

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



Postanschrift:
Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow

Dezernat:
Amt:
Dienstgebäude:

IV - Straßenverkehr, Ordnung u. Umwelt
Bauordnungsamt - AG Bauleitplanung
Beeskow
Rathenaustraße 13
Haus C, Zimmer 201

Bürgermeisterin der Gemeinde Woltersdorf
Frau Margitta Decker
Rudolf-Breitscheid-Straße 23
15569 Woltersdorf

Ansprechpartner(in): Frau Siebke
Telefon: 03366 35-1609
Telefax: 03366 35-2639
E-Mail: bauordnungsamt@l-os.de

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:	12. März 2020
63.02-51.10.20-20039-20-92	10.02.2020		
Grundstück:	Woltersdorf,		
Gemarkung:	Woltersdorf	Woltersdorf	Woltersdorf
Flur:	3	3	3
Flurstück:	755	756	757
Anlass:	Stellungnahme zum B-Planentwurf "Rüdersdorfer Straße 44-46" gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		

Planungsabsicht: Entwicklung eines Baugebietes zu Wohnnutzung und einer Sonderbaufläche „Bootsmanufaktur“
Fläche: 5,3 ha
Planungsstand: Februar 2020

Sehr geehrte Frau Decker,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Einwände

Bauordnungsamt – SG Technische Bauaufsicht

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)

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 5011 77
Mi geschlossen	E-Mail: kreisverwaltung@l-os.de	Umsatzsteuer ID-Nr.:	DE162705039

Umweltamt**Sachgebiet untere Naturschutzbehörde**

a. Einwendung

Die vorliegenden Unterlagen sind nur in Teilen prüffähig, da es keinen Gesamt-B-Plan-Entwurf gibt, der in einer maßstäblichen Darstellung mit Legende einsehbar ist. (Weder digital noch als Papierexemplar)

Daher basieren insbesondere die Aussagen zum Bauverbot am Gewässer auf Schätzungen.

Bauverbot an Gewässern (§ 61 BNatSchG):

Die Realisierung des Planvorhabens der Gemeinde Woltersdorf verletzt das Gebot, den 50 m – Uferbereich des Kalksees von baulichen Anlagen freizuhalten. Dies gilt nach jetzigem Kenntnisstand für das WA 4 mit der öffentlichen Zuwegung und das SO Boot, sowie für den Uferwanderweg. Gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG kann vom Bauverbot am Gewässer eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

1. die durch die bauliche Anlage entstehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere in Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind, oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder,
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Die Ausnahme wird auf Bauantragsebene erteilt. Im weiteren Verlauf des B-Plan Verfahrens ist es aber notwendig, darzustellen wo und welchem Maß der B-Plan Verletzungen des Uferfreihaltegebotes vorbereitet und ob Gründe für eine Ausnahme vorliegen.

Insbesondere für den Bereich des WA 4 ist eine Reduzierung der Baufläche zu erzielen, indem die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen ausgeschlossen wird.

Sollte die Inaussichtstellung einer Ausnahme durch die UNB im Rahmen des B-Plan Verfahrens nicht möglich sein, ist der B-Plan in Teilen nicht umsetzbar und damit ggf. nichtig.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG):

Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die europäischen Brutvögel.

In Auswertung der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird festgestellt, dass das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und der Lebensstättenchutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) durch die Umsetzung des B-Plans ausgelöst werden können.

Die unter 4.2 Hinweise, Nr. 5 Artenschutz (Bezeichnung entsprechend Begründung) gegebenen Empfehlungen zu Bauzeitenreglungen und zeitnahen Untersuchungen von Gebäuden und Bäumen sind vertraglich zu sichern.

Biotopschutz (§ 30 BNatSchG)

Durch die Umsetzung des B-Plans werden geschützte Biotope berührt. Es handelt sich um Biotoptyp 05121, Sandtrockenrasen und Biotoptyp 08190, Eichenmischwälder bodensaurer Standorte.

Laut § 30 (2) BNatSchG sind Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, unzulässig.

