

**Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde**  
**Aufstellung der „Ergänzungssatzung Rieselmeister-Gehöft Berkenbrücker Chaussee“**  
**Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**  
**Anschreiben: 15. Mai 2020, Fristende: 01. Juni 2020**

Inhalt der Stellungnahmen	inhaltliche Auseinandersetzung	Auswertungsvorschlag
01 Nuthe Wasser und Abwasser GmbH <span style="float: right;">29.05.2020 (PE: 02.06.2020)</span>		
<p>Zum Entwurf der o.g. Satzung nehmen wir wie folgt Stellung:            Für die durch die Satzung betroffenen Grundstücke besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung.</p> <p>Ein Konflikt mit der lt. Flächennutzungsplan vorgesehenen Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung besteht nicht, da die alte Kläranlage seit 1998 außer Betrieb ist. Sie wird derzeit noch als Zwischenspeicher für den erhöhten Schmutzwasseranfall bei Starkregenereignissen und Zwischenlager für den bei der wöchentlichen Entschlammung des Hauptpumpwerkes Saarstraße entfallenden Primärschlamm genutzt. Beide Nutzungen werden ab 2021 entfallen, da auf der neuen Kläranlage ein dem Stand der Technik entsprechendes Speicherbecken in Betrieb genommen wird und ebenfalls in 2021 mit Inbetriebnahme des neuen Hauptspeicherwerkes in der Saarstraße die wöchentliche Entschlammung der Speicherkammern und damit die Notwendigkeit der Zwischenlagerung des Primärschlammes entfallen wird.</p> <p>Eine Weiternutzung der Fläche der alten Kläranlage als abwassertechnische Anlage ist aus Gründen des Immissionsschutzes wegen der Nähe zur in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Nutzungen bereits jetzt nicht möglich. Aus diesem Grund wurde der Standort der neuen Kläranlage etwa 600m weiter nördlich gewählt. Auch der bauliche Zustand des mittlerweile 50 Jahre alten Betonbeckens schließt eine weitere abwassertechnische Nutzung aus.</p> <p>Hinsichtlich des möglichen Altlastenverdacht teilen wir Ihnen mit, dass das Betriebsgrundstück der ehemaligen Kläranlage bis zum Jahr 2002 aus 2 Flurstücken bestand. Diese waren das Flurstück</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt, dass die Fläche nicht mehr für die im Flächennutzungsplan dargestellte Zweckbestimmung „Abwasser“ benötigt wird und dass die Funktion der angrenzenden Flächen des Klärwerks nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Weiterhin wird plausibel dargelegt, dass Altlasten aus der vorherigen Nutzung als Bestandteil des Klärwerkgeländes für den Geltungsbereich der Satzung nicht zu befürchten sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>231/2, auf welchem sich seit etwa 1910 die Kläranlage befand, und das Flurstück 232, welches seit 1910 mit einem für den Abwassermeister bebaut ist und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wurde. Die Betriebsanlage der ehemaligen Kläranlage auf dem ehemaligen Flurstück 231/2, jetzt Flurstück 226, befand sich, von der Berkenbrücker Chaussee aus gesehen, immer in der hinteren Hälfte des Grundstückes. Die eigentlichen Rieselfelder lagen nördlich hinter dem Betriebsgrundstück. Die Fließrichtung des Grundwassers in diesem Bereich ist von Süden nach Norden. Damit kann auch eine Beeinträchtigung der Bodenbeschaffenheit auf den Grundstücken 331-335 auf diesem Pfad durch den Altstandort Kläranlage auf dem Nachbargrundstück ausgeschlossen werden.</p> <p>Auf dem ehemaligen Flurstück 232 befinden sich nun die Flurstücke 331 und 332. Für diese Grundstücke besteht aufgrund der geschilderten Nutzung zu Wohnzwecken in der Vergangenheit aus unserer Sicht kein Altlastenverdacht.</p> <p>Auch auf den daneben befindlichen Grundstücken 333 und 334, die zwar bis 2002 Bestandteil des Flurstückes 231/2 und damit Bestandteil des Betriebsgrundstückes der Kläranlage waren, haben sich zu keinem Zeitpunkt Anlagenteile der Kläranlage befunden. Somit besteht auch für diese beiden Grundstücke kein Altlastenverdacht.</p> <p>Auf dem Flurstück 335 befindet sich das ehemalige Betriebsgebäude der alten Kläranlage. Dieses wurde von 1973 bis 1998 als Sozialgebäude, Werkstatt und Garage genutzt und hatte auch eine Betriebswohnung. Auch aus diesen Nutzungen kann kein Altlastenverdacht für dieses Grundstück abgeleitet werden.</p> <p>Wir haben die von der Satzung betroffenen Grundstücke im Jahr 2002 aufgrund ihrer Entbehrlichkeit für die Erfüllung der Aufgaben der NUWAB GmbH mit der Absicht des Verkaufes als Bauland gebildet. Die beiden bereits bebauten und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke wurden im Jahr 2004 veräußert. Die drei nicht bebauten Grundstücke wurden im Jahr 2019 veräußert. Die mit der Satzung beabsichtigte Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung zur Bebauung dieser Grundstücke wird durch uns ausdrücklich begrüßt.</p>		
--	--	--



Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Seitens des **Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung** (hier: **SG Kreisentwicklung**) wird um Beachtung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten:

Die den Unterlagen beigefügte Karte ohne Maßstab dient lediglich der Übersicht und besitzt insoweit keinen Normcharakter. Zudem enthält die Satzung (noch) keine Verfahrensvermerke. „Zwingend erforderlich sind ... die folgenden Angaben:

- der Ausfertigungsvermerk, mit dem Datum des Satzungsbeschlusses, dem Datum und der Bestätigung der Plangenehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (soweit gesetzlich vorgeschrieben) und dem Datum der Ausfertigung,
- ein Vermerk über die Tatsache und den Zeitpunkt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung (des Satzungsbeschlusses und ggf. der Genehmigung),
- die vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung ...“ (s. hierzu Planunterlagen VV<sup>2</sup>).<sup>3</sup>

Das Inkrafttreten am Tage nach der Bekanntmachung braucht nicht ausdrücklich vermerkt zu werden, weil es sich aus dem Gesetz ergibt (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).<sup>4</sup>

Die Darlegungen auf der S. 7 (Abs. 5) sind irreführend und stellen die Wahl des Planungsinstruments der Ergänzungssatzung in Frage. Zudem fehlt hier scheinbar ein Wort, welches zum Verständnis erforderlich wäre. Beschrieben wird, dass für die Grundstückseigentümer Planungssicherheit geboten werden soll und die Ergänzungssatzung gewählt wurde, auch wenn es sich nicht wirklich um eine Außenbereichsfläche handelt, sondern um die ehemalige Betriebsfläche der Kläranlage, die sich im Siedlungsbereich befindet ...

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung den Zweck verfolgt, „Außenbereichsflächen in den

Der Ausfertigungsvermerk wird hinzugefügt.

Vermerk über die öffentliche Bekanntmachung wird aufgenommen.

In der Planunterlagen VV wird lediglich bestimmt, dass die Planunterlage für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 BauGB auf der Grundlage der Liegenschaftskarte herzustellen ist.

Der angeführte Hinweis bezieht sich auf Bebauungspläne und nicht auf Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 BauGB.

Absatz 3 der Ergänzungssatzung wird entfernt. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 6 BauGB tritt die Satzung jedoch nicht (wie nach § 3 Abs.5 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg [BbgKVerf]) „mit dem Tage nach der Bekanntmachung“, sondern „mit der Bekanntmachung“ in Kraft.

Die Zuordnung der betreffenden Fläche zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen wurde unterschiedlich beurteilt. Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming ist der Auffassung, dass die betreffenden Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Die Stadt Luckenwalde vertritt hierzu eine andere Auffassung. Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde ist es daher deren Aufgabe, eine eindeutige rechtliche Beurteilung zu schaffen.

Die Prägung der durch die Satzung betroffenen Fläche wurde hinreichend im Kapitel 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation be-

Wird gefolgt.

Wird gefolgt.

Wird nicht gefolgt.

Wird gefolgt.

Wird nicht gefolgt.

grundsätzlich bebauten Innenbereich einzubeziehen“.<sup>5</sup> „Gegenstand der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung sind ‚einzelne Außenbereichsflächen‘. Dies bedeutet, dass es sich um solche Flächen handeln muss, die nach § 35 zu beurteilen sind. Maßgeblich sind hierbei die Abgrenzungskriterien zwischen den ‚im Zusammenhang bebauten Ortsteilen‘ und dem Außenbereich ... Ausgeschlossen sind daher solche Flächen, die bereits zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören.“ Zudem „wird nicht abgestellt auf z. B. ‚Grundstücke im Außenbereich‘ ... Das Abstellen auf Flächen und nicht Grundstücke vermeidet das Problem, dass durch die Annahme entstehen könnte, es müssten stets Grundstücke vollständig in den Innenbereich einbezogen werden. Dies könnte je nach Sachlage mit den weiteren Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 und 5 nicht vereinbar sein, insbesondere im Hinblick auf das Erfordernis, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt und die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen“<sup>6</sup> (Prägung Flurstück 331 wird hinterfragt). Demgemäß muss Eindeutigkeit darüber bestehen, ob es sich bei den hier einzubeziehenden Flächen einerseits uneingeschränkt um Außenbereichsflächen handelt, die andererseits darüber hinaus durch den angrenzenden Bereich geprägt sind. Dies wäre in der Begründung entsprechend nachvollziehbar darzulegen. Anderenfalls sollte die Beurteilungsgrundlage der Flächen erneut geprüft und ggf. dabei ein anderes Planungsinstrument in Erwägung gezogen werden.

Im Absatz 6 auf der S. 7 wird auf einen Schreibfehler aufmerksam gemacht. Dort heißt es „Nr. 5“ gemeint ist sicher Absatz 5.

Punkt 3.2 nimmt auf die betroffenen Belange Bezug. Dargelegt wird, dass eine Betroffenheit der Belange des Umweltschutzes nicht erkennbar sei, die Satzung nur die tatsächliche Situation bestätigen würde, aber kein neues Baurecht schafft.

Hierzu wird auf § 34 Absatz 5 Satz 4 BauGB verwiesen, wonach auf Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 ergänzend § 1 a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1 a entsprechend anzuwenden sind. Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen. „Dies bedeutet, dass zum einen die sog. Bodenschutzklausel des § 1 a Absatz 2 zu berücksichtigen ist ... Wesentlich ist, dass die sich aus § 1 a Absatz 2 Satz 1 und 2

leuchtet. Die Prägung des Flurstückes 331 ergibt sich insbesondere aus der Nutzung des Flurstückes 386 der Flur 11 der Gemarkung Luckenwalde auf der gegenüberliegenden Seite der Berkenbrücker Chaussee, sowie aus der seit ca. 100 Jahren bestehenden Wohnnutzung (Rieselmeister-Gehöft) der Flächen. Für das Flurstück 331 ergibt sich die Prägung bereits daraus, dass es ursprünglich Bestandteil des zum Wohnen genutzten Grundstücks des Rieselmeister-Gehöfts war. Dies zeigt die Abb. 1 der Begründung zur Satzung. Das heutige bebaute Flurstück 332 ist kleiner als das im Stadtplan aus dem Jahr 1925 eingezeichnete Flurstück das große Flächen des heutigen Flurstücks 331 einbezog. In dem Bereich des heutigen Flurstücks 331 ist im Stadtplan von 1925 ein Nebengebäude des Rieselmeister-Gehöfts eingezeichnet.

Der Fehler wurde in der Begründung korrigiert.

Zur Klarstellung der Durchführung des Abwägungsgebotes wurde in Kapitel 3.2 ein ergänzender Hinweis auf § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB hinzugefügt.

Dies führt jedoch zu kein anderes Ergebnis, da die Stadt Luckenwalde, wie schon weiter oben beschrieben, der Auffassung ist, dass diese Fläche dem Grund nach nicht dem Außenbereich zuzuordnen ist. Da die Stadt Luckenwalde der Meinung ist, dass die Fläche bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar ist, entsteht kein Eingriff. So wird es auch im Kapitel 3.2 dargestellt.

Die Stellungnahme des Umweltamtes SG Naturschutz (siehe unten)

Wird gefolgt.

Wird teilweise gefolgt.

ergebenden Grundsätze nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen sind. ..., d. h. sie sind nach Abwägungsgrundsätzen entsprechend den Erfordernissen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 („mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar“) der Abwägung zugänglich.“ Insofern hat auch „der Gesichtspunkt Bedeutung, dass die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung in begrenzter Weise Flächen einer Bebauung zuführt und dies ... dazu dienen kann, die begrenzte Weiterentwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils etwa auch unter Nutzung der dort vorhandenen Infrastruktur vorzusehen.“<sup>7</sup>

Darüber hinaus ist außerdem die Regelung des § 1 a Absatz 3 über Eingriffe in Natur und Landschaft maßgeblich. „Auch hier ist von Bedeutung, dass diese Anforderungen der Abwägung ... unterliegen (§ 1 a Absatz 3 Satz 1) und im Rahmen der Anforderungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 („mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar“) überwindbar sind.“<sup>8</sup> Hierzu wird der oben zitierten Norm folgend auf die Anwendbarkeit § 9 a Abs. 1 verwiesen.

Im Hinblick auf den Regelungsinhalt der Satzung sollte geprüft werden, ob ggf. ergänzend einzelne Regelungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 festgesetzt werden sollten. Typisch hierfür wären Festsetzungen zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhe baulicher Anlagen oder zu Pflanz- und Ausgleichsflächen.<sup>9</sup> Da auf den unbebauten Grundstücken bereits bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt worden sind (s. S. 2), folglich Kenntnis über deren künftige bauliche Nutzung bestehen dürfte, könnte dies unter Umständen geboten sein, auch im Hinblick auf die vorhandene Bebauung.

<sup>2</sup> Planunterlagen VV - Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389)

<sup>3</sup> Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand Januar 2020, Pkt. A 5 – Der Bebauungsplan als Dokument – S. 3/4

<sup>4</sup> a. a. O. Fußnote 3

<sup>5</sup> Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger – Kommentar zum BauGB zu § 34, Rn. 115, Söfker Lfg. 125 Mai 2017

<sup>6</sup> s. Quelle Fußnote 5, Rn. 116

<sup>7</sup> s. Quelle Fußnote 5, Rn. 120c

<sup>8</sup> s. Quelle Fußnote 7

bestätigt die Auffassung der Stadt, dass naturschutzrechtliche Belange nicht berührt sind.

In Kapitel 3.3 wurde begründet, warum keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB aufgenommen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben soll nach § 34 BauGB erfolgt. Ein Erfordernis zum Treffen von Festsetzungen wird nicht erkannt.

Wird nicht gefolgt.

<sup>9</sup> aus vhw-Veranstaltung (BB195342) „Zwischen Innen- und Außenbereich“ vom 19.11.2019, Vortrag Dr. Werner Klinge, Büro Plan und Praxis, S. 62		
<b>03b Umweltamt / SG Naturschutz</b>		
<p>Naturschutzrechtliche Belange werden durch die o. g. Planung nicht berührt.</p> <p>Die beantragten Grundstücke / Flurstücke befinden sich in keinem Schutzgebiet im Sinne des § 8 Abs. 1 BbgNatSchAG. Auch sind uns bisher keine besonders geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG oder Bestandteile einer geschützten Allee (§ 17 BbgNatSchAG) in diesem Bereich bekannt.</p> <p>Hinzuweisen ist, dass auch wenn die Flurstücke dem baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden, bei der Bau-feldfreimachung kommt aber trotzdem die BaumSchVO TF zur Anwendung.</p>	<p>Die Belange werden nicht berührt. Die Stellungnahme bestätigt die Auffassung der Stadt Luckenwalde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>03c Umweltamt / SG Wasser, Boden, Abfall</b>		
<p>Es liegen folgende am 16.03.2019 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschreiben</li> </ul> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine</p>	<p>Die Belange werden nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>03d Landwirtschaftsamt / SG Agrarstruktur</b>		
<p>Der Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Flurstücke der Gemarkung Luckenwalde, Flur 13, Flurstücke 331, 332, 333, 334 und 335 in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) der Stadt Luckenwalde mit Begründung in der Fassung vom 14. Mai 2020 lag dem Landwirtschaftsamt gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3</p>	<p>Die Belange werden nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>BauGB zur Stellungnahme vor.</p> <p>Zur vorgesehenen Einbeziehung der Plangebietsfläche in den Innenbereich der Stadt Luckenwalde nach § 34 BauGB bestehen hinsichtlich zu beachtender landwirtschaftlicher Belange keine Bedenken.</p>		
<p>03e Gesundheitsamt / SG Hygiene und Umweltmedizin</p>		
<p>Der Stellungnahme des Gesundheitsamtes liegen folgende am 20. November 2020 eingegangene Unterlagen zu Grunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschreiben der Stadt Luckenwalde an den Landkreis Teltow-Fläming zur „Ergänzungssatzung Rieselmeister-Gehöft Berkenbrücker Chaussee“ der Stadt Luckenwalde einschließlich elektronisch einsehbarer Unterlagen (Stand: 14. Mai 2020).</li> </ul> <p>Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände oder Hinweise zur „Ergänzungssatzung Rieselmeister-Gehöft Berkenbrücker Chaussee“ der Stadt Luckenwalde.</p>	<p>Die Belange werden nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>03f Ordnungsamt / SG Ordnung und Sicherheit</p>		
<p>Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.</p>	<p>Die Belange werden nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>03g Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz / SG Denkmalschutz</p>		
<p>Zum vorgelegten Entwurf der Ergänzungssatzung „Rieselmeister-Gehöft“ der Stadt Luckenwalde bestehen keine denkmalfachlichen oder denkmalschutzrechtlichen Belange.</p> <p>In der Gemarkung Luckenwalde, Flur 13, Flurstücke 331, 332, 333, 334 und 335 befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Auch in der näheren Umgebung des o.g. Grundstücks befinden sich keine Denkmale. Daher sind hier keine denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Belange werden nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stand: 11.06.2020