

# Landkreis Teltow-Fläming

## Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat: IV  
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / SG  
Kreisentwicklung  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Bruckbauer & Hennen GmbH  
Schillerstraße 45  
14913 Jüterbog

Auskunft: Frau Reiter  
Zimmer: 1.OG R. 3  
Telefon: 03371 608-4153  
Telefax: 03371 608-9200  
E-Mail: Kerstin.Reiter@teltow-flaeming.de \*  
Datum: 06.06.2024

### Bebauungsplans (BP) „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ der Stadt Trebbin

*Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB<sup>1</sup>)*

Fristablauf für die Stellungnahme am

07.06.2024

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büro Bruckbauer & Hennen 25.04.2024
2. Begründung in der Fassung vom Januar 2024
3. Planzeichnung in der Fassung von Januar 2024 im Maßstab 1: 1 000

#### 1. Einwendungen

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können**

- a) Einwendung(en):
- b) Rechtsgrundlage(n):
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

#### 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

<sup>1</sup> BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

\* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:  
Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr  
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr

Telefon: 03371 608-0  
Telefax: 03371 608-9100  
UST-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:  
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam  
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52  
BIC: WELADED1PMB  
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.  
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

### 4. Weitergehende Hinweise

**Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:**

keine

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

Vom **Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung (SG Kreisentwicklung, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung)** erfolgt eine Positionierung erst im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Seitens des **SG Kreisentwicklung** (Bereich Verkehr) ergeben sich nachfolgende Anregungen und Hinweise:

Die Geltungsbereichsgrenze der Planzeichnung entspricht nicht den Abbildungen 1, 2, 3, 5 in der Begründung. Abbildung 4. fehlt.

Das Plangebiet soll über die B 246 (Zossener Straße) und die L 70 (Baruther Straße) erschlossen werden. Der Landesbetrieb Straßenwesen, als zuständiger Baulastträger für beide Straßen (tlw. in Auftragsverwaltung), sollte im BP-Verfahren beteiligt werden.

Für die interne Erschließung werden die Verkehrsfläche mit Breiten von 3 m, 3,50 m, 4,50 m, 6 m, 6,50 m und 10 m und größtenteils als öffentliche Verkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt. Nur die 3 m breiten Flächen, die offenbar Verbindungen in die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen schaffen sollen, sind ohne Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Außerdem ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufenthalt“ festgesetzt, die die mit Kraftfahrzeugen befahrbare Haupteinschließung unterbricht und ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein soll.

Es wird empfohlen, die Verkehrsanlagenplanung im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass alle für die Verkehrsflächen und deren Funktion erforderlichen Flächen Bestandteil der Verkehrsflächenfestsetzung (Breite) sein müssen. Bestandteile öffentlicher Straßen sind neben der eigentlichen Fahrbahn regelmäßig Gehwege, Entwässerungsanlagen, Stützwände und Randstreifen. Was noch alles zu einer öffentlichen Straße gehört kann, kann der nicht abschließenden Aufzählung in § 2 Abs. 2 BbgStrG<sup>2</sup> entnommen werden. Grundlage für die Verkehrsflächenfestsetzung sollte daher im Idealfall mindestens eine Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen in Anwendung, insbesondere der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06; siehe u. a. Regelquerschnitte, erforderliche Verkehrsräume für unterschiedliche Begegnungsfälle sowie Wendeanlagen) und der relevanten Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven gemäß der Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (RBSV) sein.

Im BP-Verfahren sollten u. a. der zuständige Abfallentsorger sowie die örtliche Feuerwehr beteiligt werden, da sich aus den entsprechenden (Bemessungs-) Fahrzeugen regelmäßige Anforderungen für

---

<sup>2</sup> Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2005 (GVBl. I/92, [Nr. 11], S.186), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 12], S.202, 208)

die Verkehrserschließung ableiten (siehe u. a. § 18 Abfallentsorgungssatzung des Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV)).

Die gewählten Verkehrsflächenbreiten sind vergleichsweise schmal. Damit werden Begegnungsfälle zwischen Verkehrsteilnehmern auf den Fahrbahnen vermutlich nur unter der Voraussetzung reduzierter Geschwindigkeiten möglich sein. Zudem ist davon auszugehen, dass vorrangig Mischverkehrsflächen (ohne separate Geh/Radwege) entstehen können. Schließlich werden im städtebaulichen Konzept tlw. Einbahnstraßenverkehre angedeutet und das gesamte Quartier soll gemäß Begründung zum BP verkehrsberuhigt sein. Dieser Ansatz müsste durch eine geeignete Gestaltung der Verkehrsflächen in der Verkehrsanlagenplanung (siehe RAST) und verkehrsrechtliche Regelungen unterstützt werden. Verkehrsrechtliche Regelungen müssen grundsätzlich beim Straßenverkehrsbehörde beantragt werden und bedürfen der verkehrsrechtlichen Anordnung, die nur möglich ist, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Die frühzeitige Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wird empfohlen.

Die 3 m breiten Verkehrsflächen, die offenbar Verbindungen in die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen schaffen sollen, erschließen sich nicht und sollte begründet werden. Dabei sollte klar gestellt werden, wie diese Wegeverbindungen in den angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes weitergehen und warum die Flächen im Plangebiet nicht mit einer Straßenbegrenzungslinie versehen sind. Auch der Unterschied zum Weg zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und östlicher Geltungsbereichsgrenze, der 4,50 m breit und mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist, sollte in diesem Zusammenhang erläutert werden.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Private Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die nicht vorrangig der öffentlichen Erschließung dienen, erhalten üblicherweise keine Straßenbegrenzungslinien. Fuß- und Radwege, die als eigenständige Verkehrsanlagen unabhängig von Straßen geführt werden, können als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fuß- und Radweg“) festgesetzt werden, um den angestrebten besonderen Charakter dieser von Autoverkehr freien Verkehrsflächen auch in der Planzeichnung deutlich zu machen und bei der Realisierung sicherzustellen.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufenthalt“ ist hinsichtlich des zulässigen Nutzungsspektrums eher unspezifisch. In der Begründung sollte konkretisiert werden, was auf diesem Platz zulässig sein soll, um die Zweckbestimmung im weiteren Verfahren eventuell treffender und eindeutiger formulieren zu können. Dabei sollte auch die verkehrliche Erschließung der an die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung angrenzenden Baugrundstücke (nach städtebaulichem Konzept, u. a. eine geplante Kita) berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch die Abgrenzung verschiedener besonderer Zweckbestimmungen mittels „Knotenlinie“ erfolgen.

Mindestens in der Begründung sollte auf die gemeindliche Stellplatzsatzung hingewiesen werden. Die Satzung aus 2005 beinhaltet für öffentliche Einrichtungen und Versammlungsstätten auch eine Herstellungspflicht von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, die allerdings nicht mit Richtzahlen untersetzt ist. Die Stadt kann im BP Festsetzungen treffen, die die Regelungen der bestehende Stellplatzsatzung ergänzen (vgl. § 87 Abs. 5 und 9 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB). So wäre es bspw. grundsätzlich möglich, Richtzahlen für notwendige Abstellplätze für Fahrräder festzusetzen und zwar für alle in den geplanten WA 1-3 zulässigen Nutzungsarten. Die würde dazu beitragen, die „Neue Blumenstadt“ als eine ökologische Stadt zu entwickeln, so wie es u. a. auf Seite 10 der Begründung als Ziel benannt ist.

Gemäß Begründung sollen parkende Autos das Stadtbild nicht dominieren, deswegen wird die Nutzung der Erdgeschosse als Garagengeschosse zugelassen (siehe u. a. S. 12). Ob es dieser Festsetzung in der gewählten Formulierung bedarf sollte überprüft werden.

Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig – u. a. auch in Erdgeschossen. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. § 12 Abs. 4 BauNVO ermöglicht es die Zuläs-

sigkeit auf bestimmte Geschosse zu konzentrieren (einzuschränken), was mit einer Ausschlusswirkung für alle übrigen Flächen verbunden ist. Die aktuelle Festsetzung schränkt aber keine Zulässigkeit ein, sondern bestätigt nur eine ohnehin bestehende Zulässigkeit. Damit sind Stellplätze und Garage grundsätzlich auch außerhalb der Erdgeschosse zulässig. Das o.g. Ziel wird so nicht zwingend erreicht.

#### **Weitere Hinweise des Landkreises:**

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht u. SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie Untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, **SG Agrarstruktur**

Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigelegt. Alle digital vorliegenden Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab im Portable Document Format (PDF) per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.

Vom **SG Naturschutz, SG Wasser, Boden, Abfall, SG Technische Bauaufsicht, SG Hygiene und Umweltmedizin** und **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität** lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

Im Auftrag



K. Reiter  
SGL Kreisentwicklung

#### **Anlagen**

Stellungnahmen der Fachämter