

# 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](mailto:bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de)

Aktenzeichen: 63.02-51.10.20-20379-24-92 eingegangen am: 18.10.2024 Datum: **28. November 2024**

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

Gemarkung:	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow
Flur:	11	11	11	11
Flurstück:	42/2	42/3	42/4	42/5

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075 Teilplan 2 "Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße" der Gemeinde Bad Saarow gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Planungsabsicht: Sicherung bestehender Einfamilienhausstandorte**

**Fläche: ca. 5,3 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 unter 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](mailto:vps@landkreis-oder-spree.de). Rahmenbedingungen siehe [www.l-os.de/vps](http://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: <a href="http://www.l-os.de">www.l-os.de</a>	IBAN:	DE43 1705 5050 2200 6011 77
Mi geschlossen	E-Mail: <a href="mailto:kreisverwaltung@l-os.de">kreisverwaltung@l-os.de</a>	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

Auch wenn das Planverfahren nach § 13 a BauGB von der Ausgleichspflicht entbindet, bleibt das Erfordernis der Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen bestehen. Das Flurstück 141 der Flur 12 gehört zu den letzten zwei zusammenhängenden Waldflächen am Karl-Marx-Damm. Den Erhalt dieser Waldfläche langfristig zu sichern, sollte ein verbindliches Planungsziel der Gemeinde sein. Die Festsetzung einer kleinen Teilfläche wird weder der ökologischen noch der ortsbildprägenden Bedeutung des Areals zwischen Forsthausstraße und Hubertusweg gerecht. Der Planentwurf muss dahingehend überarbeitet werden, die Waldfläche ergänzend aufzunehmen.

Die Festsetzung ‚private Grünfläche‘ sichert nicht den dauerhaften Erhalt landschaftsprägender Gehölze. Generell ist der prägende Baumbestand im Plangebiet zu sichern. Das bedeutet, dass die Bäume nach der Planzeichenverordnung festzusetzen sind.

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 Gewässer Ausbau nach § 68 WHG dar, sofern der Teich durch das Grundwasser gespeist wird.

*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 Bebauungsplan 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 beplante Bereich ist Bestandteil der von Ludwig Lesser erstellten Grün- und Siedlungsflächenplanung. Der Erhalt der vorhandenen Strukturen sollte unbedingt für die Zukunft gewährleistet werden.

**Aufgabengebiet Bauleitplanung**

Die über den Baubestand gelegte Planung sichert mit seinen Festsetzungen das, was tatsächlich vorhanden ist. Die Möglichkeit Neubauten zu errichten, ist relativ gering (Flurstücke 52, 354, 353,324). Zum Teil könnten durch die Festlegung der Baugrenzen auf einzelnen Grundstücken zwei Hauptgebäude entstehen (durch textliche Festsetzungen nicht ausgeschlossen). Ob das gewollt ist, ist durch die Gemeinde zu prüfen.

Das Flurstück 337 der Flur 12 ist zum Teil im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow als Wald dargestellt. Infolge inzwischen erfolgter Bebauung ist eine Bauflächenausweisung an dieser Stelle unabdingbar.

Das Flurstück 142 der Flur 12 ist im Flächennutzungsplan vollständig als Waldfläche dargestellt. Für eine Erweiterung der Baufläche mit Baufenster auf dieses Flurstück ist eine Notwendigkeit nicht dargelegt und nicht erkennbar

Weitere Eingriffe (über das Flurstück 337 hinaus) in den Wald sind zu vermeiden (vorliegende Dominoeffekt erkennbar).

**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 Löschwasserversorgung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend.

Die Löschwasserversorgung 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 Löschwasserversorgung 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 m<sup>3</sup>/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 dahingehend, 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 Löschwasserversorgung 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