

## **Gemeinde Planebruch des Amtes Brück OT Cammer**

### **1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße“**

### **Auswertung der Stellungnahmen**

zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
Landkreis Potsdam-Mittelmark	02.03.2020	<p>... mit Ihrer Mail vom 14.02.2020 bitten Sie um Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Tornower Straße/Lehninger Straße“ der Gemeinde Planebruch für den Ortsteil Cammer mit Stand der Unterlagen vom Februar 2020.</p> <p>Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.</p> <p>Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.</p>	
		<p><b>Fachdienst Umwelt, Bereich Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Es ergeben sich keine Einwendungen, Hinweise oder Anregungen.</p>	Keine Abwägung erforderlich
		<p><b>Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz</b></p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u>  Es wird darauf hingewiesen, dass bei Leitungsarbeiten in den letzten Jahren Funde zutage traten, die auf eine Siedlungsstelle der römischen Kaiserzeit/deutsches Mittelalter/Neuzeit hinweisen. Eine Eintragung als Bodendenkmal ist bisher noch nicht erfolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzstatus von Bodendenkmalen nicht von einer Eintragung in die Denkmalliste abhängig ist. Im Verfahren ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorf zu beteiligen.</p> <p><u>Öffentliches Recht</u>  Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll die Änderung der Zweckbestimmung öffentlicher Grünflächen geändert werden sowie die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Dachformen und der Einfriedungen. Es ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, dass es sich um die Änderung in Form eines Text-Bebauungsplanes handelt. Als Anhang A beigefügt ist lediglich die Planzeichnung von 1996. Eine aktuelle Planzeichnung mit den Änderungen ist nicht Bestandteil der Unterlagen.  In Ihrer Mail informieren Sie darüber, dass für die Grünfläche der besondere Verwendungszweck „Kinderspielplatz“ entfällt und nunmehr nur eine allgemeine Grünfläche entwickelt werden soll. Dies findet sich als geänderte Festsetzung nicht wieder.  Des Weiteren ist zwar die Festsetzung 2.2 zur Dachneigung der Satteldächer gestrichen worden. Die Planzeichnung von 1996 ist jedoch (wie Sie selbst festlegen) weiterhin gültig. Die zeichnerischen Festsetzungen lassen in allen Baufeldern jedoch (auch weiterhin) nur Satteldächer zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der Änderung der Entwurfsfassung (siehe nachfolgenden Abwägungsvorschlag zum Fachdienst „Öffentliches Recht“) ist eine erneute Beteiligung erforderlich. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorf wird an diesem Verfahren beteiligt.</p> <p>Dem Einwand des Fachdienstes öffentliches Recht wird gefolgt und eine digitalisierte Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als neue Entwurfsfassung erneut beteiligt.</p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
B1	Bürger 1	Ohne Datum	<p>... bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 14.02.2020, in dem Sie um Stellungnahme zur Änderung des B-Planes "WG Tornowerstraße / Lehniner Straße" gebeten haben, teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände gegen die geplanten Änderungen haben.</p> <p>Es wäre für uns interessant zu wissen, ob zum Beantragen der Baugenehmigung die Beschlussfassung (unserer Meinung nach am 09.03.2020 auf der Gemeindevertretersitzung) genügt, also der B-Plan in seiner neuen Fassung ab diesem Termin rechtskräftig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da eine erneute Beteiligung erforderlich wird, verschiebt sich die Beschlussfassung der 1. Änderung. Die Bebauungsplanänderung wird mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Brück rechtskräftig.</p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p>
