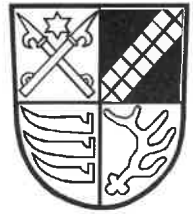


Landkreis Oder-Spree

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

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: 63.02-51.10.20-20372-23-92
eingegangen am: 23.11.2023
Datum: **3. Januar 2024**

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

| | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| Gemarkung: | Bad Saarow | Bad Saarow | Bad Saarow | Bad Saarow |
| Flur: | 13 | 13 | 13 | 13 |
| Flurstück: | 199/1 | 199/2 | 199/3 | 200 |

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree als Träger öffentlicher Belange zum B-Planentwurf Nr. 076 "Ferienresidenz Meckendorfer Weg" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: Entwicklung eines Ferienhausgebietes

Fläche: ca. 0,63 ha

Planungsstand: 08 / 2023

Sehr geehrter Herr Riecke,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.

Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Einwendungen

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 (bitte alle drei Rubriken ausfüllen).

Umweltamt

Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

a. Einwendung

Der Geltungsbereich des B-Planes „Ferienresidenz Meckendorfer Weg“ erfasst ein Areal, das sich in seiner südlichen Ausdehnung bis an den Uferweg des Scharmützelsees er-

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 |

streckt. Teile des Plangebietes liegen in der 50 m Uferschutzzone, in der ein Bauverbot gilt (vgl. § 61 BNatSchG).

Bauverbot an Gewässern (§ 61 BNatSchG)

Die zwei entlang des Uferweges ausgewiesenen Baufenster liegen in der Uferschutzzone des Scharmützelsees. Eine Bebauung an dieser Stelle verletzt das Bauverbot an Gewässern. Gründe, die eine Ausnahme nach § 61 (3) BNatSchG rechtfertigen sind nicht gegeben.

b. Rechtsgrundlage
§ 61 BNatSchG

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

X 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

Planungsabsicht der Gemeinde ist es, auf Grundlage des rechtskräftigen Flächen-nutzungsplanes das mehr oder weniger brach gefallene Grundstück neu zu ordnen. Das Augenmerk wird dabei auf die Errichtung von Ferienhäusern gelegt. Eine Zielstellung, die aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich mitgetragen werden kann. Im weiteren Planungsverlauf sind folgende naturschutzrelevanten Aspekte zu bearbeiten:

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Der Vorentwurf verweist auf die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB). Die Nutzungsauffassung einerseits und die prägenden Altbäume andererseits lassen eine hohe Habitataignung für Höhlen- und Gebüschbrüter und Fledermäuse erkennen. Es ist nachzuweisen, ob Amphibien das Gebiet als Winterlebensraum bzw. Reptilien besonnte Abschnitte als Lebensraum nutzen. Neben einer umfassenden Bestandsaufnahme (Kartierung über eine Vegetationsperiode, Fledermäuse einschließlich Winterruhe) ist bereits auf der Ebene des B-Planes ist nachzuweisen, was getan werden muss, um die im § 44 BNatSchG genannten Verbote (Töten und Stören einzelner besonders geschützter Individuen bzw. Zerstörung ihrer Lebensstätten) zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang häufig formulierte Aussage, dass es sich überwiegend um Arten handelt, die in Brandenburg stabile Populationen bilden, werden der im § 45 BNatSchG geregelten Forderung nach Sicherung der ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Individuen im räumlichen Zusammenhang nicht gerecht.

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Ob der Erhalt von Altbäumen, der zweifelsfrei die Beeinträchtigungen mindert, möglich ist, wird jedoch in Frage gestellt. Eine Bebauung unter dem Kronendach von Bäumen ist bislang nur selten geglückt. Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen folgt einem städtebaulichen Erfordernis, d.h. bei Abgang eines Baumes muss an gleicher Stelle ein neuer Baum gepflanzt werden.

Da das Amt Scharmützelsee über zwei kommunale Flächenpools FLACHABTORFUNG SEERSENTEICH sowie KOLPINER SEEN verfügt, ist von der Möglichkeit der Realkompensation Gebrauch zu machen. Die Höhe der finanziellen Beteiligung ergibt sich aus der Summe des ermittelten Kompensationsbedarfes.

Herr
Kreuzer

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Entsprechend der Karten des Landesumweltamtes Brandenburg sind im Bebauungsplangebiet Grundwasserflurabstände geringer 1,00 m möglich. Die Errichtung von technischen Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung ist dann wie im Punkt 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, nicht möglich. Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird nur erteilt, wenn ein Abstand von mindestens einem Meter mit den Unterkanten der Versickerungsanlagen zum Grundwasserspiegel (MHGW) eingehalten wird.

Bei geringen Grundwasserflurabständen sind ebenfalls keine wasserdurchlässigen Befestigungen der befahrbaren Verkehrsflächen realisierbar. Die textlichen Festsetzungen sind daher zu prüfen.

Die Regelungen zum Einbau von Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

Bauordnungsamt

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>).

Hinweis:

Die Überprüfung der Denkmaleigenschaft des Hauses „Furtwängler“ nach § 2 BbgDSchG steht aus.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Es wird, für eine im Außenbereich liegende und teilbebaute Fläche, ein Planverfahren zur Entwicklung eines Sondergebietes angestrebt. Die vorhandenen Gebäude sollen in ihrem Bestand gesichert bzw. abgebrochen und die Errichtung neuer Anlagen ermöglicht werden. Es wird nach der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Pkt. 1.1).

Die Nutzungsschablonen beinhalten als Zweckbestimmung Tourismus, Ferienhausgebiet und Beherbergung (auch in der Begründung Seite 10 so enthalten). Tatsächlich soll ausschließlich ein Ferienhausgebiet entwickelt werden. Die Zweckbestimmung ist entsprechend anzupassen.

Im B-Plan können neben den zulässigen Ferienhäusern außerdem allgemein oder ausnahmsweise zulässige Anlagen und Einrichtungen, die dem Gebiet zur Versorgung dienen, festgesetzt werden.

Vorliegend ist unter anderem Tourismus als zulässig bestimmt. Tourismus ist weder eine Anlage noch eine Einrichtung (*Tourismus umfasst die Gesamtheit aller Erscheinungen und Beziehungen, die mit dem Verlassen des üblichen Lebensmittelpunktes und dem Aufenthalt an einer anderen Destination bzw. dem Bereisen einer anderen Region verbunden sind.*) und gehört daher nicht unter Zulässigkeiten in einem Baugebiet.

Auch Beherbergung ist für die zulässigen Anlagen keine bestimmte Festsetzung. Beherbergung ist ein Sammelbegriff für Übernachtungsmöglichkeiten. Für das betreffende Sondergebiet sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen (im ehemaligen Wohnhaus) geplant. Es sind also Ferienhäuser und Ferienwohnungen als zulässige Anlagen festzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird die Festsetzung von GRZ und GFZ geregelt. In der Planzeichnung wird die GFZ mit 0,4 bestimmt. Entsprechend der Begründung (Seite 11) soll die GFZ 0,25 betragen. Die Angaben sind in Übereinstimmung zu bringen. Zusätzlich heißt es in der Begründung: "Geschossflächenzahl nach Brandenburgischer Bauordnung...", was nicht korrekt ist.

Der B-Plan lässt eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu. Für diese Einrichtungen sollten die maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt werden. Ansonsten würde dies zu einem „Windhundrennen“ führen (wer zuerst beantragt kann das größte Nebengebäude errichten, der Letzte geht möglicherweise leer aus, da die zulässige GRZ bereits erreicht ist)

Der B-Plan regelt gesondert die Zulässigkeit von Terrassen. Für die selbstständigen Terrassen sollten auch die Größen der Grundflächen festgesetzt werden.

Terrassen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, bedürfen keiner gesonderten Festsetzung, da diese den Grundflächen der Ferienhäuser zuzurechnen sind.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. des Maßes oder der Art der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, erfolgt mittels „Perlenschnur“.

Aufgrund der differierenden Nutzungsmaße (GFZ) ist die Darstellung einer Abgrenzung („Perlenschnur“) erforderlich.

Die festgesetzten Baufenster enthalten Maßangaben. Bei zwei der Baufenster sind die Angaben nicht vollständig.

In der Begründung Seite 15 wird auf die Abfallentsorgung eingegangen (entspricht Stellungnahme der KWU). Hier werden Wohngebäude und Wohngrundstücke angeführt, was für die Planung unzutreffend ist.

Auf Seite 20 der Begründung wird der Schallschutz betrachtet. Hier wird ein allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt. Die Grundlage ist falsch. Es ist eine neue Bewertung vorzunehmen.

Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist derzeit gesichert durch den beschriebenen Hydranten. An der Landesstraße L35 befindet sich ein Wasserwerk. Somit kann derzeit vom notwendigen Volumenstrom ausgegangen werden.

Dennoch bedarf es einer Klärung dahingehend, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz sicherstellen wird.

Bei alternativen Lösungen wie offene Wasserentnahme aus Gewässern, 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, 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 für die Feuerwehr nebst Zufahrt und eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage sind der vorgelegten Planung nicht zu entnehmen.

Die geplante private Verkehrsfläche bietet keine Wendemöglichkeit für ein Löschgruppenfahrzeug. Sie ist für einen Begegnungsverkehr mit LKWs nicht ausgelegt und ein ständig freier Zugang wird nicht gewährt. Die derzeitige Anbindung ist aus einsatztaktischen Gründen (Einsatz mit Zugstärke) ungeeignet.

Das rückwärtige Baufeld bedarf eine für die Feuerwehr jederzeit nutzbare verkehrliche 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.28 vom 20. Juli 2022) zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin