

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



Postanschrift:
Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow

Dezernat: III - Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt: Bauordnungsamt - AG Bauleitplanung
Dienstgebäude: 15848 Beeskow
Rathenaustraße 13
Haus C, Zimmer 201

Bürgermeister
der Gemeinde Rietz-Neuendorf
Herrn Oliver Radzio
Fürstenwalderstr. 1
15848 Rietz-Neuendorf

Ansprechpartner(in): Frau Schaper
Telefon: 03366 35-1603
Telefax: 03366 35-2639
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen: 63.02-51.10.20-20224-22-93 eingegangen am: 12.07.2022 Datum: **22. August 2022**

Grundstück: **Rietz-Neuendorf, Alt Golm, ~**

Gemarkung: Alt Golm
Flur: 1
Flurstück: 369

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168" der Gemeinde Rietz-Neuendorf, OT Alt Golm nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Teilfläche für Gemeinwohleinrichtungen

Fläche: 1,8 ha
Planungsstand: 24.06.2022

Sehr geehrter Herr Radzio,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

X Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Stabsstelle Stärkung des ländlichen Raumes, Sicherung Daseinsvorsorge, ÖPNV

Eine angegebene Emailadresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Für die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation per Email ist folgende Emailadresse eingerichtet worden: vps@landkreis-oder-spree.de. Rahmenbedingungen siehe www.l-os.de/vps.

Sprechzeiten: Di / Do 09 - 12; 13 - 18 Uhr Telefon: 03366 35-0 Bankverbindung: Sparkasse Oder-Spree
Mo / Fr nach Vereinbarung Telefax: 03366 35-1111 BIC: WELADED1LOS
Mi geschlossen Internet: www.l-os.de IBAN: DE43 1705 5050 2200 6011 77
E-Mail: kreisverwaltung@l-os.de Umsatzsteuer ID-Nr.: DE162705039

- X** Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen).

Umweltamt

SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

a) Einwendungen:

Im Vorhabenareal befinden sich zwei Aufschüttungen. Zum einen ein Wall entlang des Lindenwegs, der mit Sträuchern bewachsen ist. Zum anderen eine ca. 1500m² große Aufschüttung am Friedhofsweg, welche mit Gräsern, Stauden und Gehölzen bewachsen ist. Erkenntnisse zur Herkunft des Materials und zu möglichen Belastungen liegen bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht vor.

b) Rechtsgrundlage:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Zwei Wochen vor der geplanten Beräumung der Flächen ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren, um bei der Beräumung anwesend sein zu können und das Material beurteilen zu können.

Die anfallenden Abfälle (z. B. Aufschüttungen) sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten.

Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH-(SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen.

Die Ergebnisse der Beprobung (Prüfzertifikate inkl. Probenahmeprotokoll) sind der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen.

Sollten die genannten Bereiche sich als abfallrechtlich auffällig erweisen (z. B. Fremdbestandteile, organoleptische Auffälligkeiten), dann sind die genannten Bereiche bodenschutzrechtlich nach Maßstäben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beproben, um eine Gefahr für die geplante Wohnnutzung ausschließen zu können.

SG untere Wasserbehörde

a. Einwendungen:

zu Festsetzung IX 2 „Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist“

In der Begründung zur Festsetzung wird weiterhin ausgeführt, dass die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen

soll.

Mit Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 19.12.2011 und dem Wegfall des § 64 Abs. 2 Nr. 3 BbgWG, wonach die Bestimmungen des Abschnitts 3 des BbgWG nicht gelten für Niederschlagswasser von Dachflächen, welches ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder unmittelbar in ein Gewässer eingeleitet werden kann, gilt der § 66 BbgWG unmittelbar auch für das Niederschlagswasser von Dachflächen.

Die vom B-Plan betroffenen Grundstückseigentümer können somit eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung nur durchführen, wenn Ihnen die Abwasserbeseitigungspflicht übertragen wird.

Dies kann gemäß § 66 Abs. 2 Nr. 1 BbgWG mit einer Satzung gemäß § 54 Abs. 4 S. 2 und 3 BbgWG erfolgen.

Voraussetzung dafür ist, dass im Plangebiet versickerungsfähige Böden anstehen und die Satzung somit vollzugsfähig ist.

Diese Satzung muss explizit vorsehen, dass die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers den Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (§ 66 Abs. 2 Nr. 1 BbgWG) übertragen wird.

b. Rechtsgrundlage:

zu 1. § 54 BbgWG, § 66 BbgWG

c. Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder Überwindung (z.B. Ausnahme oder Befreiungen):

Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Planes

X Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Umweltamt

SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Altlasten

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen werden (z. B. organoleptische Auffälligkeiten), die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit auf diesem Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren.

Bodenschutz

Es ist sicherzustellen, dass von der baulichen Maßnahme keine Besorgnis für das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 7 Satz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i.V.m. § 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hervorgerufen wird. Insbesondere Bodenverdichtungen durch Befahrung mit z. B. Baumaschinen und/oder Lagerung von Baumaterial/-abfällen außerhalb des Baufeldes.