B2	Bürger 2	03.03.2020	<p><b>Stellungnahme zum Entwurf der ersten Änderung des B-Plans „Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße“</b></p> <p>Wir nehmen zu folgenden unten aufgeführten Punkten Stellung:</p> <p><b>1.) Änderung der Dachneigung:</b> Es ist unfair denjenigen gegenüber, die bis jetzt gebaut haben und sich an den bisherigen B-Plan halten mussten. Wir hätten damals auch ein anderes Dach nehmen wollen und konnten dieses nicht.</p> <p><b>2.) Zaun:</b> Es ist schön, dass in der Änderung nun endlich ein Stabmattenzaun als Einfriedung erlaubt ist. ABER rundherum sind bei den bestehenden „alten“ Grundstücken Tore/Mauern etc. weit über 1,50m, nicht einsehbar und somit wären Zäune mit einer Höhe von mindestens 1,25m nur gerechtfertigt.</p> <p><b>Begründung:</b> 1.) Es passt optisch nicht zu den vorhandenen Grundstücken/bestehende Bebauung des Dorfes, wenn in dem Wohngebiet Tornower / Lehniner Straße ein Zaun mit nur 1m Höhe zulässig wäre. Des Weiteren sind im Umfeld schon Zäune vorhanden, die 1,25m betragen und es optisch dann nicht gut aussieht, wenn ein 1m Zaun daran anschließt. 2.) Nicht nur wir haben Hunde, die von unserem Grundstück aus auf die Straße/angrenzende Nachbargrundstücke über einen 1m hohen Zaun springen können, sondern auch die Hunde anderer Anwohner, können genauso gut auf unser Grundstück springen. Wir als Hundehalter haben die Pflicht laut §1 der Hundehalterverordnung, das Grundstück so zu sichern, dass die Hunde nicht abhauen können. Und das heißt nicht, dass wir unsere Hunde auf unserem Grundstück an die Laufleine nehmen müssen, um dieses</p>	<p>Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1996. Der Erstellung des Bebauungsplans lag ein städtebauliches Konzept zugrunde, das auf einen einheitlichen Charakter des neuen Wohngebietes zielte. Da zwischenzeitlich jedoch das Wohngebiet nicht einheitlich entwickelt wurde und sich zwischenzeitlich die Absicht über die Notwendigkeit der Beschränkung auf Satteldächer geändert hat, wird die Festsetzung auch hinsichtlich der Vermarktbarkeit der Grundstücke den aktuellen Gegebenheiten angepasst.</p> <p>Die Festsetzung zur maximalen Höhe der Einfriedungen wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen. Die Änderung der Festlegung ist nicht Bestandteil des 1. Änderungsverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			<p>gewährleisten zu können. Sinn und Zweck eines Gartens ist es, auch Haustiere frei laufen zu lassen und nicht anzuleinen. 3.) Über einen 1m Zaun kann eine Person sehr leicht drüber steigen, was bei einem Zaun mit einer Höhe von mindestens 1,25m nicht mehr so leicht wäre. 4.) Die Populationen der Wölfe haben sich in den letzten Jahren immer weiter ausgebreitet und der Kontakt zum Menschen wird immer enger. Die Wölfe laufen jeden Abend/Nacht bei uns im Wohngebiet lang und da ist ein Zaun mit einer Höhe von 1m lächerlich.</p> <p><b>3.) Spielplatz</b> Ihrem Schreiben entnehmen wir, dass es anscheinend in Betracht gezogen wurde, den Spielplatz nicht mehr zu errichten, wovon wir nichts wussten. Dieses soll ja aber nun doch wieder passieren. <b>Fragen:</b> 1.) Wann soll er gebaut werden? 2.) Wie soll der Spielplatz aussehen? Wir sehen es nicht ein, für einen Spielplatz bezahlt zu haben, und ständig wird dieses Projekt verworfen oder nach hinten verschoben. Wir Anwohner wollen einen zeitnahen Zeitpunkt dafür haben. Weil was bringt der Spielplatz, den wir vor Jahren bezahlt haben, wenn die Kinder aus dem Haus sind oder ständig verschoben wird. Dann baut sich jeder ein Klettergerüst etc. in seinem eigenen Garten und dann benötigen wir diesen geplanten Spielplatz nicht mehr und bitten dann um zeitnahe Rückerstattung für den Spielplatz.