

# Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

## Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde

### Aufstellung des Bebauungsplanes 42/2016 „Feuerdornweg II“

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2)

#### BauGB mit Schreiben vom 20. November 2017, Fristende: 2. Januar 2018

#### Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 15.11.2017 bis zum 15.12.2017

Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum vom 24.11.2017</b>	
Zu o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 12.7.2016 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme vom 12.7.2016 weiterhin ihre Gültigkeit.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>50 Hertz Transmission GmbH vom 24.11.2017</b>	
Im Plangebiet befinden sich keine von der 50 Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen und sind auch in nächster Zeit nicht geplant.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) vom 01.12.2017</b>	
Gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen keine Bedenken.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>NBB Netzgesellschaft berlin-Brandenburg vom 30.11..2017</b>	
Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich keine Anlagen der NBB	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Stadt Jüterbog vom 7.12.2018</b>	
Die Belange der Stadt Jüterbog werden nicht berührt. Seitens der Stadt Jüterbog bestehen keine Bedenken.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege vom 12.12.2017</b>	
Baudenkmalpflegerische Belange sind derzeit nicht berührt.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH vom 14.12.2017</b>	
Von dem Bauvorhaben ist der vtf nicht betroffen.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 14.12.2017</b>	
Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.	Keine Auswirkungen auf die Planung

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<b>Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz vom 12.12.2017</b>	
Keine Einwände, da die Belange des Verbandes nicht berührt werden.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 19.12.2017</b>	
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2 vom 1.12.2017</b>	
Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Nebenanlagen zur primär gärtnerischen Nutzung und dem bereits in der näheren Umgebung lokalisierten Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht erkennbar.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Landesamt für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 vom 15.12.2017</b>	
Die in der Stellungnahme vom 18.07.2016 getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>E.DIS Netz GmbH vom 21.12.2017</b>	
Nur Hinweise zur konkreten Firmenbezeichnung	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming vom 20.12.2017</b>	
Keine Einwände.	Keine Auswirkungen auf die Planung
In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden.	Regelungen zur Vergabe von Leistungen an ortsansässige Unternehmen sind im Bebauungsplan nicht möglich.
<b>Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde – vom 20.12.2018</b>	
<p>Vorliegender Bebauungsplan berührt forstliche Belange. Er betrifft Flächen, die gemäß § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) 1) der Nutzungsart „Wald“ unterliegen. Folgende Waldbaum- und -straucharten wurden festgestellt: Gemeine Kiefer, Robinie, Stieleiche, Spitzahorn, Spätblühende Traubenkirsche und Pfaffenhütchen. Die Nutzungsart „Wald“ betrifft den gesamten Geltungsbereich mit folgenden Ausnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die umgewandelte Teilfläche in Verlängerung der Flurstücke 198/46 und 198/45 bis zum Feuertornweg. Umgewandelte Fläche auf dem Flurstück 518: 3 m<sup>2</sup> und auf dem Flurstück 198/79: 767 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 1).</li> <li>• Die umgewandelte Teilfläche in Verlängerung des Flurstückes 198/54 bis zum Feuertornweg. Umgewandelte Fläche auf dem Flurstück 198/79:</li> </ul>	<p>Die Einschätzung wird geteilt. Keine Auswirkungen auf die Planung. Die Liste der Baum- bzw. Pflanzenarten in der Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der „Einfache Lageplan zur Teilungsvermessung des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Holger Isecke vom 03.03.2017“ stellt folgende Flächengrößen fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die umgewandelte Teilfläche in Verlängerung der Flurstücke 198/46 und 198/45 bis zum Feuertornweg: Aus dem Flurstück 518: ca. 5 m<sup>2</sup> und aus</li> </ul>

# Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<p>580 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 2).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die beiden Abschnitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie im Norden und Süden des B-Plangebietes in ihrer tatsächlichen Ausdehnung (Abschnitt Heideweg und teilweise Feuerdornweg bis auf Höhe Distelweg, Abschnitt Jasminweg und teilweise Feuerdornweg).</li> </ul>	<p>dem Flurstück 414 ca. 794 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die umgewandelte Teilfläche in Verlängerung des Flurstückes 198/54 bis zum Feuerdornweg: ca. 595 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p>Die Größe der im Geltungsbereich verbleibenden Waldfläche liegt nach einer ersten Schätzung bei ca. 7010 m<sup>2</sup>. Ich gehe davon aus, dass die Waldfläche im Zuge der weiteren Planentwicklung/ Vermessung noch genauer festgestellt wird. Da auf der im Geltungsbereich befindlichen Waldfläche neben der Waldfunktion "Nutzwald" auch noch die Funktion "Erholungswald" liegt, ergibt sich insgesamt ein Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich/ Ersatz von 1 zu 1,75. Die Grundkompensation der Waldumwandlung von 1:1 ist in Form einer Erstaufforstung zu erbringen. Die darüber hinausgehende Kompensation von 1 zu 0,75 kann auch durch sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald, wie z.B. Voranbau, erbracht werden. (Anm.: Ich hatte in meinem Schreiben vom 09.08.2016 auf S. 2, 2. Absatz hergeleitet, dass sich aufgrund der damaligen textlichen Festsetzung Nr. 3, hier Erhalt von 50 von 100 der vorhandenen Waldbäume einschließlich der Durchführung erforderlicher Nachpflanzungen, die Ersatzforderung auf eine Erstaufforstung in der Größe der Waldumwandlungsfläche reduziert. Das entsprach letztlich dem Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich/ Ersatz von 1 : 1. Da diese textliche Festsetzung entfallen ist und nunmehr die Möglichkeit resultiert, die Gesamtfläche gärtnerisch zu gestalten, wird das Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich/ Ersatz in voller Höhe von 1 zu 1,75 gefordert.)</p>	<p>Die Größe der im Geltungsbereich verbleibenden Waldfläche beträgt gemäß Fortführungsmteilung des Landkreises Teltow-Fläming, Katasteramt vom 25.05.2018“ ca. 6712 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ein Kompensationsfaktor von 1:1,75 liegt deutlich höher als der Kompensationsfaktor von 1:1, der bei der Forstrechtlichen Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG vom 21. Oktober 2015 für eine Teilfläche festgesetzt wurde.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist richtig, dass im Schreiben vom 09.08.2018 angekündigt wurde, dass der Kompensationsfaktor von 1:1,75 auf 1:1 reduziert werden könnte, wenn 50 % der Waldbäume erhalten bliebe. Dies ist aber unerheblich. In der Waldumwandlungsgenehmigung vom 21.10.2015 war dies nicht vorgesehen gewesen und auch nicht in der Begründung der Genehmigung als Grund für den geringeren Kompensationsfaktor benannt. Dort wurde der Kompensationsfaktor von 1:1 festgelegt, ohne dass ein anteiliger Erhalt von Waldpflanzen vorgesehen war. Hier haben die übrigen Eigentümer einen Gleichbehandlungsanspruch.</p>
<p>Gemäß § 8 (1) LWaldG bedarf die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen B-Plan nach § 30 des BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind (vgl. § 8 (2) LWaldG). Deshalb empfehle ich, die gesamte Waldumwandlung inclusive Ausgleich und Ersatz im B-Plan zu regeln und die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Erwerber bzw. Nutzer der Flächen umzulegen. Die Angaben, die für die Regelung der Waldumwandlung im Zuge des B-Planes erforderlich sind, gehen aus dem</p>	<p>§ 8 Abs. 2 LWaldG wird richtig zitiert. Damit steht einer Genehmigung der Forstbehörde zur Waldumwandlung gleich, wenn im Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist und die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Sowohl seitens des MIL als auch seitens des MLUV akzeptierte Ausführungshinweise hierzu enthält der Gemeinsame Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für</p>

