umgebung.

Alle zeichnerischen Festsetzungen brauchen nicht textlich wiederholt zu werden, wenn die Zeichnung bzw. das Planzeichen alles bestimmen. Dies gilt hier für das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Verkehrsfläche, Grünfläche und die Pflanzbindung. Eine Pflanzliste, welche die zu pflanzenden Obstgehölze näher bestimmt, fehlt und ist als Festsetzung mit aufzunehmen. Die dem Umweltbericht beigefügte Liste zu gebietseigenen Gehölzarten ist nicht bindend und auch nicht verwendbar, da sie keine Obstgehölze enthält.

Auf Grund der Größe des Baugrundstückes und den Festsetzungen ist zu definieren, was die zu Grunde zulegende Baugrundstücksfläche für die Berechnung der GRZ ist.

Um die beschriebene Einfügung in die Umgebung zu sichern, sollten gestalterische Festsetzungen für alle Gebäude getroffen werden.

Die Umgrenzung des Bodendenkmales (Legende) fehlt in der Planzeichnung. Da das Plangebiet inmitten des Bereiches liegt, sollte die Darstellung aus der Legende entfernt werden. Im Hinweis 7.2 wird darauf verwiesen.

Die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese auf Flurstück 201 blockiert einen potentiellen Baustandort im Innenbereich der Gemeinde. Es kann nicht im Sinne der Gemeinde sein, Innenbereichsflächen durch solche Festsetzungen der Bebauung zu entziehen und auf der anderen Seite im Außenbereich z. B. über die Bauleitplanung Bauland neu auszuweisen. Dies ist nicht im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Fläche sollte an die hintere Grundstücksgrenze verschoben werden, um zukünftig eine ortsübliche Bautiefe weiterhin zu gewährleisten.

Im Rahmen der Klimaschutznovelle 2013 wurde die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügt. Die Regelung ergänzt die Belange Klimaschutz und Klimafolgenanpassung als in der Abwägung zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und legitimiert damit klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan.
So sind zum Gegenstand der Umweltprüfung auch Aussagen zu energiesparenden Bauweisen, technischen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Verbot bestimmter Energieträger, Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung im Umweltbericht zu treffen. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung können zu Regelungen in VBP/VEP, aber auch in privatrechtlichen oder städtebaulichen Verträgen mit Vorhabenträgern vereinbart werden (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Die im Umweltbericht (4.4.4) aufgeführten 25 klimaresistenten Obstbäume finden sich in den Festsetzungen nicht wieder, reichen aber auch nicht aus, um diesen Belang abschließend bearbeitet zu haben.

**untere Wasserbehörde**

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Anlagen wird nach der Versickerungsfreistellungsverordnung die maximale Größe der Grundfläche für die Wohnbebauung in Summe von 400 m² überschritten, so dass für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein wird.

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:
  https://bravors.brandenburg.de/sixcms/media.php/76/Amtsblatt%2046_11.pdf
- In die Begründung des aufgestellten Bebauungsplans ist die Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung aufzunehmen.
- Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Auskunft zu Grund- und Stauwasserverhältnissen kann über das Fachinformationssystem Boden des Landesamtes für Boden, Geologie und Rohstoffe Brandenburg eingeholt werden (Geoportal LBGR Brandenburg).
- Zudem sind die Kontaktdaten zur Abfrage von Bemessungsgrundwasserständen für Baumaßnahmen/Baustandorte unter folgendem Link zu finden:
  https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/grundwasser/grundwasserstaende/datenanfrage-grundwasserstaende/
- Der für das Gemarkungsgebiet zuständige Gewässerunterhaltungspflichtige ist als Träger wasserwirtschaftlicher Belange zu beteiligen. Die Ziele des aufgestellten Bebauungsplanes sind mit den Forderungen und Hinweisen des Gewässerverbandes in Übereinstimmung zu bringen.

**untere Naturschutzbehörde**

naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 7 und

§ 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff. BNatSchG (Eingriffsregelung) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß Darlegung im Umweltbericht, Seite 21, in Verbindung mit Festsetzung 5 der Planzeichnung werden

- mit dem VBP eine Flächenversiegelung von 200 m² sowie die Beseitigung eines geschützten Landschaftsbestandteils (Apfelbaum mit Stammumfang 107 cm, geschützt auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand) vorbereitet und
- als Ausgleichsmaßnahmen die Pflanzung von mindestens 5 gebietseigenen Obstgehölze innerhalb des als Maßnahmefläche (M) festgesetzten Bereiches im Plangebiet

benannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass als Kompensationsmaßnahme/Ersatzpflanzung nur eine Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen (Apfel-, Birnen-, Kirsch- oder Walnussbäume) der Pflanzqualität Hochstamm (Kronenansatz in 160 bis 180 cm Höhe) anerkannt werden kann. Die textliche Festsetzung 5 der Planzeichnung ist entsprechend zu überarbeiten und klarzustellen.

In diesem Zusammenhang ist die als Anlage 1 zum Umweltbericht den Planunterlagen beigelegte „Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten" entbehrlich.

**untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

keine Einwände oder Hinweise

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Amtsleiter

Anlage: - Fundstellen zitierter Rechtsvorschriften

Verteiler:
- Planungsbüro Diecke
- Amt Ortrand
- 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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl.I/23, Nr. 16)

**Bauaufsicht/Kreisplanung**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung 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. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.09.2023 (GVBl. I Nr. 18)

**Wasserrecht**

- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- 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)

**Naturschutzrecht**

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II Nr. 92)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl. II/06, Nr. 25 S.438)
- Biotopkartierung Brandenburg Band 2 (LfU Brandenburg, 2007)