

# BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGS- PLAN

Planvorhaben:                   Bebauungsplan "WG Kersdorfer Straße" im beschleunigten Ver-  
fahren nach §13b BauGB in der Gemeinde Briesen



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



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

Briesen, März 2019

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	9
2.3	Landschaftsplan	10
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.1	Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
3.4	Erschließung und städtebauliche Struktur	13
3.5	Natur und Landschaft	17
3.6	Schallschutz	29
3.7	Denkmalschutz	30
3.8	Kampfmittelbelastung und Altlasten	30
4.	Verfahren	31

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Ausgehend vom Willen der Gemeinde Briesen Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, soll die städtebauliche Ordnung für die Fläche an der Kersdorfer Straße durch einen Bebauungsplan auf Antrag der Eigentümer nach § 13 b BauGB hergestellt werden. Das Flurstück 731, der Flur 1, in der Gemarkung Kersdorf in Briesen soll im Beschleunigten Verfahren städtebaulich mit integrierter Außenbereichsfläche geordnet werden

Da die Stärkung der Wohnbevölkerung eine wichtige Grundlage für die Gesamtgemeindliche Entwicklung ist, soll dieser hier entsprochen werden. Damit sollen gesunde Wohnverhältnisse für die Bevölkerung städtebaulich gesichert werden.

Der Bebauungsplan entsprechend § 2 BauGB 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.

Die Veranlassung zur Aufstellung des Planes ergibt sich aus den Überlegungen zur Nutzung von Flächen die an die Innenbereichslagen angrenzen mit der Absicht, 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 Doppelhäusern.

Da keine Bauflächen mehr zur Verfügung stehen ist die Nutzung von erschlossenen Flächen in Randlage zum Bestand zum Wohnen und zur Nachverdichtung aus der Sicht des Gesetzgebers sinnvoll. Dazu ist der § 13b 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 Umnutzung von Waldflächen zu Wohngebietsfläche vorzunehmen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

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

Das Flurstück grenzt im Osten und im Süden an Verkehrsflächen (Kersdorfer Straße und Am spitzen Berg) an. Im Norden grenzt sie an Kiefernwald und im Westen an die vorhandene Siedlungsfläche an. Dieses bildet die Basis für die Anwendung des § 13 b als Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Die Fläche selber ist derzeit mit Kiefernwald bestockt.

Die städtebauliche Entwicklung, auch für weitere Wohngebiete soll laut LEP BB auch hier vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Das ist hier mit der Einordnung in den Innenbereich und der Nachverdichtung nicht gegeben, aber mit dem Angrenzen an den Siedlungskörper ist eine Prüfung, ob die Anwendung

des Verfahrens nach 13 b BauGB vorzunehmen. Damit wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB möglich.

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.

Da die betroffene Fläche eine Größe von ca. 8417 m<sup>2</sup> besitzt, können bei einer Grundflächenzahl von 0,25 gemäß § 19 Abs. 2 nur 2.104 m<sup>2</sup> Fläche maximal bebaut werden.

Es soll offene Bebauung entstehen und eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden.

Damit werden die Zulässigkeit von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b weit unterschritten

Damit soll die Zulässigkeit von Wohnnutzung (Reines Wohngebiet) auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen

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. Die vorhandenen in Anspruch genommenen Waldflächen werden im Rahmen der Waldumwandlung im von der Fachbehörde festgelegten Umfang an anderer Stelle wiederhergestellt

Somit ist die Möglichkeit der Verfahrensführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b 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 5675 Einwohner per 31.12.2016 angesiedelt waren.

Die Gemeinde Briesen (Mark) mit ihren 2.783 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. Das Plangebiet wird durch die ÖPNV-Buslinie 434 und den Bahnhof der RE-Linie 1 in Richtung Berlin und Frankfurt/Oder erschlossen. Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich der Gemeindefläche im Übergang zwischen der Gemarkung Briesen und der Gemarkung Kersdorf. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1, Flurstück 731. Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,842ha.

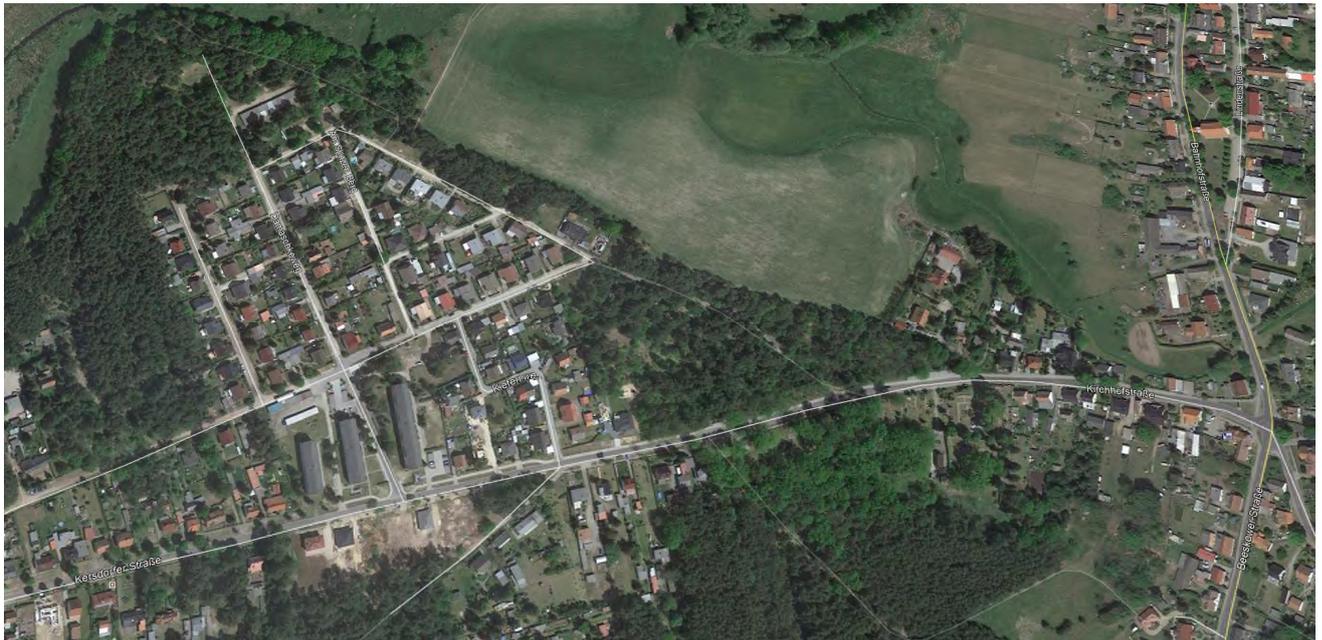


Abb.1 Bebauungsplan Bestand

### 1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Bebauungsplanfläche erfolgt über die Kersdorfer Straße und Am Spitzen Berg. Die vorgenannten Straßen sind in der Lage die Mehrbelastung aus der geplanten Wohnbaufläche von ca. 50 Einwohnern (8 bis 12 Baugrundstücke) aufzunehmen und abzusichern.

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 Kersdorfer 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 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.

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.

