

Landkreis Oder-Spree
Der Landrat
untere Bauaufsichtsbehörde

KREISSTADT BEESKOW
• Der Bürgermeister •
09. Okt. 2024



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

Bürgermeister
der Stadt Beeskow
Herrn Robert Czaplinski
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

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

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

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:	1. Oktober 2024
63.02-51.10.20-20307-24-92	29.08.2024		
Grundstück:	Beeskow, Beeskow, ~		
Gemarkung:	Beeskow	Beeskow	Beeskow
Flur:	5	5	5
Flurstück:	748	751	752
Anlass:	Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Nr. W 33 "Wohnpark Luchwiesen" der Stadt Beeskow gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB		

Planungsabsicht: Nachverdichtung und Nutzbarmachung einer brachliegenden Fläche zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
Fläche: ca. 3,6 ha
Planungsstand: Juli 2024

Sehr geehrter Herr Czaplinski,

ich bedanke mich 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

Umweltamt

Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

a. Einwendung

Das Areal der geplanten Wohnbebauung ist unter der Nummer 0214671149 im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche „ehem. Landbaukominat“ registriert.
Auf dem Gelände befanden sich Werkstätten, Garagen, Lagerflächen, ein Öllager und Ab-

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

stellflächen sowie ein Heizwerk. Desweiteren befinden sich Ablagerungen im nordwestlichen Bereich des Grundstückes.

Laut Abbruchvoruntersuchung sind die Fußbodenbereiche der Werkstätten sowie des Öllagers kontaminiert und im Falle des Abbruchs als gefährlicher Abfall anzusehen.

Aus anderen Untersuchungen gibt es Erkenntnisse, dass in solchen Bereichen auch unterhalb der eigentlichen Gebäude eine Bodenbelastung (MKW) vorliegt. Ein weiterer Kontaminationsbereich ist oft auch das Heizwerk durch Lagerung von Kohlen und Aschen.

Da Vor-Ort bei den Abbruchmaßnahmen als auch beim Ausheben von Baugruben gefährliche Abfälle anfallen werden, sind diese wie beim Verladen und Transport der Abfälle, während der Arbeiten entsprechend zu befeuchten um eine Staubentwicklung zu minimieren bzw. auszuschließen.

Eine Behandlung der Abfälle (z.B. absieben/brechen des Bauschutts) vor Ort ist bei gefährlichen Abfällen unzulässig.

Müssen Abfälle zwischengelagert werden, sind diese feucht zu halten oder mit geeigneten Materialien abzudecken oder in geeigneten Behältern aufzubewahren.

b. Rechtsgrundlage

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)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) § 19 – 25, sowie Anlage 2 Tabelle 4

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

Um eine Bodenbelastung auszuschließen, sind entsprechende Teilareale der geplanten Wohnsiedlungsflächen flächenrepräsentativ nach den Maßstäben der BBodSchV auf jene Stoffe zu untersuchen, die mit Prüfwerten entsprechend Anlage 2, Tabelle 4. Wirkungspfad Boden-Mensch erfasst sind.

Zusätzlich ist auf die Parameter Kupfer, Zink, MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), EOX sowie BTEX zu untersuchen:

von je 1.000 m² Teilfläche aus den Bodenhorizonten:

- 0 - 10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich),
- 10 - 30 cm unter Geländeoberkante (erreichbarer Horizont)
- 30 – 60 cm unter Geländeoberkante (Nutzgärten)

ist jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 20 Einzelproben, zu bilden.

Dazu ist die untere Bodenschutzbehörde vorab zu kontaktieren und das Untersuchungskonzept für die Untersuchungsbereiche vorzulegen.

Umweltamt

Sachgebiet untere Wasserbehörde

a. Einwendungen:

zu der textlichen Festsetzung TF 10

„In den Baugebieten und in den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und

Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hiervon ausgenommen.“

Für das Flurstück 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 ist die Altlast „Ehemaliges Landbaukombinat Beeskow“ (Registriernummer 0214671149) im Altlastenkataster registriert. Bei einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Wege und Stellplätze würde Niederschlagswasser in den Boden versickern.

Gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines chemischen Zustands vermieden wird. Das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser (z.B. im Zuge der Versickerung von Niederschlagswasser) darf nur erlaubt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist (§ 48 Abs. 1 WHG i.V.m. § 54 Abs. 4 S. 1 BbgWG). Eine nachteilige Veränderung kann in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden.

