

# Gemeinde Bertseland

## Bebauungsplan „Nutzungsänderung Spreewald-Parkhotel in Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie im OT Niewitz“

# Abwägungsprotokoll

zum Entwurf in der Fassung Januar 2020

### **Beteiligung der Behörden, TöB und Nachbargemeinden**

Aufforderung zur Stellungnahme am 21.01.2020

Fristsetzung bis zum 28.02.2020

### **Information / Beteiligung der Öffentlichkeit**

Auslegung vom 16.03.2020 bis zum 21.04.2020

Redaktionsschluss 13.02.2021

## Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle zum entsprechenden Planungsstand beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen.

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle		Stn. vom
<b>1</b>	<b>MIR/SenStadt Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5</b>	<b>28.02.2020</b>
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	21.02.2020
<b>3</b>	<b>Landkreis Dahme-Spreewald</b>	<b>24.02.2020</b>
4	Amt Unterspreewald (für die Nachbargemeinden)	02.03.2020/ 03.03.2020
5	Stadt Lübben (Spreewald)	
6	Stadt Luckau	17.02.2020
<b>7</b>	<b>Landesamt für Umwelt</b>	<b>21.02.2020</b>
8	Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg	nicht mehr angeschrieben
9	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	
10	Landesamt für Bauen und Verkehr	07.02.2020
<b>11</b>	<b>Landesbetrieb Forst Brandenburg</b>	<b>31.01.2020</b>
12	Landesbetrieb Straßenwesen	
13	Gewässerunterhaltungsverband "Obere Dahme/Berste"	
14	Trinkwasser- und Abwasserzweckverband Luckau	
15	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	nicht mehr angeschrieben
16	Deutsche Telekom	
<b>17</b>	<b>MITnetz Strom</b>	<b>29.01.2020</b>
18	Kommunaler Abfallentsorgungsverband Niederlausitz	
19	50 Hertz Transmission GmbH	nicht mehr angeschrieben
20	Stadt und Überlandwerke Luckau -Lübbenau	nicht mehr angeschrieben
21	GASCADE Gastransport GmbH	nicht mehr angeschrieben

Nachfolgend werden die **Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden** mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert). In der linken Spalte sind jeweils die relevanten Inhalte der Stellungnahme wörtlich wiedergegeben. Schwerpunkte im Text sind gegebenenfalls hervorgehoben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag begründet.

## MIR/SenStadt Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5

### 1 Grundsätzlich Aussage

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

### Kenntnisnahme

### 2 Erläuterungen

Wir haben zuletzt mit Schreiben vom 15.04.2019 im Rahmen der Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages festgestellt, dass in Anbetracht der im "Entwicklungskonzept" vom März 2019 (S.2 der Erläuterung der Planungsziele) enthaltenen Darstellung lediglich eine geringfügige bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäude vorgesehen und Ziele der Raumordnung nicht berührt waren.

Im nunmehr vorliegenden Planentwurf vom Januar 2020 wurde die Planung gegenüber dem Stand März 2019 wie folgt konkretisiert:

- Planung eines neuen Baufensters TF 8 (keine Bestandserweiterung) im Südosten des Planbereiches ("Gebäude für Mitarbeiter") und
- Vergrößerung des Umfangs der Bestandserweiterung der Teilflächen 5 und 7.

Gegenüber dem vorhergehenden Entwurf wird die vorhandene Baufläche nochmal deutlich erweitert, so dass die Planung nicht mehr als geringfügige Erweiterung des Bestandes anzusehen ist und somit ein Verstoß gegen Ziel 5.4 LEP HR- Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen - besteht.

**Der Zielkonflikt wäre durch eine Reduzierung der Bestandserweiterungen im Rahmen der Festsetzungen TF 5 und 7 auf den Stand März 2019 ("Entwicklungskonzept") bzw. Wegfall der Festsetzung TF 8 lösbar.**

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Aus der Sicht der Gemeinde besteht zwischen der vorgelegten Planung und dem Ziel Z 5.4 LEP HR im konkreten Einzelfall kein Konflikt.

Das ist wie folgt zu begründen.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb einer im FNP dargestellten Sonderbaufläche, die mit dem B-Plan nicht überschritten wird. Der B-Plan ist aus dem FNP, der genehmigt und damit rechtswirksam ist, entwickelt.

Der Geltungsbereich des VBP, der die Grundlage für die Genehmigung der bestehenden Nutzung war, umfasste bereits den Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes. Der VBP hatte bereits für seinen Geltungsbereich ein Baugebiet festgesetzt.

Auf der Ebene der vorbereitenden als auch bei der verbindlichen Bauleitplanung ist also schon die Grundsatzentscheidung getroffen worden. Der vorliegende B-Plan betrifft demnach ein bestehendes Baugebiet.

Im Wortlaut ist das Ziel Z 5.4 LEP HR wie folgt formuliert:

„Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.“

Das Ziel Z 5.4 ist in der „Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)“ im Teil IV (Begründung) wie folgt erläutert.

„Streu- und Splittersiedlungen stellen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar und sind daher keine Siedlungsgebiete (vgl. Begründung zu Z 5.2). Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen führt zu unerwünschtem Flächenverbrauch sowie klimaschädigenden Emissionen infolge erhöhten Verkehrsaufkommens und zieht meist zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nach sich. Eine Erweiterung bereits existierender Streu- und Splittersiedlungen ist raumordnerisch nicht verträglich und daher zu vermeiden. Eine Erweiterung ist eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum. Nachverdichtungen oder das Schließen von Baulücken im Rahmen einer Innenentwicklung stellen keine Erweiterung

dar und sind daher möglich."

Zu beachten ist, dass (wie eingangs dargelegt) der gesamte Geltungsbereich das bereits bestehende Baugrundstück erfasst. Zu einem Baugrundstück und damit zur Siedlungsfläche gehören neben den Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen naturgemäß auch die Frei- und Grünflächen. Letztere sind hier keineswegs Bestandteil des Außenbereiches. Das wird dadurch unterstrichen, dass südlich des nunmehr bestehenden Gebäudes Tennisplätze vorgesehen waren.

Es wird mit dem B-Plan also keine Ausweitung bzw. keine „zu vermeidende Erweiterung“ einer Baufläche d. h. einer Siedlungsfläche in den zu schützenden Außenbereich ermöglicht.

Es geht hier lediglich darum, auf dem Baugrundstück zusätzliche bauliche Anlagen auf den bestehenden Siedlungsflächen und eine Nutzungserweiterung zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall handelt es sich nach Ansicht der Gemeinde um eine Nachverdichtung im Sinne der Begründung zum Ziel Z 5.2.

Nach der Begründung zum LEP HR (Teil IV) zum Ziel Z 5. 2 sind Siedlungsflächen „hochbaulich geprägte Flächen, unabhängig von der derzeitigen Nutzung.“. Weiter heißt es: „Nach- oder Umnutzungen einschließlich Abriss und Neubebauung solcher Flächen stellen keine Entwicklung neuer Siedlungsflächen dar.“

Der B-Plan führt also zu keinem „unerwünschtem Flächenverbrauch“. Zusätzliche klimaschädigende Emissionen infolge eines erhöhten Verkehrsaufkommens sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Hotelkapazität praktisch nicht verändert wird und die Patienten, anders als Touristen, sich eine längere Zeit am Standort aufhalten werden.

Auch sind „zusätzliche Erschließungsmaßnahmen“ im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Der im Ziel Z 5. 4 verwendete Begriff „Vermeiden“ zielt darauf, dass im Rahmen der Aufstellung eines B-Planes alternativ zu prüfen ist, ob andere Lösungen für die gegebene Aufgabe bestehen.

Abgesehen davon, dass es hier nicht um eine Erweiterung einer Siedlungsfläche geht, kann das planerische Ziel auch nicht an einem anderen Standort umgesetzt werden, denn es geht um die Mitnutzung des bestehenden Hotels für die geplante therapeutische Einrichtung.

Der Verzicht auf die Nutzungen innerhalb der Teilflächen TF 5 und TF 7 ist nicht möglich, ohne das Konzept als Ganzes zu gefährden. Lediglich auf die geplante Wohnnutzung in der TF 8 könnte verzichtet werden; das aber zu dem Preis, dass die dort unterzubringenden Angestellten täglich pendeln müssten. Das würde ohne Not zu zusätzlichen klimaschädigenden Emissionen infolge erhöhten Verkehrsaufkommens führen.

### 3 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der **Kenntnisnahme.**  
Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" vom 17.12.2015 (ABl. 24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27/16 S. 755), RegPl ist weiterhin wirksam, da Urteil des OVG B-BB vom 24. Mai 2019- OVG 2 A 4.19 noch nicht rechtskräftig ist
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)

#### 4 Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

**Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Die Ziele der Raumordnung sind beachtet (siehe oben). Die Grundsätze sind selbstständig ermittelt und berücksichtigt worden.

#### 5 Hinweise

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Wir bitten,

- Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung in digitaler Form durchzuführen;

- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als pdf- Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);

- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das dxf-Format möglich;

- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de).

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:

<https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

### Landkreis Dahme-Spreewald

#### 6 Flächeninanspruchnahme und Angaben zur Kompensation

Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

BauGB.

**Untere Naturschutzbehörde** gemäß BauGB, BNatSchG (2), BaumSchV LDS (3)

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.

Die Prüfungen der Umweltauswirkungen sind für die ausgelösten Änderungen in der Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Bestand grundlegend durchzuführen. Die Bilanzierung der durch das aktuelle Vorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen (wie das bereits im Vorentwurf angegebene Maß der zusätzlich überbauten Fläche oder der Zahl der zu fällenden Bäume) ist durch Angaben zu deren Kompensation gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu ergänzen.

## 7 Erfassung des Arteninventars

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag sollten sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards orientieren.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind in einer separaten Kartierung zu erfassen.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind auf das Vorkommen von Nist- und Brutstätten geschützter Arten zu untersuchen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten mögliche Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes auszuschließen.

Der Umweltbericht sowie die beigefügten Fachbeiträge werden soweit erforderlich ergänzt.

Schwerpunkt sind die Maßnahmen zur Eingriffskompensation.

**Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.**

Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dieser beinhaltet die für die Planungsebene B-Plan notwendigen Untersuchungen. Beachtet ist dabei, dass es sich, auch wenn einzelne Vorhaben zeitnah realisiert werden sollen, letztlich um einen Angebots-B-Plan handelt.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG werden nicht durch die Bauleitplanung verursacht. Konflikte können erst durch die konkreten Vorhaben, die auf seiner Grundlage durchgeführt werden, ausgelöst werden.

Der B-Plan hat allerdings nachzuweisen, dass die zulässigen Vorhaben grundsätzlich umgesetzt werden können und sie nicht am Artenschutz scheitern müssen.

Dieser Nachweis ist erbracht.

## 8 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

4. Weiter gehende Hinweise

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Für sich daraus entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um die Beeinträchtigungen auf den unvermeidbaren Rest zu minimieren. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg zu berücksichtigen und anzuwenden. Im Speziellen sind für die Beleuchtungsanlagen Maßnahmen zur Minderung schädlicher Einwirkungen auf Tiere festzusetzen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Die Begründung und der Umweltbericht werden unter Beachtung des aktuell vorliegenden Fachbeitrages zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergänzt.

Auf die Anwendung der „Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg“ als Vermeidungsmaßnahme wird im Umweltbericht hingewiesen.

## 9 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) abzuarbeiten und durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation im Plangebiet festzusetzen. Dauerhaft zu entsiegelnden Flächen gehen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein und werden von der künftigen Versiegelung abgerechnet. Der Vorentwurf enthält hierzu bislang noch keine entsprechenden "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. Ggf. aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst außerhalb der Vorhabenfläche vorgesehene Kompensationsflächen und -maßnahmen sind ebenfalls in der Planzeichnung darzustellen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind durch Angaben wie Pflanzqualitäten zu konkretisieren.

Dabei ist der Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur zu beachten und anzuwenden.

## 10 Betroffenheit geschützter Arten

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln, die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung).

Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) sowie auf mögliche Sachverhalte, die eine Durchführung der Planung verhindern können, abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und ggf. festzusetzen.

Die BaumSchV LDS ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

## 11 Schmutzwasser

a) Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG (4), WHG (5), AwSV (6)

Einwendung: Durch die geplanten zu ändernden Nutzungen bzw. Erweiterungen ist ein Mehranfall von Abwasser bzw. Mehrbedarf an Trinkwasser oder Brauchwasser zu prüfen.

Rechtsgrundlage: Nach § 66 BbgWG ist das anfallende Abwasser vom hier zuständigen Abwasserzweckverband zu entsorgen (Anschluss- und Benutzungszwang). Das gilt ebenso für die Trinkwasserversorgung.

Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Mit dem hier zuständigen Abwasserzweckverband (TAZV Luckau) sind Abstimmungen zu führen, ob und

Der Umweltbericht sowie die beigefügten Fachbeiträge werden soweit erforderlich ergänzt.

Schwerpunkt sind die Maßnahmen zur Eingriffskompensation.

Die nunmehr festgelegten externen Maßnahmen werden in den Unterlagen dargestellt.

Soweit erforderlich, werden Angaben, z. B. zu Pflanzqualitäten gemacht.

Der „Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ wird beachtet.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Die notwendigen Unterlagen werden beigebracht bzw. die vorhandenen im notwendigen Umfang ergänzt.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

**Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.**

Es liegen keine Hinweise vor, dass die Ver- oder Entsorgung des Standortes nicht möglich ist. Der TAZV Luckau wurde beteiligt.

wie größeres Volumen an Abwasser entsorgt (Prüfung des Leitungsnetzes hinsichtlich Kapazität/ Pumpstationen usw.) bzw. ein größeres Volumen an Trinkwasser bereitgestellt werden kann.

## 12 Niederschlagsentwässerungskonzept

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Für neu zu versiegelnden Flächen i.V.m. den Bestandsflächen ist ein Niederschlagsentwässerungskonzept zu erarbeiten.

Den konkreten Genehmigungsanträgen sind hierzu die entsprechenden Dimensionierungsnachweise nach DWAA 138 für die bestehenden, zu erweiternden bzw. neu zu errichtenden Versickerungsanlagen für das anfallende Niederschlagswasser beizulegen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

**Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.**

Das Niederschlagswasser wird wie bisher vor Ort oberflächlich versickert. Ein Niederschlagsentwässerungskonzept wird jeweils im Rahmen der Vorhabenplanung erstellt und mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

## 13 Sonstige Hinweise Wasserecht

Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Oberflächen- und Grundwasserentnahmen) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Nach § 40 Abs. 1 AwSV ist die Lagerung/ Umschlag/ Abfüllung wassergefährdender Stoffe bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig (z.B. Öle/ Kraftstoffe/ Chemikalien für Schwimmbad).

Bei eigener Essensherstellung ist vor dem Ablauf von Küchenabwasser in das Schmutzwassernetz ein ausreichend dimensionierter Fettabscheider nach DIN 4040-100/DIN EN 1825 vorzuschalten (ggf. Prüfung eines bestehenden Fettabscheiders hinsichtlich Kapazität).

**Kenntnisnahme.**

## 14 Rechtsgrundlagen

- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- BbgWG: Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.1/12, [Nr. 20]) in der derzeit gültigen Fassung
- AwSV: Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (BGBl. I Nr. 22 S. 905) vom 18.04.2017
- DWA Arbeitsblatt A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005
- DIN 4040 — 100, Dezember 2016, Abscheideranlagen für Fette - Teil 100: Anforderungen an die Anwendung von Abscheideranlagen nach DIN EN 1825-1 und DIN EN 1825-2

**Kenntnisnahme**

## 15 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

**Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

**Kenntnisnahme**



## 16 Bau- und Bodendenkmalschutz

### Untere Denkmalschutzbehörde

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

### Kenntnisnahme

## 17 Vorhabenbezeichnung "Nutzungsänderung"

### Untere Bauaufsichtsbehörde

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Bebauungsplan ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes.

Die Vorhabenbezeichnung "Nutzungsänderung" entspricht nicht der tatsächlichen Planung. Die Planbezeichnung ist mit dem Inhalt der textlichen Beschreibung des Vorhabens in Einklang zu bringen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

## 18 Selbstbedienungsgaststätte

In der Begründung zum Vorentwurf wird ein im nördlichen Plangebiet befindliches Wohngebäude beschrieben. Dieses Gebäude wurde in Verbindung mit dem Hotel ca. 1991 errichtet und bis zur offensichtlichen Aufgabe dieser Nutzung als Selbstbedienungsgaststätte genutzt. Die in der Begründung erläuterte bestehende Wohnnutzung oder auch Pensionsbetrieb ist für dieses Gebäude bauordnungsrechtlich nicht erfasst bzw. nicht bekannt. Die Angaben in der Begründung sind zu korrigieren.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

## 19 genauere Definition „Gesundheitszentrum“

Neben der Behandlung psychosomatischer und psychischer Erkrankungen sollen auch andere Krankheiten behandelt werden. Soweit es beabsichtigt ist, sollte der Begriff „Gesundheitszentrum“ in der Art der Nutzung genauer definiert werden. Ist eine ambulante ärztliche Versorgung (Ärztehaus) vorgesehen?

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Da das Plangebiet nicht zu einer Art „Gewerbegebiet für Freiberufler“ werden soll, werden Räume für freie Berufe nur für medizinische Berufsgruppen zugelassen. Separate Gebäude werden ausgeschlossen. Damit ist kein Ärztehaus möglich.

## 20 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Ergänzt werden sollte die Festsetzung der zulässigen Höhe der Werbeanlagen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Die Höhe von Werbeanlagen wird wegen der Lage in der freien Landschaft begrenzt.

## 21 Elektroladestationen

Im vorderen Zufahrtsbereich zum Parkplatz, der westlich hinter dem alten Gaststättengebäude liegt, wurden Elektroladestationen baurechtlich genehmigt. Bei der grünordnerischen Überplanung (M 3) ist dies zu berücksichtigen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

Auf die Maßnahmenfläche M 3 wurde verzichtet.

## 22 Brandschutz

**Brandschutzdienststelle** gemäß BbgBO (7), VVBbgBO (8), BbgBKG (9)

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Einwendungen

Der Bebauungsplan trifft keinerlei Aussagen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß § 3 (1) Pkt. 1 BbgBKG.

Da es sich um ein bereits genutztes Gebiet handelt, sollte zumindest der Bestand aufgeführt und bestenfalls

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Die Löschwasserversorgung wird in der Zukunft weiter durch die Gemeinde abgesichert.

für das weitere Vorhaben bewertet werden. Spätestens mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ist der Nachweis gemäß § 11 Abs. 1 Pkt. 7 BbgBauVorIV zu erbringen.

## 23 privaten Verkehrsflächen

Weiter gehende Hinweise

**Kenntnisnahme.**

Zu 6.3 Verkehrsflächen:

Die privaten Verkehrsflächen können im weiteren Verlauf durchaus auch für Dritte von Interesse sein, wenn im Zuge der geplanten Ausbaumaßnahmen Aufstell- oder Bewegungsflächen für die Feuerwehr notwendig werden oder eine Umfahrung des Gesamtkomplexes möglich sein muss.

Die Notwendigkeit könnte sich aus dem Brandschutzkonzept ergeben.

## 24 Vollgeschosse und Höhenfestsetzung

Zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhenfestsetzung

**Kenntnisnahme.**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das zuständige Amt Unterspreewald bisher nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Entsprechend § 33 Abs. 3 BbgBO müssen alle Rettungswege über 8 m Brüstungshöhe baulich hergestellt werden. Dies sollte in der weiteren Planung beachtet werden.

## 25 Immobilienmanagement

**Zentrales Gebäude- und Immobilienmanagement (GIM)**

**Kenntnisnahme.**

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

## 26 Kataster- und Vermessung

**Kataster- und Vermessungsamt**

**Kenntnisnahme.**

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

## 27 Plantitel

**Bauleit- und strategische Planung** gemäß BauGB

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Entsprechend dem Planungskonzept unter Punkt 5 (auch Punkt 2) der Begründung sollen Hotel und Klinik kombiniert genutzt werden. Laut Plantitel ist aber eine Nutzungsänderung von Hotel in Klinik geplant. Plantitel und Planintension sowie die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sind in Übereinstimmung zu bringen.

## 28 Pflanzliste

Die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu beachtende Pflanzliste ist als Hinweis in das Plandokument aufzunehmen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

## 29 Wasserfläche

Entsprechend der Begründung Punkt 6.8 soll ein Teich bzw. ein Wasserlauf innerhalb der bestehenden Grünflächen als Wasserfläche festgesetzt werden. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung erfolgt nicht. Hier ist eine Übereinstimmung herzustellen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.**

### 30 Flächennutzungsplan

Für die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Punkt 8.1 der Begründung) sollten nähere Erläuterungen erfolgen. Ohne eine entsprechende Erläuterung wird die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kritisch gesehen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

### 31 Anschluss an das zentrale Abwassernetz

Unter Beachtung der geplanten Nutzung und Größe des Objektes sollte ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz geprüft werden.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

**Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.**

Es liegen keine Hinweise vor, dass die Ver- oder Entsorgung des Standortes nicht möglich ist. Der TAZV Luckau wurde beteiligt.

### 32 kommunalen Satzungen

Alle im Plangebiet zu beachtenden kommunalen Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung, Werbeanlagensatzung) sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

### 33 Rechtsgrundlagen

Alle für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung anzugeben.

**Kenntnisnahme.**

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
3. Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 09.02.2011, In Kraft getreten am 11.02.2011 (ABl. für den LDS Nr. 8 S. 4 ff.)
4. Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) 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)
5. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
6. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I 2017 S. 905)
7. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)
8. Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO), Bekanntmachung des

Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung  
vom 18. Februar 2009

9. Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz- BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 197), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 42)

## Landesamt für Umwelt (LfU)

### 34 Gesetzliche Grundlagen

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.

**Kenntnisnahme.**

### 35 Wasserwirtschaft

Zur erneuten Beteiligung an o. g. BP ergeben sich keine neuen Hinweise unsererseits.

**Kenntnisnahme.**

### 36 Immissionsschutz Sachstand

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

**Kenntnisnahme.**

Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Nutzungsänderung Spreewald-Parkhotel in Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie“ der Gemeinde Bersteland im Ortsteil Niewitz. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die bauliche Umstrukturierung und Ergänzung der bestehenden Hotelanlage um eine Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie. Im Plangebiet wird ein Sondergebiet (SO) „Gesundheitszentrum mit Beherbergung“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das SO wird dem Störgrad/ Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Der nördliche Plangebietsrand liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B115.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 29.03.2019 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der Plananzeige eine Stellungnahme abgegeben.

Die vorliegende Plananzeige zum Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so

zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

### 37 Detailierungsgrad der Begründung und Umweltprüfung

Der Umweltbericht liegt als vorläufige Version den aktuellen Planungsunterlagen bei. Die bau-, betriebsbedingten und immissionsrelevanten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebietes im Bestand, Prognose- Planfall und –Nullfall sind zu ergänzen.

Eventuell gebotene Maßnahmen zur Konfliktminderung sind zu erörtern und ggf. im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist die Erstellung von Fachgutachten nicht erforderlich.

Die Hinweise des LfU vom 29.03.2019 wurden grundsätzlich berücksichtigt. Verkehrsimmissionen sind pauschal jedoch nicht auszuschließen. Es ist zu erläutern, ob dem definierten Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes entsprochen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Die Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht zu ergänzen.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Erweiterung des Hotels und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

Der Umweltbericht wird ergänzt.

### 38 Hinweis

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

**Kenntnisnahme.**

## Landesbetrieb Forst Brandenburg

### 39 angrenzenden Waldflächen

Nach Prüfung konnte ich feststellen, dass bei der geplanten Maßnahme Wald gemäß § 2 LWaldG direkt nicht in Anspruch genommen wird.

Unter Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Bedingungen und Auflagen bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben:

Während der Bauphase dürfen keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Waldflächen entstehen, d.h. beispielsweise keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub im Wald, keine Befahrung von Waldflächen, keine Schädigung des angrenzenden Baumbestandes usw.

**Kenntnisnahme.**

### 40 vorbeugenden Waldbrandschutzes

Die gesetzlichen Bestimmungen des vorbeugenden Waldbrandschutzes (insbesondere § 23 LWaldG "Umgang mit Feuer") sind zu beachten.

Als Ansprechpartner für forstbehördliche Belange zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme benenne ich Ihnen den

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Begründung wird ergänzt / geändert.**

zuständigen Revierförster Herrn Lehmann (mobil: 0173/159 81 06 oder Festnetz: 03546/278 87 35).

#### **41 forstbehördliche Zustimmung**

Die forstbehördliche Zustimmung zum Vorhaben wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Gestattungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.

**Kenntnisnahme.**

### **MITnetz Strom**

#### **42 Leitungsbestand**

Der vorhandene Leitungsbestand wurde für den gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigelegt.

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

**Kenntnisnahme.**

#### **43 Bestand und Zusätzlicher Bedarf**

Das Bebauungsplangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH anzumelden.

Auf den gemäß § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 BauGB im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

**Kenntnisnahme.**

#### **44 mögliche bauliche Veränderungen**

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahof Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.

Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahof Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz.

Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.

**Kenntnisnahme.**