

DNWAB · Köpenicker Straße 25 · 15711 Königs Wusterhausen

Stadt Mittenwalde
Bauamt
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Dahme-Nuthe Wasser-,
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH
Köpenicker Straße 25
15711 Königs Wusterhausen
Telefon 03375 2568-0
E-Mail info@dnwab.de
www.dnwab.de

nur per Mail an bauamt@mittenwalde.de

Bearbeiter: Fr. Töpfer
Abteilung: DNWAB-TL-B
Durchwahl: 03375 2568-613
Datum: 12.02.2025

Bebauungsplan „Kleiner Berg“, Stadt Mittenwalde OT Motzen mit Änderung des Flächennutzungsplans, 12. Änderung (Vorentwurf, Stand 09.04.2024)
- Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 27.01.2025 bzw. vom 05.02.2025 von dem Büro HiBU Plan GmbH, Blankenfelde-Mahlow eingereichten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans (Stand 09.04.2024) sowie zu dem mit Schreiben vom 27.01.2025 bzw. vom 05.02.2025 von dem Büro HiBU Plan GmbH, Blankenfelde-Mahlow eingereichten Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:

„Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist die Stadt Mittenwalde bestrebt, innerörtliche Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, die keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erfordern. Da das Plangebiet aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung erfüllt, sollen im Rahmen dieser Planung Einfamilienhäuser entstehen, die sich in die nähere Umgebung einfügen“.

Darüber hinaus ist der Begründung zu entnehmen, dass „das zu überplanende Flurstück [...] im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen [ist] und [...] sich somit planungsrechtlich im Außenbereich [befindet]. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den Vorgaben des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Motzen im Parallelverfahren an den geplanten Bebauungsplan angepasst“.

Der räumliche Geltungsbereich selbst wird durch das Flurstück 239 der Flur 2, Gemarkung Motzen beschrieben und „umfasst eine Fläche von [ca.] 0,3 ha“.

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bzw. gegen die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Der Ortsteil Motzen der Stadt Mittenwalde ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD DN 100 sowie ein Schmutzwasser-Freigefällekanal PVCU DN 200 – hier innerhalb der Trasse der Straße ‚Kleiner Berg‘ bzw. der unbefestigten Seitenbereiche.

Die geplante Bebauung, voraussichtlich zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, kann grundsätzlich über einen TW- / SW-Hausanschluss (hier je geplante Bauparzelle) an die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS angeschlossen werden.

Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden.

Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung.

Ergänzend möchten wir bereits an dieser Stelle vorsorglich daraufhin hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.

Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS beigelegt – siehe hierzu Anlage 1, Blatt 1/1.

Explizite Aussagen zu vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind in der Begründung zum Vorentwurf nicht enthalten. Wir empfehlen Ihnen die Ausführungen in der Begründung entsprechend unserer Aussagen zu ergänzen / fortzuschreiben / zu korrigieren bzw. sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinreichend zu berücksichtigen.

Ferner ist in Auswertung der bisher vorliegenden Planunterlagen festzuhalten, dass

- ggf. in Abhängigkeit der geplanten Bebauung die Erweiterung der im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erforderlich wird – hier Verlängerung in Richtung Norden.

Insofern die Erweiterung der im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erforderlich wird, sind seitens des Vorhabenträgers entsprechende Planunterlagen unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand aufzustellen.

Bezüglich der ggf. erforderlichen Änderungs- / Erweiterungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Straube (Technischer Leiter) ab - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24, E-Mail: straube@zv-kms.de.

Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Änderungs- / Erweiterungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. werden zwischen dem Vorhabenträger und dem KMS in einer aufzustellenden Vereinbarung zur Kostenübernahme geregelt.

Gleiches gilt sinngemäß für die Überprüfung der trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit, die sich der KMS im Zuge der Realisierung der

geplanten Bebauung vorbehält – hier insbesondere für das südlich gelegene Abwasserpumpwerk ‚APW Kleiner Berg / Bestenseer Str.‘ als Vorflut zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet.

Der Vollständigkeit halber möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Überprüfung der wasserwirtschaftlichen Anlagen erst mit der verbindlichen Übermittlung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung erfolgt. Eine Abstimmung bezüglich ausreichender Kapazitäten bzw. erforderlicher Kapazitätserweiterungen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung / des Baugenehmigungsverfahrens.

- die äußere verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes gegeben ist. „Eine innere Erschließung erfolgt über eine private Straße“.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir Ihnen die Planunterlagen auf Plausibilität zu prüfen bzw. die Formulierungen / Darstellungen klarzustellen, da in den Planzeichnungen keine Privatstraße zur inneren Erschließung des Plangebietes dargestellt wurde. Es lässt sich vermuten, dass die Straße ‚Kleiner Berg‘ bereits als Privatstraße gewidmet ist, da für die Verkehrsfläche ein Geh- / Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung dargestellt ist.

Darüber hinaus ist, insofern im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Maßnahmen an den bestehenden verkehrstechnischen Anlagen erforderlich werden bzw. im Zuge der Bebauung der Bauparzellen die Herstellung von Zufahrten erforderlich wird, der Anlagenbestand hinreichend zu beachten – d. h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.

Bau- sowie Baunebenkosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen hat sich der Vorhabenträger direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Straube (Technischer Leiter) abzustimmen - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24, E-Mail: straube@zv-kms.de.

- „die für das allgemeine Wohngebiet erforderliche Löschwassermenge [...] 288 m³ für 5h (Grundsatz) [beträgt]. Die Löschwasserbereitstellung kann für das Plangebiet als gesichert gelten“.

Die Äußerung haben wir zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang ist in der Planfortschreibung zu beachten, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.

- „der Umweltbericht [...] in einem separaten Dokument der Begründung zur Entwurfsfassung beigefügt“ wird.

Die Bewertung einer Betroffenheit ggf. vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS im Bereich erforderlicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kann abschließend erst nach Kenntnis der entsprechenden Ersatz- und Ausgleichsflächen erfolgen. Eine Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren der Ersatzmaßnahmen wird demnach vorausgesetzt.

Die anlassbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde (hier 12. Änderung) erfolgt in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Kleiner Berg‘. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erweist sich als notwendig, da die Entwicklung aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans derzeit nicht möglich ist – „das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, Ortsteil Motzen als Grünfläche ausgewiesen“.

Die Inhalte der Änderung bzw. die beschriebenen Planabsichten / Planinhalte entsprechen demnach den Beschreibungen des Bebauungsplans ‚Kleiner Berg‘. Folglich gelten die o. g. Anmerkungen und Hinweise sinngemäß. Auf die Abgabe einer separaten Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird seitens des KMS verzichtet.

Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan ‚Kleiner Berg‘ bzw. zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant, die für die städtebauliche Entwicklung des Raums bedeutsam sind.

Freundliche Grüße

Dahme-Nuthe Wasser-,
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH

i. A. Dietmar Schwark
Abteilungsleiter TL

i. A. Katharina Töpfer
Mitarbeiterin TL-B

Anlage(n)

Anlage 1 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/1

Kopie (per Mail)
Herr Straube – KMS, Technischer Leiter
Herr Fuchs – DNWAB P2, Bereichsleiter
Frau Schute – HiBU Plan GmbH, Blankenfelde-Mahlow