Die Herstellung der Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist im Bereich von Altlasten, d.h. im Bereich des Flurstücks 1145, nicht zulässig.

b. Rechtsgrundlage:

§ 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG; § 48 Abs. 1 WHG; § 54 Abs. 4 S. 1 BbgWG

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

Um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist der Wirkungspfad Boden – Grundwasser nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Bereich von Versickerungsflächen und somit auch im Bereich von Wegen und Stellplätzen, die in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden sollen, zu untersuchen.

Der Herstellung der Wege und Stellplätze, sowie anderer Versickerungsflächen, auf dem Flurstück 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 kann nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

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

Da das Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Prüfung der Eingriffsregelung.

Es gibt keine naturschutzfachlichen Bedenken

Es sind folgenden Hinweis zu übernehmen:

Hinweis:

Bei den Bauarbeiten ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Bevor die alten Gebäude abgerissen werden, müssen dieses artenschutzrechtlich von einem Sachverständigen kontrolliert werden. Hauptaugenmerk liegt dabei auf den Dachstühlen der geschlossenen Gebäude. Falls geschützte Arten vorgefunden

werden, sind die Arbeiten zu unterlassen und es muss die uNB umgehend informiert werden.

Vor Abriss ist das Ergebnis der Kontrolle der uNB mitzuteilen.

Umweltamt

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Wasserschutzgebiet Beeskow

Das B-Plangebiet liegt anteilig im Wasserschutzgebiet Beeskow. Betroffen sind die Flurstücke 1145, 748, 1143 und 758 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 (siehe der Internetanwendung Auskunftsplattform Wasser, Thema Schutzgebiete).

Der Standort Flurstück 1143 soll für Ver- und Entsorgungsanlagen, eventuell auch eine Pumpstation, festgelegt werden.

Gemäß Kreistagsbeschluss vom 21.08.1985 (Beschluss-Nr.: 09/36/85) sind die Neubebauung und die Ableitung von Abwässern in der Zone III des Wasserschutzgebietes Beeskow nur beschränkt zulässig. Die zuständige Behörde kann von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten nach Satz 1 eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern (§ 52 Abs. 1 WHG).

Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Befreiung ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen ist.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Luchwiesen“ voraussichtlich nicht im zukünftigen Wasserschutzgebiet liegt, kann eine wasserrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Feuchtgebiete und Moore

Im Bereich der Flurstücke 1021 (tlw.), 751 (minimal), 2018, 1019 (tlw.), 1020 und 1021 (tlw.) der Gemarkung Beeskow, Flur 5 liegen Feuchtgebiete bzw. Moore vor.

Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete sind von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas Anderes erfordern.

Versickerung / Entwässerung

Gemäß der Begründung zum B-Plan soll das im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll in Sickermulden und Riegeln gefasst und versickert werden (Begründung, S. 67).

Der Grundwasserflurabstand beträgt, gemäß den der unteren Wasserbehörde vorliegenden Daten, im südlichen Bereich > 2m – 3m, im nördlichen Bereich > 1m – 2m und an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs lediglich ≤ 1m.

Diese Werte werden durch die in der Begründung angeführten Auszüge aus dem geotechnischen Bericht aus dem Jahr 2023 bestätigt. Demnach wurde bei 1,70m – 2,10m Grundwasser angetroffen.

In der Begründung heißt es auf Seite 26 „Der für die Versickerung einzuhaltende Grundwasserflurabstand von mind. 1,0 m kann bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 43,00 m ü. NHN und dem gemäß Bodengutachten zu erwartenden höchsten Grundwasserstand bei 42,15 ü. NHN nicht eingehalten werden.“

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist nicht der höchste Grundwasserstand, sondern der

mittlere höchste Grundwasserstand (mHGW) heranzuziehen.

Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mHGW, grundsätzlich mindestens 1m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

An dieser Stelle müsste der mHGW ermittelt und nochmals geprüft werden, ob dann ein ausreichend mächtiger Sickerraum gegeben ist.

Ob zwischen der Unterkante einer Rigole und der Grundwasseroberfläche ein Sickerraum von $\geq 1\text{m}$ gewährleistet werden kann, ist fraglich. Die Möglichkeit des Einsatzes von Rigolen ist standortbezogen (im Einzelfall) zu prüfen.

Bezüglich der Variante das Gelände aufzufüllen um die Mächtigkeit des Sickerraums zu vergrößern sei angemerkt, dass im Bereich von Versickerungsflächen nur Bodenmaterial aufgebracht werden darf, welches keinerlei Verunreinigungen aufweist. Es sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten und es ist darauf zu achten, dass das Bodenmaterial die für die Versickerung erforderliche Durchlässigkeit aufweist. Dass das im Rahmen der Baumaßnahmen gewonnene Aushubmaterial für die Geländeauffüllung (insbesondere im Bereich von Versickerungsanlagen / -flächen) geeignet ist, wäre der unteren Wasserbehörde durch entsprechende Beprobungen nachzuweisen. Insbesondere in Bezug auf mögliche Bodenkontaminationen durch die bestehende Altlast (Registriernummer 0214671149).

Der Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal der Storkower Straße wird nur zugestimmt, wenn nachgewiesen wurde, dass eine Versickerung nicht möglich ist und die Zustimmung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow vorliegt.

Altlasten

Auf dem Flurstück 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 befindet sich eine Altlast, welche unter der Nummer 0214671149 im Altlastenkataster registriert ist.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 18.09.2024 sind die Fußbodenbereiche der Werkstätten sowie des Öllagers kontaminiert und es liegen Erkenntnisse vor, dass in diesen Bereichen auch unterhalb der Böden / befestigten Flächen Bodenbelastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe, MKW) vorliegen.

Unter Berücksichtigung des geringen Grundwasserflurabstandes (siehe Abschnitt Versickerung / Entwässerung) sollte nicht nur der Wirkungspfad Boden-Mensch, sondern auch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) untersucht werden.

Wird bei der orientierenden Untersuchung gemäß § 12 BBodSchV festgestellt, dass Prüfwerte nach Anlage 2 Tabelle 1 oder 3 am Ort der Probenahme überschritten werden, ist zudem eine Sickerwasserprognose durchzuführen (§ 12 Abs. 3 BBodSchV).

Gewässer

An der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnpark Luchwiesen“ grenzt ein Stillgewässer (Gewässer II. Ordnung) an, in welches der Luchgraben mündet.

Gemäß der Begründung und der Abbildung 8 in der Begründung, ist zunächst keine Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Gewässer vorgesehen.

Dennoch möchte ich darauf hinweisen, dass Anlagen, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zu einem Gewässer II. Ordnung befinden, Anlagen am Gewässer darstellen. Für diese Anlagen wäre eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (§ 87 Abs. 1 BbgWG).

Rechtsgrundlagen

WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
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)
WSG-VO	Vorlage für die 9. Tagung des Kreistages am 21. August 1985; Trinkwasserschutzgebiete für die öffentlichen Trinkwasseranlagen im Kreis Beeskow; Beschluß-Nr.: 09/36/85
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen. Vorsorglich wird auf § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) verwiesen.

Bauordnungsamt

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.

Der FNP stellt gemischte Baufläche dar. Der B-Plan setzt zu ca. 90% allgemeines Wohngebiet fest. Die Darstellungen bzw. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung widersprechen sich deutlich. Das Entwicklungsgebot ist verletzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des § 13a BauGB.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es, der Kommune durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne diesen in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen.

Mit Inkrafttreten des B-Planes ist die entgegenstehende Darstellung des FNP obsolet bzw. funktionslos geworden. Um keine Lücke im FNP entstehen zu lassen, schreibt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, dass der FNP entsprechend den Festsetzungen des B-Planes anzupassen ist. Die Anpassung soll unverzüglich erfolgen.

Altlast

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree hat in ihrer Stellungnahme auf eine Altlastverdachtsfläche im Geltungsbereich des B-Planes hingewiesen. Umfassende Sanierungen scheinen bisher nicht erfolgt zu sein.

Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen im B-Plan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Für den vorliegenden Plan sehe ich die Kennzeichnung als geboten an.

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

Die Kennzeichnung ist räumlich eindeutig vorzunehmen.

Bei der Kennzeichnung von Bodenbelastungen sollte das Bebauungsplandokument auch einen Hinweis auf die Art der Belastung geben, um die notwendige Anstoßwirkung zu erzielen.

