

BP 19

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

Untere Bauaufsichtsbehörde



Postanschrift:
Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow

Dezernat: III - Recht und Ordnung
Amt: Bauordnungsamt AG Bauleitplanung
Dienstgebäude: 15848 Beeskow
Rathenaustraße 13
Haus C, Zimmer 201

Amtsleiter
des Amtes Scharmützelsee
Herrn Christian Riecke
Forsthausstraße 4
15526 Bad Saarow

Ansprechpartner(in): Frau Siebke
Telefon: 03366 35-1609
Telefax: 03366 35-2639
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen:	eingegangen am:		Datum:	27. Mai 2025
63.02-51.10.20-20111-25-93	15.04.2025			
Grundstück:	Bad Saarow, Bad Saarow, ~			
Gemarkung:	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow
Flur:	18	18	18	18
Flurstück:	488	143	142	138
Anlass:	Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Golf und Yacht" der Gemeinde Bad Saarow gemäß § 4 Abs. 1 BauGB			

Planungsabsicht: Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes
Fläche: ca. 7,1 ha
Planungsstand: 10/2024

Sehr geehrter Herr Riecke,

ich bedanke mich für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Äußerungen

Kataster- und Vermessungsamt

Keine Einwände

Umweltamt – SG untere Wasserbehörde

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

Eine angegebene Emailadresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Für die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation per Email ist folgende Emailadresse eingerichtet worden: vps@landkreis-oder-spree.de. Rahmenbedingungen siehe www.l-os.de/vps.

Sprechzeiten:	Telefon: 03366 35-0	Bankverbindung:	Sparkasse Oder-Spree
Di / Do 09 - 12; 13 - 18 Uhr	Telefax: 03366 35-1111	BIC:	WELADED1LOS
Mo / Fr nach Vereinbarung	Internet: www.l-os.de	IBAN:	DE43 1705 5050 2200 6011 77
Mi geschlossen	E-Mail: kreisverwaltung@l-os.de	Umsatzsteuer ID-Nr.:	DE162705039

Umweltamt**Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde**

Auch wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan die Grundlage für die Neuaufstellung des B-Planes „Golf- und Yacht“ (Teilplan II) darstellt, werden aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken geäußert. Unter Berücksichtigung der Tatsachen, dass in einem Zeitraum von mehr als 30 Jahren, kein Baurecht ausgeübt wurde und sich die klimatischen Bedingungen dramatisch verändert haben, drängt sich die Frage auf, warum nicht von der Möglichkeit eines dauerhaften Verzichts auf Durchsetzung des Planungsrechts Gebrauch gemacht wird. Das oft im Rahmen einer Abwägung zu hörende Argument – wirtschaftliche Interessen (sozialer Wohnungsbau) sind höher zu bewerten als der Schutz der Natur – kann an einem Standort in exponierter Lage sicherlich nicht greifen.

Neben den im Jahre 1990 beschriebenen Umweltauswirkungen werden die Beeinträchtigungen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Ausweitung der Baufenster zunehmen. Aufgabe des Umweltberichts muss es sein, eine umfassende Bestandsanalyse, in der die Schutzgüter einzeln betrachtet werden, zu erarbeiten. In Anbetracht der Tatsache, dass die waldgeprägten Biotoptypen in jüngster Zeit vollständig entfernt wurden, ist weder eine floristische noch faunistische Kartierung möglich. Aus diesem Grund muss eine Worst Case Betrachtung herangezogen werden. Das heißt, es ist grundsätzlich die höchste Wertigkeit der zerstörten Lebensräume anzunehmen. Das unrechtmäßige Handeln der Biotopzerstörung stellt einen eindeutigen Verstoß gegen das geltende Artenschutzrecht dar.

Besonderes Augenmerk ist auf die zum Plangebiet gehörenden Alleeebäume, die eine ortsbildprägende Wirkung haben, zu richten. Diese und alle weiteren Solitäräume, die erhalten werden, sind gemäß Planzeichenverordnung festzusetzen. Um dem gesetzlichen Schutz der Alleeebäume gerecht zu werden, ist bereits auf dieser Planungsebene darzulegen, wie die Grundstücke erschlossen werden. Eine Befreiung vom Alleenschutz ist nicht möglich.

Neben der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter ist eine Eingriffs- Ausgleichbilanz zu erstellen. Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Wohngrundstücken stellen keinen adäquaten Ersatz dar. Da das Amt Scharmützelsee über verschiedene Flächenpools verfügt, ist die Bodenversiegelung in Form einer Ersatzgeldzahlung zu kompensieren. Pro Quadratmeter versiegelter/ überbauter Fläche werden 20,00 Euro zugrunde gelegt.

Sachgebiet Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Werden bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit im Vorhabenareal mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren.

Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 BbgAbfBodG.

Bauordnungsamt**Aufgabengebiet Denkmalschutz**

Der Landkreis Oder-Spree nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu o. g. Planung wie folgt Stellung:

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes „**Bodendenkmal 90613 – Siedlung Urgeschichte**“ in **Bad Saarow**. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Der Planbereich berührt das „**Bodendenkmal 90613 – Siedlung Urgeschichte**“ in **Bad Saarow** i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig.

Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Ansatzpunkte für eine städtebauliche Begründung ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB (dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Orts- und Landschaftsbild).