</p>	<p>Es besteht ein Beschluss der Gemeindevertretung von Planbruch aus dem Jahr 2013 zum Kinderspielplatz: „Die Gemeindevertretung entscheidet über den entstehenden Bedarf für einen Kinderspielplatz. Spätestens jedoch ein Jahr nach der vollständigen Bebauung des Wohngebietes Lehniner Straße/Tornower Straße erfolgt die Realisierung des Kinderspielplatzes.“ (Auszug aus dem Beschlusstext Pb-30-316/13)</p> <p>Die Stellungnahme des Bürgers wird zur Kenntnis genommen, enthält jedoch keine eindeutigen Einwände gegenüber den Änderungen des Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p>
B3	Bürger 3	20.02.2020	<p><b>Stellungnahme zu ihrem Anschreiben Pb-30-31/19 vom 14. Feb. 2020</b></p> <p>... hiermit möchte ich gerne wie gewünscht Stellung zu ihrem Anschreiben Pb-30-31/19 vom 14. Feb. 2020 nehmen. Ich bitte darum den Eingang dieser Stellungnahme kurz, gerne auch per Mail (____) zu bestätigen. Außerdem bitte ich darum eine kurze schriftliche Stellungnahme ihrerseits zu den einzelnen Punkten abzugeben.</p> <p>1. Spielplatz 2. Lage und Umfang des Spielplatzes</p>	

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			<p>3. Begrünungsgebühr 4. Einfriedungen</p> <p>1. Spielplatz Als ich den Vorentwurf zu meinem Grundstückskaufvertrag bekommen habe in dem eine Gebühr für Spielplatz und Grünfläche erhoben werden sollte, habe ich um Rücksprache gebeten. Wir hatten damals eine sehr kleine Tochter und somit hätte ein Spielplatz dort gut gepasst. Ich führte Rücksprache mit Herrn Dingelstaedt und als Antwort auf meine Frage wann denn der Spielplatz gebaut werden sollte sagte er „Das Geld für den Spielplatz ist für 2013 im Haushaltsplan und muss auch 2013 ausgegeben werden.“ Jedoch wurde der Spielplatz nicht in Cammer gebaut, sondern in Freienthal. 7 Jahre später steht immer noch kein Spielplatz da. Bereits in ihrer ersten Änderung des Bebauungsplan „Artikel im amtlichen Flämingbote“ stand zum Thema Spielplatz, dass dieser zum geeigneten Zeitpunkt gebaut wird. Wann auch immer dieser sein mag. In ihrer aktuellen Änderung wird auch nicht gesagt wann der Spielplatz gebaut wird oder ähnliche unwirkliche Formulierungen wie „Der Spielplatz wird erst gebaut, wenn das letzte Grundstück verkauft ist“ werden verwendet. Zwischenzeitlich sollte es eine Teil-Rückzahlung der Begrünungsgebühr geben, weil der Spielplatz nicht gebaut werden sollte. Jetzt ist es aktuell mal wieder anders. Emailkontakt (liegenschaften@amt-brueck.de) zu diesem Thema mit dem AMT Brück blieb leider thematisch unbeantwortet. Jetzt sind meine Kinder fast rausgewachsen aus dem Spielplatzalter. Ich wurde gezwungen für etwas zu bezahlen, was seit Jahren nicht gebaut wurde und dies auch weiterhin nicht absehbar ist.</p> <p>2. Lage und Umfang des Spielplatzes Leider ist auf dem Lageplan nicht zu erkennen wo sich genau der Spielplatz befinden soll, vermutlich in der Mitte von „Platz“. Vielleicht aber auch irgendwo am Rand?! Im schriftlichen Teil ist auch nirgends vermerkt welchen Umfang der Spielplatz haben soll. Kommt dort ein Sandkasten hin, so das der formale Aspekt „Spielplatz“ laut Grundstückskaufvertrag erfüllt ist? Oder gibt es mehrere Geräte, was man sich im Allgemeinen unter dem Begriff Spielplatz vorstellt?</p> <p>3. Begrünungsgebühr In meinem Grundstückskaufvertrag wurde eine Spielplatz- und Begrünungsgebühr von 5,50€/qm erhoben. Derzeit gab es noch weitere frei verkäufliche Grundstücke im Bebauungsgebiet von ca. 14.200m². Somit wurde seitens des Amts eine Summe von über 78.000€ für Spielplatz &amp; Grünfläche erhoben. Auf alle Grundstücke im Bebauungsgebiet gerechnet wären das 2013 ca. 90.000€ für Bäume,</p>	<p>Es besteht ein Beschluss der Gemeindevertretung von Planebruch aus dem Jahr 2013 zum Kinderspielplatz: <i>„Die Gemeindevertretung entscheidet über den entstehenden Bedarf für einen Kinderspielplatz. Spätestens jedoch ein Jahr nach der vollständigen Bebauung des Wohngebietes Lehniner Straße/Tornower Straße erfolgt die Realisierung des Kinderspielplatzes.