Die vollständige Überbauung eines Biotops, wie es im Fall des Sandtrockenrasens vorgesehen ist, ist daher unzulässig.

Entsprechend § 30 (3) BNatSchG kann auf Antrag von dem gesetzlichen Verbot der Beeinträchtigung und Zerstörung eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Das vorgelegte Konzept der Firma NaGoLaRe stellt geeignete Maßnahmen für einen Ausgleich dar. Über die Umsetzung des Konzeptes ist zwischen der Gemeinde Woltersdorf und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der auch die dingliche Sicherung und

die dauerhafte Pflege der neugeschaffenen Biotopflächen abbildet.
Der Vertrag ist der unteren Naturschutzbehörde mit dem Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz vor Bauantragsstellung vorzulegen.

Die **Ausnahme vom Biotopschutz** gemäß § 30 (3) BNatSchG wird auf Grundlage es o. g. Konzeptes **in Aussicht gestellt**.

Die Notwendigkeit der Ausnahme ist als textliche Festsetzung zu formulieren.

Die Umsetzung des B-Plans mit der Bebauung am Fuß des Hanges und der allgemeinen Intensivierung der Nutzung im Gebiet ist geeignet den Wald in seiner Biotopfunktion beeinträchtigen. Grundvoraussetzung für den Erhalt des Biotops Eichenmischwälder bodensaurer Standorte und damit für eine Vermeidung der Verbote des § 30 BNatSchG ist die Festsetzung des Bereiches als öffentliche Grünfläche, wie im B-Plan Entwurf vorgesehen. In keinem Fall darf der Bereich bei der Umsetzung des B-Plans parzelliert und den einzelnen Wohngrundstücken zugeordnet werden.

Unter diesen Voraussetzungen wird der Schutz des Biotoptyp 08190, Eichenmischwälder bodensaurer Standorte durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche und die unter §9 der textlichen Festsetzungen formulierten Pflege und Entwicklungsmaßnahmen gewährleistet.

Eingriffsreglung (§ 14 BNatSchG)

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde die Eingriffsreglung abgearbeitet.

Als Ausgleichmaßnahmen werden unter N3-5 im Umweltbericht Maßnahmen zur Aufwertung der verbleibenden Vegetationsstrukturen mit dem Entwicklungsziel von geschützten Biotopen beschrieben und in den textlichen Festsetzungen unter § 11-13 festgesetzt. Die untere Naturschutzbehörde begrüßt diese Maßnahmen im Plangebiet. Damit können Eingriffe in verschiedene Schutzgüter multifunktional ausgeglichen werden. Über die Umsetzung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor zu schließen und der UNB vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Weiterhin werden als Ausgleich für Bodenversiegelung Dachbegrünungsmaßnahmen vorgesehen. Auch dies wird von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Nur die Anerkennung der intensiven Dachbegrünung auf den möglichen Tiefgaragen wird planungsrechtlich als kritisch eingestuft. Es handelt sich bei der Planung um einen Angebots-B-Plan. Daher ist Anlage einer Tiefgarage zwar planungsrechtlich zulässig aber nicht vorauszusetzen und somit die Umsetzbarkeit der Ausgleichsmaßnahme fraglich.

Textliche Festsetzungen

§ 14

Die Anlage eines ufernahen Wanderwegs im LSG wird begrüßt. Die festgesetzte Breite von 3 Metern ist aber aufgrund der sensiblen Lage im Schutzgebiet und dem 50 Meter Uferbereich des Kalksees zu breit.

Eine LSG Genehmigung wird für eine maximale Breite von 1,20 Meter in Aussicht gestellt.

b. Rechtsgrundlagen

§§ 14, 30, 44, 61 BNatSchG

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

Umweltamt**Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde****a. Einwendung**

Nach der Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 25.09.2018, erfolgte eine Rücksprache mit zwei Ingenieurbüros (Fa. „GEOTEAM GmbH“; Hr. Krokauer und Fa. „Die Geologen“; Hr. Rott) bezüglich einer bodenschutzrechtlichen Beurteilung der Liegenschaft.