Ausreichend und erforderlich ist eine Planung, der ein entsprechendes öffentliches Interesse zu Grunde liegt

Mit Aufstellung eines Bauleitplanes sind die Angaben der Gründe für die Planung darzulegen. Es sind die Gesichtspunkte deutlich zu machen, aus denen sich die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt.

Planungsbefugnis und Planungspflicht sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des B-Planes wird mit dem Bedarf an Wohnbauflächen begründet.

Es ist in den Unterlagen nicht dargelegt, wie sich die Gemeinde mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Ort auseinandergesetzt hat, und welche Gründe sie hat, dennoch in einem Bereich Wohnen zu planen, der doch relativ weit vom eigentlichen Ort entfernt liegt.

Jeder Bebauungsplan bekommt zur eindeutigen Identifizierung einen Titel, der sich i. d. R. aus einer Nummer und einer Kurzbezeichnung zusammensetzt. Die Nummerierung der Bebauungspläne einer Gemeinde folgt meist der Reihenfolge der Aufstellungsbeschlüsse. Bei der Wahl des Titels ist zu beachten, dass damit eine „Anstoßwirkung“ für die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren erreicht wird: Die Bürger sollen bei der Ankündigung von Beteiligungsverfahren und der Bekanntmachung von Beschlüssen bereits aus dem

Titel des Bebauungsplans ihre mögliche räumliche Betroffenheit erkennen können, um ihre Interessen und Belange den gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten entsprechend in das Aufstellungsverfahren einbringen zu können.

Mit dem vorliegend gewählten Titel „Golf und Yacht“ kann eine solche Anstoßfunktion nicht erreicht werden, da es diese Bezeichnung bereits für den Ursprungsplan gibt. Um Irritationen zu vermeiden, ist ein anderer Titel zu wählen.

Die Bezeichnung des Bebauungsplans sollte im Sinne der Anstoßwirkung vorrangig einen Rückschluss auf den räumlichen Geltungsbereich ermöglichen.

Für den B-Plan ist nach der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Bis auf Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden alle nach § 4 BauNVO benannten Nutzungen als zulässig bestimmt.

Bewusst wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, um den Charakter eines landschaftlich geprägten Gebietes zu erhalten.

Nach dem städtebaulichen Gestaltungsplan und der benannten Anzahl von 49 geplanten Gebäuden im Geltungsbereich, wird die Unterbringung von Läden, Gaststätten, Handwerksbetrieben, Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Beherbergungsbetrieben und Anlagen für Verwaltung schon hinsichtlich ihres Größenbedarfs, damit kaum möglich sein.

In der Begründung (Seite 15) wird zudem dargelegt, dass der B-Plan aufgestellt wird, um **Wohngrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs** zu schaffen.

Auf Seite 15 der Begründung werden neben Wohngebäuden lediglich Räume für freiberufliche Tätigkeiten als zulässig benannt.

Es ist also festzustellen, dass die nach Begründung gewollten Nutzungen und der geringen Überbaubarkeit ein allgemeines Wohngebiet nicht entstehen wird.

Besteht keine Möglichkeit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes gerecht werden, ist über die Festsetzung eines reinen Wohngebietes zu entscheiden.

Unabhängig davon handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen B-Plan, dessen Sinn darin besteht, Vorhabenkonkret zu sein. Der Vorhabenträger sollte also schon ganz genau den Inhalt seines Planes kennen und darlegen (hier vermutlich ausschließlich Wohnen).

Terrassen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, gehören zum Hauptbaukörper.

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die in der Begründung Seite 17 unter Pkt. 3.3 getätigte Aussage (Terrassen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig), kann also nur vom Hauptgebäude unabhängige Terrassen betreffen. Diese sind, wenn der B-Plan nichts Anderes festsetzt, als Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine gesonderte Festsetzung ist also, wie in der Begründung dargelegt, nicht erforderlich.

Die festgesetzten Baufenster sollten in der Lage sein, Gebäude mit angebauten Terrassen unterzubringen. Bei der Planung ist das zu berücksichtigen.

In jedem Verfahren mit Planungscharakter hat eine Abwägung und eine Prüfung naheliegender **Standort- und Ausführungsalternativen** zu erfolgen.

Die Alternativenprüfung für den B-Plan beschränkt sich auf den Bezugsraum des Geltungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Alternativen z. B. zur Bepflanzung oder Anordnung neuer Bauvorhaben (Ausführungsalternativen) zu untersuchen. Die getroffenen Entscheidungen sind zu begründen.

Die Prüfung von Standortalternativen obliegt dem Flächennutzungsplan.

Hinweis:

In der Begründung (Seite 6) wird dargelegt, dass das Verfahren im Regelverfahren durchgeführt wird (also Beteiligung in zwei Schritten).

Das Anschreiben zum Verfahren suggeriert in der Überschrift eine frühzeitige Beteiligung (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB).

Im letzten Abseits des Schreibens werden die Träger aufgefordert eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben.

Vorliegend haben wir uns frühzeitig geäußert. Eine weitere Beteiligung ist erforderlich.

Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Aufgabengebiet Vorbeugender Brandschutz

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle (Feuerwehr) gibt es keine weiteren Anpassungen. Die textlichen Festsetzungen sind vollumfänglich umzusetzen.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin