

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGS- PLAN

Planvorhaben: Bebauungsplan der Innenentwicklung „Imkerei Janthur“
im beschleunigten Verfahren in der Gemeinde Briesen

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

Auftraggeber: Gemeinde Briesen
im Amt Odervorland
15518 Briesen (Mark),
Bahnhofstr.3-4

Planstand: Satzungsexemplar

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

Briesen, Februar 2015

Satzungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	4
1.3	Äußere Erschließung	5
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.1	Landes- und Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Landschaftsplan	7
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.1.1	Mischgebiet nach § 6 BauNVO	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Erschließung und städtebauliche Struktur	11
3.5	Natur und Landschaft	12
3.6	Schallschutz	18
3.7	Denkmalschutz	18
3.8	Kampfmittelbelastung	19
4.	Verfahren	19

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Ausgehend vom Willen der Gemeinde Briesen zur Unterstützung der Gewerbetreibenden im Ort, soll nach dem durch das Bauplanungsamt festgestellt wurde, das die Einordnung einer Halle zur Verarbeitung, Lagerung und Vermarktung von Honig (Imkerhalle) auf dem Flurstücken Nr. 436 und 437 der Flur 1 der Gemarkung Kersdorf nach § 34 BauGB nicht möglich ist, die städtebauliche Ordnung für die Gewerbeansiedlung durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung hergestellt werden.

Da die Weiterverarbeitung und die Vermarktung des Produktes Honig als sonstiger Gewerbebetrieb im Innenbereich aus der gewerblich betriebenen Imkerei anzusehen ist, ist die Einordnung einer Verarbeitungshalle über die Festsetzung eines Mischgebietes möglich.

Im vorliegenden Einzelfall wird eine Mischgebietsfestsetzung in Frage kommen, da ein Investor mit der Zulässigkeit sowohl von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzungen (sonstige Gewerbebetrieb) ein möglichst breiter Spielraum eröffnet werden soll. Die Gemeinde hat hinsichtlich der Entwicklung in die eine oder andere Richtung nur über eine Innenbereichssatzung die Bebaubarkeit geregelt, aber ansonsten keine ausgeprägte städtebauliche Präferenz verfolgt.

An anderen Siedlungsbereichen sind auch Allgemeine Wohngebiete an Mischgebiete angrenzend festgesetzt. Die Gewerbliche- und Wohnnutzung soll städtebaulich unterstützt werden.

Die Fläche grenzt im Norden an das Allgemeine Wohngebiet. Im Süden und im Westen an Verkehrsflächen und im Osten an Waldflächen. Somit ist die Fläche auf der die Produktionshalle errichtet werden soll, an eine Verkehrsfläche und eine Waldfläche angrenzend. Die spezielle Lage lässt die Festsetzung eines kleinen Mischgebietes zu.

Die städtebauliche Entwicklung, auch für den sonstigen Gewerbebetrieb, soll auch hier vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

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

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.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung verbindet hier die Wohnbebauung mit der gewerblichen Imkerei.

Die vorgesehene Bebauung nach § 19 (1) BauNVO hat eine Grundfläche von ca. **1.297 m²**. Diese Fläche liegt wesentlich unter dem zulässigen Schwellenwert des § 13a Abs.1 Nr. 1 von 20.000 m² Grundfläche.

Die vorgesehene Bebauung und Nachverdichtung 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.

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 5.720 Einwohner per 31.12.2014 angesiedelt waren.

Die Gemeinde Briesen (Mark) mit ihren 2.828 Einwohnern nimmt regionalplanerisch keine zentralörtliche Funktion wahr.

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.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich der Gemeindefläche. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Flurstücke 436 und 437 komplett.

Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,2595 ha.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich im Westen die Kreisstraße K 6734, die beidseitig angebaut ist, im Osten befindet sich Wald und im Süden eine Verkehrsfläche die in Wald übergeht und im Norden befindet sich Siedlungsbebauung.



Abb.1 Bebauungsplan Bestand

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Bebauungsplanfläche erfolgt über die Beeskower Straße und dem südlich liegenden Erschließungsweg.

Die vorgenannten Straßen sind in der Lage die Mehrbelastung aus der geplanten Entwicklung der Imkerei abzusichern.

Der zuständige ZWA ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Imkerei Janthur“ in der Gemeinde Briesen bestehen keine Einwände durch den ZWA.

Der Zweckverband betreibt in der Gemeinde Briesen ein zentrales Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz. Im Bereich des Bebauungsplans „Imkerei Janthur“, in der Beeskower Straße in Briesen, befinden sich nutzungsfähige Trinkwasserver- sowie Abwasserentsorgungsanlagen.

Seitens des Zweckverbandes sind im Bereich des Bebauungsplans „Imkerei Janthur“, in der Beeskower Straße in Briesen, keine Maßnahmen an den vorhandenen Trinkwasserver- oder Abwasserentsorgungsanlagen geplant.

Die Elektroerschließung und die fernmeldetechnische Erschließung ist ebenfalls vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück 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 Inanspruchnahme 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.

Gemäß § 4 Abs. 2 LEPro 2007 soll eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die landwirtschaftlichen Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickeln

Die nicht störenden Gewerbebetrieb sind, wie hier mit der Verarbeitung von Honig und seiner Lagerung in einer Halle im Allgemeinen Wohngebiet für die Errichtung vorgesehen

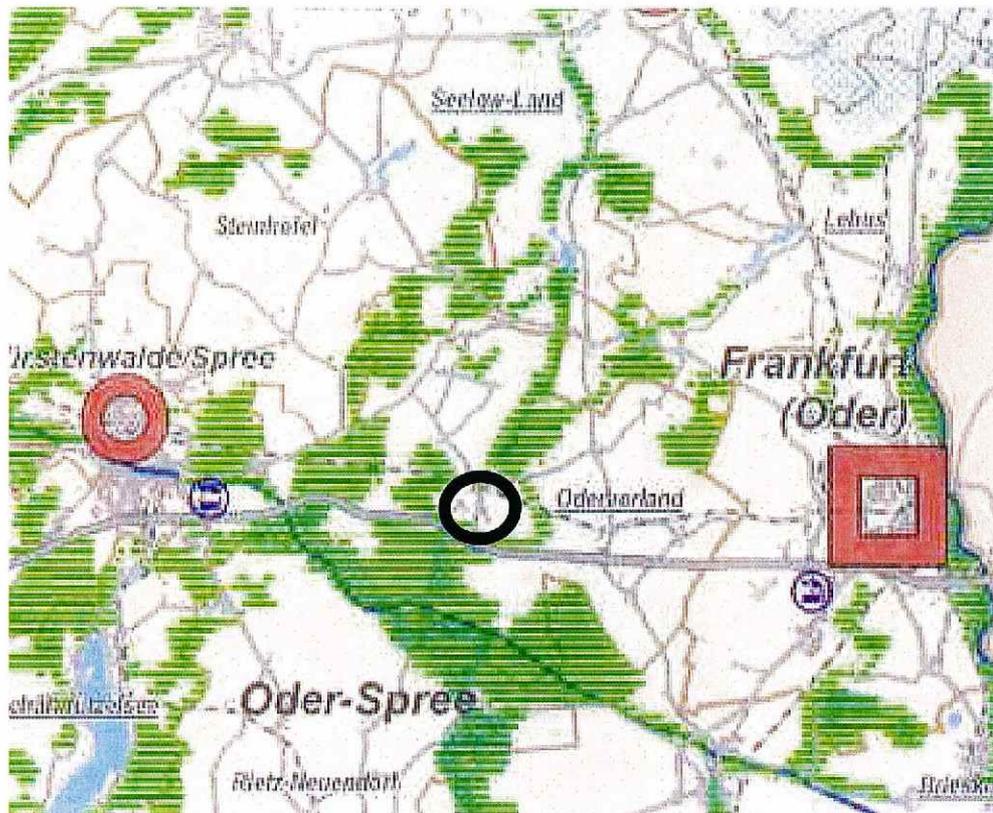


Abb. 4 Auszug aus dem LEP B-B

Der Grundsatz § 4 Abs. 2 LEPro 2007 mit dem eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die touristischen Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden sollen

Es ist beabsichtigt einer großen Imkerei - Halle zur Verarbeitung und Lagerung von Honig zu errichten.

Da produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe bzw. Handwerk in Ihrer näheren Nachbarschaft nicht vorhanden ist, muss über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die städtebauliche Zulässigkeit geregelt werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Gemäß § 13a wird die Korrektur des FNP vorgenommen.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Amt Odervorland beinhaltet die Fläche des Bebauungsplans als Siedlungsfläche.

3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Briesen möchte neben dem Wohnen die Entwicklung des gewerblichen Potentials auch mit Weiterverarbeitung der erzeugten Produkten im Gemeindebereich weiter voran treiben. Der Betrieb der Bienenzucht wird schon seit über 40 Jahren auf dem zu beplanenden Grundstück betrieben. Die Einordnung der Produktionshalle für die Herstellung von Honig, seine Lagerung und Vermarktung über das in Rede stehende Grundstück stellt eine neue Qualität der gewerblichen Tätigkeit dar.

Die geplante Imkereihalle hat eine Grundfläche von 493 m², mit angebauten Überdachungen von 217 m² ergibt sich für die Halle eine Fläche von ca. 710 m².

Die vorhandene Wohnbebauung im westlichen Teil der Fläche bleibt erhalten. Vorhandene Nebengebäude werden durch die Produktionshalle ersetzt und daher abgerissen.

An Altbebauung verbleiben ca. 170 m².

Das Landwirtschaftsamt stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans zu und begründet dieses

Der Familienbetrieb Imkerei Janthur ist dem Landwirtschaftsamt bekannt. Herr Bernd Janthur und sein Sohn Martin Müller betreiben die Imkerei, die seit 2006 im Haupterwerb geführt wird. Die fachliche Kompetenz zur Führung des Unternehmens ist durch die langjährige Tätigkeit und durch die abgeschlossene Imkereiausbildung von Herrn Müller gegeben.

Es ist geplant die Imkerei auf 400 Wirtschaftsvölker aufzustocken. Neben der Bewirtschaftung der Bienenvölker und der Völkervermehrung werden u. a. leistungsstarke Königinnen gezüchtet und auch für den Verkauf angeboten.

Die Erzeugnisse der Imkerei, Honig, Wachs, Propolis und Gelée Royale, werden auf Märkten selbst und durch Wiederverkäufer vermarktet. Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen, der Senkung der Produktionskosten und zur Erhöhung der betrieblichen Wertschöpfung ist es unbedingt erforderlich eine geeignete Halle zur Lagerung, Verarbeitung und zur Vermarktung zu errichten.

Für eine Imkerei mit 400 Wirtschaftsvölkern ist die geplante Größe der Halle unseres Erachtens angemessen. Der Imkereibetrieb ist ein Unternehmen, das nachhaltig und ernsthaft betrieben wird.

Kapazität

Die Imkerei, die den Honig für die Verarbeitung liefert besitzt zur Zeit ca. 250 Bienenvölker, die über große Teile Brandenburg verteilt aufgestellt sind. Eine Erweiterung ist geplant.

Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung ist die Beeskower Straße (Kreisstraße K 6734) vorhanden.

Die Fläche des Bebauungsplanes hat folgende Unterteilung in m²

	Bestand	Planung	Zugang/Abgang
Allgemeines Wohngebiet	2.595m ²	0m ²	-2.595m ²
Mischgebiet	0m ²	2.595m ²	2.595m ²
	2.595m ²	2.595m ²	0m 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 Wohngebiets zum Mischgebiet entwickelt werden.

Die Bauflächen werden im Bebauungsplan als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

3.1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Gemäß Baunutzungsverordnung sind Mischgebiete wie folgt einzuordnen

1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Innerhalb des Mischgebietes könnten auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen durch die vorgesehene Ansiedlung von das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben und der Kleinteiligkeit des Bebauungsplangebietes nicht errichtet werden.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne der § 4a Abs. 3 Nr. 2., die im Mischgebiet zulässig sind, sollen komplett ausgeschlossen werden, da diese an dem Standort große Flächen in Anspruch nehmen würden, die nicht vorhanden sind.

Die Festsetzungen sollen die Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen zulassen bzw. ihre Sicherung vornehmen.

Folgende textliche Festsetzung wird getroffen:

- 1. Im Mischgebiet sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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 des Eigentümers.

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 und Sonstigen Gewerbegebäuden) wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird die gewünschte lockere Bebauung gesichert und die gewerbliche Bebauung ausreichend unterstützt. Zulässige bebaubare Fläche

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 der vorhandenen Bebauung. Als Bezugshöhe wird der Abwasserschachtdeckel im Vorgarten als GOK mit 43,21 m ü. NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe ist mit 52,50 m ü. NHN geregelt.

Es wird daher festgesetzt

- 2. Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (max. FH= 52,50 m ü. NHN) hat als Bezugspunkt die Höhe des Abwasserschachtdeckels im Vorgarten als GOK mit 43,21 m ü. NHN.**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Damit wird gesichert, dass die Gebäude sich in die vorhandene Bebauung einordnen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- ° Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bebauung festgesetzt, da die ländliche Bebauung auch im Mischgebiet erhalten werden soll.

° Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die GRZ = 0,5 festgesetzt. Damit bleibt die Festsetzung hinter der maximalen Festsetzungsmöglichkeit des § 17 BauNVO zurück. Der Versiegelungsgrad soll damit geringer gehalten werden.

3.4 Erschließung und städtebauliche Struktur

Die Erschließung ist über die Beeskower Straße gesichert. Diese ist ohne weiteres in der Lage, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

° Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Beeskower Straße. Verkehrsflächen werden mit dem Bebauungsplan nicht gesondert festgelegt. Die BP Fläche grenzt im Westen und im Süden an Verkehrs- und Wegeflächen an. Eine Vorgabe oder Einschränkung für den Anschluss an die Verkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgegeben.

° Medientechnische Erschließung

Die medientechnische Erschließung und die Entsorgung ist vorhanden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück.

° Sonstige Hinweise

Hinweise des Ordnungsamtes zum Brandschutz

Aus der Sicht des Brandschutzes ist im Rahmen der weiteren Planung des Bauvorhabens Folgendes zu beachten:

1. Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h, vorgehalten für einen Löschzeitraum von mindestens zwei Stunden.

Hinweis:

Der Grundschutz, also 48 m³/h, ist vom Träger des Brandschutzes, hier das Amt Odervorland, sicherzustellen. Die noch fehlenden 48 m³/h sind vom Eigentümer, Besitzer oder sonstigen Nutzungsberechtigten der neuen Halle nachzuweisen.

(Siehe §§ 3 (1) und 14 (1) BbgBKG)

2. Zufahrt zum Objekt/Feuerwehrezufahrt

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Beeskower Chaussee. Ist das Bauvorhaben weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so wird eine Zufahrt zum Objekt gefordert (siehe § 5 BbgB0). Feuerwehrzufahrten sind in Anlehnung an die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen und anzulegen. (Schwerpunkt: Befestigung und Wendemöglichkeit)

Gleiches gilt für den südlich gelegenen Erschließungsweg, sollte dieser als Feuerwehrzufahrt genutzt werden. Vom südlichen Weg muss eine Zugangsmöglichkeit (Tor) vorgesehen werden.

Feuerwehrzufahrten sind zu beschildern.

3. Feuerwehr-Schlüsseldepot

Das Grundstück ist eingezäunt, Zufahrt bzw. Zugang sind mit einem Tor versperrt. Den Einsatzkräften der Feuerwehr ist somit keine gewaltfreie Zufahrt/kein gewaltfreier Zugang zur rückwärtig gelegenen Halle gegeben.

Zur Hinterlegung eines Torschlüssels wird im Bereich der Zufahrt ein Feuerwehr Schlüsseldepot oder eine Doppelschließanlage (mit der Feuerweherschließung des LOS) gefordert. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen Hr. Böhm. unter der Tel.: 03366/35-3823 gern zur Verfügung.

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.

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

Auf eine Berechnung des Kompensationsbedarfes für den Bebauungsplan wird verzichtet.

- Arten und Lebensräume

Die Lebensraumfunktion des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ihr Potenzial, standorttypische Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensgemeinschaften dauerhaft zu beherbergen, indem hierzu die spezifischen Existenzvoraussetzungen samt ihrer biotischen Ausstattung geboten werden. Diese werden im Wesentlichen nicht verändert, da die Veränderung im Siedlungsbereich mit vorhandener Bebauung stattfindet.

Lage des Plangebietes zu Schutzgebieten

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

Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes 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 zukünftiger 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 (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 als Siedlungsraum (102501) genutzt und soll in ähnlicher Form weiter genutzt werden.

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist von Siedlungsraum (102501), Straßenverkehrsflächen als Asphaltstraße (12612) und Verkehrsflächen als unbefestigter Weg (12651) sowie Kiefernforst (08480) 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	<p><i>naturnahe Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - wenig vom Menschen beeinflusste Flächen <p><i>bedingt naturnahe Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen, die stärker beeinflusst sind, aber dem naturnahen Zustand noch relativ nahe kommen <p><i>halbnatürliche Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p><i>bedingt naturferne Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen mit halbnatürlichen Elementen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; Standortverhältnisse stärker verändert
Wertstufe 3 von geringer Bedeutung	<p><i>naturferne Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind; Kulturpflanzen bzw. fremdländische Arten überwiegen zum Teil; Standortverhältnisse stark verändert <p><i>künstliche Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - technisch-baulich geprägte und genutzte Flächen

Liste der vorhandenen Biotoptypen mit Biotoptypenwert

Zahlen- codierung	Kartiereinheit	Wertstufe
10261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	2-3

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

Fauna

Zur vorkommenden Fauna im Plangebiet ist nur eine Begehung und keine artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) durchgeführt worden, da die Habitate im angrenzenden Raum für die vorhandenen Arten weiterhin zur Verfügung stehen. Mit der Nutzungsänderung von Wohngebiet zu Mischgebiet werden keine artenschutzrechtlichen Verbote verletzt. Die ökologische Vielfalt wird in der Siedlungslandschaft erhalten bleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Bauzeitenregelung (Empfehlung)

Festlegung einer Bauzeitenregelung (Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (1.9.- 31.3.)). 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)

Maßnahmen: CEF

Vorgezogene Schutzmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind im vorliegenden Projekt nicht notwendig, da die Vernichtung von artenschutzspezifische Quartiere oder Lebensstätten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, da keine Waldfläche vom Bebauungsplan betroffen ist. Das Alter des Kiefernforstes, der sich Außerhalb des Bebauungsplanes anschließt und die vorhandene Bebauung lässt diese Schlussfolgerung zu.

Fazit

Durch Begehung 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 § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt sind, da keine Quartiere von Fledermausarten in An-

spruch 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 Maßnahmen benötigt, um sicherzustellen, dass der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt bleibt.

- 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 Mischgebietsflächen stehen keine besonderen /geschützten Böden wie Moore oder Dünensande an.

- Wasser

Oberflächengewässer

Die Spree und der Kersdorfer See liegt ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt.

Grundwasser

Im Bereich des Plangebiets liegt der Grundwasserspiegel bei > 2,50 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 mittel eingestuft, da es sich um Gartenflächen auf mittesandigen Böden handelt.

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

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

Vorbelastungen

Angaben zum Grad der stofflichen Belastung des Grundwassers können nicht gemacht werden.

Es werden keine Wasserschutzgebiete durch die geplante Bebauung beeinträchtigt.

- Klima

Klimaverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von 18 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 539 mm. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 31 mm. Der Monat ist damit der niederschlagsärmste des ganzen Jahres. Der meiste Niederschlag fällt hingegen mit durchschnittlich 67 mm im Juli.

Bioklimatische und lufthygienische Regenerationsfunktion

Das Plangebiet liegt im Übergang der Klimabereiche der Siedlung und der Waldlandschaften. Waldflächen weisen gepufferte Klimabedingungen auf. Die am Boden vegetationsarmen Kiefernwälder zeichnen sich bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer durch starke Trockenheit und geringen Luftaustausch aus. Überregional betrachtet kann der Raum als klimatischer Ausgleichsraum bewertet werden.

Vorbelastungen

Vorbelastungen stellen die vorhandenen versiegelten und überbauten Flächen 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.

Gemäß des Regionalplans verfügt die Region „Oderland-Spree“ aufgrund ihrer naturräumlichen Voraussetzungen sowie der reichhaltigen kulturhistorischen Ausstattung über vielfältige Potentiale zur Entwicklung von Erholung und Tourismus.

Diese günstigen Voraussetzungen sind im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Bedeutung zu sichern und unter Wahrung der kulturellen Eigenart und des Landschaftscharakters zu erhalten und ggf. 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 und Gewerbeansiedlungen.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet sind keine schutzbedürftigen Einrichtungen (z. B. Krankenhäuser, Seniorenheime, Schulen etc.) vorhanden.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmalpflegerische Belange werden von der Bebauungsplanung nicht berührt.

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

Die Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig, da die zu erwartende Schallbelastung innerhalb der Richtwerte liegen werden.

Für die Schallimmissionen aus der gewerblichen Nutzung, die in einer Halle stattfinden soll, ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

3.7 Denkmalschutz

Baudenkmalpflegerische Belange werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

Auf dem o.g. Grundstück sind uns bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten, trotzdem Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.), ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

3.8 Kampfmittelbelastung

Entsprechend der aktuellen Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Zentraldienst der Polizei (Stand 02/2014) befinden sich im gesamten Bereich des o. g. Vorhabens Kampfmittelverdachtsflächen. Die Anschrift des Kampfmittelbeseitigungsdienstes lautet:

Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst
Verwaltungszentrum B
Hauptallee 116/8
15806 Zossen/OT Wünsdorf
Tel: 033702 / 214 - 0 oder 160 bzw. 161
Fax: 033702 / 214 - 200
E-Mail: kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger /Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

4. Verfahren

Die Gemeinde Briesen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Imkerei Janthur“ in der Gemeindevertretersitzung vom 15.09.2014 beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Amtes Odervorland am 01.11.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 10.11. bis 10.12.2014. Von einem Bürger wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Parallel dazu wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen TÖB mit Anschreiben vom 06.11.2014 beteiligt und von der Auslegung informiert. Am 11.11.2014 erfolgte eine ergänzende Mitteilung bezüglich der Flurstücke des BP an die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen TÖB.

Am 05.03.2015 erfolgt die Prüfung der Stellungnahmen und die Abwägung.

Nachfolgend wird der Plan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.