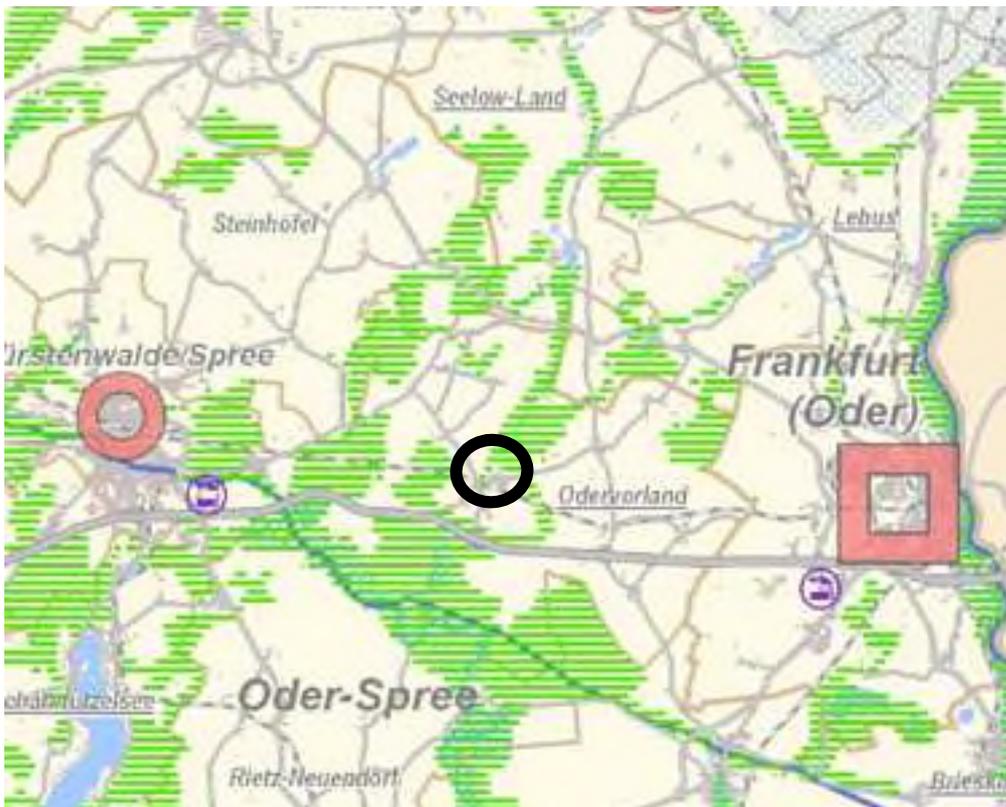


Abb. 2 Auszug aus dem LEP B-B

Zielfeststellung aus dem LEP BB

#### 4.5 (Z)

- (1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich
1. in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung,
  2. im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung,
  3. in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption,

4. innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.
- (2) Die zusätzliche Entwicklungsoption nach Absatz 1 Nummer 3 und 4 wird mit 0,5 Hektar pro 1 000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.
- (3) Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist.
- (4) Über den in Absatz 2 genannten Rahmen hinaus kann die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsflächen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinde dies insbesondere wegen fehlender Möglichkeiten ausreichender Innenentwicklung erfordert oder wenn die weitere Außenentwicklung durch einen nachgewiesenen Bedarf wegen einer spezifischen Funktion der Gemeinde, insbesondere als Kurort oder Truppenstandort, gerechtfertigt ist.
- (5) Die Zusammenführung der einzelnen amtsangehörigen Gemeinden zugebilligten Entwicklungsoptionen im Sinne von Absatz 2 in einer als Siedlungsschwerpunkt des Amtes festgelegten Gemeinde ist zulässig, wenn zwischen den amtsangehörigen Gemeinden dazu Einvernehmen besteht

#### Stellungnahme der GL

zu dem o.g. Bebauungsplan geben wir folgende Stellungnahme ab:

- Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages
- Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

#### 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
- Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B: Festlegung der zusätzlichen Entwicklungsoption mit 0,5 ha pro 1000 EW (Stand 31.12.2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das Siedlungsgebiet Kersdorf an (Ziel 4.2 LEP B-B).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um einen Fall der Innenentwicklung. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. 4.5 Abs. 2 LEP B-B ist die zusätzliche Entwicklungsoption in Anspruch zu nehmen, die der Gemeinde Briesen (2008 ca. 2256 EW) in einer Größe von 1,2 ha zur Verfügung steht. Durch den Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ wurde 0,8 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption in Anspruch genommen. Damit steht der Gemeinde Briesen noch eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,4 ha zur Verfügung. Sie reicht für die vollständige Umsetzung der Plangebietsfläche (0,8 ha) in eine Siedlungsfläche für Wohnnutzungen nicht aus. Die Planung steht dadurch im Widerspruch zu Ziel 4.5 Abs. 1

Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B. Empfehlungen zur Auflösung des Widerspruches zu diesem Ziel der Raumordnung:

- Reduzierung der Fläche des Plangebietes auf 0,4 ha
- Beschränkung des Baugebietes, das Wohnnutzungen zulässt, auf 0,4 ha und Ausweisung anderweitiger Nutzungen auf den restlichen 0,4 ha des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. IS. 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 Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

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://gl.berlin-brandenburg.de/service/infopersonenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Mit der Mitteilung, das der BP Alte Gärtnerei nur noch ca. 0,4 ha Wohnbaufläche ausweist, sind die 0,8 ha des hier vorliegenden Plans umzusetzen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche als Waldfläche dargestellt. Gemäß § 13b kann die Korrektur des BP nach der Rechtskraft des BP 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

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Amt Odervorland beinhaltet die Fläche des Bebauungsplans als Waldfläche. Die Insellage des Waldes entlang der Erschließungsanlagen sollen durch Wohnfläche im Innenbereich ersetzt werden.

### 3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

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

Es soll eine Bebauung mit ausgeprägter Durchgrünung entstehen. Die Bebauung soll in Modulbauweise erfolgen und auf ca. 8.400 m<sup>2</sup> sollen ca. 8 bis 15 Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten entstehen. Bei 2,3 EW/WE ergeben sich damit ein möglicher Bevölkerungszuwachs von 70 EW

#### Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung ist die Kersdorfer Straße und die Straße Am spitzen Berg vorhanden. Diese umgeben das Planfeld und reichen für die Erschließung der ca. 8 bis 15 neu zu errichtender Gebäude aus.

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

Die Fläche des Bebauungsplanes hat folgende Unterteilung in m<sup>2</sup>

	Bestand	Planung	Zugang/Abgang
Wald	8.417 m <sup>2</sup>		-8.417 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet		8.417 m <sup>2</sup>	8.417 m <sup>2</sup>
	8.417 m <sup>2</sup>	8.417 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Das Plangebiet wird in Änderung der Waldfestlegung zum Wohngebiet entwickelt.

Dazu werden gemäß § 13b Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Das ist bis zum 31. Dezember 2019 möglich.

Der § 13b gilt entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an einen im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden.

Da die Zulässigkeit der Verwendung des § 13b BauGB unter anderem von der Wohnnutzung abhängig ist wird ein Reines Wohngebiet als Art der Baulichen Nutzung festgesetzt.

#### 3.1.1 Reines Wohngebiete (aus § 3 BauNVO)

Gemäß Baunutzungsverordnung sind Reine Wohngebiete wie folgt einzuordnen:

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Da der

Die geplante Grundstücksfläche wird als reines Wohngebiet festgelegt. Damit wird die offensichtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen im Einzelhaus- und Doppelhaussegment befriedigt.

Die sozialen Bedürfnisse der Familien, der Jugendlichen und der Senioren sowie behinderter Menschen sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht eingeschränkt werden. (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Wohnhäuser können von den Eigentümern frei gestaltet werden. Es sind, um die Ortsstruktur beizubehalten Einzelhäuser und Hausgruppen 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 Reines Wohngebiet nach § 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO  
Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude zulässig**

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 reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl 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 der vorhandenen Bebauung im 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.

#### ° 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 Kersdorfer Straße und die Am Spitzen Berg gesichert. Diese sind ohne weiteres in der Lage, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

Die Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, SG vorbeugender Brandschutz nimmt wie folgt Stellung.

Zu vorliegenden 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 genommen:

- Das Gebiet muss. 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

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

Das Amt für Straßenverkehr und Ordnung, SG KFZ-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten gibt folgende Stellungnahme ab:

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 06 Bild 59) herzustellen,
  - Sollte die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich 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 Kersdorfer Straße.

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

#### ° Medientechnische Erschließung

Die medientechnische Erschließung mit Gas-, Elektro und Telefon sind vorhanden.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind vorhanden. Zuständig ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Fürstenwalde. Er stimmt dem Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Kersdorfer Straße“ in der Gemeinde Briesen zu. Dabei sollen nachfolgenden Hinweise und Forderungen des Verbandes Beachtung finden. Der Zweckverband betreibt in Briesen im Bereich der Kersdorfer 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 Kersdorfer Straße sicher.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Gebiet des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:

#### - Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des an der Kersdorfer Straße gelegenen Bereiches kann über das bestehende Netz in der Kersdorfer Straße erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung des an der Verlängerung der Straße Am Spitzen Berg gelegenen Bereiches kann über eine Erweiterung des bestehenden Netzes zwischen der Straße Am Spitzen Berg und der Kersdorfer Straße erfolgen.

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.

#### - Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann durch Erweiterungen des vorhandenen Abwasserdruckleitungssystems erfolgen. In der Kersdorfer Straße und in der verlängerten Straße Am Spitzen Berg sind SW-Kanäle mit dem Gefälle zum Eckpunkt der beiden Straßen sowie ein Abwasserpumpwerk mit Anbindung an die vorhandene ADL in der Kersdorfer Straße zu errichten.

Ist perspektivisch vorgesehen, dass nördlich gelegene Flurstück 752 ebenfalls baulich zu erschließen, ist dies bei der Planung des Gefällekanals bereits zu berücksichtigen.

#### - Niederschlagswasserentsorgung

Niederschlagswasser darf nicht in das zentrale Schmutzwassernetz 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.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Versickerung über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken.

