

# Landkreis Oder-Spree

## Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



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

Dezernat: IV - Straßenverkehr, Ordnung u. Umwelt  
Amt: Bauordnungsamt - AG Bauleitplanung  
Dienstgebäude: 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: bauordnungsamt@l-os.de

---

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:	<b>23. Juni 2020</b>
63.02-51.10.20-20229-20-92	26.05.2020		
Grundstück:	<b>Storkow (Mark), Storkow, ~</b>		
Gemarkung:	Storkow	Storkow	
Flur:	24	24	
Flurstück:	132	187	
Anlass:	<b>Stellungnahme zum B-Planentwurf "Wohngebiet Karlsluster Straße" gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB</b>		

---

**Planungsabsicht:** Entwicklung Wohngebiet für 15 Einfamilienhäuser  
**Fläche:** 1,05 ha  
**Planungsstand:** Mai 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 Einwendungen

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

### **Umweltamt**

#### Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Das Ergebnis des Artenschutzbeitrages basiert auf einer Potentialabschätzung. Es wurde festgestellt, dass einige Fledermaus- und Vogelarten möglicherweise im Plangebiet vorkommen bzw. deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Unverständlich ist,

---

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

warum nach der Abschätzung der Betroffenheit der relevanten Arten keine faunistische Kartierung erfolgte. Bei der Frage, ob die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist (vgl. § 44 (5), Satz 3 BNatSchG), kann nicht der Erhaltungszustand der lokalen Population in Brandenburg angeführt werden. Es geht um die Sicherung des Fortbestandes der im Plangebiet vorkommenden Individuen. Ohne konkrete Untersuchungsergebnisse, kommt nur der Worst Case – Fall in Betracht. Weder die Aussagen zu den Fledermäusen noch zu den Brutvögeln werden dieser Betrachtungsweise gerecht. Bei den Brutvögeln wird zwischen den Arten unterschieden, deren Schutz der Lebensstätte nach Beendigung der Brutzeit erlischt (Freibrüter, Gebüschbrüter) und den Arten, die in Höhlen oder Gebäuden brüten. Auch wenn die Zerstörung der Brutstätten bei der erst genannten Gruppe keinen direkten Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen darstellt, so ist diese Feststellung jedoch an die Bedingung geknüpft, dass es für die betroffenen Arten Ausweichmöglichkeiten gibt. Dieser Nachweis fehlt bislang. Die zweite genannte Gruppe soll durch das Anbringen von insgesamt 12 Nisthilfen das Verbot der Zerstörung vermieden werden. Unbeantwortet ist die Frage, woraus sich diese Zahl ableitet. Auch die Aussage, dass die Nisthilfen im Umfeld anzubringen sind, ist zu unbestimmt.

#### Fazit:

Dem vorliegenden Artenschutzbeitrag gelingt es nicht, darzulegen, wie die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Einem Bebauungsplan, der gegen das geltende Artenschutzrecht verstößt, fehlt das städtebauliche Erfordernis.

#### Sachgebiet untere Wasserbehörde

Die zur Straßen- und Gehwegentwässerung erforderlichen Abwasseranlagen sind im Plan nicht dargestellt bzw. in der Begründung nicht geregelt. Die notwendigen Flächen sind zu berücksichtigen.

Zur Lagebeschreibung ist zu ergänzen, dass das Baugebiet südlich an das bestehende und zukünftige Wasserschutzgebiet „Storkow“ Zone III angrenzt.

Bei Einsatz von Baustoffen ist zu beachten, dass der Standort als „hydrologisch ungünstig“ eingestuft ist (unbedeckter Grundwasserleiter, geringer Grundwasserflurabstand). Entsprechend sind die Zuordnungswerte der eingesetzten Baustoffe zu berücksichtigen ggf. nachzuweisen.

#### Begründung:

Mögliche wasserrechtliche Benutzungstatbestände

#### Rechtsgrundlagen:

§§ 8, 9 WHG,

Technische Regel - DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“,

Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) M 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Teil II: Technische Regeln für die Verwertung (TR Boden),

#### **Bauordnungsamt**

#### Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Durch das o.g. Planvorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand Bodendenkmale nicht 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 und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Denkmalfachbehörde) **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>)

**Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.**

#### Aufgabengebiet Bauleitplanung

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes (Waldfläche in Wohnbaufläche) im Bereich des vorliegenden B-Planes wurden die Voraussetzungen für die mögliche Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen.

Im Rahmen der FNP-Änderung hat sich die untere Forstbehörde zur erforderlichen Waldumwandlung grundsätzlich positiv geäußert. Die konkreten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind auf das B-Planverfahren verlagert worden.

Insofern ist die zuständige Forstbehörde erneut zu beteiligen, die erforderliche Genehmigung und die Bemessung zur Kompensation einzuholen.

Das entsprechend der Begründung zum B-Plan formulierte Ziel besteht darin, den Neubau von 15 Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Der B-Plan regelt keine Grundstücksgrenzen, legt drei große Baufenster fest und bestimmt keine maximalen Größen der anzulegenden Parzellen (nur Mindestgrundstücksgrößen).

Möglich wäre damit auch die Errichtung von Baukörpern mit 50 m Länge (offener Bauweise). Das Konzept der Gemeinde, die Baustruktur des Ortes aufzunehmen (Begründung Seite 5, Orientierung an der Umgebungsbebauung, die durch EFH geprägt ist) geht damit nicht auf. Dem könnte durch die Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen, Einzelbaufenstern oder maximalen Grundflächen je Gebäude (als textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung) abgeholfen werden.

Mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (maximal 2) ist eine Regelung der Gebäudehöhen nur bedingt möglich. Besteht der Anspruch, Vorgaben durch die Umgebungsbebauung aufzunehmen bzw. nicht zu überschreiten, sind Gebäudehöhen mit Bezugspunkten (z. B. Erschließungsstraße) zu bestimmen.

Der B-Plan enthält eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche. Die von dem Recht Begünstigten müssen in den Festsetzungen hinreichend genau bezeichnet werden.

## **Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz** Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz

### *Löschwasserversorgung*

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).

Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB. Die vorgelegte Planung trifft hierzu keine Aussage.

Durch die eingereichte Planung wird in den Baugebieten ein Löschwasserbedarf 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 (Baufeldausweisung) entfernt befinden.

Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs.1 Nr. 13 festsetzbar. Es ist daher zu untersuchen, in wie weit, die derzeitige Versorgung den Anforderungen entspricht bzw. in wie weit, für das Plangebiet eine Anpassung erfolgen muss. Es bedarf einer Klärung dahingehen, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz sicherstellt.

Bei Nutzung des öffentlichen Trinkwassernetzes für die Löschwasserbereitstellung sollte ferner ein Hydrantenabstand von 150 m vorgesehen werden (AGBF bund und DFV – FA VB/G – Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen 10/2018). 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 wird dann ggf. einer Flächenausweisung nach § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB erforderlich.

Vorliegend wird empfohlen eine frostsichere Entnahmestelle am Storkower See nebst Feuerwehrebewegungsfläche und Wendemöglichkeit für Löschfahrzeuge der mittleren Massenkategorie einzurichten.

### *Verkehrstechnische Erschließung*

Ein wesentlicher Sicherheitsaspekt für die Eigentümer und Nutzer von baulichen Anlagen bzw. für die Einsatzkräfte der Feuerwehr wird durch die **örtliche verkehrliche Anbindung** der Baugrundstücke bestimmt. **Dies kann auf öffentlichen und/oder privaten Verkehrsflächen umgesetzt werden.**

Es gilt daher bei der Planung zu berücksichtigen, dass wirksame Löscharbeiten sowie Rettungsmaßnahmen ohne unnötigen Zeitverlust ermöglicht werden.

Bauplanungsrechtlich genügt es in der Regel, wenn Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (wie z.B. TSF-W oder LF 20) an die Baugrundstücke über öffentliche Straßen heranfahren können.

**Die äußere und innere verkehrliche Anbindung** des Gebiets sind hinreichend zu ermitteln und zu bewerten.

Die äußere verkehrliche Anbindung des geplanten Baugebiets weist meines Erachtens einen unzureichenden Ausbauzustand auf.

Die Karlsluster Straße ist nur einspurig asphaltiert. Sie bietet keine Wendemöglichkeit für ein Löschgruppenfahrzeug. Sie ist für einen Begegnungsverkehr mit LKWs nicht ausgelegt. **Die derzeitige Anbindung ist aus Einsatztaktischen Gründen (Einsatz in Zugstärke) ungeeignet**, denn über diese Anbindung soll auch ein weiteres Plangebiet „Seehotel Karlslust“ erschlossen werden.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner  
Amtsleiterin