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: **22.08.2025**

B. Stellungnahme der Behörde

Bezeichnung der Behörde

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

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

Datum: 18.08.2025
Telefon:
Fax:
Bearbeiterin:
GZ: 37/25
http://www.osl-online.de
E-Mail: kreisplanung@osl-online.de

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

Dezernat III, Bau, Ordnung und Umwelt

• Amt für Straßenverkehr und Ordnung	SG Verkehrswesen
• Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz	SG technische Bauaufsicht/Denkmalschutz SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung
• Amt für Umwelt	untere Naturschutzbehörde untere Wasserbehörde

() keine Einwände
() 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):
() 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 technische Bauaufsicht/Denkmalschutz

technische Bauaufsicht:
Gem. § 6 Abs. 1 S. 2 gilt: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf."
Das heißt für die neu hinzugekommene Baugrenze an der südlichen Grundstücksgrenze, dass die Baugrenze entweder 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze haben muss (offene Bauweise) oder eine Baulinie direkt an der Grundstücksgrenze sein müsste (geschlossene Bauweise/eher noch regellose Bebauung aus der Umgebung abgeleitet).

Zwischen den Baufeldern sind die Mindestabstände nach § 6 BbgBO zu Abstandsflächen 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 DiPlanung (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. Planungsfehler dieser Art sollten vermieden werden.

Planzeichnung
Die Festsetzungen im Planbereich, vor allem die neuen Baufenster, dienen nicht dem Erhalt der ehemaligen Hofstelle. Es ist auf dem Grundstück von einem Komplettneubau aller Gebäude auszugehen. Der Name des VBP ist daher irreführend.

Auch im VBP ist es erforderlich, konkrete vorhabenbezogene Festsetzungen mit allen Angaben, welche für eine abschließende städtebauliche Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind, zu treffen bzw. im Durchführungsvertrag zu fixieren. Die hier getroffenen Festsetzungen sind zu allgemein gehalten und widersprechen den Aussagen in der Begründung. Was im Durchführungsvertrag geregelt wird, ist derzeit nicht bekannt und somit nicht prüfbar. Dahingehende Aussagen fehlen in der Begründung.

Im Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan (Bebauungsplan) handelt es sich bei der o. g. Planung, um eine, auf ein bestimmtes Vorhaben bezogene Planung. Die Begründung und der Umweltbericht gehen auch davon aus, dass im hinteren Bereich nur ein 3. Wohnhaus mit Anbau entstehen soll. Über die restlichen Gebäude wird nichts geschrieben, außer das, was derzeit vorzufinden ist.

Ein Gebiet nach BauNVO kann, auch wenn die Gemeinde das möchte, auf dieser kleinen Fläche nicht entstehen. Die Planung einer Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO ist nur in Flächennutzungsplänen zulässig. Gebietsausweisungen sind auch kein „Muss" im Rahmen eines VBP. Daher ist es unverständlich, warum eine Wohnbaufläche (W) mit allgemeinen Nutzungsarten nach § 4 BauNVO festgesetzt wird, welche insgesamt auf dem Grundstück (Neubau/Nutzungsänderung), nicht realisiert werden sollen. Dies ist so auch im VBP nicht zulässig. Es ist nicht erforderlich ein Gebiet 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.

Die zeichnerischen Festsetzungen brauchen nicht textlich wiederholt zu werden, wenn die Zeichnung bzw. das Planzeichen alles bestimmen.

Gebäude, wie Scheune und Garage gibt es auf der Planzeichnung nicht. Somit sind die Festsetzungen auch nicht eindeutig bestimmt und auch nicht zuzuordnen. Ebenso fehlt die trennende Knötchenlinie mit Planzeichen 15.14 PlanzV im Bereich Wohnhaus/Nebengebäude.

Es fehlen in den Festsetzungen und der Begründung Aussagen zur Erhaltung der anderen Gebäude. Mit den derzeitigen Festsetzungen ist das Planungsziel -Erhaltung des Dreiseithofes- nicht durchsetzbar. Dazu bedarf es zusätzlich zu den Baufenstern, konkreter Festsetzungen, welche dies sichern können. Mit den derzeitigen Festsetzungen besteht die Möglichkeit eines Komplettabrisses und Neubaus innerhalb der Baugrenzen, nicht aber die städtebauliche Einpassung in seine Umgebung, was das eigentliche Ziel des VBP darstellt. Auch die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Die Höhenfestsetzung zu den Gebäuden sind keine Festsetzungen nach BbgBO, sondern nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, ggf. i. V. m. §18 BauNVO.

Die textliche Festsetzung zur Firstrichtung ist nicht nachvollziehbar und auch nicht erforderlich, da die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt wurde.

Um die beschriebene Einfügung in die Umgebung zu sichern, sollten gestalterische Festsetzungen wie z. B. Dachneigung, Farbgestaltung, rechteckig-stehende Fenster, klein oder großgliedrige Fenster, Putz- Fachwerkfassade, ..., für alle Gebäude getroffen werden.

Umweltbericht
1.1
Es gibt keinen klargestellten Außenbereich. Außerdem wird auch hier nur der Umbau der Scheune erwähnt, obwohl die zeichnerischen Festsetzungen vor allem die Baufenster einen kompletten Neubau aller Gebäude zulassen. Die textlichen Festsetzungen verhindern dies ebenso nicht. Damit ist sich mit dem Maximalfall – Komplettabriss - auseinander zu setzen oder die Festsetzungen sind zu ändern.

4.4.1
Es sind in der Umweltprüfung/Umweltbericht auch Aussagen zu energiesparenden Bauweisen, technischen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Verbot bestimmter Energieträger, Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung zu treffen. Die Ausführungen in diesem Punkt sind sehr allgemein.

Die in Festsetzung 3 und im Umweltbericht (4.4.1) aufgeführten klimaresistenten Obstbäume, gibt es als solche nicht. Alte Baumarten bedeuten nicht, dass diese klimaresistent sind. Auch gibt es keine Aussagen dazu, welche Obstsorten darunterfallen würden.

Pkt 4.2-4.4 fehlen

Begründung
Insgesamt stimmt das Ziel des VBP nicht mit dem Inhalt/Festsetzungen z. B. zur Nutzungsart, Erhaltung, ... überein. Auch ist die Begründung lediglich die Wiedergabe der Festsetzungen in Satzform. Dies reicht nicht aus, um der notwendigen Form/Inhalten nach § 12 Abs. 1 S. 2 BauGB zu entsprechen.

1.3, 4.2
Das Planverfahren wird nicht nach § 8 BauGB geführt, da es sich um einen VBP nach § 12 BauGB i. V. m. § 2a BauGB handelt.

4.3
Am 01.08.20225 ist die Satzung in Kraft getreten. Es gibt keine Änderungen.

10.2-10.4, 10.6
Die Festsetzungen sollen aus einem der Planung nicht beiliegenden städtebaulichen bzw. Nutzungskonzept resultieren und sind somit nicht nachvollziehbar.

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 Kleinkmehlen zuständige Gewässerunterhaltungspflichtige (Gewässerverband Kleine Elster-Pulsnitz) 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

Die in der Stellungnahme des Landkreis Oberspreewald-Lausitz vom 26.05.2025 enthaltenen naturschutzrechtlichen Hinweise haben in den vorliegenden aktuellen Unterlagen Berücksichtigung gefunden.

Anmerkung zur festgesetzten Pflanzung von Obstbäumen:
Die Formulierung „gebietseigene, klimaresistente Obstbäume" ist richtigerweise zu ändern in „regionaltypische Obstbäume", da

- als gebietseigen können nur Gehölze bezeichnet werden, die aus Populationen einheimischer Sippen stammen, welche sich in einem bestimmten Naturraum über einen langen Zeitraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben und bei denen eine genetische Differenzierung gegenüber Populationen der gleichen Art in anderen Naturräumen anzunehmen ist (siehe Erlass des Umweltministeriums zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg), was nur für Wildobstgehölze zutreffen kann, und klimaresistente Bäume auch/besonders nichtheimische Gehölze beinhalten, welche als Kompensationspflanzungen jedoch nicht anerkennungsfähig sind.

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)