“ (Auszug aus dem Beschlusstext Pb-30-316/13)</i></p> <p>Der Spielplatz ist auf der digitalisierten Planfassung als Grünfläche mit dem Plansymbol „Spielanlage“ eingetragen. Die Gestaltung des Spielplatzes erfolgt nicht im Zuge der Bauleitplanung, sondern im Rahmen einer gesonderten Freiflächenplanung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Gestaltung des Kinderspielplatzes bedarfsgerecht erfolgt. Der Bedarf (Anzahl und Alter der Kinder) bemisst sich an der zukünftigen Bewohnerstruktur.</p> <p>Die Frage nach den anteiligen gebühren am Kinderspielplatz betrifft nicht die 1. Änderung des Bebauungsplans und ist z.B. im Rahmen der Bürgersprechstunde unabhängig vom Planverfahren zu klären.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			<p>Büsche und Spielplatz. Wieviel davon ist für den Spielplatz geplant? Wieso wird derzeit gerade mal die Hälfte (3€/qm) als Gebühr verlangt? Als Antwort auf diese Frage bekam ich mal die telefonische Auskunft vom Amt: „Weil ja die Bäume schon gepflanzt wurden.“ - von meinem Geld? Und die anderen Zukünftigen müssen dann nicht mehr für die Bäume bezahlen? Ich hoffe diese Aussage interpretiere ich nur sehr falsch. Ich hatte noch fälschlicher Weise vermutet, dass bei anderen Grundstückskäufern der Spielplatz schon nicht mehr im Kaufvertrag steht und sich daraus die Differenz zw. 5,50€ und 3€ ergibt. Bei mir sind das 1750€ (700m²*2,50€). Woher stammt dann die Differenz? Ich würde gerne wissen wie sich die 90.000€ zusammensetzen und wieso ich fast das doppelte bezahlen musste.</p> <p>4. Einfriedungen Bzgl. der maximalen Höhe der Einfriedungen von 1,25m zw. den Grundstücken und 1m zu den Verkehrsflächen. Bei einer Zaunhöhe von 1m kann man problemlos darübersteigen oder Hunde können problemlos rüber springen. Somit hätte eine Einfriedung maximal nur noch einen kosmetischen Aspekt. Den Punkt Sicherheit kann man da streichen, auch wenn man potentiellen Grundstückskäufern mitteilen muss, dass ihr Grundstück dann problemlos von Jedem betretbar wäre. Es wird sicherlich auch nicht positiv auf neue Grundstückskäufer wirken, wenn deren Hunde in ihrem eigenen Garten mit Zwinger oder Leine gehalten werden müssen, weil der Zaun nur 1m hoch sein darf. Wieso muss an den angrenzenden Verkehrsflächen der Zaun unbedingt noch tiefer sein als 1,25m? Ein Teil dieser Punkte betrifft mich selbst und mit dem anderen Teil möchte ich gerne auf potentielle Bedenken von neuen Grundstückskäufern aufmerksam machen. Ich hatte bereits einige Fragen im Laufe der Jahre gestellt. Diese wurden nur vage oder gar nicht beantwortet. Es sind sicherlich nicht ganz einfache Fragen, aber wenn sich dahinter nachvollziehbare und sinnvolle Gründe verbergen, so kann ich sicherlich diese eher verstehen. ... PS: in ihrem Entwurf, Seite 6, Punkt 3.1 bitte „Wise“ korrigieren</p>	<p>Die Festsetzung zur maximalen Höhe der Einfriedungen wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen. Die Änderung der Festlegung ist nicht Bestandteil des 1. Änderungsverfahrens.</p> <p>Die Fragen betreffen nicht das 1. Änderungsverfahren und sollten – wie oben erwähnt – unabhängig vom Planverfahren z.B. im Rahmen der Bürgersprechstunde geklärt werden.</p> <p>Der Tippfehler wird korrigiert.</p> <p>Die Stellungnahme des Bürgers wird zur Kenntnis genommen, enthält jedoch keine eindeutigen Einwände gegenüber den Änderungen des Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p>