Das Ingenieurbüro „GEOTEAM GmbH“ reichte am 06.05.2019 eine Erkundung des Untergrundes für die Flurstücke 830/2-830/4 ein. Eine Stellungnahme durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu den eingereichten Unterlagen, ist der „GEOTEAM GmbH“ am 23.05.2019 übermittelt worden.

Bezugnehmend auf die Stellungnahme wurde der „GEOTEAM GmbH“ mitgeteilt, dass meiner Behörde ein Rückbaukonzept für die Beseitigung der baulichen Anlagen vorzulegen ist. Erst nach einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller angefallenen Abfälle kann eine bodenschutzrechtliche Untersuchung nach den Maßstäben der BBodSchV durchgeführt werden, um die Eignung der Liegenschaft als Wohnbaufläche zu prüfen.

Ein Unterlageneingang des geforderten Rückbaukonzeptes konnte seitens meiner Behörde bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht verzeichnet werden.

Am 03.09.2019 wurde bei der unteren Bodenschutzbehörde durch die Fa. „Die Geologen“ (Hr. Rott), eine Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges für die Sonderbaufläche Bootsmanufaktur eingereicht.

Am gleichen Tag erfolgte eine telefonische Rücksprache mit Herrn Rott. Herrn Rott wurde mitgeteilt, dass der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine detaillierten Planungsunterlagen vorliegen. Demnach konnte eine Abstimmung des Untersuchungsumfanges aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erfolgen. Weiterhin wurde Herr Rott darüber informiert, dass bereits im Mai 2019 durch die Fa. „GEOTEAM GmbH“ (Auftraggeber Herr Crowley) eine Anfrage hinsichtlich der Altastenerkundung gestellt wurde. Zum damaligen Zeitpunkt wurde bereits auf die Vorlage von einem Rückbaukonzept für die ruinösen Bauten innerhalb des Planungsgebietes verwiesen.

Herrn Rott wurde empfohlen, ein gemeinsames Gespräch mit den Flächeneigentümern Herrn Clausen und Herrn Crowley zu führen, um eine einheitliche Verfahrensweise für die Altastenerkundung abzustimmen.

Bis zum heutigen Zeitpunkt sind bei meiner Behörde weder weitere Gespräche für eine mögliche Verfahrensweise geführt worden, noch entsprechende Unterlagen vorgelegt worden.

Demzufolge kann eine bodenschutzrechtliche Beurteilung der Liegenschaft für eine gewerbliche bzw. sensible Nutzung nicht erfolgen. Für den weiteren Planungsverlauf empfiehlt es sich, die einzelnen Details in einem persönlichen Gespräch zu erörtern.

b. Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I/04 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I/13 S. 1548)

§ 2 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I/17 S. 3465)

Anhang 1 Nr. 1 und 2 sowie Anhang 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I/99 S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I/17 S. 3465)

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

Untersuchungsrahmen für den Bereich der Wohnbebauung

Von je 1000 m² Teilfläche sind aus den Bodenhorizonten

- 0-10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich),
- 10-35 cm unter Geländeoberkante (für Kinder beim Spielen erreichbarer Horizont) sowie (für den Fall, dass Nutzgärten zugelassen werden sollen)
- 30-60 cm unter Geländeoberkante (Hauptwurzelbereich für Gartengemüse)

jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 25 Einzelproben, zu bilden.

Untersuchungsrahmen für den Bereich des Sondergebiets (Bewertungsgrundlage Industrie und Gewerbe)

Von je 1000 m² Teilfläche sind aus den Bodenhorizonten

- 0-10 cm unter Geländeoberkante (Hauptkontaktbereich)

jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 15 Einzelproben, zu bilden.

Entsprechende Details wie z.B. das zu untersuchende analytische Spektrum sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Im Ergebnis dieser Untersuchung kann man entsprechende Aussagen zur Nutzbarkeit der einzelnen Flächen treffen. Gegebenenfalls sind erheblich belastete Teilflächen im B-Plan zu kennzeichnen.