§ 9 Abs. 2 BauGB bietet die Möglichkeit, durch bedingte Festsetzungen die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen an eine erfolgte Sanierung zu binden. Auf diese Weise kann auch der unterschiedlichen Empfindlichkeit verschiedener Nutzungen Rechnung getragen werden, indem z. B. gegenüber den Bodenbelastungen sensible Nutzungen wie Wohnen oder Spielplätze an die aufschiebende Bedingung eines Bodenaustauschs geknüpft werden.

Die Planzeichnung ist mit einer entsprechenden Festsetzung zu versehen.

Zum Beispiel:

„Gebäude mit Wohnnutzungen sowie wohnungsbezogene Freiflächen sind auf der Fläche mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen so lange unzulässig, bis auf den betreffenden Flächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von ... m durchgeführt worden ist.“

Art der baulichen Nutzung

Das, entsprechend der Begründung zum B-Plan formulierte städtebauliche Ziel besteht darin, eine brachliegende Fläche zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu entwickeln. Es soll ein Wohnquartier mit ca. 200 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen entstehen.

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

Es sind lediglich die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden nur Wohngebäude im Plangebiet (WA) vorgesehen. Auch in der Begründung wird ausschließlich Wohnnutzung beschrieben.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes wäre nicht mehr gegeben und das Baugebiet verliert seinen Charakter.

Zum jetzigen Stand ist lediglich ein reines Wohngebiet zu erkennen.

Sonstige Hinweise

Die private Verkehrsfläche bedarf keiner Belastung mit einem Geh- und Fahrrecht, wie in der textlichen Festsetzung Punkt 14 bestimmt wird. Da es sich um eine festgesetzte Verkehrsfläche handelt, ist der Zusatz entbehrlich (auch keine entsprechende Signatur in der Planzeichnung vorgenommen).

Die Unterbringung eines Spielplatzes im Wohngebiet ist grundsätzlich zu begrüßen.

Dabei ist eine genauere Angabe der Zweckbestimmung, z.B. als „Kinderspielplatz“, „Abenteuerspielplatz“ oder „Bolzplatz“ sinnvoll, um die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und die zu erwartenden Lärmbelastungen zum Ausdruck zu bringen, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Entsprechend der Zweckbestimmung ist die Lage des Spielplatzes im Gebiet zu überdenken. So sollte ein Spielplatz für Kleinkinder in Wohnungsnähe angeordnet sein. Ein Bolzplatz hingegen ist an der vorgesehenen Stelle gut platziert.

Das vorhandene Tiergehege nimmt weitaus mehr Fläche in Anspruch, als vom Geltungsbereich des B-Planes erfasst wird. Die vorgenommene Abgrenzung ist daher nicht nachvollziehbar.

Laut Begründung (Seite 34) soll das Tiergehege planungsrechtlich gesichert werden. Warum dann nur dieser geringe Teil?

Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Aufgabengebiet Vorbeugender Brandschutz

Zur o. g. wird, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr wie folgt Stellung bezogen:

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 Aussage.

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

Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier die Stadt Beeskow 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 VVBbgBKG).

Durch die eingereichte Planung wird für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von **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. Soweit unüberwindbaren Hindernissen vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar.

Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Art, 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 in ein privates Leitungsnetz einspeist und dies auf Dauer vertraglich regelt. Es sind möglichst zwei neue Entnahmestellen einzurichten. Die gleichzeitige Entnahme aus zwei Hydranten ist ggf. sicherzustellen.

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.

Die angedachte Abstimmung mit der Feuerwehr ist verfahrensrechtlich über die Brandschutzdienststelle LOS zu führen.

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung wird im Plangebiet über private Verkehrsflächen erfolgen. Dies bedarf nach meinen Erkenntnissen einer hinreichenden Begründung.

In diesem Zusammenhang wäre auch ein Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr mit einzurichten.

Bei der privaten Verkehrsflächenplanung ist ferner die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VVTB vom 24. Mai 2023 zu berücksichtigen. Hiernach sind Straßen, Zufahrten, Aufstell- und/oder Bewegungsflächen **mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI** (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen -RStO 01) zu befestigen.

Freundliche Grüße

im Auftrag


Kirschner
Amtsleiterin

