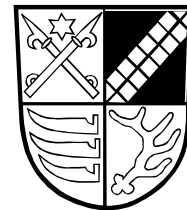


Landkreis Oder-Spree

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. November 2024**

63.02-51.10.20-20378-24-92 18.10.2024

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

Gemarkung:	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow
Flur:	9	9	9	9
Flurstück:	7	8	9	11

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075 Teilplan 1 "Plan- gebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz" der Gemeinde Bad Saarow gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: Sicherung bestehender Nutzungen innerhalb einer überwiegend bebauten Fläche

Fläche: ca. 6,2 ha

Planungsstand: Begründung August 2024
Planzeichnung 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

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

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 Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75 Teilplan 1 erfasst einen Siedlungsraum am Karl-Marx-Damm, in dem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft sind. Den tiefgreifenden Konflikt zwischen der straßenseitigen Bebauung einerseits und der gärtnerischen Nutzung der Grundstücke (Seeseite) im Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“ andererseits, greift der Entwurf nicht auf. Tatsache ist, dass die Festzungen auf den privaten Grünflächen (PG) keine Regelungen beinhalten, die dem Schutzzweck Rechnung tragen.

Gegenwärtig wird der rückwärtige Teil der Grundstücke planungsgrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Das bedeutet, alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen können einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellen. Die Anlage des geplanten Uferwanderweges verdeutlicht diesen Tatbestand besonders deutlich. Auch wenn die Öffnung des Seeufers für die Allgemeinheit grundsätzlich begrüßt wird, so ist die Anwendung der Eingriffsregelung unerlässlich. Der ausgewählte Uferabschnitt wird von zahlreichen Altbäumen gesäumt und führt durch Niederungsgebiet. Um dem Gebot der Eingriffsvermeidung zu entsprechen, sind die Bäume zu erhalten. Nach der Schutzgebietsverordnung löst die Fällung von Bäumen im LSG ein Verbot aus. Der besonderen Bodenbeschaffenheit kann nur durch die Verwendung naturverträglicher Materialien entsprochen werden. Unverständlich ist, warum der Uferwanderweg am „Platz Am Stein“ endet und nicht am „Markrafenplatz“. Um Konflikte zwischen dem Schutzgebiet und der baulichen Nutzung zu vermeiden, sollten die privaten Grünflächen aus dem Geltungsbereich genommen werden.

Unabhängig von den Bedenken der uNB, entscheidet das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg (MLUK) in einem Zustimmungsverfahren darüber, ob die Planung den Ge- und Verboten der Schutzgebietsverordnung Rechnung trägt.

Sonstige Hinweise:

Das Planverfahren nach § 13 a BauGB entbindet zwar von der Ausgleichspflicht, das Erfordernis der Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen bleibt aber bestehen. Ob das Planverfahren für den gesamten Geltungsbereich anzuwenden ist (s.o.), ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Es wird deutlich, dass die Festsetzung ‚private Grünfläche‘ weder den dauerhaften Erhalt bzw. die Entwicklung naturnaher Uferabschnitte am Scharmützelsee noch den, landschaftsprägender Gehölze sichert. 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 8.1 regelt, dass innerhalb der privaten Grünflächen (PG 1+2) 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. Der Verzicht auf Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich ist anzustreben. Auf jeden Fall muss eine eingeschränkte gärtnerische Nutzbarkeit festgeschrieben werden.

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

Löschwasser

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.

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

Uferweg

Der Scharmützelsee ist eine Bundeswasserstraße sowie ein Gewässer I. Ordnung. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind hierbei Anlagen, die sich bei Gewässern I. Ordnung in einem Abstand bis zu zehn Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befindet.

Einer Genehmigung nach § 87 Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) bedarf es gemäß § 10 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) nicht, wenn der öffentliche gewidmete Weg gemäß § 2 BbgStrG unter verantwortlicher Leitung der Gemeinde hergestellt und unterhalten wird. Wasserrechtliche Belange nach § 36 WHG und § 87 BbgWG dürfen dabei nicht beeinträchtigt sein.

Niederschlagswasser

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

Im Punkt 4.4 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Bad Saarow genannt. Hierbei handelt es sich nicht um eine Versickerungssatzung gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG, sondern um eine Satzung nach § 3 Abs. 1 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf), mit der die Gemeinde ihre Aufgabe gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG zur Niederschlagswasserbeseitigung ausgestalten möchte. Die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht ist ebenfalls nicht in dieser Satzung geregelt.

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Gegen die o. g. Planung bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

Hinweis:

Die Beibehaltung der gewachsenen Strukturen wird aus denkmalpflegerischer Sicht ausdrücklich befürwortet.

Der hier geplante Bereich ist Bestandteil der von Ludwig Lesser erstellten Grün- und Siedlungsfächenplanung. Der Erhalt der vorhandenen Strukturen sollte unbedingt für die Zukunft gewährleistet werden.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Eine Planung, die zum Ziel hat den Bestand innerhalb eines bebauten Bereiches zu sichern, wird grundsätzlich begrüßt.

Die Gemeinde wird diesem Ziel mit enger Baufensterfestlegung (überwiegend am Baubestand orientiert), Nutzungsart und maßlichen Festlegungen gerecht.

Lediglich im Bereich des SO-Gebietes „Hotel“ gehen die Festsetzungen über eine Bestandsicherung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung hinaus.

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 3.2 ist hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der Baugrenze von 5 m durch nicht überdachte Terrassen nicht nachvollziehbar und nicht begründet.

Durch eine entsprechende Festlegung der Baufenster/Baugrenzen ist diese Festsetzung entbehrlich.

Die textliche Festsetzung 8.1 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.

Erschwerend kommt die Lage sämtlicher privater Grünflächen im LSG hinzu.

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 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