Landkreis Oder-Spree
Der Landrat
untere Bauaufsichtsbehörde

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

Amtsdirektor
des Amtes Neuzelle
Herrn Hans-Georg Köhler
Lindenpark 6
15898 Neuzelle

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

Ansprechpartner(in): Frau Schaper
Telefon: 03366 35-1603
Telefax: 03366 35-2639
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:
63.02-51.10.20-**20230-23-93**	27.07.2023	**23. August 2023**

Grundstück: **Neuzelle, Neuzelle, ~**

Gemarkung:	Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle
Flur:	1	1	1	1
Flurstück:	750	751	1214	748

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree als Träger öffentlicher Belange zum B-Planentwurf Nr. 05 "Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße" der Gemende Neuzelle, OT Neuzelle gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: Entwicklung eines reinen Wohngebietes
Fläche: ca. 1,37 ha
Planungsstand: Vorentwurf Mai 2023

Sehr geehrter Herr Köhler,

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

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.

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
SG untere Naturschutzbehörde

Mit der vorgesehenen Planungsabsicht der Gemeinde Neuzelle werden erhebliche Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Die Planung sieht eine Erweiterung der Langenberger Straße und deren Bebauung vor. Es werden überwiegend die rückwärtigen Gartengrundstücksflächen der Kruggasse und dem Slawengrund erschlossen. Bei den Flächen handelt es sich um Gärten in einem vielfältigen Nutzungsmosaik, bestehend aus Obstwiesen, Brachen, Gehölzinseln, Gebüschstrukturen sowie intensiv gärtnerisch genutzten Flächen.

Aufgrund der vorliegenden Nutzugsvielfalt hat dieses Areal insgesamt eine hohe Funktion als Lebensraum für eine Vielzahl von Arten (insbesondere Vögel, Insekten) sowie aufgrund der Höhenlage eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken bezüglich geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insbesondere zur Verfügbarkeit geeigneter Maßnahmenflächen und der Umsetzung von Minderungsmaßnahmen beispielsweise zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Bebauungsgebietes.

Im weiteren Planungsverlauf ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, der die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Naturhaushaltsfaktoren und das Landschaftsbild erfasst und bewertet.

Um auf eine nachhaltige Durchgrünung hinzuwirken, ist der Anteil an Vegetationsflächen vorzugeben bzw. sind Schottergärten auszuschließen. Grund dafür sind die wachsenden Veränderungen in den Gärten durch sogenannte Schottergärten und somit eine schleichende Erhöhung der Versiegelungsrate, die Erhöhung der Überschwemmungsgefahr bei Starkregen sowie die Reduzierung der Artenvielfalt.

Um eine Antwort auf die Frage zu finden, mit welchen landschaftspflegerischen Maßnahmen Eingriffe adäquat kompensiert werden können, sollte die räumliche Nähe zum LSG und FFH-Gebiet „Dorchetal“ oder die Neuzeller Niederung berücksichtigt werden. Für das unweit vom Plangebiet liegende FFH-Gebiet Dorchetal ist die Durchführung ökologisch wertvoller und zwingend notwendiger Maßnahmen zu prüfen. Hilfreiche Hinweise geben die FFH-Managementpläne. Darüber hinaus können über das regionale Team von der Stiftung Naturschutzfonds (E-Mail: N2000-Mitte@lfu.brandenburg.de) konkrete Maßnahmenvorschläge abgefragt werden.

SG untere Wasserbehörde

Gegen das Planvorhaben bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Den Unterlagen fehlt die Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) und die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Textliche Festsetzung Nr. 4
In der Begündung wird unter Nr. 214 gesagt: „ Die Böden- bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu.“ Ein Baugrundgutachten war jedoch nicht in den Unterlagen enthalten, sodass eine Verifizierung der Aussage behördlicherseits nicht möglich ist.
Grundsätzlich scheint im Planbereich ein hohes Gefälle zu herrschen.
Möglicherweise stellt daher wild abfließendes Wasser entsprechend § 37 Absatz 4 WHG ein im Rahmen der Bauleitplanung zu lösendes Problem dar, wenn Wasser schneller abfließt als es versickern kann und auf andere Grundstücke fließt, als die auf denen es anfällt.
Entsprechende Berechnungen sollten durchgeführt werde. Ggf. müssen Festsetzungen zu Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) getroffen werden.

Bauordnungsamt
AG untere Denkmalschutzbehörde

Der Landkreises Oder-Spree nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu o. g. Planung wie folgt Stellung:

Das Plangebiet betrifft ein durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal (siehe Anlage). *Dieses ist nachrichtlich und graphisch in den Bebauungsplan zu übernehmen!*

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal, das durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal **„90135 – Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte“ in Neuzelle“.**

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn §§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

AG Bauleitplanung

Es besteht ein Widerspruch zwischen TF 1 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und Begründung Punkt 4.1 (Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen).

Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden § 1a BauGB sollte sich in der zulässigen Flächenversiegelung wiederspiegeln. Die Festsetzung einer zulässigen Versiegelung von 40 % für Hauptanlagen und zusätzlich 20 % für Nebenanlagen ist in einem

reinen Wohngebiet mit diesem Grundsatz kaum vereinbar. Auch die Grundstücksgrößen werden durch die Tiefe der Grundstücke von 30 m bei mindestens 550 m² liegen.
Es sollte daher eine Reduzierung der zulässigen GRZ, ein Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. eine max. Grundstücksgröße festgesetzt werden.

Die Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern ist zu begründen.

Die Tiefe der Baufenster von 24 m ermöglicht eine Bebauung in zwei Baureihen. Da dies nach Punkt 4.1 nicht beabsichtigt ist (eine Gebäudereihe) sollte die Tiefe der Baufenster reduziert werden.

Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz
SG Vorbeugender Brandschutz

Zur o. g. Planung beziehe ich, 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:

Löschwasserversorgung
Die Brandschutzdienststelle macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend.
Die außerhalb des Plangebiete befindliche Löschwasserentnahmestelle in Form eines unterirdischen Löschwasserbehälters (100m³) kann grundsätzlich den erforderlichen Löschwasserbedarf sicherstellen.

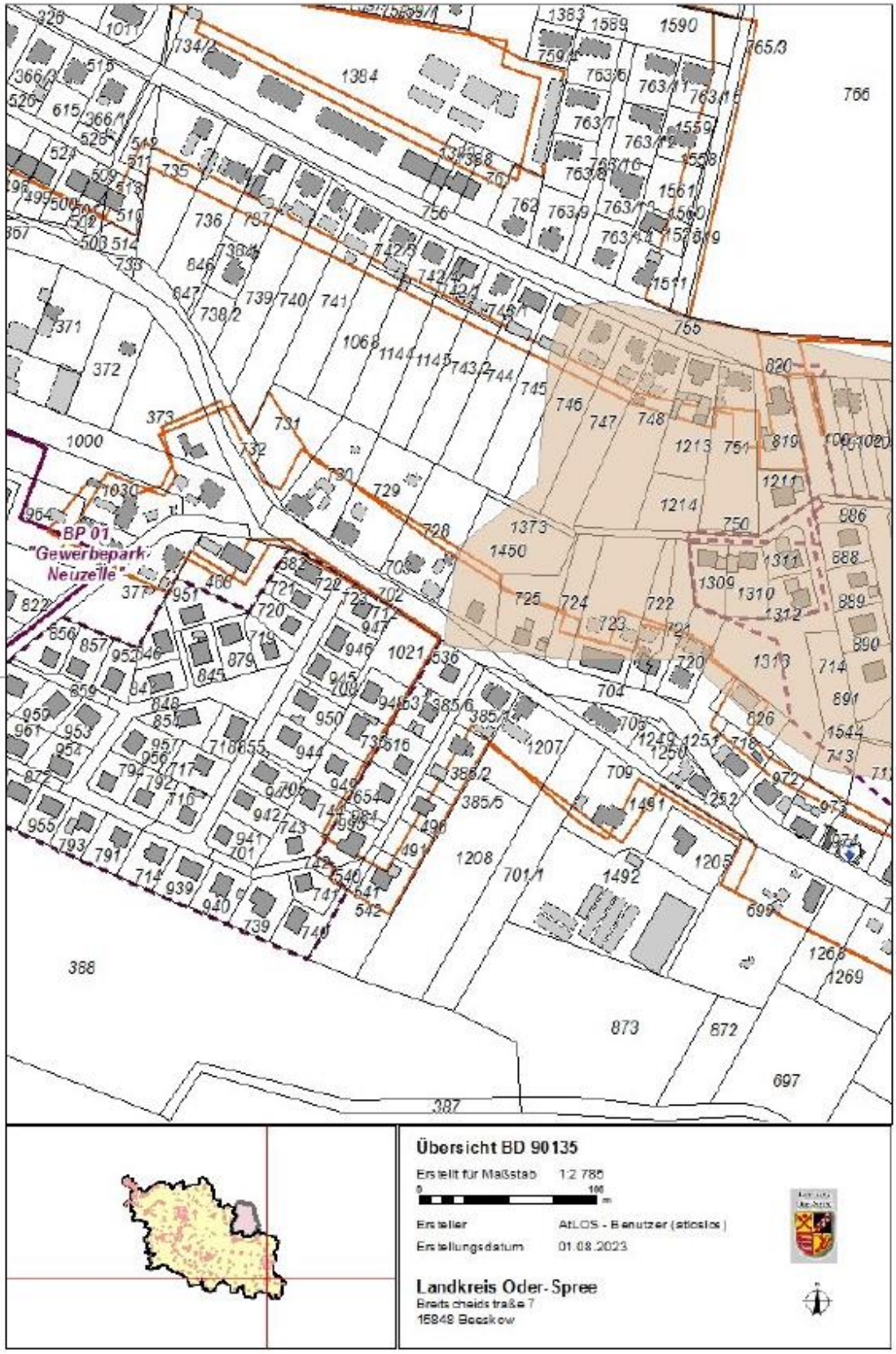
Es ist aber anzumerken, dass diese Entnahmestelle einsatztaktisch an einer Sackgasse liegt. Es fehlt die Anordnung und Kennzeichnung einer Bewegungsfläche Feuerwehr. Der Ansaugstutzen ist deutlich zu hoch ausgeführt. Wegen seiner besonderen Lage sollte er außerdem mit einem Anfahrschutz versehen werden. Im Übrigen wird eine normgerechte Kennzeichnung empfohlen.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin

Anlage
Übersicht Bodendenkmal BD 90135


BP 01
"Gewerbepark
Neuzelle"
Übersicht BD 90135
Erstellt für Maßstab 1:2.785
0
100
m
Ersteller
AtLOS - Benutzer (atlosbx)
Erstellungsdatum
01.08.2023
Landkreis Oder-Spree
Breitscheidstraße 7
15848 Beeskow