- X** Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Stabstelle Stärkung des ländlichen Raumes

Sachgebiet Kreisentwicklung und Investitionsförderung

Vor dem Hintergrund der geplanten Standortverlagerung der Gesellschaft zur Erhaltung klassischer Wasserfahrzeuge GmbH in die Gemeinde Woltersdorf, ist das Planungsvorhaben zu begrüßen.

Hinweis:

Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die gewerbliche Nutzung des Sondergebietes Bootsmanufaktur (SO Boot) in räumlicher Nähe zu lärmempfindlichen Nutzungen wie Wohnen und Hotelbetrieb stattfinden soll. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte sichergestellt werden, dass der Geschäftsbetrieb und die künftige Entwicklung sowohl von bereits bestehendem Gewerbe als auch von neu angesiedeltem Gewerbe keine lärmbedingten Konflikte auslöst.

Umweltamt**Sachgebiet untere Wasserbehörde**

Die fachlichen Informationen aus der Stellungnahme vom 10.10.2018 bleiben aktuell.

Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung**1 Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht****1.1 Mehr- und Einfamilienhäuser**

Die Mehr- und Einfamilienhäuser sind mit Nutzungsbeginn gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree (LOS) anzuschließen. Überlassungspflichtige Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen. Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen.

Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt.

1.2 Gewerbe(künftige Bootsmanufaktur und Kleingewerbe)

Gewerbe sind mit Beginn ihrer gewerblichen Tätigkeit als Gewerbegrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Jede wirtschaftlich selbstständige Gewerbeeinheit ist als ein Gewerbegrundstück zu betrachten. Die anfallenden hausmüllähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen. Überlassungspflichtig sind diese Abfälle dann, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger gegenüber dem LOS keine Verwertung

2 Anforderungen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m. Bei den Verkehrsflächen sind die erforderliche Mindestbreite von 3,50m und die erforderliche Mindestdurchfahrts-höhe von 4,20 m zu berücksichtigen. Die technischen Vorschriften der RAST 06 sind zu beachten.

3 Bemessung von Stellflächen für die Abfallbehälter

Bei der Planung ist entsprechend den Vorgaben nach Ziffer 1,1 und 1.2 der Platzbedarf für die landkreiseigenen Abfallbehälter zu berücksichtigen.

cm	Restabfall	Restabfall und PPK	
	120 Liter	240 Liter	1.100 Liter
Höhe	93,5	107,6	146,5
Breite	49,0	58,0	136,0
Tiefe	55,3	73,0	1017,0

Bei Gewerbegrundstücken hat grundsätzlich jede selbständige Gewerbeeinheit einen eigenen Restabfallbehälter vorzuhalten (§ 7 Abs. 2 GewAbfV).

4 Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen

Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages vor dem Grundstück bzw. festgelegten Stellplatz bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen.

Vorrangig ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass bei Stichstraßen (Sackgassen) eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein muss, um die direkte Entsorgung der hier anliegenden Entsorgungsgrundstücke sicherstellen zu können.

Der LOS kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird.

Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter und bei 1.100-Liter-Behältern 30 Meter.

Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind.

- Zuwegungen zum Grundstück und Fahrwege auf dem Grundstück: Mindestbreite 3,50 m
- Weg zwischen Abfallbehälter und dem Standplatz des Entsorgungsfahrzeugs: eben und ausreichend befestigt für das dauerhafte Befahren von Entsorgungsfahrzeugen mit 26 Tonnen Gesamtgewicht
- Durchgänge: Mindesthöhe 2,00m, Mindestbreite 1,50 m
- Durchfahrten mit Lichtraumprofil: mindestens 4,20 m
- Stell- und Standplätze mit Zuwegungen: eisfrei, ausreichend beleuchtet und entwässert

5 Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelleerung)

Wohngrundstücke

	Behältergrößen	Entsorgungszyklus
Restabfall	120-Liter, 240 Liter	4-wöchentlich
Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter, 1.100 Liter	4-wöchentlich
Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	2-wöchentlich
Biotonne (Modellversuch)	120 Liter	2-wöchentlich

Gewerbegrundstücke

	Behältergrößen	Entsorgungszyklus
Restabfall	120-Liter, 240 Liter	4-wöchentlich
	1.100 Liter	4-wöchentlich, 2-wöchentlich, wöchentlich
Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter,	4-wöchentlich
Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	2-wöchentlich

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Die auf der Planzeichnung für die textlichen Festsetzungen und Hinweise getroffene Nummerierung stimmt nicht mit der in der Begründung zum B-Plan (ab Seite 32) vorgenommene Nummerierung überein. Planzeichnung und Begründung sind in Einklang zu bringen.

In der Legende sind nur Planzeichen zu erklären, die auch in der Planzeichnung tatsächlich verwendet werden.

Das Planzeichen zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes“ (Knödellinie) findet sich in der Planzeichnung nicht wieder und kann daher aus der Legende entfallen.

Die Planzeichnung enthält Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (rot umrandet). Jene sind im Gebiet WA 1 für die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Diese Festsetzungen schließen sich gegenseitig aus.

Der Widerspruch zur Zulässigkeit von Garagen auf von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist auszuräumen.

Im WA 2 entsprechen die von Bebauung freizuhaltenden Flächen der vorgesehenen wegemäßigen Erschließung (siehe Begründung Seite 20 – Bebauungsvariante 4). Diese ist durch die Festsetzung von Verkehrsflächen (z. B. Fußweg) zu sichern. Die in der Planzeichnung gewählte Variante ist, da der Plan keine Grundstücksparzellierungen hat und es sich um einen Angebotsplan handelt (Gebäude nicht festgeschrieben), nicht zweckmäßig.

Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (siehe Festsetzungen §§ 9, 12, 13) sind nicht festsetzbar, sondern vertraglich zu regeln. Es ist ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung zu geben.

Der zwischen der Richard-Wagner-Straße und dem Wohngebiet geplante Fuß- und Radweg (textliche Festsetzung § 9 Punkt 4) ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung oder als Grünfläche mit überlagertem Geh- und Fahrrecht festzulegen.

Auch der geplante Uferwanderweg ist entsprechend darzustellen.

Schallschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer Landesstraße (L 30). Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte zu erbringen. Erforderlichenfalls müssen dafür Berechnungsgrundlagen oder Prognosedaten erhoben bzw. komplette Gutachten erstellt werden.

Auch von der geplanten gewerblichen Anlage (Bootsmanufaktur) sind Immissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu erwarten.

In der Begründung zum B-Plan (Seite 30) wird auf die erfolgte Auftragsvergabe eines Schallschutzgutachtens verwiesen.

Da bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Störaspekte zu betrachten und geeignete planerische Maßnahmen zum Schutz zu treffen sind, ist ein Hinweis auf ein in Aufstellung befindliches Gutachten nicht ausreichend. Notwendige Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen.

Eine abschließende Stellungnahme kann daher zum vorliegenden Plan nicht erteilt werden.

Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Sachgebiet vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde Woltersdorf hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW- Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VVBbgBKG). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht ausreichend gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Diese wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschluss (DIN 14244); bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Das Gebiet muss mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen sein. Die Verkehrsflächen müssen mind. die Anforderungen der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (§ 5 MBO) erfüllen. Diese sind auch gem. der „Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Bau-bestimmungen“, Anlage A 2.2.1.1/1, auszuführen. Stichstraßen müssen mit entsprechenden Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr ausgestattet sein.

Liegen Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, können in späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrflächen auf Grundstücken verlangt werden (BbgBO).

Anliegende Grundstücke und Löschwasserentnahmestellen müssen während der Baumaßnahmen für Feuerwehren erreichbar bleiben.

Freundliche Grüße

im Auftrag


Kirschner
Amtsleiterin