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<p>Gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 hervor. Sofern der Stadt Luckenwalde keine eigenen Flächen für die Durchführung der Erstaufforstung und des Waldumbaus zur Verfügung stehen, verweise ich auf die bereits übergebene Liste der hier bekannten Dienstleistungsunternehmen als möglichen Anhaltspunkt.</p>	<p>Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne. Darin wurde vereinbart, welche Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation ein Bebauungsplan erfüllen muss, um diese abschließend zu regeln:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Regelung der Kompensationsmaßnahmen nach Art und Umfang</li><li>2. Darlegung der zeitlichen Abfolge der Maßnahme und der besonderen Genehmigungstatbestände (hier nach Naturschutzrecht, UVP-Recht).</li></ol> <p>Punkt 1 sowie die besonderen Genehmigungstatbestände erfolgen durch Textliche Festsetzung (leicht überarbeitet) im Bebauungsplan.</p> <p>Die Darlegung der zeitlichen Abfolge gemäß Punkt 2 wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Verfügbarkeit ist allein dadurch gewährleistet, dass eine umfängliche Zahl an Anbietern für Erstaufforstungsmaßnahmen von der Forstbehörde benannt werden. Eine direkte Zuordnung zu bestimmten Anbietern ist im Bebauungsplan nicht zulässig, da der Bebauungsplan nicht in den freien Markt eingreifen darf.</p>
<p>Der vorliegende Entwurf ermöglicht <u>keine</u> abschließende Regelung der Waldumwandlung im gesamten Plangebiet. Insofern verbleibt bei Aufrechterhaltung der Planungsweise nur noch die aufwendigere Möglichkeit, dass jeder Parzellenerwerber bzw. –nutzer die Waldumwandlungsgenehmigung individuell beantragt. Da die untere Forstbehörde im Umwandlungsverfahren das Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich/ Ersatz von 1 zu 1,75 fordern wird, sind die Antragsteller in geeigneter Weise durch die Stadt Luckenwalde zu informieren.</p>	<p>Für eine abschließende Regelung ist es nicht erforderlich, den konkreten Flächennachweis zu erbringen, da hinreichend Flächen verfügbar sind. Die Festsetzung einer Zuordnung konkreter Flächen zum jetzigen Zeitpunkt ist auch nicht möglich, da der Bebauungsplan kein vorhabenbezogener, sondern ein Angebotsbebauungsplan ist. Es können nicht einzelne Flächen ewig bzw. für die Dauer der Rechtskraft des Bebauungsplanes von den Anbietern der Kompensationsflächen bereit gehalten werden.</p> <p>Insgesamt handelt es sich also um eine abschließende Regelung. Darüber hinaus legitimiert das Landeswaldgesetz (LWaldG) die Gemeinden, den</p>

# Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

	<p>Kompensationsfaktor für die Waldumwandlung festzusetzen. Im Rahmen der Fürsorgepflicht für ihrer Bürger ist die Stadt Luckenwalde muss die Stadt Luckenwalde von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, da ansonsten durch die angekündigte Anwendung eines erhöhten Kompensationsfaktors eine Ungleichbehandlung entstehen würde.</p>
<p>Bei Berücksichtigung der aufgeführten forstrechtlichen Forderungen bestehen gegen die Fortführung der Planung keine Bedenken.</p>	
<p>Hinweise zur Waldfunktionskartierung, zur Festlegung des Verhältnisses von Eingriff zu Ausgleich/ Ersatz und zum Wirtschaftswald</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Waldfunktionen werden in periodischen Abständen von der unteren Forstbehörde auf der Grundlage vorgegebener Kriterien stets im konkreten Bezug zur Örtlichkeit kartiert. In diesem Zusammenhang ausgewiesene Waldfunktionen haben bis zur nächsten Kartierung Bestand, es sei denn, dass offensichtliche Kartierungsfehler vorliegen oder sich die örtlichen Verhältnisse so ändern, dass die Waldfunktionen aus diesem Anlass zu korrigieren sind. Wälder mit ausgewiesenen Schutz- oder Erholungsfunktionen gehen anhand eines jeweils festgelegten Wertfaktors in die Berechnung von Ausgleich und Ersatz ein. Das zu berücksichtigen, ist Aufgabe der unteren Forstbehörde.</li> </ul> <p>Die methodische Herangehensweise an die Waldfunktionskartierung ist überall die gleiche. Aus unterschiedlichen Verhältnissen vor Ort (Lage der Schutzgüter, auftreten von Störgrößen, ...) resultierende verschiedene Waldfunktionen und somit auch verschiedene Forderungen hinsichtlich des Ausgleichs/ Ersatzes sind demzufolge als solche abzubilden und umzusetzen.</p> <p>Als Beispiel für die bislang erfolgte konkrete Benennung der Waldfunktionen verweise ich auf mein Schreiben zum B-Planverfahren Nr. 36/2010 „Berkenbrücker Chaussee' Heizwerk“ vom 10.08.2016 (Gesch.Z.: LFB-17.04-7026-31/08/15).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur vorliegenden Ausweisung als Erholungswald führte vor allem das Kriterium „Entfernung des Waldes zu den Siedlungsgebieten (gemessen vom Siedlungsrand) in Abhängigkeit der Einwohnerdichte oder Funktion der Orte: - 3 km bei Siedlungen von 5000 bis 50000 Einwohner“.</li> </ul> <p>Unabhängig davon ist auch das von Ihnen genannte Kriterium der Störungsfreiheit zutreffend.</p> <p>Als Synonym für „Wirtschaftswald“ kann auch „Nutzwald“ herangezogen werden. Nutzwald ist jede Waldfläche, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften frei betretbar</p>	<p>Die Hinweise sind nicht nachvollziehbar. Tatsächlich werden die Waldfunktionen im Land Brandenburg in periodischen Abständen kartiert. Dies ist aber für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erfolgt, denn die genannten periodischen Kartierungen sind im Geoportal des Landesbetriebs Forst Brandenburg dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darin aber nicht kartiert. In der bereits im Rahmen der Auswertung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB benannten Quelle (Kartierung der Waldfunktionen im Land Brandenburg – Anleitung) ist sowohl im in dem zum Stand 2016, der zur Auswertung vorlag, als auch im neuen Stand 2018 im Kapitel 3.8. eine Kriterien-Matrix enthalten, anhand derer die Funktion Erholungswald zu ermitteln ist. Diese Kriterien sind schlichtweg nicht erfüllt. Dies ist im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hinreichend und überzeugend dargelegt. Die Kriterien für die Einstufung als Erholungswald sind vielfältig.</p> <p>Der Begriff „Nutzwald“ ist tatsächlich in der Kartierungsanleitung definiert, wenn auch etwas anders, als hier vorgetragen.</p> <p>Demnach ist Nutzwald, Wald der der Holzerzeugung bei gleichzeitiger Gewährleistung der Schutz- und Erholungsfunktion dient. Der Begriff „Wirtschaftswald“ kommt auch in der neuen Fassung der Kartierungsanleitung nicht vor. Der Umstand, dass der Landesbetrieb Forst in seiner Stellungnahme andere Begrifflichkeiten</p>

# Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<p><u>und</u> ordnungsgemäß bewirtschaftbar ist (Waldfunktion 9100). Das LWaldG verweist hierzu im § 1 Nr. 1 auf den wirtschaftlichen Nutzen (Nutzfunktion) des Waldes.</p>	<p>verwendet, als in seiner Kartierungsanleitung trägt nicht zur Plausibilität seiner Stellungnahme bei.</p> <p>Darüber hinaus ist der Landesbetrieb Forst in seiner Begründung zur bereits erfolgten Waldumwandlung (Bescheid vom 21.10.2015) zu folgender Einschätzung gekommen: „Auch ist der zur Umwandlung genehmigte Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für die Erholung der Bevölkerung nicht von der herausragenden Bedeutung, ...“</p> <p>Die tatsächliche wirtschaftliche Nutzung der Waldfläche stellt sich darüber hinaus nach Auskunft des Waldeigentümers (Telefonat mit Herrn Richter, Amt für Gebäude- und Beteiligungsverwaltung der Stadt Luckenwalde, am 19.06.2018) aufgrund der Umstände (Kleinteiligkeit der Fläche, Lage, Gefälle) als nicht rentierlich dar.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung vom 21.12.2017</b>	
<p>Der Begründung zufolge soll der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, weil es sich um eine Fläche bzw. Teilfläche handelt, die von allen Seiten vom Siedlungsbereich umgeben ist und bereits jetzt von diesem geprägt wird. Diese Begründung erscheint für die Wahl des Planungsinstruments des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht hinreichend schlüssig.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p>
<p>Das beschleunigte Verfahren ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Zunächst muss es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Dazu muss der räumliche Geltungsbereich im Siedlungsbereich liegen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich dabei „auch ... auf die sog. ‚Außenbereiche im Innenbereich‘, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber, sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen.“ Insoweit könnte die Fläche vom Grundsatz für eine Maßnahme der Innenentwicklung geeignet sein. Jedoch muss „der mit seinem Geltungsbereich im Bereich der Innenentwicklung gelegene B-Plan nach § 13a ... neben seiner Lage im Bereich der Innenentwicklung zudem final auf die ‚Entwicklung‘ dieser Bereiche nach ‚innen‘ ausgerichtet sein. Die finale Ausrichtung (Bebauungsplan für ... Maßnahmen der</p>	<p>Für das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind folgende Kriterien zu prüfen:</p> <p>1. Voraussetzungen: Bebauungsplan für die <b>Wiedernutzbarmachung von Flächen</b> oder die <b>Nachverdichtung</b> oder <b>andere Maßnahmen der Innentwicklung</b> (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB)?</p> <p>Ja: Der Bebauungsplan dient der Aufwertung der Einfamilienhausgrundstücke am Sanddornweg und ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in Anspruch genommene Fläche ist eine</p>

# Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<p>Innenentwicklung') qualifiziert aber für sich allein gesehen einen B-Plan noch nicht als solchen der Innenentwicklung ... B-Pläne der Innenentwicklung sind insbesondere solche Planungen, die der Konsolidierung der Innenbereiche, d. h. der die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile ... dienen". Demgemäß muss der BP auch an die Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 BauGB anknüpfen (s. auch § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Neben der beispielhaften Aufzählung der nach § 13 a Abs. 1 möglichen Innenentwicklungen wird „die finale Zweckbindung des B-Plans ... u. a. auch durch die Aufzählung bestimmter Belange in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB verdeutlicht.“</p> <p>Zunächst ist aus den Darlegungen in der Begründung nichts zu entnehmen, was für das Vorliegen der in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB benannten Belange spricht. Auch wenn der Katalog der nach § 13 a Abs. 1 im Einzelnen möglichen Innenentwicklungen keinen „abschließenden Charakter“ hat, lässt sich der vorliegende BP nicht nachvollziehbar den dort benannten Innenentwicklungsmaßnahmen zuordnen. Es handelt sich um keine Wiedernutzbarmachung von Flächen. Auch ein Fall der Nachverdichtung i. S. der „Erhöhung der Bebauungsdichte“ liegt nicht vor. Zu prüfen wäre demnach, ob sich Anhaltspunkte ergeben, die das Vorliegen einer „anderen Maßnahme der Innenentwicklung“ vermuten lassen. Hierunter können z. B. „die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs“ fallen. Aus der Begründung ergeben sich bislang keine Beweggründe, die „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ hinreichend eindeutig legitimieren.</p>	<p>Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs und gehört damit zur klassischen Zielgruppe des § 13a BauGB. Tatsächlich dient der Bebauungsplan genau der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile.</p> <p><b>Grundfläche &lt; 20.000 m<sup>2</sup></b> (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB)?: ja</p> <p>2. Ausschlusskriterien (§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB):</p> <p>Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich? Nein</p> <p>Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B genannten Schutzgüter: nein</p> <p>Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen: nein</p> <p>Damit erfüllt der Bebauungsplan die Kriterien des § 13a BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.</p>
<p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass neben einer Zuordnung des Geltungsbereichs des (künftigen) BP zum Bereich der Siedlungsentwicklung für die Anwendung des § 13 a auch eine „gewisse bauliche Vorprägung“ verlangt wird.<sup>8</sup> Diese wird auf der S. 3 der Begründung zwar benannt, schlüssig nachvollziehbar ist diese aus der Begründung jedoch nicht. Bei einer baulichen Vorprägung müssten sich die baulichen Nutzungen innerhalb des Siedlungsbereiches auf die Außenbereichsflächen auswirken. Demnach dürften sich solche Flächen nicht mehr als naturhafte, ungenutzte Flächen einordnen lassen. Laut der Planungsintention soll „die nicht rentierliche forstwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden“ und „eine gärtnerische Nutzung unter Berücksichtigung gewisser Einschränkungen ermöglicht werden“. Die offensichtlich bisherige forstwirtschaftliche Nutzung lässt eine bauliche Vorprägung wohl kaum vermuten. Zudem hatte die Forstbehörde, soweit sich dies aus der Begründung ergibt, die Zustimmung zur</p>	<p>Die genannten, vermeintlichen Kriterien lassen sich nicht aus dem § 13a BauGB ableiten. „Eine gewisse bauliche Vorprägung“ gehört nicht zu den im § 13a BauGB genannten Kriterien. Darüber hinaus ist durch die Bebauung der umliegenden Flächen mehr als nur eine „gewisse bauliche Vorprägung“ vorhanden. Selbstverständlich trägt die Umgebung eines Gebietes zur „Prägung“ des Gebietes bei.</p> <p>Der Landesbetrieb Forst hat – unabhängig von der Bedeutung einer solchen Aussage für die Wahl des Verfahrens – keine Bedenken gegen eine Waldumwandlung. Tatsächlich hat der Landesbetrieb die Waldumwandlung nicht nur in Aussicht gestellt, sondern für</p>

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<p>Aufhebung der Waldeigenschaft hinsichtlich des Erwerbs von Grundstücksteilen zwischen den Grundstücken Sanddornweg und Feurdornweg bislang lediglich in Aussicht gestellt.</p>	<p>zwei einzelne Parzellen bereits vollzogen.</p>
<p>Unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie ist es außerdem darauf hinzuweisen, „dass der Bebauungsplan, der für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird, nicht nur der Innenentwicklung dient. Er muss die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Maßnahmen der Innenentwicklung selbst schaffen. Nicht ausreichend ist es daher, wenn der Bebauungsplan lediglich die Innenentwicklung unterstützt und ihr nur mittelbar dient.“ Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass der Bebauungsplan „keine eigenständigen Nutzungen festsetzt, sondern Nutzungen, die den Hauptnutzungen auf den benachbarten Grundstücken ‚dienen‘“. Insoweit forciert er keine Innenentwicklung im eigentlichen Sinne, die nach der Planungsleitlinie aber zwingend Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Planungsinstrumentes des § 13 a BauGB wäre. Im Ergebnis der obigen Darlegungen bestehen daher begründete Zweifel daran, das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Auch erscheint der Umgang mit umweltbezogenen abwägungserheblichen Belangen, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a dennoch sachgerecht in der Planung darzustellen sind, nicht hinreichend schlüssig berücksichtigt. Insoweit wird mit Nachdruck empfohlen, mangels schlüssiger und nachvollziehbarer Dokumentation hierzu das Regelverfahren anzuwenden.</p>	<p>Weiter oben ist bereits nachgewiesen worden, dass der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB erfüllt. Die Argumentation ist nicht nachvollziehbar, die vorgesehenen Maßnahmen sind Maßnahmen der Innenentwicklung.</p> <p>Seitens der Stadt Luckenwalde bestehen keine Zweifel, dass die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Daten sachgerecht in der Planung berücksichtigt sind.</p>
<p>Im Hinblick auf die Benennung der zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücke auf der S. 3 wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 198/79 der Flur 11 von Luckenwalde nicht oder nicht mehr existiert. Von der Planung betroffen ist eine Teilfläche des Flurstückes 414 der Flur 11.</p>	<p>Der Hinweis ist zutreffend. Der Bebauungsplan wird korrigiert.</p>
<p>Die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Hausgärten und Nebenanlagen“ ist nicht nachvollziehbar. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ermöglicht es, „bestimmte Flächen für bestimmte, und zwar besondere Nutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen. Diese Festsetzungsmöglichkeit muss im Hinblick auf ihren Anwendungsbereich im Verhältnis zu den übrigen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO9 beurteilt werden“... Insoweit kann „Nr. 9 nicht als Möglichkeit ‚sonstiger Festsetzungen‘ missverstanden werden. Hieraus ergeben sich zwangsläufig Einengungen hinsichtlich des Anwendungsbereichs der Nr. 9, die darauf beschränkt ist, für bestimmte Standorte wegen Besonderheiten bestimmter Nutzungen Festsetzungen zu ermöglichen.“</p>	<p>Der Nutzungszweck der Fläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten und Nebenanlagen“ ist in der textliche Festsetzung präzise beschrieben und damit nachvollziehbar. Die Wahl einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ist erforderlich, weil der übrige Festsetzungskatalog des § 9 BauGB keine geeignete Festsetzungsmöglichkeit vorsieht. Ganz bewusst wurde darauf verzichtet, die Fläche als nicht-überbaubare WA- oder WR-Fläche festzusetzen, weil sich bei einer Zusammenlegung mit Grundstücken am Sanddornweg die Nutzbarkeit dieser Grundstücke erhöhen würde.</p>
<p>„Die Festsetzung nach Nr. 9 erfordert das Vorliegen eines „besonderen Nutzungszwecks.“ Dieser muss sich von den in Bebauungsplänen möglichen Nutzungsfestsetzungen</p>	<p>Der Hinweis ist richtig. Die Festsetzung ist nur möglich, weil ein besonderer Nutzungszweck, der sich von den</p>



## Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<p>unterscheiden.          „Wesentlich ist ... weiter die Standortfrage. Standort und Nutzung stehen in einem inneren Abhängigkeitsverhältnis zueinander.“<sup>11</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB erfordert das Vorliegen spezieller städtebaulicher Gründe und Gesichtspunkte. Maßgeblich sind hier die planungsrechtliche Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, die Berücksichtigung der von der Festsetzung berührten Belange nach § 1 Abs. 6 und § 1 a sowie die sachgerechte Abwägung.<sup>12</sup> Inwieweit „Hausgärten und Nebenanlagen“ einen besonderen Nutzungszweck darstellen, der eines besonderen Standortes bedarf, kann unter dem Aspekt des Vorgenannten nicht nachvollzogen werden. Die Begründung liefert hierzu keine schlüssige Erklärung. Die Zweckbestimmung „Hausgärten“ spricht eher für die Festsetzung einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, was zunächst im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB auch so vorgesehen war. Da die gärtnerische Nutzung, wenn auch mit Einschränkungen, nach wie vor vorgesehen ist und auch für Nebenanlagen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB möglich sind, ist nicht erkennbar, was hier den besonderen Nutzungszweck rechtfertigen könnte. Bezüglich weiterer Einzelheiten hierzu wird auf die Kommentierungen zum BauGB (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Brügelmann) verwiesen. Insoweit ist die Festsetzung als Fläche mit besonderem Nutzungszweck im Hinblick auf die geplanten Nutzungsinhalte grundlegend zu überdenken.</p>	<p>sonstigen möglichen Nutzungsfestsetzungen unterscheidet, vorliegt.</p> <p>Zur Neuordnung der Flächen ist ein Bebauungsplan erforderlich, die von der Festsetzung berührten Belange werden in der Abwägung berücksichtigt (Siehe Kapitel Entwicklung der Planungsüberlegungen und grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung in der Begründung) und an der Sachgerechtigkeit der Abwägung dürften wohl keine Zweifel bestehen.</p> <p>Selbstverständlich wurde die Festsetzung als private Grünfläche eingehend geprüft, sonst wäre dies im Vorentwurf nicht so enthalten gewesen. In der Auswertung der Beteiligung gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 hat sich aber gezeigt, dass aufgrund des verhältnismäßig hohen Anteils an Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze und Garagen) eine Festsetzung als private Grünfläche nicht mehr angemessen ist. Insbesondere hätte eine Festsetzung als „private Grünfläche“ eine eher beschönigende Wirkung und würde im Rahmen der weiteren Beteiligungsverfahren die erhoffte Anstoßwirkung verfehlen.</p>
<p>Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1 ist missverständlich. Zum einen korrespondieren Festsetzung und Begründung hier nicht eindeutig miteinander, da sich aus der Festsetzung nicht ergibt, für welche Stellplätze und Garagen hier Regelungen getroffen werden sollen (lt. Begründung für Lkw, Kraftomnibusse, Kfz über 3,5 t). Zum anderen wird hinterfragt, warum eine nach der BauNVO ohnehin unzulässige Nutzung zusätzlich für nicht zulässig erklärt wird (doppelte Verneinung). Nachgefragt wird, ob für Anhänger dieser genannten Fahrzeuge ggf. andere Regelungen gelten sollen.</p>	<p>Die Festsetzung ist erforderlich. § 12 Abs. 3 BauNVO gilt für reine und allgemeine Wohngebiete. Da hier keines dieser Wohngebiete festgesetzt wird, wirkt die BauNVO hier nicht direkt, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist erforderlich. Da § 13 Abs. 3 BauNVO auch die Anhänger dieser Fahrzeuge mit einbezieht, gilt die Regelung selbstverständlich auch für die Anhänger. Es gilt der Wortlaut der Festsetzung. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p>
<p>In der Festsetzung 2 ist im Satz 3 der Passus „wenn die Nachbarn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zugestimmt haben“ zu streichen. Eine diesbezügliche Regelung ist nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB festsetzbar. Derartiges ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Ein Verbleib auf der Planzeichnung ist lediglich als Hinweis denkbar, der als solcher entsprechend zu kennzeichnen wäre. Gleiches gilt auch für Satz 2 der Festsetzung 4. Auch Satz 3 der Festsetzung 4 ist nicht i.S. von § 9 Abs. 1 BauGB regelbar. Zudem erschließt sich dessen Regelungsgehalt auch anhand der Begründung nicht.</p>	<p>Bei dem Passus handelt es sich um eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Das Vorhaben ist unzulässig, bis die Nachbarn einen städtebaulichen Vertrag unterzeichnet haben.</p>

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<p>Die Festsetzung 3 ist zu streichen (keine Regelung i. S. von § 9 Abs. 1 BauGB). Hier geht es um die Sicherung von Vorkaufsrechten. Auf vertragliche Regelungsmöglichkeiten wird verwiesen.</p>	<p>Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Ausnahmen im Bebauungsplan ist § 31 BauGB. Durch die Festsetzungen entstehen keine Vorkaufsrechte. Festsetzungen, wenn möglichen, sind stets vertraglichen Regelungen vorzuziehen, da sie allgemeingültig und dauerhaft sind. Darüber hinaus wird nicht dargelegt, welche Regelungen hier vertraglich geregelt werden könnten.</p>
<p>In der Festsetzung 6 mangelt es dem Passus „gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen“ an bodenrechtlicher Relevanz. Er ist zu streichen. Satz 2 ist in dieser Form keine Festsetzung, sondern lediglich eine Feststellung ohne Regelungsgehalt, die ebenfalls zu streichen ist. In Satz 3 ist die Wortgruppe „in geringfügigem Maße“ mangels Bestimmtheit näher zu definieren. Im Ergebnis bedarf die Festsetzung insgesamt einer Überarbeitung. Die Regelung mittels städtebaulichen Vertrags sollte geprüft werden.</p>	<p>Bodenrechtliche Relevanz ergibt sich für die Festsetzung einerseits aus der Notwendigkeit, die Fläche zu bepflanzen, um die Erosion in der Hanglage möglichst zu verhindern und um die Versickerung an Ort und Stelle zu ermöglichen. Satz 2 ist erforderlich, um Satz 1 genau zu definieren. Satz 3 lässt bewusst eine Ermessensentscheidung zu, welcher Umfang als „im geringfügigem Maß“ gemeint ist. Eine genauere Festlegung würde eine nicht gewollte Überregulierung darstellen.</p>
<p>In der Festsetzung 8 zur Höhe von Einfriedungen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Hingewiesen wird darauf, dass Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken bauliche Anlagen sind.</p>	<p>Die Festsetzung bezieht sich – wie in Bebauungsplänen üblich – auf den gewachsenen Boden. Die Festsetzung von Bezugspunkten wurde zwar zeitweilig durch das Land Brandenburg empfohlen, hat sich aber in der Praxis nicht bewährt.</p>
<p>Der Regelungsgehalt der Festsetzung Nr. 10 ist nicht von § 9 Abs. 1 BauGB gedeckt. Daher ist die Festsetzung ebenfalls zu streichen. Auch hier sollte auf die Regelungsmöglichkeiten im städtebaulichen Vertrag zurückgegriffen werden.</p>	<p>Es handelt sich um eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB. Dies ist die Klausel, die es den Bundesländern ermöglicht, den Katalog zulässiger Festsetzungen zu erweitern. Rechtsgrundlage ist bereits der § 8 Abs. 2 LWaldG, konkrete Ausführungshinweise hierzu enthält der Gemeinsame Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 14. August 2008. Sicherlich muss die Stadt Luckenwalde als Plangeber eine gewisse Vorsicht walten lassen, wenn die vom Land erlassene Rechtsvorschrift juristisch angreifbar erscheint, und die Gefahr droht, dass eine solche Festsetzung einer gerichtlichen Überprüfung nicht Stand hält. Hier darf sich aber die Stadt Luckenwalde auf das Land Brandenburg verlassen.</p>

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

	Der Landesbetrieb Forst besteht auf einer solchen Festsetzung. Sie ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden,, um eine Gleichbehandlung aller zukünftigen Grundeigentümer bei der Waldumwandlung zu gewährleisten.
Die Straßenbegrenzungslinie ist in der Planzeichnung grün, in der Legende hingegen schwarz dargestellt. Der Eindeutigkeit halber ist in der Legende ebenfalls die grüne Farbsignatur zu verwenden.	Die Legende wird korrigiert.
Zu den Rechtsgrundlagen wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass das BauGB durch die Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) neu gefasst wurde. Ebenfalls neu gefasst wurde die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) durch die Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	Die Rechtsgrundlagen werden korrigiert.
Die auf den Seiten 13 und 14 der Begründung zu den textlichen Festsetzungen benannten Rechtsgrundlagen sollten auf der Grundlage des Vorgenannten angepasst werden. Der Bezug zu § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Festsetzung 6 ist nicht offenkundig. Hingewiesen wird darauf, dass der Eintritt bestimmter Umstände (Bedingung) eindeutig textlich zu regeln ist und auch eine Folgenutzung festzusetzen wäre. Rechtsgrundlage für die Festsetzung Nr. 11 ist § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG	Der Eintritt der besonderen Umstände (Aufgabe der Waldnutzung) und die Folgenutzung (Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Hausgärten und Nebenanlagen) sind, insbesondere auch durch die näheren Bestimmungen in den textliche Festsetzungen 1 bis 6 eindeutig textlich geregelt. Die Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung wird um den § 9 Abs. 4 BauGB ergänzt.

