Landkreis Oder-Spree
Der Landrat
untere Bauaufsichtsbehörde

EINGEGANGEN
29. MRZ. 2021
STADT STORKOW (MARK)
Bd. .....

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:	eingegangen am:	Datum:
63.02-51.10.20-**20047-21-92**	09.02.2021	**9. März 2021**

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

Gemarkung:	Kummersdorf	Kummersdorf
Flur:	2	2
Flurstück:	73	74

Anlass: **Stellungnahme zum B-Planentwurf "Gemeindezentrum und Feuerwehrhaus Kummersdorf" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: **Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr und eines Gemeindezentrums (Begegnungsstätte mit zwei Sälen)**
Fläche: **ca. 0,15 ha**
Planungsstand: **10/2020**

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 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Reglungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht über wunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen).

Umweltamt
Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

a. Einwendung

Eingriffsregelung (§ 13 BNatSchG):

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt der Prüfung des Eingriffstatbestandes im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Laut § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Die Fläche des geplanten Bebauungsplans ist aktuell Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Storkow OT Kummersdorf. Bei dem eingereichten Umweltbericht wird eine Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs als Ersatzmaßnahme angerechnet. Die oben genannte Heckenpflanzung hätte aber bereits als Ausgleich für die Satzung gepflanzt werden müssen und kann daher nicht als Ersatzmaßnahme des Bebauungsplans angesehen werden. Sie muss entweder an der vorgesehenen Stelle gepflanzt, oder ihrerseits ausgeglichen werden.
Die vorgeschlagenen Baumpflanzungen sind als Ersatzmaßnahme für die durch den B-Plan ermöglichte Versieglung geeignet. Die Anzahl der Bäume muss aber um zwei, auf 30 Bäume erhöht werden (je angefangene 50 m² Versiegelung ist ein Baum zu pflanzen bei 1.461 m² max. mögliche Baufläche).
Da vorgesehen ist die Bäume als straßen- oder wegegleitende Pflanzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwirklichen, muss diese Ersatzmaßnahme durch eine Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde gesichert werden.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG):

Die beplante Fläche ist eine brachgefallene Ackerfläche. Dieses Grünland wird auf etwa 50 % der Fläche als Bolzplatz genutzt. Die andere Hälfte ist mit Gräsern und Stauden bewachsen.
Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Tierartengruppen Reptilien und Vögel.
Für das weitere Verfahren ist eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse anzufertigen.

b. Rechtsgrundlagen

§ 13 BNatSchG, § 14 BNatSchG, § 44 BNatSchG

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

Erst mit Vorlage der Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde (inkl. Lageplan mit den Standorten der Baumpflanzungen) und der Potentialanalyse ist eine abschließende Stellungnahme möglich.

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

Umweltamt
Sachgebiet untere Wasserbehörde

Laut den Karten des Grundwasserflurabstandes Brandenburg, die im Jahre 2013 erarbeitet worden sind und deren Grundlagen Stichtagsmessungen des Grundwassers an Grundwassermessstellen im Frühjahr 2011 bilden, liegt der Grundwasserflurabstand am Standort zwischen 1 m und 2 m.

Präventiv sollte in Baugebieten mit nur geringen Grundwasserflurabstand Aussagen zur Beschränkung von Unterflurbebauung (Kellergeschoß) textlich aufgeführt werden.
Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Mögliche negative Einflüsse sind u.a.:
- Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedeutet Grundwasserentzug
- Erhöhte Gefahr der Grundwasserverunreinigung während der Bauzeit aufgrund des Fehlens der das Grundwasser schützenden Deckschicht
- Ständige Gefahr der Grundwasserverunreinigung bei unvollständiger, unsachgemäße Wiederherstellung der Deckschicht im Baubereich
- Gefahr der Schadstoffbelastung des Grundwassers durch Dichtungsanstriche und bei Bodeninjektionen
- Störung des Grundwasserabflusses (Aufstau, Umleitung)

Möglichkeiten der Überwindung
Detaillierte Begründung, weshalb Baumaßnahmen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes unvermeidbar sind. Durch eine Festsetzung in den Bebauungsplanvorschriften ist zu regeln, dass Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind, dass keine stofflichen Belastungen für das Grundwasser von den verwendeten Baumaterialien ausgehen und dass für Baumaßnahmen unterhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes zuvor ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen ist.

Rechtsgrundlagen
§§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. Abs. 2 Nr.2 ; 47,48, 49 WHG

Grundwasserflurabstand, Versickerungsanlagen

Nach der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf soll das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen über die belebte Bodenzone (bei möglicher Zwischenspeicherung) auf dem Baugrundstück versickert werden.
Hierbei ist zu beachten, dass hohe Grundwasserstände oder zu geringe Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens den Einsatz und die Erlaubnisfähigkeit von Anlagen zur Versickerung erheblich einschränken bzw. ausschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dahingehend zu untersuchen. Weiterhin sollte bei Versickerungsanlagen die Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen.

Nach der Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) bedarf die zielgerichtete Versickerung von gesammelt abfließenden Niederschlagswasser von abflusswirksamen versiegelten Flächen größer 800 m² sowie Gebäude größer 400 m² der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Eine insofern erforderliche Zulassung zur Niederschlagsentwässerung des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahren und der Beteiligung der Wasserbehörde

an diesem. Eine Aussage zur Zulassungsfähigkeit kann aber erst im konkreten wasserrechtlichen Verfahren getroffen werden.
Vorzugsweise sollte Niederschlagswasser bei geeigneten k_f-Werten ortsnah breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Bauordnungsamt
Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Die Prüfung der Unterlagen zu o. g. B- Planentwurf hat ergeben, dass nach dem jetzigen Kenntnisstand in den ausgewiesenen Flächen des B- Planes weder Bau- noch bodendenkmalrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg nicht abgeschlossen ist und sie ständig fortgeschrieben wird.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe der Zweckbestimmung.
Wenn verschiedene nutzungsstrukturell zusammenhängende Gemeinbedarfsnutzungen auf einer gemeinsamen Fläche untergebracht werden sollen, kann die Angabe der Zweckbestimmung auch mehrere Nutzungszwecke benennen, ohne dass diese flächenmäßig gegeneinander abgegrenzt werden müssen.
Im B-Plangebiet sollen zwei Gemeinbedarfsnutzungen untergebracht werden.
So, wie es in den textlichen Festsetzungen heißt: „Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Anlage für soziale Zwecke - … Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Anlagen für Sicherheit und Ordnung - …“ wird suggeriert, das zwei voneinander getrennte Nutzungen entstehen. Auf der Planzeichnung müssten diese durch konkrete Zuordnungen von Teilflächen bestimmt werden.

Wenn eine konkrete Zuordnung von Teilflächen zu bestimmten Zweckbestimmungen nicht erforderlich ist, kann zur Vermeidung unnötig enger Planungsbindungen der Gesamtstandort als eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung z. B. „Gemeindezentrum und Feuerwehrgebäude“ ohne weitere Unterteilung festgesetzt werden.

Dann ist auch die unter Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen vorgenommene Formulierung: „ … sind auf **allen** Gemeinbedarfsflächen …“ zu ändern.

Es wird festgesetzt, dass Pflanzmaßnahmen außerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorgenommen werden (Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen). Dieser Festsetzung fehlt der bodenrechtliche Bezug (wo ist außerhalb?). Die Maßnahme ist vertraglich zu regeln und als Hinweis auf der Planzeichnung zu vermerken.
Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Zeiträume für bestimmte Maßnahmen sind nicht festsetzbar. Auch hierfür gilt die vertragliche Regelung und ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Hinweis:
Der B-Plan bedarf, da er nicht aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

9. März 2021
20047-21-92

Landwirtschaftsamt
Sachgebiet Agrarentwicklung

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Belange berührt.
Der Schlag, auf dem sich die betroffenen Flurstücke befinden, ist langfristig an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet, der diese Fläche in Form „Ackerland aus der Erzeugung" (Ackerbrache) bewirtschaftet. Ein langfristiger Pachtvertrag liegt dem Amt vor.
Grundsätzlich stehen dem Vorhaben von unserer Seite keine Einwände entgegen, da es um die Errichtung des Gemeindezentrums und Feuerwehrhaus Kummersdorf, als gemeinsamen Standort innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf Teilflächen der o.g. Flurstücke handelt.
Das geplante Vorhaben stärkt die Entwicklung des ländlichen Raumes.
Es muss dennoch aus landwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen werden, dass der bewirtschaftende Betrieb rechtzeitig über das Vorhaben informiert und eine zeitnahe Kündigung der betroffenen Pachtflächen angezeigt wird.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin