

# Landkreis Oder-Spree

## Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



21  
EINGEGANGEN 01. Feb. 2021

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: 63.02-51.10.20-20001-21-92      eingegangen am: 04.01.2021      Datum: **28. Januar 2021**

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

Gemarkung: Storkow  
Flur: 44  
Flurstück: 347

Anlass: **Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes "Wolfswinkel Nr. 41" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

**Planungsabsicht: Entwicklung eines Sondergebietes zur Errichtung von zwei Wochenendhäusern**

**Fläche: ca. 0,15 ha**

**Planungsstand: 15.07.2020**

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** 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).

### **Umweltamt**

Sachgebiet untere Wasserbehörde

#### a. Einwendung

#### *Abwasserentsorgung*

In der Begründung wird angeführt, dass das anfallende Schmutzwasser in abflusslose Sammelgruben entsorgt und mobil in die Kläranlage geleitet werden soll.

Abflusslose Sammelgruben haben den baurechtlichen Anforderungen zu entsprechen, so dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Ver-

---

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

änderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist (§ 48 WHG). Demnach müssen Abwassersammelgruben dicht, standsicher, dauerhaft und korrosionsbeständig sein (§ 44 BbgBO). Es liegen keine Informationen über die Sammelgruben (baulicher Zustand, Alter, Bauart, Werkstoff) und Nachweise über die Dichtheit der Sammelgruben vor. Das Erschließungserfordernis nach § 30 Abs. 2 BauGB ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erfüllt.

b. Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB, § 54 Abs. 1 WHG S. 1  
§ 44 BbgBO, § 48 Abs. 2 WHG, § 30 Abs. 2 BauGB

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

*Abwasserentsorgung*

Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu der Abwasserentsorgung erfolgt durch Vorlage von vorhandenen Prüfberichten bzw. der Durchführung von Dichtheitsprüfungen von vorhandenen oder neu zu errichtenden Abwassersammelgruben.

Entsprechend den technischen Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (TRSüw) für Sammelgruben ist die Vorlage eines vorhandenen Prüfberichtes bzw. die Durchführung der Dichtheitsprüfung zu verlangen, um den Eintrag von Abwasser in das Grundwasser bzw. den Boden durch undichte Abwasseranlagen zu verhindern und damit einer Grundwasserverunreinigung vorzubeugen. Die Sammelgruben sollten aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände auftriebssicher gebaut sein.

Die Belange der Wasserver- und entsorgung sind mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband, auch hinsichtlich der vorhandenen Reinigungskapazität der Kläranlage abzustimmen.

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 Naturschutzbehörde

Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erkennbar. Das Plangebiet ist Bestandteil einer in sich geschlossenen Wochenendhaussiedlung, die den Gesamteindruck einer überwiegend homogenen Baustruktur vermittelt. Dieser Gesamteindruck wird durch die Möglichkeit, zwei Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von je 85 m<sup>2</sup> zu bauen, zerstört. Die Inanspruchnahme einer Grundfläche, die das bauliche Maß der anderen Wochenendhäuser deutlich überschreitet, wirft die Frage auf, warum die Schaffung von Planungsrecht nur auf ein Vorhaben reduziert wird. Alle anderen Wochenendhäuser werden weiterhin im Außenbereich liegen. Das bedeutet, jede bauliche Veränderung, die einer Baugenehmigungspflicht unterliegt, wäre unzulässig. Die einseitige Betrachtung eines komplexen Wochenendhausgebietes widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz. Die Möglichkeit einer ungleichen baulichen Entwicklung führt nicht nur zur Ungleichbehandlung, sondern kann auch die landschaftliche Eigenart des Gebietes verändern. Eine solche Entwicklungsmöglichkeit stellt einen unzulässigen Eingriff dar.

## Sachgebiet untere Wasserbehörde

### *Beseitigung Niederschlagswasser*

Nach der Begründung zum Bebauungsplan soll das Niederschlagswassers von den versiegelten bzw. befestigten Flächen (Verkehrsflächen, Dachflächen) über angelegten Mulden versickert werden. Die Versickerungsleistung der Vorhabenfläche wurde dahingehend nicht untersucht.

Zudem schränkt der niedrige Grundwasserflurabstand den Einsatz von Versickerungsanlagen erheblich ein bzw. ist gänzlich auszuschließen. Nach den digitalen Karten des Grundwasserflurabstandes Brandenburg von 2011 liegen die Grundwasserflurabstände im östlichen Bereich zwischen 2 und 3 m, im westlichen Bereich des Bebauungsplanes unter 1 m.

Um eine ausreichende Sickerstrecke für die Reinigungsleistung des Niederschlagswasser zu erhalten, sollte die Mächtigkeit des Sickertraumes bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen.

### Möglichkeiten der Überwindung

Es sind für die Versickerung des auf den Verkehrsflächen bzw. Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ausreichend große Flächen für eine breitflächige Versickerung vorzusehen. Dies ist bei der Anlage der Verkehrsflächen sowie bei der baulichen Entwicklung der Grundstücke zu berücksichtigen. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerungsanlagen wird nicht in Aussicht gestellt.

Rechtsgrundlagen: § 66 BbgWG, § 54 Absatz 4 BbgWG, § 4 Absatz 3 BbgVersFreiV

## Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Für das betroffene Grundstück liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse vor, die auf einen Altlastenverdacht im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG schließen lassen.

Das Bauvorhaben ist mit Abbruchmaßnahmen verbunden, bei denen Abfälle anfallen. Hier sollen vier Bungalows abgebrochen werden und 2 Bungalows neu errichtet werden.

### **Nebenbestimmungen:**

1.

Für die abbruchbedingt anfallenden Abfälle sind der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bis zwei Wochen vor Maßnahmebeginn die Entsorgungswege zur Kenntnis zu geben. Hierfür kann folgendes Formblatt verwendet werden:

[https://www.landkreis-oder-spree.de/media/custom/2426\\_74\\_1.PDF](https://www.landkreis-oder-spree.de/media/custom/2426_74_1.PDF)

### **Hinweis:**

2.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen werden, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit auf diesem Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, soll die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber informiert werden.

**Begründung:**

Zu 1.:

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde kann die Information über Art, Umfang und Entsorgungswege der anfallenden Abfälle auf der Grundlage von § 47 Abs. 3 KrWG verlangen.

Zu 2.:

Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 BbgAbfBodG.

**Bauordnungsamt**Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Im Bereich des o. g. B-Plangebietes sind nach dem aktuellen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.

An dieser Stelle wird darauf hin, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg nicht abgeschlossen ist und ständig fortgeführt wird.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

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 die Bedingung des konkreten Vorhabens.

Es ist aber weder ein Vorhabenträger benannt, noch gibt es Auskunft darüber, in wessen Besitz sich die das Grundstück befindet.

Es ist daher zu prüfen, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan Planungsgrundlage sein kann.

Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich über einen kleinen Teil einer im Außenbereich liegenden, aus Erholungsbauten (Wochenendhäuser) bestehenden Ansiedlung. Mehrfach gab es für diese Bauten bereits Ansinnen für An- und Umbauten.

Es liegt daher nahe, den gesamten Bereich zu überplanen, gegebenenfalls mit einem Angebotsplan (die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen B-Plan wären vermutlich noch weniger erfüllt als für den jetzt vorliegenden Plan).

Es wird im B-Plan die Zulässigkeit von Wochenendhäusern mit Grundflächen von 65 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen bis 20 m<sup>2</sup> geregelt. Die dafür festgesetzten Baufenster haben Größen von 124 m<sup>2</sup>. Die Unterbringung der zulässigen Gebäude in diesen Baufenstern ist also ohne Probleme möglich. Es ist daher nicht erforderlich zu gestatten, Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zu errichten (siehe Begründung Seite 7).

Es ist grundsätzlich auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auszuschließen.

*Planzeichnung und textliche Festsetzungen*

Die in der Nutzungsschablone benannte zulässige Grundfläche suggeriert, dass jedes Wochenendhaus eine Größe von 85 m<sup>2</sup> haben kann (siehe auch Stellgn. UNB). Hier sind nur die zulässigen 65 m<sup>2</sup> für das Hauptgebäude einzutragen.

Die Zulässigkeiten für die Nebenanlagen sind unter den textlichen Festsetzungen zu benennen.

Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Zeiträume für bestimmte Maßnahmen (Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen) sind nicht festsetzbar, sondern vertraglich zu regeln. Diese Angaben sind als Hinweis auf der Planzeichnung zu vermerken.

### *Begründung*

Das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes ist unzureichend dargelegt. Mit der Errichtung von Wochenendhäusern wird weder die touristische Weiterentwicklung der Stadt Storkow unterstützt (keine Zunahme von Touristen im Ort, da Wochenendhäuser lediglich von denselben Personen genutzt werden), noch werden dadurch Arbeitsplätze geschaffen (Begründung Seite 6).

Nach den Festsetzungen auf der Planzeichnung wird nach der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet entwickelt. In der Begründung ist Ferienhausgebiet benannt (siehe Seite 7). Planzeichnung und Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

## **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 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 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. Soweit unüberwindbaren Hindernissen 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.

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.

#### *Innere Erschließung*

Für das seeseitige Baufeld sollte wegen der Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche ein 1,25m breiter Feuerwehruzugang vorgesehen werden.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner  
Amtsleiterin