

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

Untere Bauaufsichtsbehörde



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

Dezernat:
Amt:
Dienstgebäude:

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

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

100 ✓ Amt Scharmützelsee 3000
1100
Eingegangen:
04. DEZ. 2024
2000
2201
4000

Ansprechpartner(in):
Telefon:
Telefax:
E-Mail:

Frau Siebke
03366 35-1609
03366 35-2639
bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen: 63.02-51.10.20-20375-24-92 eingegangen am: 18.10.2024 Datum: 25. November 2024

Grundstück: **Bad Saarow, Bad Saarow, ~**

Gemarkung:	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow
Flur:	5	5	5	5
Flurstück:	66	68	69	70

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 077 "Dorfanger Saarow Dorf" der Gemeinde Bad Saarow gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: Sicherung und Erhalt der städtebaulichen Struktur für Wohnbebauung und einzelne spezifische Nutzungen (Hotelstandorte)

Fläche: ca. 15,1 ha

Planungsstand: Juli 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 Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

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

- Einwendung
- 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

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

Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes

- a. insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b. Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

Hinweise für die Überwachungsmaßnahmen

- a. mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Fertigstellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b. Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

Weitergehende Hinweise

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

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

Umweltamt

Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Der östliche Teil des Plangebietes erfasst den Geltungsbereich des außer Vollzug gesetzten Bebauungsplanes Nr. 61 „Halbinsel Alte Eichen“. Ziel der Planung war es, die bauliche Nutzung so festzusetzen, dass sie einer Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur entgegenwirkt. Der Entwurf des B-Planes „Dorfanger Saarow Dorf“ wird in seiner Gesamtheit dieser Zielstellung nicht gerecht. Die großzügige Ausweisung der Baufenster eröffnet bauliche Möglichkeiten, die nicht darauf ausgerichtet sind, den Bestand der Gebäude zu sichern, sondern stellt Flächen dar, die zu einer Inanspruchnahme un bebauten Bodens führen können. Das städtebauliche Erfordernis einer solchen Planungsabsicht ist nicht erkennbar.

Auch wenn das Planverfahren nach § 13 a BauGB von der Ausgleichspflicht entbindet, bleibt das Erfordernis der Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen bestehen. Die Festsetzung ‚private Grünfläche‘ sichert weder den dauerhaften Erhalt bzw. die Entwicklung naturnaher Uferabschnitte am Scharmützelsee noch den, landschaftsprägenden Gehölze. Die Zweckbestimmung ‚Haus- und Erholungsgärten‘ ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Scharmützelseegebiet“ zu unbestimmt. Es muss sichergestellt werden, dass Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Schutzgebietes zu verändern, unzulässig sind. Eine unzulässige Handlung stellt beispielsweise die Fällung von Bäumen außerhalb des Waldes dar. Generell ist der prägende Baumbestand im Plangebiet zu sichern. Das bedeutet, dass die Bäume nach der Planzeichenverordnung festzusetzen sind. Die **Festsetzung TF 9.1** regelt, dass innerhalb der privaten Grünflächen (PG) bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundflächen und Höhen nicht überschreiten. **Eine Festsetzung, die gegen die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes verstößt.** Bauliche Anlagen innerhalb des LSG (einschließlich Wege), auch wenn sie baugenehmigungsfrei sind, unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt. Aus diesem Grund ist die eingeschränkte gärtnerische Nutzbarkeit festzuschreiben. Eine Forderung, die unabhängig von der Tatsache steht, dass das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg (MLUK) in einem Zustimmungsverfahren darüber entscheidet, ob die Planung den Ge- und Verboten der Schutzgebietsverordnung Rechnung trägt.

Neben der Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen, erfordert ein B-Plan nach § 13 a BauGB den Nachweis, dass die Belange des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) bei Umsetzung der Planung nicht berührt werden. Eine Einschätzung, die nur auf Grundlage einer faunistischen Kartierung getroffen werden kann.

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) muss die Erschließung u. a. die Niederschlagswasserentsorgung gesichert sein. Entsprechend § 66 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) obliegt der Gemeinde die Pflicht zur Abwasserbeseitigung.

Nach § 48 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser nur erteilt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Im Bereich von Altlasten bzw. Bodenkontaminationen ist die Errichtung von Versickerungsanlagen unzulässig.

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

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:

1. Das Plangebiet betrifft folgende durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmale:
BD 90610 – Siedlung Urgeschichte, Siedlung Steinzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit,
BD 90605 – Siedlung Bronzezeit.

In der Planzeichnung sind diese dargestellt und unter Punkt 3.3.2 benannt. Die Gesetzmäßigkeiten dazu sind ausreichend beschrieben.

2. Innerhalb des Plangebietes sind derzeit folgende Baudenkmale im Sinne des BbgDSchG bekannt:
Bad Saarow, Regattastraße 4, Wohnhaus, ID-Nummer: 09115422,
Bad Saarow, Alte Eichen 24, Scheune, ID-Nummer: 09115137.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich darüber hinaus folgendes Baudenkmal:

Bad Saarow, Alte Eichen 30, Gutsanlage Eibenhof mit Herrenhaus und Parkanlage, Kutscherwohnhaus mit Remise, Kleintierstall, Pferdestall, Eiskeller und Toranlage, ID-Nummer: 09115432

Neben dem unter Punkt „10.3 Hinweise“ in der Begründung bereits vorhandenen Text zu Bodendenkmalen wird um entsprechende Ergänzung eines Hinweises auf die Baudenkmale gebeten.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG). Die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht bleibt von der städtebaulichen Planung unberührt. Zustän-

dige Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder – Spree.

Die im Plangebiet liegenden Denkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der in unmittelbarer Umgebung befindliche Eibenhof ist ebenfalls gekennzeichnet. Die Darstellungen sind vollständig und korrekt. Eine Betroffenheit des Umgebungsschutzes des Eibenhofes ist derzeit im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan jedoch nicht erkennbar.

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Eine Planung, die zum Ziel hat den ortsbildprägenden Charakter und die vorhandene städtebauliche Struktur beizubehalten, indem die Schaffung von überdimensionalen Wohnanlagen in durch Einfamilienhäusern geprägten Bereichen ausgeschlossen wird, ist grundsätzlich zu begrüßen.

Mit der vorliegenden Planung kann diesem Ziel nicht vollständig Rechnung getragen werden. Mittels Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und bebaubarer Fläche ist die Errichtung von „Wohnanlagen“ (bis zu 4 Wohnungen pro Gebäude) nicht unterbunden (z. B. WA 4.1 Flurstücke 108, 99, 95; WA 6 Flurstücke 21/5, 25/2; Flur 9 Flurstück 29).

Art der baulichen Nutzung

Im Quartier Regattastraße/Mozartweg/Alte Eichen ist ein Sondergebiet „Bootswerft“ festgesetzt (und vorhanden). Die zulässigen Nutzungen in diesem Gebiet beinhalten unter anderem Gebäude und Anlagen für den Werftbetrieb. Was sich hinter der Bezeichnung „Werftbetrieb“ verbirgt, und in welcher Weise der Betrieb geführt wird, ist nicht dargelegt.

Grundsätzlich sind die vom Betrieb verursachten Auswirkungen zu betrachten, die auf die angrenzenden Wohngebiete einwirken (Lärm, Staub) und notfalls geeignete planerische Maßnahmen zum Schutz zu treffen.

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 3.4 ist hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der Baugrenze von 6 m durch nicht überdachte Terrassen nicht nachvollziehbar und nicht begründet. Durch eine entsprechende Festlegung der Baufenster/Baugrenzen ist diese Festsetzung entbehrlich.

Die textliche Festsetzung 9.1 ist ersatzlos zu streichen. Grünflächen sind grundsätzlich nicht für eine Bebauung vorgesehen. Für die vorhanden baulichen Anlagen sind über den Bestandsschutz hinaus keine weiteren Möglichkeiten zu eröffnen.

Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Aufgabengebiet 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 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 - 96 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 äußere und innere verkehrliche Anbindung des geplanten Gebiets sind hinreichend zu ermitteln und zu bewerten.

Bewegungsflächen Feuerwehr nebst Zufahrt sind der vorgelegten Planung noch nicht zu entnehmen.

Es gilt hier rechtzeitig planerisch einzuwirken und ggf. private Feuerwehrbewegungsflächen 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

