Abwägungsprotokoll nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB zur Entwurfsfassung vom 15. Mai 2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wochenendhäuser Wutscherogge" **Aufgestellt am 10. Juni 2021**

Gemeinde Unterspreewald, Amt Unterspreewald **Beteiligungszeitraum: 12. April bis 17. Mai 2021**

	Name der Behörde	**Datum**	**Einwände, Hinweise**	**Sonstige Hinweise & Informationen (Kurzfassung)**	**Handlungs- und Abwägungsvorschlag Die Änderungen und Ergänzungen bedingen keine erneute Offenlage oder Trägerbeteiligung**
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung		Hinweise	Die GL hat am 27.10.2020 zum Vorentwurf Hinweise zum Freiraumplanung und zum gültigen FNP gegeben Der Planung wurde zugestimmt. Zum Entwurf liegt keine weitere Stellungnahme der GL vor.	Die Hinweise zum Vorentwurf wurden in den Entwurf eingearbeitet. Insofern ist keine weitere Abwägung erforderlich.
2	**Landkreis Dahme-Spreewald**	13.04.2021			
2.1.1	Untere Naturschutzbehörde		Einwände	Unzureichende Prüfung der Auswirkungen durch die Planung auf das angrenzende FFH-Schutzgebiet. Die Auswirkungen sind darzustellen.	Die Auswirkungen auf das umliegende FFH-Gebiet werden eingearbeitet. Mit dem B-Plan ist keine Nutzungsintensivierung verbunden. Alle Nutzungen fanden bereit vor Erlass der FFH-Gebiets-VO statt. Die Nutzung als Wochenendhäuser ist deutlich älter als die FFH-Gebiets-VO. Zur Abfassung dieser VO gehört eine Auseinandersetzung mit den bereits damals vorh. Wochenendhäusern. Darüber hinaus wird auf den vorliegenden Umweltbericht, den Artenschutzbeitrag, das Grünordnungskonzept, den Plan zur Biotop-Struktur auf über 70 Textseiten, plus 3 Planzeichnungen, plus Fotodokumentation verwiesen.
2.1.2				Durch den B-Plan werden Um- Erweiterungs- und Neubauten sowie Nebenanlagen ermöglicht.	Es werden lediglich die bestehenden Häuser planungrechtlich erhalten und es dürfen Nebenanlagen wie z.B. Zäune, Terrasse, Spielplatz und Stellplätze betrieben und bei Verschleiß erneuert werden. Mögliche Umbauten oder Modernisierungen führen zu keiner Veränderung der zulässigen Nutzung. Die Schutzgebiets-VO zum Biosphärenreservat vom 12.09.1990 sieht in § 6 Abs 1, Nr. 10 Zustimmungen für bauliche Maßnahmen vor. Diese Zustimmung kann unterstellt werden, da derselbe Verordnungsgeber zuvor die Baugenehmigung für die Wochenendhäuser erteilt hat.
2.1.3				Es besteht keine Planerfordernis	Die Beurteilung der Planerfordernis obliegt ausschließlich der Gemeinde und nicht den beteiligten Behörden. Die Planerfordenis besteht für die Nebenanlagen, da der Erhalt der Nebenanlagen zur Schutzgebietsverordnung in Konkurrenz steht. Ohne Nebenanlagen ist eine normale Nutzung der bestandsgeschützen Wochenendhäuser nicht möglich.
2.1.4				Der Verordnunggeber des Schutzgebietes hat kein Interesse die Nutzung durch einen B-Plan zu verfestigen. Mit dem Schutzzweck unvereinbare Nutzungen sollen auf legalem Wege sobald wie möglich zurückgebaut werden, z.B. durch Erlöschen des Bestandsschutzes.	Die Wochenendhäuser wurden am 18. März 1985 baugenehmigt. Die Genehmigung liegt vor. Alle Schutzgebietsverordnungen entstanden später. Durch den Einigungsvertrag ist die Genehmigung aus 1985 weiterhin rechtswirksam. Wenn jetzt, wie hier von der UNB vorgetragen, die Häuser zurückgebaut werden sollen, wäre das ein Eingriff ins Eigentum, der durch die Verordnung, das BauGB und GG nicht gedeckt wird. In der Begründung zu den Schutzgebiets-VO hätte der Konflikt gelöst werden müssen.
2.1.5				Das MLUK ist zu beteiligen	Das MLUK wurde umfänglich am Planverfahren beteiligt.
2.1.6				Die Befreiungsmöglichkeiten nach § 67 Abs. 1 BNatSchG sind in der Begründung einzuarbeiten.	Der Hinweis wird aufgenommen. Die Befreiungsmöglichkeiten werden in die Begründung eingearbeitet.
2.1.7				Die Forst ist in das Planverfahren einzubeziehen. Eine mögliche Waldumwandlung ist zu prüfen.	Die Forst wurde beteiligt. Ein Begehung mit Herrn Nass hat ergeben, dass durch die Maßnahme kein Wald in Anspruch genommen wird. Benachbarter Wald bleibt vollumfänglich erhalten.
2.1.8				In das Plandokument ist ein Hinweis auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG aufzunehmen.	Der Hinweis wird in den Plan aufgenommen.
2.2.1	Untere Wasserbehörde		Keine Einwände	Es werden Hinweise auf die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, Trinkwasserversorgung und Niederschlagsentwässerung gegeben.	Alle Hinweise auf die entprechenden Verordnungen werden eingehalten. Keine Abwägung erfoderlich.
2.3.1	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde		Keine Einwände	Keine weitere Stellungnahme	Keine Abwägung erfoderlich.

