

# Landkreis Teltow-Fläming

## Die Landrätin



2 Pa 18.2.21

Kreisverwaltung Teltow-Fläming · Am Nuthefieß 2 · 14943 Luckenwalde

Dezernat: III  
Untere Bauaufsichtsbehörde / Amtsleitung  
Dienstgebäude: Am Nuthefieß 2

### Mit Empfangsbekanntnis

Gemeinde Nuthe-Urstromtal  
Herrn Bürgermeister Scheddin  
Dienstgebäude Ruhlsdorf  
Frankenfelder Straße 10  
14947 Nuthe-Urstromtal

Auskunft: Herr Förster-Schüz  
Zimmer: B8-1-05  
Telefon: 03371 608-4300  
Telefax: 03371 608-9179  
E-Mail: Horst.Foerster-Schuez@teltow-flaeming.de \*  
Datum: 18.02.2021  
Aktenz.: 63/00/00577/21

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Ortsteil Liebätz

#### hier: Rüge nach § 215 Absatz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Scheddin,

hiermit rüge ich nach § 215 Absatz 1 Nummer 3 BauGB offensichtliche Mängel des Abwägungsvorgangs in der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Ortsteil Liebätz, vom 30.04.2020, die auf das Abwägungsergebnis Einfluss hatten. Das Gebot gerechter Abwägung wurde verletzt, weil eine sachgerechte Abwägung nicht stattfand. Denn es wurden Grundstücke in die Satzung einbezogen, die aus Rechtsgründen nicht hätten einbezogen werden dürfen. Das Abwägungsmaterial war somit mangelhaft ermittelt worden, was zu Fehlern im Abwägungsergebnis geführt hat.

Mit Schreiben der Gemeinde vom 13.07.2018 und 31.07.2019 waren die Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt worden. Der Landkreis bezog mit Schreiben vom 20.08.2018 und 11.09.2019 Stellung. Auf Anfrage übermittelte die Gemeinde dem Landkreis mit Schreiben vom 29.09.2020 das Ergebnis ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Durchsicht dessen ergab, dass u. a. die fachlichen Hinweise der Kreisverwaltung zur Satzung in der Abwägung keine Berücksichtigung gefunden hatten.

Im Einzelnen:

1. Von den 1,8 ha Ergänzungsflächen der Satzung liegt ca. 1 ha im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal-Beelitzer Sander“ (LSG). In seinem Schreiben vom 28.08.2019 äußerte sich das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) zum Ergebnis seiner naturschutzrechtlichen Prüfung. Darin teilte es mit, dass die Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des LSG ausdrücklich nicht befürwortet wird, weil die beabsichtigte Bebauung dem Schutzzweck der LSG-Verordnung widerspreche. Es wurde von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgegangen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hatte in der TÖB-Beteiligung ausgeführt, dass

\* 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.

die Abarbeitung der Eingriffsregelung und Konfliktbewältigung nicht in ausreichendem Maße stattgefunden habe.

Dies wurde von der Gemeinde zwar in der Abwägung zur Kenntnis genommen, eine Prüfung und Ergänzung der Begründung ist aber ausweislich der bekannt gemachten Begründung vom Oktober 2019 offensichtlich nicht erfolgt. Darin, dass die Gemeinde in der Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht ausreichend berücksichtigt hat, liegt ein Abwägungsfehler.

Damit ist, worauf die UNB mehrfach hingewiesen hatte, mit positiven Entscheidungen über Anträge auf Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nicht zu rechnen. So wären Bauanträge, die sich auf Flächen im LSG beziehen, abzulehnen. Die Satzung erübrigt sich, soweit sie Flächen im Geltungsbereich der LSG-Verordnung einbezieht. Dieser Mangel im Abwägungsvorgang ist offensichtlich und schlägt auf das Abwägungsergebnis durch. Somit liegen die Voraussetzungen der §§ 215 Absatz 1 Nummer 3 in Verbindung mit 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB insoweit vor.

2. Die Siedlung Liebätz ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Die unbebauten Flurstücke in der Flur 2 mit den Flurstücknummern 17, tw. 51/2 (Horstweg), 62, 72, 202, 250 führen zu keiner Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs und sind dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Die der Gemeinde durch die Kreisverwaltung in der TÖB-Beteiligung gegebenen fachlichen Hinweise zu den darüber hinaus in den Innen- sowie Ergänzungsbereich einbezogenen Flurstücken wurden zur Kenntnis genommen und standardisiert abgewogen. Eine nachvollziehbare bauplanungsrechtliche Auseinandersetzung mit dem Bebauungszusammenhang für die Feststellung des Innenbereichs, um im folgenden Schritt die Beurteilung der Einbeziehungsbereiche vorzunehmen, erfolgte nicht. Das ist ein beachtlicher Mangel im Abwägungsvorgang.

Die Zuordnung der folgenden Flurstücke der Flur 2 zum Bebauungszusammenhang durch die Gemeinde ist fehlerhaft, da der Bebauungszusammenhang in der Regel mit dem letzten Gebäude endet: tw. 27 (Horstweg), tw. 35 (Weg), tw. 36, 80, 81, 269. Ausnahmetatbestände liegen insoweit offensichtlich nicht vor.

Daran anknüpfend kann die Gemeinde einzelne weitere Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der jeweils angrenzenden Bereiche geprägt werden (§34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB).

Eine bauliche Prägung aus dem Bebauungszusammenhang (Innenbereich) kann bei den folgenden Flurstücken angenommen werden: tw. 51/2, tw. 52, 54/1, tw. 55/2, 206, 259, 260, tw. 270. Diese Flurstücke könnten in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

In Bezug auf die von der Gemeinde darüber hinaus in die Satzung einbezogenen Flurstücke hat die Gemeinde entgegen den fachlichen Hinweisen in der kreislichen Stellungnahme nicht darlegt, dass der baulichen Nutzung des jeweils angrenzenden Bereichs ein Maßstab zu entnehmen ist, der als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann. Aus der Einbeziehung offensichtlich nicht im Sinne des § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB baulich geprägter Flächen resultiert ein offensichtlicher Abwägungsmangel, der auf das Abwägungsergebnis durchschlägt.

Des Weiteren ist die Bebauung auf dem Flurstück 36 faktisch dem Außenbereich zuzuordnen, da die Entfernung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil ca. 105 m beträgt und dieser Abstand bei den Gegebenheiten vor Ort keine Baulücke im Innenbereich darstellt.

Schließlich ist aufgrund der gleichfarbigen Signatur der Klarstellungslinie und Ergänzungsfläche die Lesbarkeit der Satzung beeinträchtigt und die räumliche Abgrenzung beider Bereiche nicht eindeutig bestimmbar. Damit liegt eine Verletzung der Vorschrift des § 2 Abs. 5 PlanZV vor.

Wegen der Auswirkung der derart mangelbehafteten Satzung auf künftige bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren erfolgt nunmehr die vorliegende Rüge. Ich stelle anheim, die Satzung durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung der vorgenannten Fehler in einen rechtmäßigen Zustand zu überführen. Auch weise ich darauf hin, dass ich für die von der Satzung betroffenen Grundstücke, die im LSG liegen und diejenigen, die nach dem Vorgenannten unzulässig in den Innenbereich einbezogen wurden, keine Wohnbebauung bauaufsichtlich genehmigen werde.

Hochachtungsvoll  
im Auftrag



Förster-Schüz  
Amtsleiter

