

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

Bürgermeister
der Stadt Beeskow
Herrn Robert Czaplinski
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Ansprechpartner(in): Frau Siebke
Telefon: 03366 35-1609
Telefax: 03366 35-2639
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen: 63.02-51.10.20-20076-24-92
eingegangen am: 09.02.2024
Datum: **12. März 2024**

Grundstück: **Beeskow, Kohlsdorf, ~**

Gemarkung: Kohlsdorf
Flur: 1
Flurstück: 87/4

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat" der Stadt Beeskow gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für ein Wohnhaus
Fläche: ca. 2,4 ha
Planungsstand: 26.01.2024



Sehr geehrter Herr Czaplinski,

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

Keine Einwände

Umweltamt – SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

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

Einwendungen

In der Planzeichnung wird eine Festsetzung zur Anpflanzung einer Streuobstwiese aufgeführt, um damit den zu erwartenden Eingriff zu kompensieren. Hier fehlt allerdings die Angabe wie viele Bäume gepflanzt werden sollen und welche Qualität diese aufweisen müssen. Laut aktuellem Wortlaut würde auch die Pflanzung von 15 Bäumen reichen um die Festsetzung zu erfüllen, womit der zu erwartende Eingriff aber nicht kompensiert wäre.

Hier muss nachgebessert und die Festsetzung mit klaren Angaben ergänzt werden.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG):

Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Tierartengruppen Vögel und Reptilien.

In der Faunistischen Kartierung wird aufgeführt das Brutvögel und Reptilien zwar nicht im Baufeld vorkommen, aber in direkt angrenzende Bereiche.

Laut § 44 BNatSchG ist es verboten Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu töten, zu stören und deren Fortpflanzung- und Ruhestätten zu zerstören. Darüber hinaus ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beschädigen / zu zerstören und deren Standorte zu beschädigen / zu zerstören.

Im weiteren Verfahren müssen Maßnahmen aufgeführt werden, mit denen ein Eintreten der Verbotstatbestände vermieden werden kann.

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Niederschlagswasser

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 30 wird auf Seite 11 ausgeführt, dass das auf dem Flurstück 87/4 (Gemarkung Kohlsdorf, Flur 1) anfallende Niederschlagswasser auf dem Flurstück versickert werden soll.

Bevor eine solche Festlegung getroffen werden kann, muss überprüft werden, ob eine Versickerung auf besagtem Flurstück überhaupt möglich ist.

Auf Seite 11 wird weiterhin die Aussage getroffen, dass bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone keine Genehmigung notwendig ist.

Dieser Satz ist wasserrechtlich nicht korrekt und sollte daher aus der Begründung herausgenommen werden.

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) stellt gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG Abwasser dar.

Das Einbringen und Einleiten von Stoffen in Gewässer stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG).

Anstelle von „gering verschmutztes Regenwasser“ sollte die Formulierung nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser verwendet werden.

Grundwasser

Von der westlichen Flurstücksgrenze bis ungefähr zur Mitte des Flurstücks 87/4 (Gemarkung Kohlsdorf, Flur 1) liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor.

Der Grundwasserflurabstand beträgt, gemäß den der unteren Wasserbehörde vorliegenden Daten im westlichen Bereich 10 m bis 15 m und ab der Mitte bis zur östlichen Flurstücksgrenze 3 m bis 7,5 m.

Rechtsgrundlagen / Regelwerke

WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2021 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Durch das o.g. Vorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) **unverzüglich** der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- Spree (denkmalschutz@l-os.de) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de) **anzuzeigen** sind.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind **bis zum Ablauf einer Woche** unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan bedarf der Rechtfertigung durch **städtebauliche Gründe**. Ansatzpunkte für eine städtebauliche Begründung ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB (dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Orts- und Landschaftsbild).

Ausreichend und erforderlich ist eine Planung, der ein entsprechendes öffentliches Interesse zu Grunde liegt. Die Verfolgung allein privater Interessen entspricht diesem Gebot nicht. Für die Beplanung eines Grundstücks, mit der Absicht ein Wohnhaus zu errichten, ist der Nachweis, dass damit auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen der Kommune verfolgt werden, schwer zu erbringen.