	Name der Behörde	Datum	Einwände	Es folgenden weitere Hinweis zur Formulierung der Festsetzungen.	Handlungs- und Abwägungsvorschlag
2.4.1	Untere Bauaufsichts-behörde		Keine Einwände	Die Grundfläche sollte einschl. Terrasse auf 65 qm festgesetzt werden.	Die überbaute Grundfläche beträgt bereits über 60 qm. 8,00 x 7,50 m = 60 qm. Zur Grundfläche hinzuzurechnen sind Überdeckungen durch Vordächer und Dachüberstände. Somit ist die Festezung nicht überzogen sondern sichert lediglich den Bestand. Die Terasse ist eine Nebenanlage.
2.4.2				Die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen mit 100 qm erscheint für eine Wochenendhausnutzung unverhältnismäßig groß.	Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 BauNVO Nebenanlagen wie Terrassen, Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten, Geräteschuppen, Spielhaus, usw. anzurechnen oder gesondert auszuweisen. Für die aufgezählten Nutzungen sind 100 qm als Obergrenze eher knapp bemessen.
2.5.1	Brandschutzdienststelle		Keine Einwände	Die Lage der Brunnen ist in der Planung darzustellen. Die in Punkt 5.10.2 beschriebene Zufahrt ist wie dort beschrieben zu realisieren.	Die Lage der Brunnen wird in den Plan eingetragen. Die Zufahrt wird wie festgesetzt realisiert und im Durchführungsvertrag geregelt.
2.6.1	Kataster- und Vermessungsamt		Keine Einwände	Keine weitere Stellungnahme	Keine Abwägung erfoderlich.
2.6.1	Bauleit- und strategische Planung		Keine Einwände	Es ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.
2.6.2				Die Planerfordernis wird kritisch gesehen. Die Abwägung öffentlicher und privater Belaneg gemäß § 1 Abs. 7 BauGB soll vertieft werden.	Die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen wird ergänzt.
2.6.3				Die Ausweisung der Stellplatzflächen erscheinen für sechs Wochenendhäuser überbemessen. Es wird eine Überarbeitung empfohlen.	Die Größe der Stellplatzflächen wird überarbeitet. In der Begründung wird der konkrete Bedarf rechnerisch nachgewiesen.
2.6.4				Die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen mit 100 qm erscheint für eine Wochenendhausnutzung unverhältnismäßig groß.	Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 BauNVO Nebenanlagen wie Terrassen, Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten, Geräteschuppen, Spielhaus, usw. anzurechnen oder gesondert auszuweisen. Für die aufgezählten Nutzungen sind 100 qm als Obergrenze eher knapp bemessen.
2.6.5				Festsetzungen bezüglich des Brandschutzes und Bindungen für Bepflanzungen dürfen nach § 9 BauGB nur für den Geltungsbereich des B-Plans getroffen werden.	Die Festsetzung werden auf das Plangebiet beschränkt. Weitergehende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
2.6.6				Die Ausweisung des Plangebietes im FNP ist in die Begründung aufzunehmen.	Die Dartsellung des Plangebietes im FNP wird in die Begründung übernommen.
2.6.7				Die Sicherung der Zuwegung zum Plangebiet ist im Durchführungsvertrag zu regeln.	Die Zuwegung wird mit der Forst auf Grundlage § 16 Abs. 2 Landes-Waldgesetz vereinbart.
2.6.8				Im Durchführungsvertrag ist die Durchführungsfähigkeit gegenüber mehreren Privatpersonen zu sichern.	Die Ducrhführungsfähigkeit wird im Durchführungsvertrag gesichert.
2.6.9				In der Auslegungs-Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung wurden gemäß § 3 Abs 2, 2. Halbsatz die in den Unterlagen enthaltenen Umweltthemen nicht benannt.	Der Mangel wird durch eine erneute Bekanntmachung geheilt.
3.0	Regionale Planungs-gemeinschaft Lausitz - Spreewald	16.04.2021	keine Einwände	Keine weitere Stellungnahme	Keine Abwägung erfoderlich.
4.0	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	05.05.2021	Keine Einwände	Der Planung wird zugestimmt. Mehrere Hinweise zur auszuschließenden Dauerwohnnutzung, zum Erhalt der Bäume, zu landschaftstypischen Einzäunungen, zur Wasserdurchlässigkeit der Böden und Zustimmung zur Ausweisung von max. 100 qm Nebenablagen pro Haus.	Die Hinweise wurden bereits in die Planung übernommen.
5.0	Landesamt für Umwelt - Technischer Umweltschutz	04.05.2021	Keine Einwände	keine Bedenken. Dem B-Plan wird zugestimmt	Keine Abwägung erfoderlich.

	Name der Behörde	Datum		Hinweise & Bedenken (Kurzfassung)	Handlungs- und Abwägungsvorschlag
6.0	Landesamt für Umwelt- Abt. Wasserwirtschaft	04.05.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
7.0	Landesamt für ländl. Entwicklung, Land-wirtschaft u. Flurneuordnung	26.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
8.0	Landesbetrieb Forst Brandenburg	18.05.2021	Keine Einwände	Gemäß Besichtigung wird kein Wald in Anspruch genommen. Der Planung wird zugestimmt.	Keine Abwägung erfoderlich.
9.0	Wasser- und Bodenverband "Nördlicher Spreewald"	21.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
10.0	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	23.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
11.0	Landesbetrieb Straßenwesen Dezernat Planung Süd	10.05.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
12.0	Landesamt für Bauen und Verkehr	30.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
13.0	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg	22.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
14.0	Bodenverwertungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH (BVVG)	21.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
15.0	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	14.05.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
16.0	Brandenburgische Boden-Gesellschaft für Grundstücks-verwaltung und -verwertung mbH	26.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
17.0	Industrie- und Handelskammer Cottbus	12.05.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
18.0	LMBV - Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	03.05.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
19.0	SÜLL Stadt- und Über-landwerke GmbH Lübben	16.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
20.0	50Hertz Transmission GmbH	27.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
21.0	GASCADE Gastransport GmbH	28.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
22.0	EWE Aktiengesellschaft	16.04.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.

	Name der Behörde	Datum		Hinweise & Bedenken (Kurzfassung)	Handlungs- und Abwägungsvorschlag
23.0	Stadt Luckau	12.05.2021	Keine Einwände	keine Betroffenheit durch die Planung	Keine Abwägung erfoderlich.
24.0	Brandenburgisches Landes-amt für Denkmalpflege und Archäologisches Landes-museum			keine Rückmeldung	
25.0	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			keine Rückmeldung	
26.0	Gewässerunterhaltungsverband „Obere Dahme/Berste“			keine Rückmeldung	
27.0	Mitnetz Strom			keine Rückmeldung	
28.0	Biosphärenreservat Spreewald			keine Rückmeldung	
29.0	Trink- und Abwasser-zweckverband Luckau			keine Rückmeldung	
30.0	Envia-Gruppe			keine Rückmeldung	
31.0	SÜW Stadt- und Überland-werke Luckau-Lübbenau			keine Rückmeldung	
32.0	Deutsche Telekom Technik GmbH			keine Rückmeldung	
33.0	Kommunaler Abfallentsorgungsverband			keine Rückmeldung	
34.0	MAWV			keine Rückmeldung	
35.0	Stadt Lübben/ Spreewald			keine Rückmeldung	
36.0	Gemeinde Märkische Heide			keine Rückmeldung	
37.0	Amt Schenkenländchen			keine Rückmeldung	
38.0	**Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**	Offenlage 12.04 bis 14.05.2021		Im Auslegungszeitraum haben keine Bürger Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert.	

Aufgestellt am 10. Juni 2021
von Reinhard D. Schulz
Dipl.-Ing. Architekt