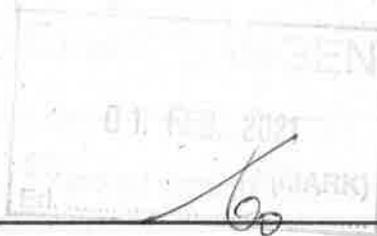


Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



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

Dezernat: III - Bauen, Ordnung u. Umwelt
Amt: Bauordnungsamt - AG Bauleitplanung
Dienstgebäude: 15848 Beeskow
Rathenaustraße 13
Haus C, Zimmer 201

Bürgermeisterin
der Stadt Storkow (Mark)
Frau Cornelia Schulze-Ludwig
Rudolf-Breitscheid-Straße 74
15859 Storkow (Mark)

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

Aktenzeichen: 63.02-51.10.20-20567-20-92 eingegangen am: 30.12.2020 Datum: **22. Januar 2021**

Grundstück: **Storkow (Mark), Storkow, ~**

Gemarkung: Storkow
Flur: 44
Flurstück: 309

Anlass: **Stellungnahme zum B-Planentwurf "Wohngebiet Nördlicher Wolfswinkel" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: Entwicklung eines Wohngebietes
Fläche: ca. 2,1 ha
Planungsstand: 08 / 2020

Sehr geehrte Frau Schulze-Ludwig,

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

- X** Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
Umweltamt – SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- X** Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Stabsstelle Stärkung des ländlichen Raumes **Sachgebiet Kreisentwicklung und Investitionsförderung**

Die geplante städtebauliche Entwicklung für den Bereich „Wolfswinkel“ in der Stadt Storkow (Mark) wird aus der Sicht des SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung befürwortet.

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

Infolge der Errichtung eines Werkes für die Herstellung von Elektrofahrzeugen in Grünheide (Mark) ist mit einem Zuzug von Fachkräften in größerem Umfang zu rechnen. Bei Erreichen der Vollauslastung des Werkes ist bereits für das Jahr 2021 eine Mitarbeiterzahl von 12.000 vorgesehen. Für die Stadt Storkow (Mark), die sich im Umfeld des Werkes befindet, ergibt sich ein großes Potenzial, einen Teil der Arbeitnehmer als neue Einwohner zu gewinnen. Die Nutzung dieses Potenzials ist einerseits für die Entwicklung der Stadt von großer Bedeutung. Andererseits sind attraktive Angebote von werksnahe Wohnen auch ein wichtiges Instrument für die Reduzierung von Pendlerverkehren. Die Stadt Storkow (Mark) sollte deshalb die Möglichkeit erfassen, Flächen für Wohnnutzungen auszuweisen und zu entwickeln.

Umweltamt

Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Gegen die Entscheidung der Stadtverordneten, die bisherige Planungsabsicht „Fremdenverkehr und Erholung“ aufzugeben und das überwiegend waldgeprägte Areal in ein Wohngebiet umzuwandeln, werden Bedenken geäußert. Die Schaffung eines weiteren Wohnquartiers bedeutet den vollständigen Verlust von Bäumen, damit verbunden der Verlust der landschaftlichen Eigenart. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, die Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kompensieren sollen, werden als unzureichend und ungeeignet zurückgewiesen. Weder der Eingriff in das Schutzgut Boden (ca. 7.000 m²) noch in das Landschaftsbild (ca. 5.000 m² Waldfläche) können durch die Anpflanzung von je 48 Obstbäumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes adäquat kompensiert werden.

Das Flurstück 309 kommt aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen für die Anlage einer Streuobstwiese nicht in Betracht. Da die Stadt Storkow über zwei kommunale Flächenpools verfügt, sollte für die Realkompensation von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Die Höhe der finanziellen Beteiligung ergibt sich aus der Anschaffung, Pflanzung und mindestens fünfjährigen Pflege von 96 Obstbäumen. Für die Kosten werden pro Baum 300,00 Euro veranschlagt. Bei einem Gesamtwert von insgesamt 28.800,00 Euro ergibt sich ein Eigenanteil von 1.200,00 Euro pro Grundstückseigentümer.

Aussagen zum besonderen Artenschutz können erst bei Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemacht werden.

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Niederschlagswasser:

Die für die Entwässerung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen notwendige Versickerungsfläche ist in dem B-Plan-Entwurf nicht gesondert gekennzeichnet.

Für die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte eine für die breitflächige Versickerung ausreichend große Fläche im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen werden. Der Einsatz von Versickerungsanlagen ist bei hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände hier z.T. 2-3 m, digitalen Karten des Grundwasserflurabstandes Brandenburg 2011) erheblich eingeschränkt.

Die Mächtigkeit des Sickertraumes sollte bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für die Reinigungsleistung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Die Prüfung der Unterlagen zum B- Planentwurf „Wohngebiet Nördlicher Wolfswinkel“ in der Stadt Storkow (Mark); (Stand 15.08.2020) hat ergeben, dass die denkmalrechtlichen Belange berücksichtigt wurden. Unter Punkt 16 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die denkmalrechtlichen Anforderungen hinreichend hingewiesen. Ergänzungen sind hier nicht erforderlich.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für die Stadt Storkow stellt den mittels B-Plan zu entwickelnden Bereich als Sonderbaufläche „Fremdenverkehr und Beherbergung“ und Wald dar.

Die Festsetzung einer **Wohnbaufläche** im B-Plan **entspricht somit nicht den Darstellungen im FNP**. Es ist auch nicht korrekt, dass der B-Plan teilweise aus dem FNP entwickelt ist (siehe Begründung Seite 6).

Die 6. **Änderung des FNP** erfasst u. a. den vom B-Plan betroffenen Bereich. Mit durchgeführter frühzeitiger Trägerbeteiligung im Juni 2020 hat er **noch nicht den Planungsstand erreicht, nach dem anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird**.

Es gab erhebliche Bedenken zur Änderung. So auch aus planungsrechtlicher Sicht.

„Durch den Wegfall von Sonderbauflächen für den Fremdenverkehr, wird der Stadt der Boden für touristische Entwicklung/Angebote entzogen. Gerade der Bereich Wolfswinkel wurde bisher für diese Entwicklung vorgehalten und sollte auch entsprechend so gefördert werden. Eine schleichende Umnutzung des Erholungsbereiches zum Wohnen ist nicht zu empfehlen.“

In der Begründung zum vorliegenden B-Plan wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Storkow den Wirtschaftszweig Tourismus weiter entwickeln möchte und sogar das Prädikat „Anerkannter Erholungsort“ anstrebt. Mit diesem Ziel ist der Wegfall von potentiellen Sonderbauflächen für den Fremdenverkehr, zugunsten von Wohngebieten, speziell im Bereich Wolfswinkel, nicht vereinbar.

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des B-Planes werden keine Grundstücksgrenzen festgesetzt. Um die Errichtung von überdimensioniert, dem Standort nicht gerecht werdende Gebäude zu verhindern, werden Grundstücksgrößen in mini- und maximal Ausdehnung festgelegt. Die Bezeichnung dafür variiert zwischen Grundstücksfläche (Planzeichnung), Flurstücksgröße und Baugrundfläche (Begründung). Korrekterweise sind **Mindest- und Maximalgrößen** für das **Baugrundstück** festzusetzen.

Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Zeiträume für bestimmte Maßnahmen sind nicht festsetzbar, sondern, wie unter den textl. Festsetzungen Pkt. 5 bis 8 dargelegt, vertraglich zu regeln. Diese Angaben sind als Hinweis auf der Planzeichnung zu vermerken.

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 der Stadt Storkow wie folgt Stellung bezogen:

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 die Stadt Storkow 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 VVBbgBKG).

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. Soweit unüberwindbare Hindernisse vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar.

Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Art, 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. Es ist ferner zu prüfen, ob weitere Hydranten erforderlich werden.

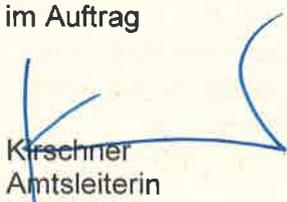
Bei alternativen Lösungen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder unterirdische Behälter usw. werden in der Regel anderwärtige planungsrechtliche Flächenausweisungen erforderlich. Je nach Flächenbedarf für die vorgesehene Löschwasserbereitstellung bedarf es dann ggf. einer Flächenausweisung nach § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB.

Hinweis:

Soweit hier ein **vorhabenbezogener** Bebauungsplan erstellt wird, müssen Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

Freundliche Grüße

im Auftrag



Kirschner
Amtsleiterin