



WAS - Fürstenwalder Str. 66 - 15859 Storkow (Mark)

Gemeinde Bad Saarow
c/o
Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4
15526 Bad Saarow

Ansprechpartner: Frau Töpfer,
DNWAB TL-B

Raum - Nr.:

Telefon - Nr.: 03375 2568-613

Kunden - Nr.:

Datum: 09.07.2024

Vorab per Mail an post@amt-scharmuetzelsee.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 074

„Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort“ in Bad Saarow, Amt Scharmützelsee (Vorentwurf, Stand 27. Februar 2024)

- Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB sowie
§ 2 Abs. 2 BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 21.05.2024 von dem Büro BIELENBERG ARCHITEKTEN Architektur + Städtebau, Dresden eingereichten Vorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand 27. Februar 2024) möchten wir folgende Stellungnahme als Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow / Mark“ (WAS) abgeben:

„Der Vorhabenträger, die ‚Lakeside Investment GmbH‘, ansässig in Wendisch Rietz, möchte über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzbarmachung einer bisherigen Brache für Tourismus und Naherholung erwirken. Die Flächen des Plangebietes, unweit des Scharmützelsees in Bad Saarow, wurden etwa ab Ende der 60er-Jahre bis zur Aufgabe nach der Wende als Ferienlager genutzt. Aktuell befinden sich ungenutzte weitgehend desolate Ferienbungalows sowie massive bis zu dreigeschossige Gebäude auf dem Areal, die rückgebaut werden sollen. Mit dem [vorhabenbezogenen] Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, ein Natur-Resort mit Naturbadeteich, Ferienhäusern [ca. 70 Ferienhäuser mit 180 Apartments], Spa-Bereich, Restaurant und Ayurveda-Zentrum zu etablieren. Grundlage dafür ist der Masterplan des Büros noa*network for architecture“.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Bemühungen der Gemeinde Bad Saarow berücksichtigt, „die örtliche Entwicklung in Form von Ferienwohnungen voranzutreiben, um der gebietstypischen Nachfrage an Ferien- und Erholungsflächen als Kur- und Erholungsort gerecht zu werden“.

Gegen die Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen seitens des WAS keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.

Der Ortsteil Pieskow der Gemeinde Bad Saarow ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des WAS erschlossen.

An das Plangebiet (hier Flurstücke 160, 161, 164, 168, 422 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 18) selbst

- grenzen im Verlauf des ‚Friedrich-Engels-Damms‘ eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE-HD da 160 x 9,5 mm) sowie zwei Stück Abwasserdruckleitungen (PE-HD da 225 x 13,4 mm bzw. PE-HD da 110 x 10,0 mm) an.
- grenzt nordwestlich davon eine Trinkwassertransportleitung (PVC-U DN 200) an.

Zudem durchquert ein Schmutzwasser-Freigefällekanal (Leitungsmaterial sowie Dimension unbekannt) das Plangebiet – hier aus Richtung der ‚Wendenstraße‘ in Richtung der südlichen / südöstlichen Plangebietsgrenze.

Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug aus den Bestandsdaten beigelegt – siehe hierzu Anlage 1, Blatt 1/2 bzw. Anlage 1, Blatt 2/2.

Das Areal des ehemaligen Ferienlagers ist bereits über TW- bzw. SW-Hausanschlüsse an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des WAS angeschlossen. Trotz Aufgabe der bisherigen Nutzung handelt es sich um eine aktive Verbrauchsstelle des WAS – jedoch mit einem sogenannten „Null-Verbrauch“.

Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitungen sind der beiliegenden Anlage 1, Blatt 1/2 bzw. Anlage 1, Blatt 2/2 zu entnehmen – hier soweit bekannt.

Grundsätzliche Aussagen zu vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des WAS sind in der Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 074 „Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort“ der Gemeinde Bad Saarow enthalten.

Für die weitere Planung ist davon auszugehen, dass die äußere Erschließung des Plangebietes, wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschrieben, gegeben ist.

Der WAS behält sich jedoch im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung vor, eine Überprüfung seiner trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorzunehmen.

Der Vollständigkeit halber möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Überprüfung der wasserwirtschaftlichen Anlagen unsererseits erst mit der verbindlichen Übermittlung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung erfolgt. Eine Abstimmung bezüglich ausreichender Kapazitäten bzw. erforderlicher Kapazitätserweiterungen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Ergeben sich hieraus Änderungen / Erweiterungen an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des WAS sind seitens des Vorhabenträgers entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagen-

bestandes, des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des WAS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger aufzustellen und mit uns abzustimmen.

Bezüglich der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. bezüglich der erforderlichen Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem WAS, Frau Schmidt (Verbandsvorsteherin) ab – Kontakt: Tel.: 0 33 67 8 / 41 17 - 120, E-Mail: schmidt@was-storkow.de.

Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen sowie erforderlicher Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. werden zwischen dem Vorhabenträger und dem WAS in einer aufzustellenden Vereinbarung zur Kostenübernahme geregelt.

Im Zusammenhang mit der grundsätzlichen Erschließung des Plangebietes ist festzuhalten, dass

- „die verkehrliche Erschließung [...] vorzugsweise aus nördlicher Richtung über [die] Wendenstraße erfolge“ soll.
- „die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser [...] sowie die Entsorgung, des anfallenden Schmutzwassers, [...] über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Wendenstraße und / oder dem Friedrich-Engels-Damm vorgesehen“ ist.

Eine innere trink- und schmutzwassertechnische Erschließung des geplanten Geltungsbereiches mit zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist augenscheinlich nicht erforderlich.

Die geplante Bebauung des Natur-Resorts kann durch Herstellung von Hausanschlüssen (TW / SW) bzw. durch Änderung der bestehenden Hausanschlüsse (TW / SW) an die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des WAS angeschlossen werden.

Dazu ist in der weitergehenden Planung zu prüfen, ob die bereits bestehenden Hausanschlüsse Trink- und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind. Ggf. nicht mehr genutzte Hausanschlüsse sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens zurückzubauen.

Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom WAS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden.

In Auswertung der Planunterlagen zu o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des WAS stellt der Anschluss des Plangebietes an zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des WAS in Richtung der ‚Wendenstraße‘ nicht die Vorzugsvariante dar. Die Aussage ist zum einen damit zu begründen, dass in der Trasse der ‚Wendenstraße‘ keine trinkwassertechnischen Anlagen vorhanden sind und zum anderen, dass die abwassertechnischen Anlagen (Abwasserdruckleitung PVC DN 200) außer Betrieb genommen und für

diesen Bereich neu geordnet wurden. Zudem würde eine geplante schmutzwassertechnische Ableitung in Richtung ‚Wendenstraße‘ zur Folge haben, dass zur Entwässerung des Plangebietes ein Pumpwerk als „Haus-Pumpwerk“ zu errichten ist.

Folglich ist in der weiteren Planung, hier insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung / des Baugenehmigungsverfahrens, die Anbindung der plangebietseigenen trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen in Richtung des ‚Friedrich-Engels-Damms‘ zu forcieren. Alternativ kann ein Anschluss an die nordwestlich zum Plangebiet verlaufende Trinkwassertransportleitung PVC-U DN 200 berücksichtigt werden bzw. die Erneuerung / Änderung des vorhandenen TW-Hausanschlusses mit Wasserzähler-Schacht und weiterführender Trinkwasserleitung AZ DN 150 / 200 in diesem Bereich (Bestandsunterlagen nach dem Wasserzähler-Schacht liegen dem WAS nicht vor).

Für den Anschluss an vorhandene zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des WAS ist ein geeigneter Übergabepunkt im Verlauf des oben beschriebenen Schmutzwasser-Freigefällekanals zu definieren – siehe hierzu weiter nachstehender Absatz.

Wie bereits weiter oben beschrieben und in der Anlage 1 dargestellt, durchquert ein Schmutzwasser-Freigefällekanal (Leitungsmaterial sowie Dimension unbekannt) das Plangebiet, für den eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten des WAS eingetragen ist.

In diesem Zusammenhang sowie im Zusammenhang mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 074 „Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort“, hier insbesondere in der Umsetzung des verkehrstechnischen Erschließungskonzepts bzw. des städtebaulichen und nutzungsspezifischen Konzepts, ergeht der Hinweis, dass der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des WAS hinreichend zu berücksichtigen ist – d. h. ein Überbauen mit Gebäuden jeglicher Art sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden. Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Bezüglich der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem WAS, Frau Schmidt (Verbandsvorsteherin) ab – Kontakt: Tel.: 0 33 67 8 / 41 17 - 11, E-Mail: schmidt@was-storkow.de.

Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Im Kontext der Neuordnung der zentralen öffentlichen schmutzwassertechnischen Anlagen des WAS in der ‚Wendenstraße‘, des verkehrstechnischen Erschließungskonzepts bzw. des städtebaulichen und nutzungsspezifischen Konzepts sowie der genannten Grundsätze zum Schutz der Rohrnetzanlagen für die Wasserversorgung und Abwasserableitung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nachfolgende Planvarianten, die im Rahmen der Erschließungsplanung / des Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen / zu bewerten sind:

- Der querende Schmutzwasser-Freigefällekanal ist ersatzlos, nach Abstimmung mit dem WAS, durch den Vorhabenträger zurückzubauen – hier innerhalb des Geltungsbereichs zu o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist durch Herstellung eines SW-Hausanschlusses an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des WAS anzuschließen.

In Überlagerung der Bestandsdaten ‚Trink- und Schmutzwasser‘ mit dem städtebaulichen und nutzungsspezifischen Konzept ist seitens der Vorhabenträgers zu bewerten, inwiefern das im Bestand vorhandene Schachtbauwerk ‚722875‘ im Bestand verbleiben und als Übergabeschacht (öffentlich / privat) definiert werden kann.

- Der querende Schmutzwasser-Freigefällekanals ist in das plangebietseigene Entwässerungssystem zu integrieren. Dabei wird das im Bestand vorhandene Schachtbauwerk ‚722875‘ als Übergabeschacht (öffentlich / privat) definiert.

Unabhängig der Umsetzung der Planvariante stellt der WAS die Befürwortung einer zu beantragenden Löschungsbewilligung für die eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch in Aussicht.

Im Weiteren ist der Begründung zu o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen, dass

- „grundsätzlich [...] die Bewirtschaftung und Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet einer Ableitung über **Mischwasserkanäle** vorzuziehen [ist]. Daher wird im [vorhabenbezogenen] Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen bzw. zu nutzen ist“.

Im Zusammenhang mit dem oben beschriebenen Absatz ergeht der redaktionelle Hinweis, dass im Verbandsgebiet des WAS die Ableitung von Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser erfolgt – hier im **Trennverfahren**.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser nicht in den Aufgabenbereich des WAS fällt.

- „im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser nachzuweisen“ ist.

Der Vollständigkeit halber möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasser-versorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 ‚Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung‘ beitragen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall ‚Löschwasserversorgung‘.

Wir empfehlen Ihnen bzw. dem Vorhabenträger daher zwingend in der Planfortschreibung eine alternative Löschwasserversorgung (u. a. Zisterne, Löschwasserbrunnen o. ä.) zu prüfen.

- „das Grundstück in der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 18, Flurstück 155/1 (unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend) [...] als Verdachtsfläche für eine stofflich schädliche Bodenveränderung unter der Registriernummer 0224672006 im Altlastenkataster geführt [wird]. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Überlaufbecken mit einer Größe von ca. 10 m x 35 m. Im Falle von Havarien werden dort übergelaufene Abwässer aufgenommen und vor Ort versickert. Das Abwasser stammt aus Havarien des Abwasserpumpwerkes, welches sich westlich vom Friedrich-Engels-Damm in Bad Saarow befindet. Die letzte Havarie wurde am 19.02.2008 dokumentiert“.

Die Äußerungen haben wir zur Kenntnis genommen. Ergänzend möchten wir beschreiben, dass das Havarieaufkommen stark rückläufig ist und demzufolge die Bedeutung / Nutzung des Beckens als Havariebecken als nahezu untergeordnet zu beschreiben ist.

Seitens des WAS sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant, die für die städtebauliche Entwicklung des bedeutsam sind.

Mit freundlichen Grüßen



Grit Schmidt
Verbandsvorsteherin

Anlage(n)

Anlage 1 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/2 bis 2/2

Kopie (per Mail)

Herr K. Bielenberg, BIELENBERG ARCHITEKTEN . Architektur + Städtebau, Dresden – mail@bielenberg-architekten.de