<b>Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall vom 19.12.2017</b>	
Aus der Sicht des SG Wasser, Boden, Abfall bestehen zum o.g. BP keine Bedenken oder Einwendungen, sofern die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden:	
Durch die Hanglage kann es bei Niederschlagswasserereignissen und auch Schmelzwasserabflüssen zu wild abfließendem Wasser gemäß § 37 WHG kommen. Unter Berücksichtigung der Regelungen des § 37 WHG zum Wasserabfluss, darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf tiefer liegenden Grundstücken nicht zum Nachteil höher liegender Grundstücke behindert werden.	Die Einschätzung wird geteilt. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind tiefer liegende Grundstücke in Bezug auf die Straßenverkehrsfläche des Feuertornwegs. Dieser wird durch aufgrund des Fahrbahngefälles und die vorhandene Regenwasserkanalisation entwässert, so dass in der Regel das Wasser nicht auf die Grundstücke im Geltungsbereich fließt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 gewährleistet, dass als Einfriedungen keine massiven Barrieren entstehen, so dass im Fall von Starkregenereignissen oder starken Schmelzwasserabflüssen das Wasser auch auf die Grundstücke abfließen kann.

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<p>Bei den bauplanungsrechtlich zugelassenen Befestigungen, ist darauf zu achten, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 54 (4) BbgWG in Verbindung mit § 52 BbgNRG auf dem eigenen Grundstück so versickert wird, dass es nicht auf Nachbargrundstücke übertritt.</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt dies in der textlichen Festsetzung Nr. 11.</p>
<p>Die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) „Hinweisblatt Planungsvorhaben“ vom 03. Februar 2014 sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming <a href="http://www.teltow-flaeming.de">www.teltow-flaeming.de</a> unter der Rubrik Merkblätter – Umweltamt abrufbar.</p>	<p>Aufgabe der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB ist es konkrete Hinweise zu dem Plan zu geben. Die Träger habe dabei zu prüfen, ob die Belange, die sie vertreten, hinreichend berücksichtigt werden. Der Hinweis auf die Einhaltung eines Merkblattes reicht dafür nicht aus, der Träger hat konkret zu benennen, in welchen Punkten der Plan gegen im Merkblatt dargelegte Regelungen verstößt. Erfolgt dies nicht, darf der Plangeber davon ausgehen, dass die Belange nicht berührt sind bzw. angemessen berücksichtigt sind.</p>

<b>Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 1.12.2017</b>	
<p>Aus baudenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf die Planung</p>
<p>Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.</p>	<p>Die Hinweise sind allgemein gültig und ohne besondere spezifische Bedeutung für den Bebauungsplan.</p>

<b>Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Ordnungsamt, Ordnung und Sicherheit, 5.12.2017</b>	
<p>Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens</p>	<p>Keine Auswirkungen auf die Planung</p>

<b>Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Landwirtschaftsamt, Agrarstruktur vom 28,11,2017</b>	
<p>Das Landwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange für den Fachbereich Landwirtschaft innerhalb der Kreisverwaltung Teltow-Fläming hat keine Bedenken zur beabsichtigten Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf die Planung</p>

# Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<b>Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat I, Hauptamt, Infrastrukturmanagement vom 7.12.2017</b>	
Dem o.g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Straßenverkehrsamt, Verkehssicherheit / Verkehrslenkung vom 12.12.2017</b>	
dem Inhalt der Planungsüberlegungen sowie dem Inhalt des Festsetzungsumfanges des BP nach ergeben sich keine Einwände.	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat II, Gesundheitsamt / Hygiene und Umweltmedizin vom 29.11.2017</b>	
Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 42/2016 „Feuerdornweg II“ der Stadt Luckenwalde	Keine Auswirkungen auf die Planung
<b>Landkreis Teltow-Fläming, Untere Naturschutzbehörde, vom 27.12.2017</b>	
<p>1. Artenschutz</p> <p>Auch wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entbindet das die Stadt Luckenwalde als Verfahrensträgerin nicht davon, sich mit den Belangen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) auseinandersetzen zu müssen. Die Unterlagen sind nicht abschließend prüffähig, da mit einer Fällzeitenregelung allein nicht sichergestellt werden kann, dass bei einer Planrealisierung die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden. Genau das ist jedoch auf dieser Verfahrensebene abzu prüfen.</p> <p>Die Argumentation der Verfahrensträgerin, wonach eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten im Zuge der Planumsetzung pauschal durch den § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG gedeckt ist, ist fachlich nicht haltbar.</p> <p>Ein Verlust ganzjährig geschützter Nist- und Lebensstätten würde zu einem artenschutzrechtlichen Verstoß führen, wenn im Vorfeld keine geeigneten Ersatzquartiere (z. B. Ersatzkästen in Eingriffsnähe) angeboten werden können. Bei solchen besonderen Strukturen (Höhlungen, Stammaufrisse, etc.) ist in unserer Kulturlandschaft eben nicht davon auszugehen, dass die Tiere in benachbarte Gebiete ausweichen können und sofort neue Besiedlungsmöglichkeiten vorfinden, ohne dass durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die Lebensraumkapazität für die jeweiligen Arten erhöht wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt sich bereits mit den Belangen des besonderen Artenschutzes auseinander. Das Thema ist in der Begründung unter der Überschrift „Naturschutz“ eingehend behandelt. In der Begründung wird dargelegt, dass zum Schutz baumbrütender Arten nicht nur die Fällzeitenregelung gilt, sondern bei Höhlenbäumen außerdem eine Artenschutzkontrolle durchzuführen ist.</p> <p>Seitens des Plangebers ist nicht zu erkennen, warum der § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG hier nicht greifen soll. Es ist jedoch richtig, dass die Anwendbarkeit des § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht davon entbindet, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Dies ergibt sich im vorliegenden Fall aber durch den § 13a BauGB.</p> <p>Dennoch ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, inwiefern die benannten Belange des Artenschutzes angemessener berücksichtigt werden könnten. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan um eine textliche Festsetzung ergänzt, welche die Anbringung von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse</p>

# Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

	regelt.
Den Hinweisen der UNB zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde nicht bzw. nur unzureichend gefolgt. Die Unterlagen sind deshalb zu überarbeiten.	
Es ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen (eigenes Kapitel im Begründungstext oder eigener Fachbeitrag), in der die vorhabenbedingte Betroffenheit europäischer Vogel- und Fledermausarten durch ein Fachbüro zu bewerten ist. Durch die Fällzeitenregelung beschränkt sich der notwendige Untersuchungsumfang auf die Suche nach ganzjährig geschützten Nist- und Lebensstätten. Beachten Sie hierzu bitte die Hinweise der UNB zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, müssen Nester der Roten Waldameisen nicht zwingend Bestandteil der Artenschutzprüfung sein (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Es wird jedoch empfohlen, diese besonders geschützten Ameisenarten aufgrund ihrer Ökosystemleistungen bei der notwendigen Geländebegehung mit einzubeziehen. Ergeben sich bei der gutachterlichen Kontrolle Hinweise auf Vorkommen weiterer streng geschützter Arten (z. B. Zauneidechsen), sind auch diese in die Betroffenheitsanalyse zu integrieren. Im Bedarfsfall sind geeignete Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen zu entwickeln. Wenn Ersatzkästen notwendig werden, ist deren Installation soweit vorzubezugen, dass sie als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfordert bereits auf B-Planebene eine hinreichende Präzisierung (Kastentyp, Lage, "Flächenzugriff", rechtliche Sicherung, etc.).	Die Forderung nach einer zusätzlichen artenschutzrechtlichen Prüfung, die über das hinausgeht, was seitens der Naturschutzbehörde im Rahmen der Waldumwandlung verlangt wurde, ist im Sinne einer Gleichbehandlung der Antragsteller nicht angemessen. Die artenschutzrechtliche Prüfung sollte im Rahmen der Fällmaßnahmen erfolgen, da diese dann aufgrund des zu erwartenden Zeitablaufs in jedem Fall durchzuführen ist. Eine doppelte Prüfung – jetzt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – und später im Zusammenhang mit der Waldumwandlung und den Fällmaßnahmen ist nicht vertretbar. In dem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass es im Ermessen der Gemeinde liegt, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.  Zweifelsfrei werden Ersatzkästen nicht notwendig, dies regelt § 13a BauGB. Dennoch sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Wenn es ohne signifikante Auswirkungen auf das Vorhaben möglich ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einfachen Mitteln Verbesserungen für die Belange des Artenschutzes zu schaffen, sollte dies im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander auch erfolgen. Dies erfolgt im Rahmen einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zugunsten von Nistkästen.

<b>Bürger 1 (Eigentümer einer Teilfläche) vom 17.12.2017</b>	
Nach gründlicher Durcharbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes möchten wir nachfolgende Änderungen vorschlagen, die hoffentlich Ihre Zustimmung finden.	
Das Grundstück soll als Garten genutzt werden. Der Höhenunterschied zwischen Feuertornweg und dem angrenzenden Grundstück beträgt 4,00 m. Um nutzbare Flächen des Gartens zu erhalten wurden Winkelwände zur Hangsicherung eingebaut. Das Gefälle von 13% wurde	

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

<p>durch die Gestaltung mit Winkelwänden erheblich reduziert, so dass teilweise ebene Flächen entstanden sind, die eine Bebauung mit Gewächshaus, Gartenlaubem Carport usw. zulassen.</p>	
<p>Zulässige Garagen / Stellplätze: Die Grundstückstiefe von 12,00 m, die dafür vorgesehen ist, ist sehr eng berechnet. Ein PKW ist ca. 5,00 m und ein Autoanhänger ca. 4,00 m lang, für die Garage bleiben dann noch ca. 3,00 m?. Für das Beladen eines Anhängers mit Gartenabfällen wäre es sinnvoll, wenn dieser auf der Stellfläche Platz hätte. Ein Abstellen des Autoanhängers im Feuerdornweg würde den Verkehr erheblich belasten. Deshalb sollte für die Garage + Stellfläche eine Grundstückstiefe von mindestens 15 m festgeschrieben werden.</p>	<p>Für die Berechnung der Tiefe von 12 m wurden folgende Maße angenommen: 5 m Aufstellflächen für einen PKW und 7 m Tiefe einer Garage. Abgesehen davon, dass der Feuerdornweg nicht so stark befahren ist, dass abgestellte Fahrzeuge zu einer Verkehrsbehinderung führten, muss festgehalten werden, dass die durch den Bebauungsplan entstehenden zusätzlichen Stellplätze zu einer sehr üppigen Ausstattung der Grundstücke am Sanddornweg führen, die über die notwendigen Stellplätze, die auf den „Altgrundstücken“ nachgewiesen werden müssen, hinaus gehen.</p>
<p>Abstandsflächen: Aufgrund der Breite des Grundstücks von 20 m und der bereits errichteten Anlagen auf den beiden bebauten Gärten bitten wir die Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf 2,00 m festzulegen. Der angrenzende Baumbestand müsste ebenfalls auf 2 m Abstand zum benachbarten Garten reduziert werden, so dass keine ca. 10,00 m hohen Bäume, Äste und Strauchwerk durch die Einfriedungen wachsen können. Da es hier um eine rein gärtnerische Nutzung der Grundstücke handelt, wäre eine Ausnahmeregelung der Abstandsflächen von 2,00 m im Vorfeld wichtig, um nachbarschaftliche Konflikte beim Abschluss des städtebaulichen Vertrages vorzubeugen.</p>	<p>Der Abstand der Bäume zu den Grundstücksgrenzen ist im Nachbarrecht hinreichend geregelt. Hier gilt ein Bestandsschutz für bereits vorhandene Bäume und ein Anspruch auf Abstand bei den Neupflanzungen. Eine grundsätzliche Reduzierung der Abstandsflächen ist nicht vertretbar. Hier sollte im Einzelfall – auch unter dem Aspekt nachbarlicher Belange - geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen.</p>
<p>Höhe der Einfriedungen: Grundstückseinfriedungen bitten wir auf eine Höhe 1,80 m festzulegen. Gemäß des bestehenden Bestands der bereits bebauten Grundstück und der ortsüblichen Höhe von min. 1,80 m bei Einfriedungen der Gartengrundstücke.</p>	<p>Trotz erheblicher fachlicher Bedenken wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,80 m festgesetzt. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die transparenten Einfriedungen im Sinne des Wasserabflusses ohne wasserundurchlässigen Sockel zu errichten sind.</p>