Mit Aufstellung eines Bauleitplanes sind die Angaben der Gründe für die Planung darzulegen. Es sind die Gesichtspunkte deutlich zu machen, aus denen sich die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt.

Planungsbefugnis und Planungspflicht sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden.

Die Erweiterung des Ortsteiles in südlicher Richtung (der Ortsteil wird mit Nichten zusammengefasst, noch wird der Ortskern geschlossen – siehe Begründung Seiten 4 und 9) ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche, trotz einer Vielzahl vorhandener Baulücken widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Gebiet soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt werden. Voraussetzung dafür ist, das Abstellen des Planes auf ein konkretes Vorhaben, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll und das Verfügen des Vorhabenträgers über die nötigen Grundstücke. Die Durchführung des Vorhabens ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der vorliegende Planentwurf erfüllt diese Bedingungen nicht. Entsprechend der Begründung ist nur eine Wohnbebauung vorgesehen, nach den textlichen Festsetzungen werden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen als zulässige Anlagen ausgeschlossen.

Für alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen wird aber die Option für die Errichtung eröffnet. Ein konkretes Vorhaben ist also nicht beschrieben.

Insofern kann es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln.

Eine Aussage zum Eigentum des Grundstücks ist nicht enthalten.

In diesem Zusammenhang ist dann auch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet – anzuzweifeln.

Textliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB regelt die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ... und die Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen ...

Die unter Nr. 4 der textlichen Festsetzung aufgeführten Rodungsbedingungen fallen nicht darunter. Diese sind unter dem Abschnitt Hinweise aufzuführen.

Es fehlen komplett die grünordnerischen Festsetzungen.

Landwirtschaftsamt

Sachgebiet Agrarentwicklung

Das Plangebiet wird derzeit teilweise landwirtschaftlich bewirtschaftet. Demnach berührt das vorliegende Vorhaben landwirtschaftliche Belange.

Die Vorhabenträgerin ist gleichzeitig auch die Eigentümerin des betroffenen Flurstückes.

Auch aus unserer Sicht ist es positiv zu bewerten, junge Familien im ländlichen Raum anzusiedeln bzw. zu halten. Damit werden die ländliche Region und somit auch die Landwirtschaft vor Ort gestärkt.

Die, auf dem Flurstück, vorhandene Waldfläche bleibt erhalten. Ein Ausgleich wegen möglicher Rodung muss demzufolge nicht geleistet werden.

Zum Ausgleich der Versiegelung, durch den Hausneubau, ist die Anlage einer Streuobstwiese im Geltungsbereich geplant. Dadurch kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Zusätzliche Landwirtschaftsflächen sind demnach zum Ausgleich nicht erforderlich.

Von Seiten des Landwirtschaftsamtes muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass der Bewirtschafter der Landwirtschaftsfläche rechtzeitig über das geplante Vorhaben zu informie-

ren ist, um dies in seiner weiteren Betriebsplanung zu berücksichtigen. Der bestehende Pachtvertrag ist rechtzeitig zu kündigen. Dem Bewirtschafter ist die Möglichkeit zu geben, die Fläche so lang wie möglich zu bewirtschaften.

Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz

Zur o. g. Planung wird, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr wie folgt Stellung bezogen:

Löschwasserversorgung

Neben der Löschwasserbereitstellung per Trinkwassernetz darf auch berücksichtigt werden, dass, gegenüber dem Grundstück "Neue Heimat 12," ein Löschwasserbrunnen vorhanden ist.

Die Informationen zur letzten Leistungsprüfung dürften bei Stadtwehrführen vorliegen, und wenn nicht wäre eine aktuelle Prüfung vorzunehmen.

Nach den Planinformationen liegt der Löschwasserbedarf bei 48 m³/h über mindestens zwei Stunden. Die Absicherung darf einsatztaktisch über zwei Entnahmestellen realisiert werden.

Freundliche Grüße

im Auftrag


Kirschner
Amtsleiterin

