

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGS- PLAN

Planvorhaben: Bebauungsplan der Innenentwicklung "WG Frankfurter Straße"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a in der Gemeinde Briesen



Ort: Gemeinde Briesen
 Amt Odervorland
 Landkreis Oder-Spree
 Land Brandenburg



Auftraggeber Frau Jana Konrad
 Eggerten 2a
 96129 Strullendorf

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
 Bauplanungsgesellschaft mbH
 Neu Zittauer Straße 41
 15537 Erkner
 Telefon: (03362) 8870980

Briesen, April 2019

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	4
1.3	Äußere Erschließung	6
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.1	Landes- und Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Landschaftsplan	9
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4	Erschließung und städtebauliche Struktur	12
3.5	Natur und Landschaft	20
3.6	Schallschutz	27
3.7	Denkmalschutz	31
3.8	Kampfmittelbelastung und Altlasten	32
4.	Verfahren	33

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Ausgehend vom Willen der Gemeinde Briesen zur Stärkung der Ortsteile und des Amtssitzes Wohnbauflächen zu entwickeln, soll über einen Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung für die Fläche an der Frankfurter Straße und der Bahnlinie durch einen Bebauungsplan entwickelt werden.

Dazu werden auf Antrag des Eigentümers die teilweise brach gefallenen Flurstücke 43, 44, 45 und 1193 der Flur 1 der Gemarkung Briesen mit Hilfe eines Bebauungsplans zusammengefasst und mit diesem städtebaulich geordnet werden.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 und Abs. 5 Punkt 1, 2, 3, 4, 5 BauGB) hinsichtlich einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung. Hier wird die Stärkung der Wohnbevölkerung, die eine wichtige Grundlage für die gesamtgemeindliche Entwicklung ist, entsprochen. Damit sollen gesunde Wohnverhältnisse für die Bevölkerung städtebaulich gesichert werden.

Die Veranlassung zur Aufstellung des Planes ergibt sich aus den Überlegungen zur Nutzung von Flächen die in der Innenbereichslage der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen, mit der Absicht verdichtetes Bauland zu schaffen.

Die landesplanerische Einstufung der Gemeinde Briesen und ihre Funktion als Sitz der Verwaltung des Amtes Odervorland haben Auswirkungen auf den Bedarf an Baugrundstücken für den Bau von Einzel- und Mehrfamilienhäusern.

Da in Briesen kaum Bauflächen zur Verfügung stehen ist die Nutzung von teilerschlossenen Flächen in Randlage zum Bestand zum Wohnen und zur Nachverdichtung aus der Sicht der Gemeinde und des Gesetzgebers sinnvoll. Dazu ist der § 13a BauGB erlassen um auf diese Weise für geeignete Flächen das Baurecht zu schaffen.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Absicht der Gemeinde, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und die Wohngebietsfläche zur Verfügung zu stellen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der B-Plan nach § 13a BauGB ist in der Substanz ein Angebots-Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Vom Verfahren wird er jedoch als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren behandelt.

Die vorgesehene Fläche des Bebauungsplans grenzt im Osten und im Norden an Wochenendhaus und Kleingartenbebauung, die durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dem Innenbereich zugeordnet sind, an.

Im Süden befindet sich die Eisenbahnstrecke Berlin – Warschau und im Westen befindet sich die Verkehrsfläche Frankfurter Straße (Landesstraße L 38).

Gegenüber der Straße und gegenüber der Bahnstrecke schließt Siedlungsbebauung an. Diese Lage bildet die Basis für die mögliche Einordnung des Bebauungsplanes in den § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es ist hier mit der Einordnung in den Innenbereich und der Nachverdichtung gegeben, so dass hier die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zu prüfen war.

In welchen Fällen das beschleunigte Verfahren und in welchen das Normalverfahren durchzuführen ist, ist gesetzlich nicht geregelt oder empfohlen. Die Entscheidung über die Verfahrensart liegt im freien Ermessen der Gemeinde. Diese soll sich in ihrer Entscheidung jedoch vorrangig von Zweckmäßigkeitserwägungen leiten lassen.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren zu einer erheblichen Verkürzung des Planungsverfahrens beitragen. Die Fläche liegt in der Innenbereichssatzung der Gemeinde Briesen.

Da die betroffene Fläche eine Größe von ca. 17181 m² besitzt, können bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nur 4.295 m² Fläche maximal bebaut werden.

Es soll offene Bebauung entstehen und für 4 Mehrfamilienhäuser (Maximal 5 Wohnungen je Gebäude) eine drei Geschossigkeit und für 10 Einzelhäuser mit je maximal 2 Wohnungen eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden.

Damit wird die Zulässigkeit von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Nr. 1 im Sinne des § 19 (1) BauNVO weit unterschritten.

Damit soll die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet werden, die brachgefallen sind und verdichtet wiederbelebt werden sollen.

Die vorgesehene Bebauung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter stehen. Somit ist die Möglichkeit der Verfahrensführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben. Waldflächen sind nicht betroffen.

1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung

Die Gemeinde Briesen gehört zum Amt Odervorland und liegt im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg am transnationalen Verkehrskorridor Berlin - Frankfurt/Oder- Posen - Warschau - Baltischer Raum - Moskau.

Das Amt Odervorland setzt sich aus 3 Gemeinden zusammen, in denen 5675 Einwohner per 31.12.2016 angesiedelt waren.

Die Gemeinde Briesen (Mark) mit ihren 2.783 Einwohnern nimmt regionalplanerisch keine zentralörtliche Funktion war.

Für die Sicherstellung der Versorgung ist als nächstgelegenes Mittelzentrum Fürstenwalde und als Oberzentrum Frankfurt/Oder ausgewiesen.

Die Entfernung der Gemeinde Briesen (Mark) zu nachfolgenden Städten beträgt (Luftlinie):

Frankfurt/Oder	ca. 17 km
Fürstenwalde	ca. 14 km
Beeskow	ca. 22 km
Berlin	ca. 60 km

Potsdam

ca. 83 km

Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder quert die Gemeindefläche in Ost-West-Richtung. Die Autobahnabfahrt Briesen liegt innerhalb der Gemeindegrenze.

Die Landesstraße L 38 und die Kreisstraße K6734 verläuft durch die Ortslage von Briesen. Briesen ist mit der Bahn durch eine Regionalbahnverkehrsstrecke Berlin – Erkner - Fürstenwalde– Frankfurt /Oder erreichbar.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr Cottbus hat gegen die vorliegende Planung im Hinblick auf den Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich der Gemeindefläche am beschränkten Bahnübergang mit der L 38.

Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr

Die in unmittelbarer Nähe südlich verlaufende Bahnstrecke Berlin - Warschau mit Zugbetrieb (Regional-, Fern- und Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude, da hier Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen. Für die Errichtung von Wohngebäuden dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden von der DB Netz AG nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist der Immissionsschutz bei den geplanten Wohngebäuden zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Briesen, Flur 1, Flurstück 43, 44, 45 und 1193. Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,7181ha.



Abb.1 Bebauungsplan Bestand

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Bebauungsplanfläche erfolgt über die Frankfurter Straße.

Die vorgenannte Straße ist als Landesstraße L38 in der Lage die Mehrbelastung aus der geplanten Wohnbaufläche von ca. 92 Einwohnern (ca. 14 Baugrundstücke) aufzunehmen und abzusichern. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A.

Der zuständige ZWA ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland. Der Zweckverband betreibt in der Gemeinde Briesen ein zentrales Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz.

Angrenzend an den Bereich des Bebauungsplans „WG Frankfurter Straße“ befinden sich nutzungsfähige Trinkwasserver- sowie Abwasserentsorgungsanlagen.

Die Gasversorgung, Elektroerschließung und die fernmeldetechnische Erschließung sind ebenfalls vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Im LEPro 2007 werden eine polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion mit der Bundeshauptstadt Berlin in der Mitte und eine Stärkung der vielfältigen Teilräume Brandenburgs verankert.

Mit der Bekanntmachung des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms in der Fassung von 2007 und dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung präzisiert.

Die räumliche Planung soll auf die Standortvorteile aufbauend zur Förderung der Wirtschaftskraft und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen.

Der LEP-B-B konkretisiert als überörtliche Planung die raumordnerischen Grundsätze des am 1.2.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPRO 2007).

Damit wird der Rahmen für die räumliche Entwicklung der Region gesetzt.

Mit der räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird das flächendeckende Zentrale-Orte-System eingeführt. Die drei Stufen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum legen die räumlich funktionalen Schwerpunkte für ihr jeweiliges Umland fest.

Die Gemeinde Briesen (Mark) ist im Zentralen-Orte-System des LEP B-B nicht klassifiziert.

Die Stadt Fürstenwalde ist hierbei als nächstgelegenes Mittelzentrum klassifiziert und die Stadt Frankfurt/Oder als am dichtesten gelegenes Oberzentrum.

Folgende auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten.

4.1 (G)

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnah-

me vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der Grundsatz § 4 Abs. 2 LEPro 2007 mit der einen nachhaltigen und integrierten ländlichen Entwicklung die wohnbaupotenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden sollen

Die Unwirksamkeit des Landesentwicklungsplans LEP BB auf Grund eines Verfahrensfehlers ist Zwischenzeitlich vom Gericht so entschieden, dass der LEP-BB nicht vorläufig außer Vollzug gesetzt wird.

Mit Beschluss vom 6. Mai 2016 (OVG 10 S 16.15) hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung abgelehnt, mit dem mehrere antragstellende Gemeinden eine - vorläufige - Außervollzugsetzung des LEP-BB im Normenkontrollverfahren zu erreichen versucht hatten.

Für alle Gemeinden die nicht im Hauptverfahren Abwägungsmängel vorbringen und für die Regionalen Planungsgemeinschaften ist damit trotz Entscheidungen der Verwaltungsgerichte Potsdam und Cottbus bis auf weiteres die Wirksamkeit des LEP-BB zu unterstellen.

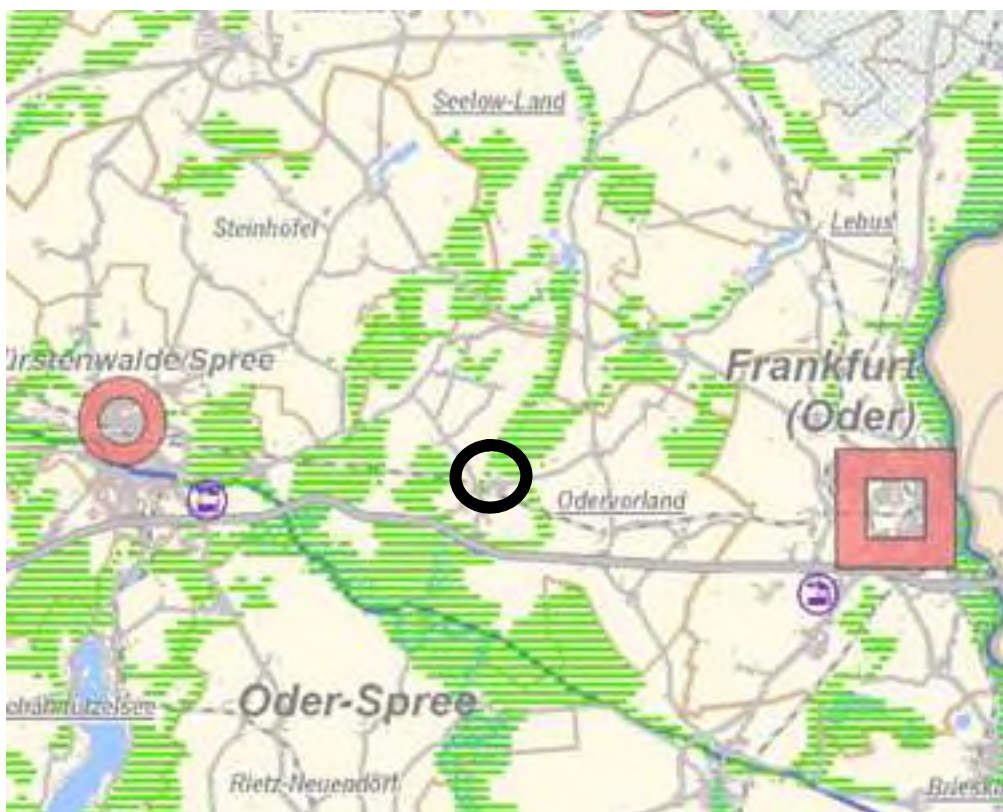


Abb. 2 Auszug aus dem LEP B-B

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung gibt folgende Stellungnahme ab:

- × Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages

- × Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
- × Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B: Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption oder Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption

Das Plangebiet schließt an das Siedlungsgebiet von Briesen an. Im Rahmen der Innenentwicklung ermöglicht Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B eine quantitativ unbegrenzte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb Zentraler Orte. Die Begründung dieses Zieles konkretisiert den Begriff der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Danach handelt es sich bei der vorliegenden Planungsabsicht um einen Fall der Innenentwicklung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, Die für die Planungen relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zzt. im Aufstellungsverfahren.

Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen.

Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsabsicht geführt haben nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Informationen für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten gemäß Artikel 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung erhalten sie über folgenden Link: <https://ql.berlin-brandenburg.de/service/>

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die geplante Fläche als Mischgebiet und als Grünfläche Nutzungsart Kleingärten dargestellt. Gemäß § 13a kann die Korrektur des FNP nach der Rechtskraft des vBP vorgenommen werden.

Eine Weiterentwicklung in der vorgesehenen Form ist als unrealistisch anzusehen und daher entspricht die Umstellung der jetzigen gemeindlichen Entwicklungsvorstellung. Nachfolgend ein Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der nach Fertigstellung des gerade bearbeiteten Bebauungsplans entsprechend berichtigt wird.

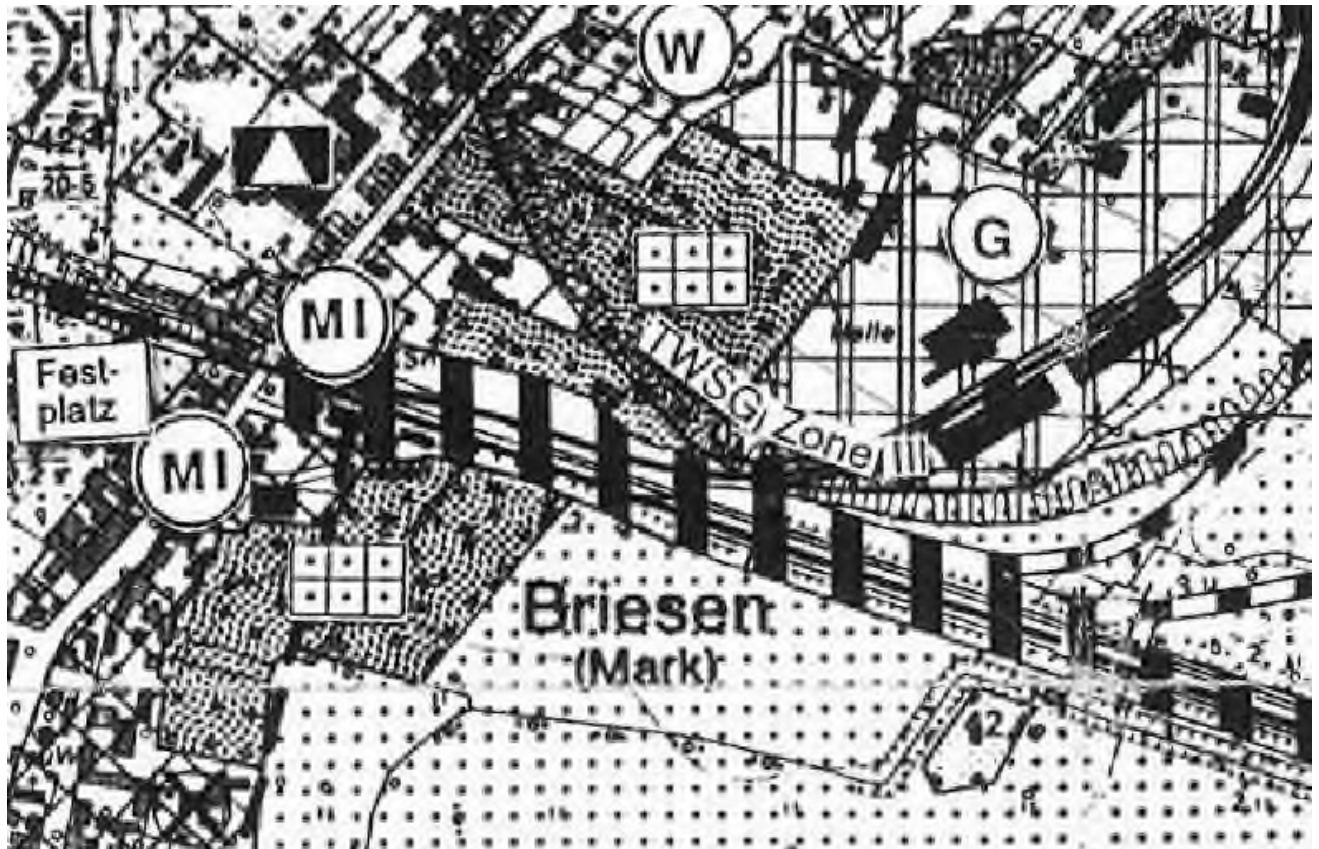


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des OT Briesen der Gemeinde Briesen

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Amt Odervorland beinhaltet die Fläche des Bebauungsplans als Mischgebiet, Gartenland, Gartenbrache und als Kleingärten. Aus der Kartengrundlage wird auch eine vormalige gewerbliche Nutzung ablesbar.

Die Kleingärten grenzen an die Bebauungsplanfläche an. Zwei vorhandene Wohngebäude und ein weiteres Wohngebäude zur Bahn stabilisieren die Wohnfläche im Innenbereich.

3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Briesen möchte neben der gewerblichen und touristischen Entwicklung auch das Wohnpotential im Innenbereich weiter nutzen. Die Möglichkeit für das Wohnen soll auf der beplanten Fläche erreicht werden.

Es soll eine Bebauung mit ausgeprägter Durchgrünung entstehen. Die Bebauung soll in 4 Mehrfamilienhäusern und in zehn Ein- bis Zweifamilienhäusern erfolgen.

Auf ca. 17181 m² sollen ca. 14 Gebäude mit maximal 5 bis 2 Wohneinheiten je Wohngebäude entstehen. Bei 2,3 EW/WE ergeben sich damit ein möglicher Bevölkerungszuwachs von 92 EW.

Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung ist die Frankfurter Straße vorhanden an die die vBP-Fläche angebunden wird.

Das Gleiche gilt für die Gas-, Elektro und Trinkwasserversorgung. Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls vorhanden.

Die Fläche des Bebauungsplanes hat folgende Unterteilung in m²

	Bestand	Planung	Zugang/Abgang
Brachland	17.181 m ²		-17.181 m ²
Verkehrsfläche		1.928 m ²	1.928 m ²
Allgemeines Wohngebiet		15.253 m ²	15.253 m ²
	17.181 m ²	17.181 m ²	0 m ²

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. In Entsprechung zur Darstellung im FNP soll das Plangebiet in Änderung des Mischgebiets und des Kleingartengebiets zum Wohngebiet entwickelt werden.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gemäß Baunutzungsverordnung sind allgemeine Wohngebiete wie folgt einzuordnen

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Die beplante Grundstücksfläche wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit wird die offensichtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen im Einzelhaussegment befriedigt.

Innerhalb des Wohngebietes sollen auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen und kleinteilige Beherbergungsgewerbe zulässig sein. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sollen eingeordnet werden können, wenn sie zur Kleinteiligkeit des Bebauungsgebietes mit ca. 17.181 m² Gesamtgrundfläche passen.

Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Die sozialen Bedürfnisse der Familien, der Jugendlichen und der Senioren sowie behinderter Menschen sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht eingeschränkt werden.

Anlagen für die Verwaltung sollen nur in für die Baufläche angepasster Größe zulässig sein. Sie werden daher nicht ausgeschlossen

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Baugebiet im Innenbereich widerspricht, werden die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Wohnhäuser können von den Eigentümern frei gestaltet werden. Es sind, um die Ortsstruktur beizubehalten Einzelhäuser zulässig.

Um dieses in die vorhandene Landschaft gut einpassen zu können, ist die offene Bauweise für die Einordnung der Gebäude festgesetzt und auf eine weitere Reglementierung verzichtet worden.

Folgende textliche Festsetzung wird getroffen:

1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig bzw. nehmen am Bebauungsplan nicht teil.

Somit findet die städtebauliche Regulierung statt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt und der Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit der Planung vorgenommen.

Das entspricht den Forderungen des Baugesetzbuches und ist im Interesse der Gemeinde und der Eigentümer.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan bestimmt die Festsetzung der Grundflächenzahl, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept (offene Bebauung mit Wohngebäuden) wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Damit wird die

gewünschte lockere Bebauung gesichert und die Wohnbebauung ausreichend unterstützt.
Zulässige bebaubare Fläche

2. Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach der festgesetzten GRZ (§ 17 BauNVO). Die Überschreitung im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen wurde berücksichtigt, dass neben dem eigentlichen Gebäude auch Anbauten auf die Grundfläche angerechnet werden und die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschreiten dürfen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Geschossigkeit, die mit 2 festgesetzt ist und den vorhandenen Bebauungen im inneren und angrenzenden Bereich entspricht.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

° Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, da der vorhandenen Kubatur der Nachbarbebauung entsprochen werden soll. Eine Regelung von Dachformen soll nicht vorgenommen werden, da die Gestaltung den Architekten weitestgehend überlassen werden und moderne Bauformen umgesetzt werden können. Eine Kleingartenbebauung wie im Norden angrenzend ist nicht vorgesehen.

° Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die GRZ = 0,25 festgesetzt. Damit bleibt die Festsetzung hinter der maximalen Festsetzungsmöglichkeit des § 17 BauNVO zurück. Der Versieglungsgrad soll damit geringer gehalten werden.

Die Grundstücksgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt.

3.4 Erschließung und städtebauliche Struktur

Die Erschließung ist über die Frankfurter Straße (L38) gesichert.

Diese ist ohne weiteres in der Lage, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

° Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Frankfurter Straße. Verkehrsflächen werden mit dem Bebauungsplan festgelegt. Die BP Fläche grenzt im Nordwesten und im Süden an Verkehrs- und Wegeflächen an. Eine Vorgabe oder Einschränkung für den Anschluss an die Verkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgegeben. Daher wird darauf verwiesen, dass die Entscheidung für die Einteilung der Verkehrsflächen in der Erschließungsplanung vorgenommen wird. Ausgenommen von der Darstellung ist der vorgesehene Wendehammer für das dreiaxsiges Müllfahrzeug der auf Wunsch des Bauausschusses vorgesehen wird.

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB).

Amt für Straßenverkehr und Ordnung
SG Kfz-Zulassung Allgemeine Verkehrsangelegenheiten

Seitens des Amtes für Straßenverkehr und Ordnung bestehen gegen o. g. B-Plan keine Einwände.

Folgendes ist jedoch zu beachten

- Bei der Anlage von Straßen sind die Vorschriften aus der Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Straßenverkehrs-Ordnung einzuhalten.
- Die Wendeanlage ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06Bild 59) herzustellen.
- Sollte die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen sein, sind die Bestimmungen der StVO und der VwV zur StVO zum Aufstellen von Zeichen 325 StVO beachten.

Das Amt für Straßenverkehr und Ordnung ist in die weitere Planung der Bauausführung einzubeziehen.

Vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Auftragnehmer von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Landkreis Oder-Spree, Amt für Straßenverkehr und Ordnung, Hegelstraße 23 A, 15517 Fürstenwalde / Spree, Tel. 03361 / 5992365), nach § 45 StVO Absatz 1 bis 3, eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Die Antragstellung hat ca. 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahme durch die bauausführende Firma zu erfolgen. Das gilt insbesondere für den baulichen Anschluss der Planstraße an die Frankfurter Straße.

In diesem Zusammenhang ist vor Baubeginn eine Genehmigung für die Mitbenutzung des Straßenlandes von zuständigen Straßenbaulastträger einzuholen [hier: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Frankfurt (Oder)].

° Medientechnische Erschließung

Die medientechnische Erschließung Gas-, Elektro-, Telefon und Wasserversorgung sind vorhanden sowie die Abwasserentsorgung ebenfalls.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück.

Fernmeldetechnik (Telekom)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die

erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, die Verkehrswege so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtendem Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Elektroversorgung

Die E.dis teilt mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen den. Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Zur Versorgung des Plangebietes bzw. der neuen Grundstücke ist im Rahmen einer Nutzungsänderung unser Niederspannungsnetz entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit auszubauen. Hierfür sind vorwiegend im öffentlichen Bauraum Leitungstrassen vorzusehen und abzustimmen. Voraussetzung zur Erschließung des Plangebietes ist ein entsprechender Antrag durch den Vorhabenträger. Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Kunden bzw. Vorhabenträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Regionalbereich Ost Brandenburg Herr Rollert, Tel: 03361/ 7773 166, gern zur Verfügung.

Gasversorgung

Die EWE NETZ GmbH bemerkt: die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen nicht kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der zuständige Wasser- und Abwasserzweckverband Fürstenwalde und Umland verweist auf seine Bedingungen für die Erschließung mit Trinkwasser und Entsorgung des Abwassers

Er teilt mit, dass gegen die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Wohngebiet Frankfurter Straße“ in der Gemeinde Briesen, bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen, keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Der Zweckverband betreibt in Briesen im Bereich der Frankfurter Straße ein zentrales Trinkwasserver- sowie ein zentrales Schmutzwasserentsorgungsnetz und stellt mit diesen die öffentliche Aufgabe der Wasserver- und Abwasserentsorgung für die vorhandene Bebauung im Bereich der Frankfurter Straße sicher.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Gebiet des Bebauungsplans nimmt er wie folgt Stellung:

1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über eine Erweiterung des bestehenden Netzes in der Frankfurter Straße erfolgen (siehe Punkt 5). Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken. Die Anordnung der Trinkwasserleitungen ist im Straßenseitenraum (Gehweg) vorzusehen.

Sofern der Grundschutz zur Löschwasserversorgung ebenfalls aus dem Trinkwassernetz trotz der Nähe zu vorhandenen Oberflächenwasserquellen - sichergestellt werden soll, nehmen wir auf eine entsprechend gesonderte Anfrage hin gern Stellung.

2. Schmutzwasserentsorgung

Zur Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung ist im Plangebiet ein Schmutzwasserkanalnetz vorzusehen. Eine Dimensionierung unter DN 200 ist nicht zulässig. Für das Gefälle gelten die Mindestanforderungen (0,5 %). Für die Ableitung des Schmutzwassers ist aufgrund der vorhandenen Abwasserdruckleitung in der Frankfurter Straße das Einleiten des Schmutzwassers mittels Abwasserpumpwerk in die vorhandene ADL vorzusehen (siehe Punkt 5). Der Standort und das Pumpwerk sind so zu gestalten, dass die hiervon ausgehenden Emissionen gering sind und den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Niederschlagswasser darf weder in das im Plangebiet vorzusehende Schmutzwasserkanalnetz noch in das Pumpwerk eingeleitet werden. Darüber hinaus lassen die vorhandenen Verhältnisse eine schadlose Unterbringung des anfallenden Niederschlagswassers ortsnah entsprechend den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 Abs. 2 zu. Bei der Planung ist diesen Anforderungen insbesondere in Bezug auf den Versiegelungsgrad der Flächen Rechnung zu tragen.

4. Planungsabsichten des Zweckverbandes

In und um das Plangebiet sind mittelfristig keine Investitionen im Wirtschafts- und Investitionsplan des Zweckverbandes eingestellt. Aus der Umsetzung der Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes ergeben sich ebenfalls keine Planungsabsichten des Zweckverbandes.

5. Hinweise

Nach telefonischer Aussage vom Amt Odervorland sollen die Verkehrsflächen im Plangebiet in privatem Eigentum bleiben. Wir weisen daher darauf hin, dass in diesem Bereich die Übernahme der Anlagen zur Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung durch den Zweckverband ausgeschlossen ist, da die Übernahme der Anlagen die Belegenheit im Öffentlichkeitsbereich voraussetzt (ein Wasserzählerschacht an der Frankfurter Straße mit einem Wasserzähler für das gesamte Wohngebiet und für die Schmutzwasserentsorgung ist das APW an der Frankfurter Straße der Übergabepunkt zum zentralen öffentlichen Netz).

Die Planungen sind durch einen Fachplaner ausführen zu lassen und müssen den anerkannten Regeln der Technik sowie dort wo die Übergabe in den Öffentlichkeitsbereich erfolgt auch den Technischen Regeln des Zweckverbandes entsprechen. Empfohlen wird alle Planungen der Anlagen zur Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung betreffend mit dem Zweckverband abzustimmen. Sollen die Anlagen jedoch später vom Zweckverband übernommen werden, sind alle Planungen der Anlagen zur Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung betreffend zwingend mit dem Zweckverband abzustimmen.

Der Zweckverband übernimmt im Zusammenhang mit der Erschließung der Grundstücke sowie der Anbindung an das vorhandene Netz keine Kosten.

Im Hinblick auf die Erhebung von Herstellungsbeiträgen und Anschlusskosten wird auf die Satzungen des Zweckverbandes einsehbar unter www.fuewasser.de Rubrik Satzungen/Tarife verwiesen.

° Sonstige Hinweise

Die Hinweise der Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz
SG vorbeugender Brandschutz

Zu 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 örtlich zuständigen Feuerwehr des Amtes Odervorland, wie folgt Stellung bezogen:

Unter Beachtung folgender Punkte wird der Planung zugestimmt.

Das Gebiet muss, wie in der Begründung beschrieben, mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen sein. Eine Sackgassensituation muss vermieden werden, gegebenenfalls muss ein Wendehammer, ausreichend dimensioniert für Feuerwehrfahrzeuge, geschaffen werden (anhand der eingereichten Unterlagen, scheint dies nicht erforderlich, dennoch ist diese Forderung zu berücksichtigen und ggf. umzusetzen). Verkehrsflächen, welche gleichzeitig Feuerwehrflächen (z.B. Feuerwehrzufahrten, Feuerwehrstell- und Bewegungsflächen) sind, müssen mind. die Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Bbg) erfüllen. Sie sind mit Hinweisschildern gern. DIN 4066 oder, nach StVO zu kennzeichnen.

Hinweis: Werden Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt geplant, können in späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrzufahrten bzw. Feuerwehrflächen gemäß der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verlangt werden (§ 5 BbgBO).

Trotz der Darstellung in der Begründung, an dieser Stelle noch einmal explizit. Das Amt Odervorland hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in seinem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3. BbgBKG).

Dem Vorhaben sind im Verlauf somit aktuelle Löschwassernachweise, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BbgBKG nach DVGW W 405, beizufügen.

Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW- Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VVBbgBKG).

Hinweis: In späteren Verfahren ist ein Nachweis über die gesicherte Löschwasserversorgung zu erbringen. Dieser Nachweis ist die schriftliche Auskunft des Trägers des Brandschutzes (im Auftrag die schriftliche Auskunft des Wasserversorgers/ Zweckverbandes) über die Standorte von Hydranten sowie die verfügbare Löschwassermenge.

Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Dies wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschluss (DIN 14244); bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (z. B. Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden,

Die Bebauung darf in der Höhe die Gebäudeklasse GK 1 bis 3 nicht übersteigen.

Für die Realisierung einer fundierten Gefahrenabwehrbedarfsplanung, gern. § 3 Abs. 2 BbgBKG, muss der örtliche Träger des Brandschutzes seine örtlich zuständige Feuerwehr entsprechend einbeziehen.

Bei der Herstellung von Baugrundbohrungen ist das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg zu informieren und eine Absprache zur Übergabe von Daten vorzunehmen.

Da im Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben Vermessungsarbeiten erforderlich sind, wird empfohlen, Vermessungsaufträge so zu gestalten, dass notwendige Arbeiten zur Sicherung der gefährdeten Grenzzeichen und Lagefestpunkte enthalten sind.

Die bauausführenden Firmen werden auf die bestehenden Bestimmungen zum Schutz von Grenz- und Vermessungspunkten der Landesvermessung hingewiesen.

Eine bodenordnerische Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

Die Gemeinde Briesen, (Mark), beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung (4 Mehrfamilienhäuser, 10 Ein- bis Zweifamilienhäuser) zu schaffen. Innerhalb des Wohngebietes sollen auch kleine Gewerbe (Laden, Gaststätten, kirchliche, soziale, kulturelle Einrichtungen, kleinteilige Beherbergungen) zulässig sein. Das Plangebiet ist bislang als Mischgebiet mit Kleingarten ausgewiesen.

1. Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht

Wohngrundstücke

Die künftigen EFH und Mehrfamilienhäuser sind mit Nutzungsbeginn gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreises Oder-Spree jeweils als Wohngrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES § 5 Absätze 1, 2, 7). Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen.

Das KWU-Entsorgung kann das erforderliche Behältervolumen vorschreiben (AES, § 6 Absatz 4).

Kleingewerbe

Sofern eine gewerbliche Nutzung entsprechend der beispielhaften Aufzählung erfolgt, ist jede wirtschaftlich selbstständige Gewerbeeinheit separat als Gewerbegrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die anfallenden hausmüllähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES § 5 Absätze 1, 2, 10). überlassungspflichtig sind diese Abfälle dann, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger gegenüber dem Landkreis Oder-Spree keine Verwertung nachgewiesen wird.

Das KWU-Entsorgung kann das erforderliche Behältervolumen vorschreiben (AES, § 6 Absatz 4).

2. Anforderungen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamt-masse. 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m.

3 Bereitstellung der Abfallbehälter

Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter und gelben Säcke sind am Straßenrand bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen.

Vorrangig ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass bei Stichstraßen (Sackgassen) in jedem Fall eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein muss, um die direkte Entsorgung der anliegenden Grundstücke sicherstellen zu können.

Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird.

Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie bei der KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter und bei 1 100-Liter-Behältern 30 Meter.

Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.

4. Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelleerung)

Wohngrundstücke

- Behältergrößen Entsorgungszyklus
Restabfall 120-Liter, 240 Liter 4-wöchentlich
- Papier/Pappe/Kartonagen 240 Liter 4-wöchentlich
- Leichtverpackungen 90-Liter-Sack (Gelber Sack) 2-wöchentlich

Gewerbegrundstücke

- Behältergrößen Entsorgungszyklus
Restabfall 120-Liter, 240 Liter 1.100 Liter 4-wöchentlich
1.100 Liter 4-wöchentlich oder 2-wöchentlich
- Papier/Pappe/Kartonagen 240 Liter, 1000 Liter 4-wöchentlich
- Leichtverpackungen 90-Liter-Sack (Gelber Sack) 2-wöchentlich

Behälterabmessungen gemäß DIN EN 840

Standplätze

entspr. DGUV-Vorschrift 44 „Müllbeseitigung“ (ehemals GUV-V C27), § 16, Ziffer 1 bis 8

Müllbehälterschränke

entsprechend DIN-EN 151321. V. m. DGUV-Vorschrift 44 „Müllbeseitigung“ (ehemals GUV-V C27), § 16, Ziffer 9

3.5 Natur und Landschaft

Mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Unabhängig davon werden die Umweltbelange geprüft.

Prüfung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ist davon auszugehen, dass die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des §1a, Absatz 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten.

Auf eine Berechnung des Kompensationsbedarfes für den Bebauungsplan wird verzichtet.

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- 4. Im den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB)**

- Arten und Lebensräume

Die Lebensraumfunktion des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ihr Potenzial, standorttypische Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensgemeinschaften dauerhaft zu beherbergen. Da die vBP-Fläche aus brachgefallenem Siedlungsraum vorhandenem Siedlungsraum und Gartenland besteht ist indem hierzu die spezifischen Existenzvoraussetzungen samt ihrer biotischen Ausstattung geboten.

Es werden über einen artenschutztechnischen Fachbeitrag die Fläche mit ihrem Artenschutzpotential untersucht und begleitet.

Lage des Plangebietes zu Schutzgebieten

Es sind keine Schutzgebiete im näheren Umfeld um die Planfläche vorhanden.

Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Naturdenkmale.

Heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV)

Wie die ursprüngliche Vegetation setzt sich auch die potenziell natürliche Vegetation überwiegend aus Waldgesellschaften zusammen.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV) beschreibt die Vegetation, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Nährstoffangebot) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeit erfolgten Standort- und Florenveränderungen bei Ausschluss jeglicher bisheriger und zukünftigen direkter menschlicher Einflüsse auf die Vegetation zu erwarten wäre.

Für Siedlungsbereiche ist aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung die Aussage zur hpnV nur bedingt möglich.

Unter gegenwärtigen Standortbedingungen (nährstoffarme saure Sandböden) würden sich bei Aufgabe anthropogener Einflüsse natürliche Kiefernwälder im Übergang zu Traubeneichen-Hainbuchenwald (mit Winterlinde) entwickeln.

Biotopkartierung, Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird derzeit Straßenbegleitend als Wohnbaufläche genutzt, Im hinteren Bereich befinden sich brachgefallene Siedlungsflächen und Gartenbrachen.

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist von Westen durch Straßenverkehrsflächen im Siedlungsraum (12612) begrenzt und angeschlossen, im Süden durch Siedlungsfläche (12270) und Bahntrasse (126612), im Norden und Osten mit Kleingartenanlage (12612) und im Osten mit Verkehrsflächen als befestigten Weg (12651) umgeben.

Bewertung der Biotoptypen

Ziel der Bewertung der Biotoptypen ist es, Landschaftsteile und Einzelbiotope zu erkennen, die einem gesetzlichen Schutzstatus gemäß BbgNatSchG unterliegen, für eine Unterschutzstellung in Frage kommen beziehungsweise eine besondere ökologische Wertigkeit besitzen. Weiterhin gibt die Bewertung der Bauleitplanung wichtige Hinweise darüber, auf welchen Flächen bei einer geplanten Nutzungsänderung mit relativ geringen Konflikten mit dem Arten- und Biotopschutz zu rechnen ist bzw. welche Gebiete aufgrund ihrer hohen Wertigkeit von einer Nutzungsänderung freizuhalten sind.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie herausgegebenen „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Schriftenreihe ‚Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen‘ 1/94). Es werden die Biotoptypen nach Naturnähe und ihrer Bedeutung für aktuelle und potenzielle Vorkommen gefährdeter Arten bewertet.

- Einstufung der Biotoptypen entsprechend ihrer Naturnähe:

Biotoptypenwert / Bedeutung	Naturnähe
Wertstufe 1 von besonderer Bedeutung	<i>naturnahe Biotoptypen</i>
	- wenig vom Menschen beeinflusste Flächen

bedingt naturnahe Biotoptypen

- Flächen, die stärker beeinflusst sind, aber dem naturnahen Zustand noch relativ nahekommen

halbnatürliche Biotoptypen

- Flächen mit naturnahen Elementen, die durch land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; heimische, jedoch anthropogen stark veränderte Artenkombinationen; Standorte wenig verändert

Wertstufe 2 von allgemeiner Bedeutung

bedingt naturferne Biotoptypen

- Flächen mit halbnatürlichen Elementen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; Standortverhältnisse stärker verändert

Wertstufe 3 von geringer Bedeutung

naturferne Biotoptypen

- Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind; Kulturpflanzen bzw. fremdländische Arten überwiegen zum Teil; Standortverhältnisse stark verändert

künstliche Biotoptypen

- technisch-baulich geprägte und genutzte Flächen

- Liste der vorhandenen Biotoptypen mit Biotoptypenwert

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Wertstufe
12270	Villenbebauung ohne parkartige Gestaltung	3
12320	Gewerbebrache	3
10113	Gartenbrache	2-3

Die bebauten und genutzten Grundstücksflächen haben für den Arten- und Biotopschutz eine vorwiegend geringe bis allgemeine Bedeutung.

Fauna

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich

- durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist das Verbot nach Abs. 1 Nummer 3 bezüglich Europäischer Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-RL für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) zulässig sind, nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von einem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Es können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden, um den Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Abweichend vom Wortlaut des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG gelten bezüglich Europäischer Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-RL die Verbote des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG uneingeschränkt.

Das Verbot § 44 Absatz 1 Nr. 2 (Störungsverbot) ist relevant, wenn die Störung erheblich ist und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder einer europäischen Vogelart verschlechtert.

Zur vorkommenden Fauna im Plangebiet ist der Auftrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung vergeben worden. Das Ergebnis wird nach Fertigstellung in der Begründung dargelegt.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Bauzeitenregelung (Empfehlung)

Festlegung einer Bauzeitenregelung (Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vom 31.3 bis 1.9.). Dies betrifft Einzelgehölze, Gebüsche und sonstige Gehölzstrukturen, welche im Zuge des Projektes beseitigt werden müssen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind im vorliegenden Projekt bisher nicht bekannt, da die Vernichtung von artenschutzspezifischen Quartieren oder Lebensstätten wahrscheinlich für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden können.

Durch Begehungen sollten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der Vögel (und ggf. auf Fledermäuse) abschätzbar werden.

Für das Vorhaben ist zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt sind, da keine Quartiere von Fledermausarten in Anspruch genommen werden und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmassnahmen keine Arten (Fledermäuse, Vögel) in ihren Lebensräumen gestört werden.

Für die vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten werden daher keine kompensatorischen Festsetzungen getroffen.

- Boden

Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Boden im Sinne des § 2 BBodSchG ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten.

Im Bereich der Bebauungsplanfläche stehen keine besonderen /geschützten Böden wie Moore oder Dünensande an. Laut Landschaftsplan befinden sich schwach humose kiesige Sande im Planbereich. Es können hier also Sand-Braunerden im Planbereich anstehen.

Versiegelungen sind durch vormals gewerblich genutzte Anlagen und Lagerhallen bzw. Ruinen vorhanden.

- Wasser

Das Landesamt für Umwelt Wasserwirtschaft

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)
Bearbeiterin: Heike Priesner (Tel.: 03 55 /49 91 -13 88)

Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen ein Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Oberflächengewässer

Der Petersdorfer See als nächst größerem Gewässer liegt ca. 1400 m nördlich vom Plangebiet entfernt.

Grundwasser

Im Bereich des Plangebiets liegt der Grundwasserspiegel bei > 2,00 bis 3,50 m unter Flur.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Rinne der Spree

Bedingt durch die hohe Sickerrate der Sandböden ist die Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen relativ hoch. Die Bereiche der sickerwasser- und grundwasserbestimmten Sande im Plangebiet sind gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung wird als hoch eingestuft, da es sich um sandige Böden handelt.

Die vorhandene Versiegelung durch Gebäude, Terrassen und Wege schränkt das Potential zur Grundwasserneubildung ein.

Für die Versickerung der **Niederschlagswässer**, die auf den versiegelten Flächen anfallen über die belebte Bodenzone, sind gute Voraussetzungen gegeben.

Vorbelastungen

Angaben zum Grad der stofflichen Belastung des Grundwassers können nicht gemacht werden. Es sind keine negativen Einflüsse bekannt.

Es sind keine Wasserschutzgebiete durch die geplante Bebauung betroffen.

- Klima

Klimaverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von 17 bis 18,5 °C im Juni und -1 bis 0 °C im Januar, das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8 bis 9°C. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen für den Ort 535 mm. Im Januar wird der wenigste Niederschlag des ganzen Jahres mit 37 mm gemessen. Der meiste Niederschlag fällt hingegen mit durchschnittlich 70 mm im Juli.

Bioklimatische und lufthygienische Regenerationsfunktion

Das Plangebiet liegt im Klimabereiche der Siedlung die bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer durch starke Trockenheit und geringen Luftaustausch gekennzeichnet ist. Überregional betrachtet kann der Raum als kaum klimatischer Ausgleichsraum bewertet werden.

Vorbelastungen

Vorbelastungen stellen die vorhandenen Ortslagen mit ihren Versiegelungen und Belastungen aus dem Wohnen dar.

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild übt landschaftsästhetische Funktionen aus, welche die Bedeutung von Natur und Landschaft als Lebens- und Erholungsgrundlage für den Menschen beschreibt. Die Landschaft der Gemarkung Briesen wurde und wird von den naturräumlichen Gegebenheiten und von der historischen und aktuellen Nutzung der Landschaftsbestandteile durch den Menschen geprägt.

Eine ausgewogene, intakte und vor allem naturnahe Landschaft mit regionaltypischer Eigenart, einer Vielfalt an Landschaftselementen und einer gewissen Schönheit stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.

Der Innenbereich ist durch vorhandene Wohnbebauung und die Kleingartensiedlung sowie vorhandener Brachflächen mitgeprägt.

Die günstigen Voraussetzungen für die Ansiedlung von weiteren Bürgern sind im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Bedeutung mit dem vBP zu sichern und unter Wahrung der kulturellen Eigenart und des Landschaftscharakters zu erhalten und zu verbessern.

Dabei sind Natur und Landschaft durch Beachtung der Empfindlichkeit der Landschaft vor Überlastungserscheinungen zu schützen.

- Menschen und Kulturgüter

Menschen

Der BP liegt im Siedlungskörper der Ortslage Briesen. Hier befinden sich weitere Wohngebäude.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet sind schutzbedürftigen Einrichtungen in Form von Kindergarten nicht vorhanden. Eine vorhandene Schule mit Schulhort liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 38.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmalpflegerische Belange werden von der Bebauungsplanung bedingt berührt.

Siehe Kapitel 3.7. Denkmalschutz

Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Sollten trotzdem Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Landesdenkmalschutzgesetz grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten.

3.6 Schallschutz

Auszüge aus der Schalltechnischen Untersuchung zum BP Wohngebiet Frankfurter Straße“ in Briesen

Zusammenfassung

In der Ortslage von Briesen (Mark) wird in der Frankfurter Straße auf dem Grundstück der Gemarkung Briesen, Flur 1, Flurstücke 43, 44, 45 und 1193 den Neubau der Wohnanlage „Wohngebiet Frankfurter Straße“ geplant.

Der Standort befindet sich nördlich des Bahnhofes in der Nähe der DB Eisenbahnstrecke Berlin - Frankfurt (Oder). Das Plangebiet soll mit insgesamt 14 neuen 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Auch die im Plangebiet bereits bestehenden Wohngebäude Frankfurter Straße 2/2a (Flurstück 1193) und Frankfurter Straße 3 (Flurstück 43) sind für eine weitere Nutzung vorgesehen. Sie sollen aus- und umgebaut, modernisiert und erneuert werden und sind deshalb in die Planungen und schalltechnischen Untersuchungen mit einzubeziehen.

Das Baugebiet liegt in einem Gebiet noch nicht eindeutig zuzuordnender baulicher Nutzung und wird derzeit bis auf die zwei o.g. bestehenden Wohnbauten auch nicht weiter baulich genutzt. Die nähere Umgebung ist durch Wohnnutzung, öffentliche Nutzung (DB AG, Bahnhof, Schule), vereinzelte kleinere gewerbliche Nutzungen und durch kleingärtnerische Nutzung geprägt. Im FNP der Gemeinde Briesen/Mark befindet sich der Standort für den vorgesehenen Wohnungsbau in einem als Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO ausgewiesenen Gebiet. Für das Bauvorhaben und das dafür vorgesehene Areal liegt ein auf das Vorhaben bezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Frankfurter Straße“ für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in der Gemeinde Briesen als Entwurf vom 08.05.2018 vor. Darin soll das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt werden.

Eine Schallimmissionsprognose soll Aussagen darüber treffen, ob und in welchem Maße im Plangebiet Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und/oder Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind. Die Berechnung der Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) erfolgte quellenbezogen, das heißt gemäß den für Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen geltenden Regelwerken [7] und [11].

Zur Beurteilung der Lärmimmission im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde zunächst ein Vergleich der jeweils berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 für „Allgemeine

Wohngebiete“ von 55 dB(A) zur Tagzeit (06 - 22 Uhr) und von 45/40 dB(A) zur Nachtzeit (22 - 06 Uhr) durchgeführt. Im Ergebnis ist zunächst zusammengefasst folgendes festzustellen.

→ Verkehrslärmimmissionen

Durch Schienenverkehr auf öffentlichen Schienenverkehrswegen, hier ist der Schienenverkehr auf der DB Strecke Berlin (Frankfurt (Oder) maßgeblich, werden die Schalltechnischen Orientierungswerte (OW) nach [5] an den zum Verkehrsweg ausgerichteten Gebäudefassaden der geplanten Wohnanlage zur Tagzeit bis 12 dB(A) und zur Nachtzeit bis ca. 21 dB(A) überschritten. Betroffen sind ausschließlich die nach Süden, Westen und Osten ausgerichteten Gebäudefassaden.

Als „Maßgebliche Außenlärmpegel“ ergeben sich damit nach [9] [10] sowohl zur Tag- als auch Nachtzeit an den o.g. Fassaden Lärmpegelbereiche von V bis VI (> 71 bis >80 dB(A)). Nach [9] erfordert das für Aufenthaltsräume (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) der zum Verkehrsweg ausgerichteten Umfassungsbauteile (Außenwände, Dächer) ein erforderliches resultierendes (inkl. Fenster) Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} > 45 - 50$ dB. Wegen der vergleichsweise sehr hohen „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ sollten hier die konkret erforderlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der städtebaulich vorgesehenen Gestaltungsplanung festgelegt werden. Das heißt, die Ermittlungen für den erforderlichen baulichen Schallschutz sind im Zusammenhang mit der konkret vorgesehenen Grundrissgestaltung für Räume unterschiedlicher Nutzungen (Wohn-, Schlaf-, - Gemeinschaftsräume etc.) durchzuführen. In die Ermittlungen sind die den jeweiligen Außenwänden zuzuschreibenden baulichen Parameter und geometrischen Abmessungen einzubeziehen. Grundlage der Ermittlungen kann z.B. die 24. BimSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) sein.

→ Gewerbelärmimmissionen

Durch gewerbliche Lärmimmissionen sind an den im Plangebiet vorgesehenen Wohnbauten sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit keine maßgeblich immissionsrelevanten Einwirkungen mit Überschreitungen von Schalltechnischen Orientierungswerten (OW) für Gewerbelärm bzw. Immissionsrichtwerten (IRW) nach TA Lärm zu erwarten.

Als „Maßgebliche Außenlärmpegel“ ergeben sich damit nach [10] sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit die im Plangebiet zur Tagzeit geltenden und jeweils um 3 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte. Der Lärmpegel liegt damit zur Tag- und Nachtzeit im Bereich II ($55 + 3 = 56$ → bis 60 dB(A)). Nach [9] erfordert das für Umfassungsbauteile (Außenwände, Dächer) von Aufenthaltsräumen (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) in den Wohnbauten ein erforderliches resultierendes (inkl. Fenster) Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB.

→ Gesamtlärm

Die Gesamtlärmimmission wird im Plangebiet sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit maßgeblich durch den auf öffentlichen Schienenverkehrswegen hervorgerufenen Verkehrslärm bestimmt.

Gewerbliche Lärmimmissionen sind nicht immissionsrelevant oder auf Grund ihrer Geringfügigkeit von keiner maßgeblichen Bedeutung. Sie beeinflussen deshalb die durch Verkehrslärm tags und nachts verursachten Geräuschemissionen nicht und sind deshalb vernachlässigbar.

Die Höhe der zu erwartenden Gesamtlärmeinwirkungen erfordert ein resultierendes (inkl. Fenster) Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Wohnbauten südlich und östlich der Planstraße A von $R'_{w,res} > 50$ dB und von Wohnbauten nördlich Planstraße A von $R'_{w,res} > 45$ dB.

Maßnahmen

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [5], das in einem Bebauungsplanverfahren hinsichtlich zu erwartender Geräuschemissionen als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist, ist im Punkt 1.2 "Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte" folgendes Verfahren vorgesehen:

- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen oder in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“
- Eine Überschreitung der Orientierungswerte zieht demnach nicht automatisch die Ablehnung einer Bebauung nach sich. Mit den schalltechnischen Orientierungswerten der Norm DIN 18005 sollen erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. In bestimmten Fällen kann ein Abweichen davon erforderlich sein.

→Festsetzungen im Bebauungsplan

Mit einer ersten Festsetzung kann z.B. die Anordnung schutzwürdiger Räume in den vorgesehenen Wohnbauten sowie der Lage von Außenwohnbereichen auf der dem Lärm abgewandten Seite festgelegt werden. Nach DIN 4109 [9] sind als schutzbedürftige Räume Wohnräume einschließlich Wohndielen und Schlafräume zu betrachten. Ausschließlich funktional ausgelegte Räume (Küchen, Bad, Freizeit, Sport, etc.) sind keine schutzbedürftigen Räume. Die Einhaltung der Orientierungswerte kann dann dadurch auch mit einer bezüglich eines ausreichenden Lärmschutzes durchdachten →

Grundrissgestaltung

u. U. ermöglicht werden.

→Baulichen Ausführung der Außenbauteile für besonders hoch durch Lärm belastete Gebäudefassaden

Festsetzungen für erforderliche Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (Fassade Außenwand mit Fenster) ergeben sich auf Grundlage des jeweils ermittelten „Maßgeblichen Außenlärmpegels“. Nach [9] wird bei einem „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ bis 80 dB(A) (Lärmpegelbereich VI) für Außenbauteile von (schutzbedürftigen) Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein Luftschalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,res} = 50$ dB gefordert. Das bedeutet für die Kombination Außenwand mit Fenster (Fassade) eines schutzbedürftigen Raumes in Abhängigkeit des prozentualen Anteils an Fensterfläche von z.B. bis 40% ein zu realisierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,AW} > 55$ dB für den massiven Wandanteil und ein Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,F} > 45$ dB (SK 5) für das auszuwählende Fenster.

Eine Übersicht zur Klassifizierung von Fenstern in Schallschutzklassen gibt die folgende Tabelle.

Schallschutzklasse (SK)	Schalldämm-Maß R'_w am Bau in Dezibel (dB)	bew. Schalldämm-Maß R_w im Prüfstand in Dezibel (dB) größer/gleich
SK 0	< 24	
SK 1	25 - 29	27
SK 2	30 - 34	32
SK 3	35 - 39	37
SK 4	40 - 44	47
SK 5	45 - 49	47
SK 6	> 50	52

Gewerbelärmimmissionen

Durch Gewerbelärmimmissionen sind weder zur Tag- noch zur Nachtzeit Überschreitungen von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm für die Lage in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gemäß §6 BauNVO zu erwarten. Vorsorglich festzulegende Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

→

Nutzung von Freiflächen im Plangebiet

Die Höhe der tagsüber aus Schienenverkehr an Wohngebäuden im Plangebiet südlich Planstraße A hervorgerufenen Verkehrslärmimmissionen mit Beurteilungspegeln bis $L_r = 66$ dB(A) lässt eine uneingeschränkte Nutzung der Freiflächen für Freizeit und Erholung nicht mehr zu. Betroffen sind vor allem die Wohnbauten WH II mit 4 WE (hier die Häuser 02 bis 05 und 07) südlich und östlich Planstraße A.

Mit Errichtung einer auch städtebaulich verträglichen Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ließe sich der Geräuschimmissionspegel auf den o.g. Freiflächen um ca. 2 - 3 dB(A) mindern. Als städtebaulich verträglich wird dabei eine Höhe des Bauwerkes von $h_{max} 3$ m angesehen. Höhere Bauwerke führen zu einer nicht zu vermeidenden Verschattung und sind deshalb abzulehnen. Über eine Länge von ca. 170 m ergäbe sich eine Fläche von ca. 510 m² und damit an abschätzbaren Kosten

für Gründung, Material und Errichtung von ca. 255 T€. Insgesamt erhalten damit max. 5 Wohngebäude einen erhöhten Schallschutz für die Freiflächen. Das heißt damit aber auch Kosten von ca. 51 T€ pro Wohnhaus (.½ Schutzfall). Eine Richtwertunterschreitung (Vollschutz) kann damit nicht erreicht werden. Die vergleichsweise geringe Minderungswirkung steht damit unverhältnismäßig hohen Kosten (> 36 T€ pro ½ Schutzfall) gegenüber und kann daher als Lärmschutzmaßnahme nicht empfohlen werden. Die Höhe der zu erwartenden Gesamtlärmeinwirkungen erfordert ein resultierendes (inkl. Fenster) Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Wohnbauten südlich und östlich der Planstraße A von $R'_{w,res} > 50$ dB und von Wohnbauten nördlich Planstraße A von $R'_{w,res} > 45$ dB.

Literatur zum Schallschutz

[5] DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1 und Beiblätter 1 und 2 in der aktuellen Fassung

[7] RLS-90 - Richtlinie für den Schutz vor Lärm an Straßen (RLS-90), herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr 1990

[9] DIN 4109-1:2016-07 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Juli 2016

[10] DIN 4109-2:2016-07 - Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Juli 2016

[11] TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. 1998 S. 503).

Folgende Festsetzungen werden getroffen

- 5. Zum Schutz vor Lärm müssen Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit den Eckpunkten A bis J die schutzwürdigen Räume in den vorgesehenen Wohngebäuden, sowie die Lage der Außenwohnbereiche auf der dem Lärmerzeuger (Bahn) abgewandten Seite angeordnet werden. Terrassen und Balkone sind nur auf der Bahn abgewandten Seite des Gebäudes zulässig.**

Nach DIN 4109 sind als schutzbedürftige Räume Wohnräume einschließlich Wohndielen und Schlafräume zu betrachten. Ausschließlich funktional ausgelegte Räume (Küchen, Bad, Freizeit, Sport, etc.) sind keine schutzbedürftigen Räume oder Flächen.

Die Höhe der zu erwartenden Gesamtlärmeinwirkungen erfordert ein resultierendes (inkl. Fenster) Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Wohnbauten südlich und östlich der Planstraße A von $R'_{w, res} > 50$ dB und von Wohnbauten nördlich Planstraße A von $R'_{w, res} > 45$ dB.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.7 Denkmalschutz

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gern. § 1 Abs. 5 Ziff. 5

BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Planungsgebiet bzw. dessen näherer Umgebung die nachstehenden eingetragenen Denkmale:

- M.-A.-Schule, Frankfurter Straße 74

Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und deren Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend sind frühzeitig Abstimmungen für eine Neubebauung in dem Gebiet mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu führen. Dabei spielen Besonders die Farbgebung der Fassaden und deren Wirkung auf die Denkmale eine entscheidende Rolle.

Die vorhandene Bebauung an der Frankfurter Straße bleibt erhalten. Es wird keine Veränderung entlang der Frankfurter Straße im Rahmen des Bebauungsplans WG Frankfurter Straße straßenbegleitend geben. Die vorhandene Stadtvilla und das Mehrfamilienhaus werden saniert.

Die Sanierung wird mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt (Farbgebung).

Hinweis

Es wird darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht.

Sollten bei Erdarbeiten. Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 71822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366 35-1475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

3.8 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Es gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das vorhanden sein von Kampfmitteln in der Bebauungsplanfläche. Maßnahmen zur Kampfmittlräumung sind daher nicht durchzuführen.

Zur Beplanung des 0. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Bauarbeiten nach Freigabe dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese in ihrer Lage nicht zu verändern, die Arbeiten einzustellen und der Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt zu informieren.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

4. Verfahren

Die Gemeinde Briesen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Frankfurter Straße“ OT Briesen, Gemeinde Briesen in der Gemeindevertretersitzung vom 21.06.2018 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Da die Fläche innerhalb der Innenbereichssatzung liegt, und die Randbedingungen des § 13a BauGB eingehalten werden wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Abwägung erfolgt am