Flächen, welche im Verlauf der baulichen Maßnahmen beansprucht werden (z. B. temporäre Baustelleneinrichtungen), müssen Rekultivierungsmaßnahmen unterzogen werden, damit bodenphysikalische Eigenschaften dem Ausgangszustand entsprechen.

Gemäß § 202 Baugesetzbuch ist humoser Oberboden (Mutterboden) in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die anfallenden Mengen an Bodenaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung nach Ober- sowie Unterboden zu trennen.

Wird im Rahmen der Baumaßnahme Oberboden abgetragen, der nicht unmittelbar am Entstehungsort wieder eingebaut werden soll, sondern anderweitig z. B. im Landschaftsbau verwertet wird, sind die im § 12 BBodSchV geregelten Anforderungen an Bodenmaterialien zu beachten. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist dann vorab, zur Beurteilung des Materials für die konkrete Verwertungsmaßnahme, einzubeziehen.

Abfallentsorgung

Alle anfallenden Abfälle (z. B. Aufschüttungen) sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten.

Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH-(SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen.

Die Abfallentsorgungswege sind auf Verlangen der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen.

Einsatz von Recycling-Baustoffen

Ist im Rahmen der Maßnahme ein Einsatz von Recycling-Baustoffen (z. B. bei der Zuwegung) vorgesehen, so haben diese, in Abhängigkeit der Widmung der jeweiligen Wegeabschnitte, der LAGA Mitteilung 20 (M 20, Allgemeiner Teil, Stand 06.11.2003) i. V. m. der Technischen Regel Boden (TR Boden, Stand 05.11.2004) respektive der Brandenburgischen Technischen Richtlinien für Recycling-Baustoffe im Straßenbau (BTR RC-StB 2014) zu entsprechen.

Hinweis: Ab dem 01. August 2023 tritt die neue Mantelverordnung in Kraft, welche die Ersatzbaustoffverordnung einführt, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung neufasst und die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung ändert. Dadurch ergeben sich u. a. Änderungen bei den Anforderungen an Recycling-Baustoffe, Eignungsnachweise für Aufbereitungsanlagen und beim vorsorgenden Bodenschutz. Sollte das Genehmigungsverfahren erst nach Ablauf dieser Frist abgeschlossen werden, gelten die Anforderung der Ersatzbaustoffverordnung. In diesem Fall bedarf es einer weiteren Beteiligung der zuständigen Behörde.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I/ S. 674)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.

Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m W. v. 04.03.2021

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert

Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt durch Artikel 126 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2298), zuletzt durch Artikel 5 Absatz 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232) geändert

Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) vom 08. Januar 2010 (GVBl.II10, [Nr. 01])

Brandenburgische Technische Richtlinien für Recycling-Baustoffe im Straßenbau (BTR RC-StB) – Ausgabe 2014

TR LAGA Boden: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 05.11.2004

LAGA PN 98: Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchung im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom Dezember 2004

SG untere Naturschutzbehörde

Der im der Verfahren befindliche Bebauungsplan bereitet erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Auch wenn bislang keine prüfbare Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorliegt, wird deutlich, dass es möglich ist, Beeinträchtigungen zu vermeiden. So, wie die Grünstrukturen am Friedhofsweg und an der Alt Golmer Chaussee zum Erhalt festgesetzt wurden, sind auch die linearen Gehölzstrukturen entlang des Lindenweges und des Buschweges zum Erhalt festzusetzen. Deren Beseitigung wird als unzulässiger Eingriff, weil vermeidbar, beurteilt. Die Baufelder sind so auszurichten, dass die Erschließung der Grundstücke nur über die neue öffentliche Verkehrsfläche gesichert wird. Dass nach Reduzierung der überbaubaren Fläche und dem Erhalt von Vegetationsstrukturen verbleibende Kompensationsdefizit, kann nur durch landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes beseitigt werden. Der Verlust des versickerungsfähigen Bodens ist durch Maßnahmen der Wasserrückhaltung zu kompensieren.

Artenschutz:

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierung zeigen, dass artenschutzrechtliche Belange bei Umsetzung des Vorhabens berührt werden. Um der Forderung nach Sicherung der ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entsprechen, sind neben dem Erhalt von Lebensstätten Gebüsch bewohnender Arten, CEF-Maßnahmen notwendig. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Goldammer zu richten. Auch wenn die Blindschleiche nicht zu den besonders geschützten Arten zählt, für die nach § 44 BNatSchG die Zugriffsverbote gelten, so unterliegt die Art der Eingriffsregelung nach

§ 15 BNatSchG. Das bedeutet, ohne den Nachweis, was getan wurde, um den Eingriff gleichwertig zu kompensieren, ist der Eingriff unzulässig. Der Auffassung, dass nach Umsetzung des Vorhabens ausreichend Lebensräume zur Verfügung stehen, wird widersprochen.

SG untere Wasserbehörde

zu Festsetzung IX, 2 „Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist.“

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen gesammelt abfließt, stellt gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG Abwasser dar.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Weiterhin darf Niederschlagswasser nur versickert werden, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen (§ 54 Abs. 4 BbgWG).

Straßenentwässerung mittels Versickerung über Rigolen

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die Entwässerung der Planstraße (inklusive Stellplätzen für Besucher und den Lieferverkehr) über Rigolen erfolgen soll, die in der Verkehrsfläche integriert sind.

Gemäß DWA-A 138, Tabelle 1 sind Rigolen für wenig befahrene Verkehrsflächen (bis DT 300 Kfz) in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten sowie für Straßen mit DTV 300 – 5000 Kfz (z.B. Anlieger- und Erschließungsstraßen) nur in Ausnahmefällen zulässig.

Ob eine Straßenentwässerung mittels Rigolen genehmigungsfähig ist, hängt unter anderem davon ab, ob eine ausreichende Vorreinigung erfolgt. Dies kann erst im Rahmen des Antragsverfahrens einer wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft werden.

Löschwasserversorgung

Aus den Unterlagen geht hervor, dass für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung von 48 m³ pro Stunde über den Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten ist. Die Realisierung der Löschwasserversorgung übernimmt der Vorhabenträger.

Ich weise darauf hin, dass die Errichtung eines Löschwasserbrunnens, -teiches oder einer Zisterne bei der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen ist.

Rechtsgrundlagen

WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
DWA-A 138	Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur

Versickerung von Niederschlagswasser“, Stand April 2005, herausgegeben
Von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall
e.V.

Bauordnungsamt AG untere Denkmalschutzbehörde

Durch das o.g. Vorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt, gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) **unverzüglich** der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- Spree (denkmalschutz@l-os.de) **und** dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de) **anzuzeigen** sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind **bis zum Ablauf einer Woche** unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

AG Bauleitplanung

Die Festsetzungen der GRZ mit 0,4 und der GFZ mit 0,8 widersprechen der Absicht einer geringen Verdichtung des Wohngebietes.

Diese Werte stellen die Obergrenze der Orientierungswerte (§17 BauNVO) dar und ermöglichen im Zusammenspiel mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S 2 BauNVO eine maximal mögliche Versiegelung. Hier sind Begrenzungen auf das notwendige Maß zu prüfen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die TF II 1 (Grundstück > 700 m² - GR max. 140 m²) ist widersprüchlich, da bei Grundstücksgrößen zwischen 600 m² und 699 m² die zulässige GR bei 240 m² bis 280 m² liegt.

Hier entsteht ein Widerspruch zwischen möglicher GRZ und sehr einschränkender GR. Auch ist zu bedenken, dass bei Festsetzung einer GR diese für alle baulichen Anlagen gilt (also auch für die Nebenanlagen).

Eine Möglichkeit wäre, nicht nur die Mindestmaße, sondern aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auch maximale Grundstücksgrößen bzw. Baugrundstücksbreiten festzusetzen.

Die im WA1 beabsichtigten besonderen Wohnformen für Senioren oder auch Pflegeeinrichtungen zählen planungsrechtlich unter das Wohnen und nicht zu den sozialen Anlagen. Zu dem Begriff des Wohnens gehört nach BVerwG 25.03.2004 – 4 B 15.04:

- eine auf gewisse Dauer (nicht nur provisorisch) angelegte Häuslichkeit
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises
- die Freiwilligkeit des Aufenthaltes

Ein Ausschluss der Wohnnutzung im WA1 erscheint daher problematisch.

Die TF V2 ist hinsichtlich des Höhenbezugspunktes „in der Planurkunde eingetragene Geländehöhe“ unbestimmt.

Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße. (siehe Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Januar 2020)

Landwirtschaftsamt SG Agrarentwicklung

Der geplante Geltungsbereich des o.g. B-Planes ist beim Landwirtschaftsamt nicht agrarförderrechtlich erfasst.

Da das vorliegende Plangebiet einen Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen bildet und somit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im ökologisch hochwertigen Außenbereich entgegenwirkt, wird das Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht begrüßt.

Die Nutzung des Geltungsbereiches sowohl als Wohnraum, als auch für gemeinwohlorientierte Nutzungen ist ein attraktives Angebot für junge Familien und für ortsansässige Bürger der Gemeinde Rietz-Neuendorf und führt somit zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. Dieser Aspekt wird ebenfalls aus Sicht des Landwirtschaftsamtes befürwortet.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes zum Entwurf des o.g. Vorhabens muss jedoch aus agrarstruktureller Sicht folgender Hinweis gegeben werden:

Bei der Planung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in die Schutzgüter ist § 15 BNatSchG* anzuwenden. Dieser besagt u.a., dass vorrangig zu prüfen ist, ob „der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Von Seiten des Landwirtschaftsamtes stehen dem Vorhaben keine Bedenken gegenüber.

*Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes (BGBl. I S. 3908)

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin