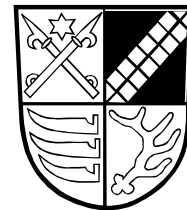


Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



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

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

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:	23. April 2024
63.02-51.10.20-20110-24-92	18.03.2024		
Grundstück:	Bad Saarow, Bad Saarow, ~ ~		
Gemarkung:	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow
Flur:	18	18	18
Flurstück:	67	68	71
			435
Anlass:	Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree als Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 009 "Saarow Strand" der Gemeinde Bad Saarow gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		

Planungsabsicht: Änderung Waldfläche in Wohnbaufläche
Fläche: ca. 1,95 ha
Planungsstand: Januar 2024

Sehr geehrter Herr Riecke,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

Umweltamt

Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

a. Einwendung

Auf den Flurstücken 437, 439 und 441 der Flur 18, Gemarkung: Bad Saarow-Pieskow befinden sich ein altes Kellergewölbe (Bunker), eine Aufschüttung aus Bauschutt und Abfällen sowie ein Betonfundament (Siehe Begründung Kap. 7.4.4)

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

b. Rechtsgrundlage

§ 47 Abs. 3 Satz 1 i. V. m § 3 Abs. 1 Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert

Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzrechts (Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung - AbfBodZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 33], S.842), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. März 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 20])

c. Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Die Abfälle (Kellergewölbe, Aufschüttung, Betonfundament) sind im Rahmen des Bauleitverfahrens (Änderung des B-Planes) zu berräumen. Dazu ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen und die Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen. Das Entsorgungskonzept ist der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde **spätestens 4 Wochen** vor Abbruchbeginn schriftlich oder elektronisch per E-Mail vorzulegen. Hierfür kann folgendes Formblatt verwendet werden:

https://www.landkreis-oder-spree.de/media/custom/2426_74_1.PDF

Die ordnungsgemäÙe Entsorgung der angefallenen Abfälle ist der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durch Vorlage von Entsorgungsnachweisen (Lieferscheine, Begleitscheine, Rechnungen o.ä.) schriftlich oder elektronisch per E-Mail spätestens 4 Wochen nach den beendeten Abbrucharbeiten zu belegen.

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

Umweltamt

Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung enthält grünordnerische Festsetzungen, die Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren können. Die Festsetzung des Walderhalts trägt der Eingriffsregelung Rechnung. Da dem Waldgebiet eine besondere Rolle als Lebensraum besonders geschützter Tierarten zukommt (Vögel, Fledermäuse), muss sichergestellt werden, dass waldbauliche Maßnahmen im Sinne einer ordnungsgemäÙen Forstwirtschaft (dazu zählen auch großflächige Baumfällungen) nicht möglich sind. Aus diesem Grund ist nicht nur die Fläche für das geplante Fledermausquartier, sondern die gesamte Waldfläche als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festzusetzen.

Die Errichtung eines Ersatzquartieres für Fledermäuse (Ersatz für das Winterquartier in der Kellerruine) ohne genauen Standort (Baufenster) lässt keine Aussage darüber zu, ob Eingriffe in den Waldbestand ausgeschlossen werden können. Da das Ersatzquartier in der Bauverbotszone des Scharmützelsee errichtet wird, ist eine Ausnahme vom Bauverbot an Gewässern (§ 61 BNatSchG) erforderlich. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen geringfügig sind. Da das Winterquartier eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) darstellt, darf die Ruine erst abgerissen werden, wenn das Ersatzquartier errichtet wurde. Gleiches gilt für die Anbringung von Nisthilfen für den Verlust von Höhlenbäumen. Diese müssen vor Fällung der Bäume angebracht und registriert werden, um einen dauerhaften Schutz der Lebensstätten sicherzustellen.

Die Ausführungen über die Vogelarten, deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der Brutperiode erlischt, werden kritisch beurteilt. „Gleichartige Bereiche im Umfeld, die noch nicht von diesen Arten besiedelt wurden...“ reichen nicht aus, um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Wichtig ist es, ein Monitoring, im Sinne eines Risikomanagements festzuschreiben. Dieses ermöglicht einerseits eine Bewertung, andererseits auch die Festlegung von Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt.

Sonstiger Hinweis:

Um möglichen Beeinträchtigungen des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Uferstreifens entgegenzuwirken, muss dessen Schutz in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden. Der Uferstreifen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Scharmützelseegebiet“ bedeutet, dass der Schutz des naturnahen Ufers oberste Priorität hat. Veränderungen der natürlichen Gegebenheiten (z. B. Baumfällungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen im und am Gewässer) sind unzulässig.

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Erfolgt die Löschwasserversorgung nicht über das Trinkwassernetz ist zu beachten, dass die Errichtung von Löschwasserbrunnen gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde bedarf.

Die Herstellung eines Löschwasserteiches, stellt einen wasserrechtlich gestaltungspflichtigen Gewässerausbau nach § 68 WHG dar, sofern der Teich durch das Grundwasser gespeist wird.

Erfolgt die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer über technische Anlagen, ist dies gemäß § 8 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung. Regelungen für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch erlaubnisfreie Versickerung beinhaltet die Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV)

Rechtsgrundlagen/Regelwerke:

WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14)
BbgVersFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 32])

Sachgebiet Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind im Vorhabensareal nicht bekannt.

Werden bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit im Vorhabensareal 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 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG).

Bodenschutz

Es ist sicherzustellen, dass von der baulichen Maßnahme keine Besorgnis für das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 7 Satz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i.V.m. § 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hervorgerufen wird. Insbesondere Bodenverdichtungen durch Befahrung mit z. B. Baumaschinen und/oder Lagerung von Baumaterial/-abfällen außerhalb des Baufeldes.

Flächen, welche im Verlauf der baulichen Maßnahmen beansprucht werden (z. B. temporäre Baustelleneinrichtungen), müssen Rekultivierungsmaßnahmen unterzogen werden, damit bodenphysikalische Eigenschaften dem Ausgangszustand entsprechen.

Gemäß § 202 Baugesetzbuch ist humoser Oberboden (Mutterboden) in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die anfallenden Mengen an Bodenaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung nach Ober- sowie Unterboden zu trennen.

Wird im Rahmen der Baumaßnahme Oberboden abgetragen, der nicht unmittelbar am Entstehungsort wieder eingebaut werden soll, sondern anderweitig z. B. im Landschaftsbau verwertet wird, sind die in §§ 6-8 BBodSchV geregelten Anforderungen an Bodenmaterialien zu beachten, ggf. bestehen Anzeigepflichten bei der zuständigen Behörde.

Abfallentsorgung

Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten.

Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH-(SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen.

Die Abfallentsorgungswege sind auf Verlangen der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen.

Einsatz von Recycling-Baustoffen

Der Einbau von Recyclingmaterialien (Ersatzbaustoffe) hat nach der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfolgen. Die Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) sowie von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und Baggergut in technischen Bauwerken des Straßen- und Erdbaus ist nur noch zulässig, wenn diese Ersatzbaustoffe einer der in der ErsatzbaustoffV definierten Materialklasse zugeordnet werden und die sonstigen Anforderungen zur Verwendung eingehalten werden. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten **vier Wochen** vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch der zuständigen Behörde vom Verwender anzuzeigen (Voranzeige).

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023

(BGBl. 2023 I Nr. 394)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m W. v. 04.03.2021

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl 2023 I Nr. 56) geändert

Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533)

Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023, (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2298), zuletzt durch Artikel 5 der Verordnung vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700) geändert

Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) vom 08. Januar 2010 (GVBl.II10, [Nr. 01])

Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

1 Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung

Wohngrundstücke sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) mit Nutzungsbeginn an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem LOS zu überlassen. Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen. Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt.

2 Anforderungen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 32 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m. Bei den Verkehrsflächen sind die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrtshöhe von 4,20 m zu berücksichtigen.

Die Planung und Bauausführung hat so zu erfolgen, dass zur Sicherung der Abfallentsorgung alle anliegenden Grundstücke mit den Entsorgungsfahrzeugen erreichbar sind und die zur Abholung vor dem Grundstück bereitgestellten Abfallbehälter geleert werden können. Dabei müssen alle gesetzlichen Regelungen eingehalten werden. Die Befahrbarkeit muss darüber hinaus unter Beachtung der DGUV-Regeln für die Abfallwirtschaft zur Unfallvermeidung gewährleistet sein, insbesondere DGUV-Regel 114-601. Bei Einhaltung der Vorgaben der RAST 06 ist dies in der Regel erfüllt.

3 Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen

Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages vor dem Grundstück bzw. festgelegten Stellplatz bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen. Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird.

4 Bemessung von Stellflächen für die Abfallbehälter

Im öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter und neben der Fahrbahn ausreichende Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen.

Bei der Planung der Stellplätze für die öffentliche Abfallentsorgung ist der Platzbedarf für die landkreiseigenen Abfallbehälter und zusätzlich für die zur Abholung bereitzustellenden Gelben Säcke zu berücksichtigen.

Mindeststellfläche je Behälter		
120 Liter	240 Liter	1.100 Liter
50 cm x 60 cm	60 cm x 80 cm	160 cm x 160 cm

5 Entsorgungszyklus (Regelleerung)

Wohngrundstücke

	Behältergrößen	Entsorgungszyklus
Restabfall	120 Liter, 240 Liter	4-wöchentlich
Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter, 1.100 Liter	4-wöchentlich
Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	2-wöchentlich
Biotonne	120 Liter	2-wöchentlich

6 Ergänzungen

Im Vorfeld konkreter Planungs- und Bauvorhaben können ergänzende Hinweise abgegeben werden. Das KWU-Entsorgung geht davon aus, dass hier zum konkreten Zeitpunkt jeweils erneute TÖB-Beteiligungen erfolgen.

Bauordnungsamt

Sachgebiet Technische Bauaufsicht

Zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 009 "Saarow Strand" der Gemeinde Bad Saarow gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird aus bauordnungsrechtlicher Sicht folgendes angemerkt:

1. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt. In der BbgBO ist die max. Höhe eines Vollgeschosses nicht begrenzt.
Um dem Ziel dieser Planaufstellung gerecht zu werden, sollte zusätzlich eine max. Gebäudehöhe gemessen von OK Straße festgesetzt werden.

2. Im B-Plan ist die Tiefe der überbaubaren Fläche und des Baufensters nur für das südwestliche Grundstück (angrenzend an den Fuß- und Radweg) festgelegt. Es ist nicht erkennbar ob die Maßbegrenzungen auf die anderen Baufelder zu übertragen sind.

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Durch das o.g. Vorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) **unverzüglich** der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- Spree (denkmalschutz@l-os.de) **und** dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de) **anzuzeigen** sind.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind **bis zum Ablauf einer Woche** unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln. Ein Bebauungsplan ist dann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er Regelungen trifft, die nicht in ihren Grundzügen bereits im FNP vorgezeichnet sind.

Wie in der Begründung zum B-Plan dargelegt, ist der Plan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP stellt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dar. Der B-Plan setzt Wohnbaufläche und Wald fest. Die Darstellungen bzw. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung widersprechen sich deutlich.

Das Entwicklungsgebot ist verletzt, der Flächennutzungsplan bedarf einer Änderung.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit Aufstellung des B-Planes gleichzeitig der FNP geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Wesentlich für das Parallelverfahren ist, dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen aufeinander bezogen sind und eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. Das Verfahren für beide Planungen muss als verbundenes Verfahren gestaltet sein.

Der im Parallelverfahren aufgestellte B-Plan kann vor dem FNP genehmigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Hiernach kann der B-Plan bereits in Kraft gesetzt werden, wenn für den FNP materielle „Planreife“ i. S. v. § 33 BauGB eingetreten ist.

Die Kommune muss im Genehmigungsverfahren für den B-Plan den Stand der Planungsarbeiten am FNP in ausreichendem Maße darlegen und nachweisen.

Mit einem Verfahren zur FNP-Änderung wurde begonnen. Im November 2022 hat die frühzeitige Beteiligung stattgefunden.

Von einer materiellen „Planreife“ kann jedoch noch nicht ausgegangen werden.

Mit der Planaufstellung soll eine Waldfläche eine andere Nutzungsart erhalten.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG sind die Kommunen grundsätzlich befugt, bewaldete Flächen durch die Bauleitplanung zu überplanen und eine andere Nutzungsart auszuweisen. Wird Waldfläche zum Zweck der baulichen Nutzung überplant, so bedarf es generell einer Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde.

Bereits im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist die Forstbehörde zu beteiligen. Eine Inaussichtstellung zur Zulassung der Waldumwandlung ist erforderlich.

In der Begründung und dem Umweltbericht wird auf die Waldfläche und erforderliche Kompensationen eingegangen. Eine Aussage, dass eine Waldumwandlung durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt wird, ist allerdings nicht zu finden.

Das, entsprechend der Begründung zum B-Plan formulierte Ziel besteht darin, straßenbeleitend Baufläche für den Wohnungsbau zu schaffen.

Es sollen großzügige Grundstücke angelegt und je bestehendem Grundstück nur ein Wohngebäude errichtet werden.

Der B-Plan regelt keine Grundstücksgrenzen und bestimmt lediglich die Mindestgröße für ein Baugrundstück.

Die Baufenster, die im Übrigen zu vermaßen sind (nur für das südliche gelegene Baufenster geschehen), sind sehr großzügig angelegt. Eine Garantie je Grundstück nur ein Wohngebäude zu errichten kann die Planung nicht geben (siehe Flurstück 469/ein Grundstück, zwei Baufenster, zwei Wohngebäude). Durch Querteilung der Parzellen könnte unter Einhaltung der Mindestgröße des Baugrundstücks von 1300 m², das Konzept unterwandert werden. Da die Baugrundstücke nicht vollständig vermaßt sind, kann keine exakte Prüfung erfolgen und es meinerseits zu einer Fehlinterpretierung führen.

Hier ist eine eindeutige Aussage (mittels Maßangaben) zu tätigen.

Nach der Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind alle in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Explizit ausgeschlossen sind betreutes Altenwohnen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und –häuser, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Nicht aufgeführt als ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung.

Nach dem beschriebenen städtebaulichen Konzept werden ausschließlich Wohngebäude im Plangebiet vorgesehen.

Der Verweis auf die Ableitung der Nutzungsart aus der Umgebungsbebauung ließe Nutzungen wie Gewerbe, Handwerk, Verwaltung nicht zu.

Insofern sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Eventuell wäre ein reines Wohngebiet die passende Kategorie.

Im Geltungsbereich des B-Planes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll eine bauliche Anlage errichtet werden (TF 6.5 - Winterquartier für Fledermäuse).

Der B-Plan kann auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch eine bauliche Nutzung ausdrücklich ausweisen. Falls erforderlich können in diesem Fall gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt werden.

Vorliegend sind zum Maß der baulichen Nutzung die Grundfläche und die Geschossigkeit festgesetzt.

Es ist weiterhin bestimmt, dass die bauliche Anlage mit einer Erdschicht abzudecken und zu begrünen ist. Der logische Schluss wäre also die Absenkung des Baukörpers ins Erdreich. Hierzu sollte für den Baukörper eine Höhe über einem festgesetzten Bezugspunkt angegeben werden.

Auch ist mit Hinblick auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde das Erfordernis zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form eines Baufensters ersichtlich.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft lässt § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Festsetzung von Flächen wie auch von Maßnahmen zu.

Die festgesetzten Maßnahmen müssen bodenrechtlich relevant sein. Festsetzungen, die für den Betroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen begründen, haben keine bodenrechtliche Relevanz.

Die festgesetzten Maßnahmen müssen zudem hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Festsetzungen, wonach Nistkästen (TF 6.3) und Quartierkästen (TF 6.4) an Bäumen oder Gebäuden anzubringen sind, wenn es an jeglichen Angaben zu Standorten dieser Kästen und den Adressaten dieser Festsetzung mangelt, fehlt die Bestimmtheit. Sollen Handlungspflichten (hier TF 6.3 und 6.4) des Eigentümers oder Vorhabenträgers begründet werden, ist eine Regelung über einen städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz Sachgebiet vorbeugender Brandschutz

Dem o. g. Vorhaben wird seitens der Brandschutzdienststelle, unter Beachtung folgender Punkte, zugestimmt.

Löschwasserversorgung

Die Brandschutzdienststelle macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend. Die eingereichte Planung trifft hierzu keine hinreichende Aussage.

Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB.

Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier das Amt Scharmützelsee hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. (Pkt. 3.1 WBbgBKG).

Durch die eingereichte Planung wird für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich.

Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festsetzbar.

Es bedarf einer Klärung dahingehen, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz sicherstellen wird.

Bei alternativen Lösungen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder unterirdische Behälter usw. werden in der Regel anderwärtige planungsrechtliche Flächenausweisungen erforderlich. Je nach Flächenbedarf für die vorgesehene Löschwasserbereitstellung bedarf es dann ggf. einer Flächenausweisung nach § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB.

Verkehrstechnische Erschließung

Ein wesentlicher Sicherheitsaspekt für die Eigentümer und Nutzer von baulichen Anlagen bzw. für die Einsatzkräfte der Feuerwehr wird durch die örtliche verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke bestimmt. Dies kann auf öffentlichen und/oder privaten Verkehrsflächen umgesetzt werden.

Es gilt daher bei der Planung zu berücksichtigen, dass wirksame Löscharbeiten sowie Rettungsmaßnahmen ohne unnötigen Zeitverlust ermöglicht werden.

Bauplanungsrechtlich genügt es in der Regel, wenn Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (wie z.B. TSF-W oder LF 20) an die Baugrundstücke über öffentliche Straßen heranfahren können. Die vorgesehene Planung überschreitet den Regelfall (Baufenster bis >50 m von öff. Verkehrsfläche entfernt), da sie, von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgehend, auch eine tiefe rückwärtige Bebauung vorsieht.

Die äußere und innere verkehrliche Anbindung des geplanten Gebiets sind hinreichend zu ermitteln und zu bewerten.

Bewegungsflächen Feuerwehr nebst Zufahrt und eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage sind der vorgelegten Planung nicht zu entnehmen.

Das rückwärtige Baufeld bedarf eine für die Feuerwehr jederzeit nutzbaren verkehrlichen Anbindung.

Es gilt hier rechtzeitig planerisch einzuwirken und ggf. private Feuerwehrebewegungsflächen nebst Feuerwehrezufahrt sowie Wendeanlage planerisch auszuweisen.

Im Rahmen einer privaten Verkehrsflächenplanung ist ferner die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - WTB (Amtsblatt Brandenburg Nr.20 vom 24.05.2023) zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin