

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:	eingegangen am:	Datum:	25. Juni 2024
63.02-51.10.20-20185-24-92	21.05.2024		
Grundstück:	Bad Saarow, Bad Saarow, ~		
Gemarkung:	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow
Flur:	18	18	18
Flurstück:	160	161	164
Anlass:	Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 074 "Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort" der Gemeinde Bad Saarow gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		

Planungsabsicht: Entwicklung eines Sondergebietes für 70 Ferienhäuser und 3 Gastronomie- und Dienstleistungsgebäude

Fläche: ca. 12,9 ha

Planungsstand: 27. Februar 2027

Sehr geehrter Herr Riecke,

ich bedanke mich für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Einwände

Kreisentwicklungsamt - Stabstelle Ländliche Entwicklung/Kreisplanung

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

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

Umweltamt

Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Der eingereichte Vorentwurf stellt noch keine Grundlage dar, um über die Zulässigkeit des durch diese Planung vorbereiteten Eingriffs entscheiden zu können. Dem im Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gezogenen Fazit, dass naturschutzfachliche Belange bei Umsetzung des Vorhabens nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden, kann nicht gefolgt werden.

Die Planungsabsicht entspricht der im FNP dargestellten Flächennutzung. In Anbetracht der Tatsache, dass in der Gemeinde Bad Saarow bereits vor einigen Jahren Planungen auf den Weg gebracht wurden, die den Tourismus in Bad Saarow stärken sollen, die jedoch bis heute noch nicht abgeschlossen sind (z.B. Gesundheitshotel Pieskow, Marina Resort –Saarow Strand), stellt sich die Frage, nach dem städtebaulichen Erfordernis.

Die Daten, die im Rahmen der Eingriffsregelung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erhoben wurden, werden als unzureichend beurteilt.

Besonderer Artenschutz:

Eine zweimalige Begehung der Fläche kann zu keinen prüffähigen Ergebnissen über das Vorkommen besonders geschützter Arten führen. Die Vielzahl der im Plangebiet stehenden Gebäude und der Hinweis auf das potentielle Vorkommen von Arten, erfordert genauere Untersuchungen. Gleiches gilt auch für alle weiteren im Gebiet kartierten Strukturen. Neben Fledermäusen, sind es vor allem Vögel und Reptilien, denen das Areal mit hoher Wahrscheinlichkeit geeignete Lebensräume bietet. Nur die Ergebnisse einer umfassenden faunistischen Kartierung tragen den Regelungen des § 44 BNatSchG Rechnung. Anlagenbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aus der großflächigen Fensterverglasung der Baukörper. Diese stellt ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel dar.

Eingriffsregelung:

Es fehlt eine Flächenbilanz, die den Verlust der kartierten Biotoptypen aufzeigt und deutlich macht, wie hoch der Anteil der kompensationspflichtigen Fläche ist. Die im Umweltbericht genannten Zahlen führen zu dem Ergebnis, dass ca. 53.000 m² zusätzlich versiegelt werden. Ob die Wasserflächen mit in die Versiegelungsbilanz eingehen, ist nicht schlüssig dargelegt. Tatsache ist, dass eine so hohe Flächeninanspruchnahme nicht mit den vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann. Eine wichtige Minimierungsmaßnahme wäre die Reduzierung des Versiegelungsgrades, ebenso die Herabsetzung der Geschossflächenzahl. Der Ausbau der Wasserflächen ist nicht beschrieben. Da es sich um die Schaffung künstlicher Gewässer handelt, in die Wasser eingeleitet wird (woher das Wasser kommt, bleibt unerwähnt), ist die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme nicht möglich.

Der Erhalt von Bäumen wird als wichtige Minderungsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung beschrieben. Es fehlt eine nummerierte Baumartenliste, Viele der festgesetzten Baumstandorte befinden sich in unmittelbarer Nähe von Baufenstern bzw. der Wasserflächen. Eine Festsetzung zum Erhalt der meisten Bäume wird als unrealistisch angesehen, zumal diese Festsetzung bedeutet, dass bei Abgang an selber Stelle eine Nachpflanzung erfolgen muss.

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Der vorliegende B-Planentwurf sieht die Anlage einer Wasserfläche bzw. Naturpools vor. Die Herstellung der Wasserflächen bzw. der Bau der Naturpools sind nicht näher beschrieben.

Das genannte Städtebauliche Konzept liegt nicht vor. Der Entwurf kann diesbezüglich nicht beurteilt werden.

Ein wasserrechtlich gestattungspflichtiger Gewässerausbau nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt vor, sofern die Wasserfläche bzw. die Naturpools durch das Grundwasser gespeist werden.

Ein Gewässerausbau ist in den §§ 67 und 68 WHG geregelt. Die Zuständigkeit für Planfeststellungen und Plangenehmigungen nach § 68 WHG obliegt gemäß § 2 Wasserbehördenzuständigkeitsverordnung (WaZV) der oberen Wasserbehörde.

Sachgebiet Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Werden bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit im Vorhabenareal 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 BbgAbfBodG.

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:

Das Plangebiet betrifft im Nördlichen Teil ein durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal „90615“. Dieses wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes sollen künstliche Wasserflächen angelegt werden.

Auf der größeren Wasserfläche soll ein Gebäude mit Plattform und Zugängen entstehen.

Die Festsetzung von Wasserflächen erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplans als

Flächensignatur (vollflächig). Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf oder über der Wasserfläche ist mittels textlicher Festsetzung zu bestimmen.

In der Hauptzeichnung ist auf der „Nullebene“ Wasserfläche darzustellen.

Für eine darüber liegende Ebene, die in einer Nebenzeichnung darzustellen ist, wird Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Wasserfläche ist durch den Zusatz „Fläche für Restaurant, Spa und Stege“ näher zu bestimmen. Der Inhalt der Nebenzeichnung ist durch den textlichen Zusatz „Art und Maß der baulichen Nutzung oberhalb von ... m über NHN“ zu bestimmt.

In der Begründung zum Planentwurf wird auf das Anlegen einer Tiefgarage und einen oberirdischen Parkplatz mit 340 Stellplätzen verwiesen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können Flächen für Stellplätze im B-Plan festgesetzt werden.

In der Planzeichnung sind keine entsprechenden Festsetzungen enthalten.

Im Gestaltungsplan sind die Stellplätze am nördlichen Rand des Geltungsbereiches dargestellt. Der B-Plan legt an dieser Stelle Grünfläche (die Stellplätze sind angedeutet) fest. Stellplätze sind als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung festzusetzen. Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten (ein Parkplatz ist eine bauliche Anlage im Sinn von § 29 Abs. 1 BauGB).

Ein Teil der Fläche unterliegt dem Denkmalschutz (Bodendenkmal). In der Begründung (Seite 9) wird dargelegt, dass die gekennzeichnete Fläche des Bodendenkmals von Bebauung freigehalten wird. Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen in diesem Bereich entsteht ein Widerspruch, der auszuräumen ist.

Für die Tiefgarage ist in der Planzeichnung eine Fläche durch eine gerissene rote Linie zu umgrenzen. Die genauere Zweckbestimmung wird gemäß Planzeichenverordnung durch den textlichen Zusatz „TGa“ bestimmt.

In der Planzeichenerklärung auf dem Plandokument sind Flächensignaturen für die Bepflanzung und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten. In der Planzeichnung selbst, sind diese Signaturen nicht zu finden.

In der Begründung (Seite 13) wird dargelegt, dass Heckenpflanzungen vorgesehen sind. Für die dafür vorgesehenen Bereiche sind in der Planzeichnung Flächen für die Bepflanzung mit Sträuchern (eventuell Bäumen und sonstiger Bepflanzung) festzusetzen. Es ist dazu eine Pflanzliste zu fertigen.

Eine wichtige Besonderheit des vorhabenbezogenen B-Planes ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages. Die wesentlichen städtebaulich relevanten Inhalte des Durchführungsvertrages sind in die Begründung aufzunehmen.

Auf der Planzeichnung ist der Katastervermerk zu ergänzen.

Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz **Aufgabengebiet Vorbeugender Brandschutz**

Dem o. g. Vorhaben wird seitens der Brandschutzdienststelle vorerst nicht zugestimmt.

Begründung: Die Löschwasserversorgung wurde nur sehr rudimentär in der Begründung erwähnt. Eine innerliche verkehrliche Erschließung bzw. dessen Betrachtung in Bezug auf Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist überhaupt nicht gegeben

Nachfolgen werden die Mindestbelange aus Sicht der Feuerwehr zur weiteren Planung aufgeführt:

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, 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 aus meiner Sicht 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