#### - 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.

#### - Hinweise des Zweckverbandes

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. Alle Planungen der Anlagen zur Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung betreffend sind 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](http://www.fuewasser.de) Rubrik Satzungen/Tarife verwiesen.

#### ° Sonstige Hinweise

Aus der Sicht des Brandschutzes ist Folgendes zu beachten:

#### 1. Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf beträgt 48 m<sup>3</sup>/h, vorgehalten für einen Löschzeitraum

von mindestens zwei Stunden.

Der Grundschutz, also 48 m<sup>2</sup>/h, ist vom Träger des Brandschutzes, hier das Amt Odervorland, sicherzustellen.

## 2. Zufahrt zum Objekt/Feuerwehrezufahrt

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

(Schwerpunkt: Befestigung und Wendemöglichkeit)

Feuerwehrezufahrten sind zu beschildern.

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.

## Abfallentsorgung

### Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

#### 1. Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht

Die Grundstücke sind mit Nutzungsbeginn gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreises Oder-Spree jeweils als 1 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.

Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt.

Reicht das genannte Behältervolumen regelmäßig nicht, zur Aufnahme der anfallenden Abfälle aus, hat der Anschlusspflichtige zusätzliches Behältervolumen bei der KWU-Entsorgung zu beantragen. 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: Gesamtmasse. 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m.

#### 3. Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen

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. 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

### 3.5 Natur und Landschaft

#### Betroffenheit von Wald

Durch das Planungsvorhaben ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG<sup>1</sup>) im Revier Kersdorf, Abteilung 1129 b 1 betroffen.

Durch die Untere Forstbehörde, Oberförsterei Briesen, wird der geplanten Maßnahme zugestimmt.

Im laufenden Text werden die Auflagen der Unteren Forstbehörde die festzusetzen sind, durch Unterstreichung kenntlich gemacht. Nach den vorliegenden Planungsunterlagen sind 8.435 m<sup>2</sup> Waldfläche in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1 zur dauerhaften Umwandlung von Wald gem. § 8 LWaldG vorgesehen.

Auf dem beantragten Flurstück 731 der Flur 1 kommen die Baumarten Gemeine Kiefer im Oberstand und teilweise Traubeneiche im Unter- und Zwischenstand vor. Der Kartenausschnitt zeigt die durch Oberförsterei Briesen festgestellte Fläche Wald gem. § 2 LWaldG, die betroffen ist.

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG ist für die nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung als forstrechtlicher Ausgleich vom Ersatzpflichtigen eine Ersatzmaßnahme zu

erbringen. Das Kompensationsverhältnis zur Ermittlung der Größe der benötigten Ausgleichsfläche wird über die abwägungsrelevanten Waldfunktionen ermittelt.

Im Verlauf der Prüfung wurde festgestellt, dass die betroffene Waldfläche mit der abwägungsrelevanten Waldfunktion „Wald auf erosionsgefährdeten Standorten“ (WF 2100) Teilbereich Wasser und Winderosion belegt ist.

Durch die abwägungsrelevanten Waldfunktionen wird die für die Waldumwandlung benötigte Kompensation ermittelt. Für das Plangebiet wurde ein Kompensationsverhältnis von 1: 1,75 ermittelt.

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG ist für die nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung als forstrechtlicher Ausgleich vom Antragsteller eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 in Form einer Erstaufforstung durchzuführen.

Die über das Ausgleichsverhältnis von 1:1 hinausgehende Kompensation kann als waldverbessernde Maßnahme in Form eines Voranbau oder einer Waldrandgestaltung erbracht werden.

Der Ersatzpflichtige hat die Möglichkeit die über das Ausgleichsverhältnis von 1:1 hinausgehende Kompensation auch in Form einer Erstaufforstung zu erbringen. In diesem Fall erhöht sich die Größe der geeigneten Fläche als Erstaufforstung als Summe, um die zu erbringende Größe für die waldverbessernde Maßnahme.

Nach § 1 LWaldG hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und gem. § 4 LWaldG seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Eine Befristung der Waldumwandlung einschließlich sich daraus ergebender Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nebst Rekultivierung ist erforderlich und gleichzeitig angemessen zu gestalten, um dem Antragsteller einerseits einen angemessenen Zeitrahmen zum Vollzug der Maßnahme einzuräumen und andererseits den vollständigen bzw. teilweisen Verlust von Waldfunktionen zeitnah zum Eingriff zu kompensieren. Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG sind nach einer Waldumwandlung die nachteiligen Wirkungen für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes vom Verursacher des Eingriffes innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen, ist eine Ersatzaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen oder sind sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen.

Die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist zu gewährleisten. Sicherungsmaßnahmen sind z.B. eine geeignete Bankbürgschaft oder die Hinterlegung des notwendigen Betrages auf einem Verwahrkonto des Landes Brandenburg. Die Höhe der Sicherungsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der VV § 8 LWaldG und der WaldErhV.

Die Höhe einer Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten Laubholzkultur einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses.

Mit einer Anzeige des Beginns der Fäll- und Rodungsarbeiten (Beginn der Umwandlung) wird prüfbar sichergestellt, dass die festgesetzte Auflage aus dem Genehmigungsbescheid als Voraussetzung für seine Wirksamkeit realisiert ist.

Die Anzeige des Vollzugs der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll prüffähig die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele gewährleisten.

Durch Verwendung geeigneter und vorgeschriebener Herkünfte des forstlichen Vermehrungsgutes erschließt sich aus der Forstsaatgut-Herkunftsgebietsverordnung.

Eine Einschränkung zur Verwendung von gebietsheimischen Herkünften bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft ergibt sich aus dem „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“.

Der ggf. zu verwendende Wildschutzzaun ist nach erfüllter Zweckbestimmung zu entfernen, das ergibt sich aus § 18 LWaldG.

Die Entfernung und anschließende Entsorgung aller Waldschutzeinrichtungen nach ihrer Zweckerfüllung wird durch § 24 LWaldG festgeschrieben.

Nach § 8 Abs. 3 LWaldG besteht die Forderung nach entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei dauerhaften und zeitweiligen Waldumwandlungen.

Der Ausgleich hat möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort zu erfolgen. Als räumlicher Zusammenhang wird die naturräumliche Einheit angesehen.

Gem. § 4 LWaldG hat die forstliche Bewirtschaftung des Waldes seiner Zweckbestimmung zu dienen und muss nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen (ordnungsgemäße Forstwirtschaft) erfolgen. Die Vorgaben des Grünen Ordners, des BZT-Erlasses hinsichtlich Pflanzenzahl und Standortgerechtigkeit einer Baumart bei Ersatz- und Ausgleichsaufforstungen dienen diesem gesetzgeberischen Ziel.

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 §13b BauGB ist davon auszugehen, dass die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung 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.

Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

### 3. Im reinen Wohngebiet

**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 mit Wirtschaftswald besetzt ist,

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 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 (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 Kiefernwirtschaftswald (die Waldfläche dem Biotoptyp „Drahtschmielen-Kiefernforst mit Eiche (> 30% Deckung)“ – Code 08681032 ) genutzt.

### Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist von Westen mit Siedlungsraum (102501), im Süden durch Straßenverkehrsflächen als Asphaltstraße (12612) und im Osten mit Verkehrsflächen als befestigten Weg (12651) umgeben. Im Norden grenzt Kiefernforst die Waldfläche dem Biotoptyp „Drahtschmielen-Kiefernforst mit Eiche (> 30% Deckung)“ – Code 08681032 an.

### 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
<b>Wertstufe 1</b> von besonderer Bedeutung	<p><i>naturnahe Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenig vom Menschen beeinflusste Flächen</li> </ul> <p><i>bedingt naturnahe Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen, die stärker beeinflusst sind, aber dem naturnahen Zustand noch relativ nahekommen</li> </ul> <p><i>halbnatürliche Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen mit naturnahen Elementen, die durch land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; heimische, jedoch anthropogen stark veränderte Artenkombinationen; Standorte wenig verändert</li> </ul>
<b>Wertstufe 2</b> von allgemeiner Bedeutung	<i>bedingt naturferne Biotoptypen</i>

- 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
08681032	„Drahtschmielen-Kiefernforst mit Eiche (> 30% Deckung)“	2
07120	Waldmantel Straßenbegleitend	1-2

Gemäß der Bodenvegetation aus Drahtschmielen und Hagermoosen entspricht die Waldfläche dem Biotoptyp „Drahtschmielen-Kiefernforst mit Eiche (> 30% Deckung)“ – Code 08681032

Die bebauten und genutzten Grundstücksflächen haben für den Arten- und Biotopschutz eine vorwiegend 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.

#### Erfassungsmethoden des Gutachters

Zwischen dem 18. April und 19. Juli 2018 erfolgten 6 Kartierungen bzw. Begehungen des Untersuchungsgebietes. Die Kartierungen erfolgten an den Tagen: 18. und 24. April, 8. und 19. Mai, 06. Juni und 19. Juli.

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und der Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen Altbäume nach Baumhöhlen und anderen als Fledermausquartier geeigneten Strukturen abgesehen.

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte während der 6 Begehungen\* im Zeitraum von April bis Mitte Juli in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. (2005) beschriebene Methode der Revierkartierung. Dazu wurde auf revieranzeigende Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester geachtet.

Wegen der geringen Größe der Fläche und geringen Anzahl von revieranzeigenden Merkmalen wurden alle Beobachtungen während einer Begehung mit einer unterschiedlichen Farbe in eine Karte eingetragen und bei der Auswertung für die ausgewählten Vogelarten die Anzahl der Reviere entsprechend der methodischen Vorgaben und Standards ermittelt.

\* - Auf Grund der Flächengröße, der Lage der Fläche im Siedlungsgebiet wurde eine Anzahl von 5 Begehungen zur Erfassung der Brutvögel als ausreichend eingeschätzt.

#### Abschichtung-Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln)

- An ruderalen Wiesen, trockene Gehölzsäume u. a. Biotope gebundene streng geschützte Arten, wie die Zauneidechse *Lacerta agilis*. (Bei günstiger Witterung wurde vor allem entlang des Waldsaumes entlang des Weges im Nordosten des B-Plangebietes nach Reptilien gesucht, es erfolgte kein Nachweis.)
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen). Die vorhandenen Alteichen sind aktuell noch zu vital für eine Besiedelung durch den Großen Eichenbock *Cerambyx cerdo*. Auch konnten keine zur Besiedelung durch den Eremiten geeigneten Mulmstellen gefunden werden. Ebenfalls gibt es keine

Da der vorhandene Wald auf der Fläche nach dem Fällen an anderer Stelle wieder aufgeforstet wird, ist auf Grund des Alters des Waldes mit keiner Beeinflussung von Höhlenbrütern und Fledermäusen zu rechnen.

#### Fledermäuse

Es wurde kein direkter Nachweis für das Vorhandensein eines Fledermausquartieres gefunden. Ein sicherer Nachweis oder Fehlnachweis kann nur über besenderte Fledermäuse erbracht werden. Die gefundenen Baumhöhlen können als Fledermausquartiere genutzt werden, sind aber nicht nachgewiesen worden.

#### Brutvögel Aves

Im Zuge der Begehungen wurden 13 Arten als Brutvögel kartiert. Weitere Arten siedeln in den angrenzenden Flächen. Eine Auflistung aller festgestellten Arten nach der Systematik der Vögel der Westpaläarktis (Stand Januar 2017) zeigt Tabelle 1.

	Arten	Status/ Reviere	Trend	Nist- ökologie	Schutz nach BNatSchG		
					dtsch. Name	wiss. Name	§7 VRL
						geschützt	erlischt
1.	Ringeltaube	3	0	Ba	§	1	1
2.	Kohlmeise	1	0	Hö	§	2a	3
3.	Kleiber	1	0	Hö	§	2a	3
4.	Zaunkönig	1	+1	Bo	§	1	1
5.	Sommergoldhähnchen	1	+2	Ba	§	1	1
6.	Fitis	3	-1	Bo	§	1	1
7.	Zilpzalp	1	0	Bo	§	1	1
8.	Mönchsgrasmücke	3+Rs	+2	Bu	§	1	1
9.	Rotkehlchen	3	0	Bo	§	1	1
10.	Nachtigall	Rs	0	Bo	§	1	1
11.	Amsel	3	0	Bu	§	1	1
12.	Star	2	-1	Hö	§	2a	3
13.	Buchfink	2	0	Ba	§	1	1
14.	Grünfink	1	-1	Bu/Ba	§	1	1

Legende:

Status/Reviere	Trend nach RYSLAVY et al. (2011)	
2 - Anzahl der Reviere	0 = Bestand stabil	
Rs - Randsiedler	+1 = Trend zwischen +20% und +50%	+2 = Trend > +50%
	-1 = Trend zwischen -20% und -50%	-2 = Trend > -50%

Nistökologie

Ba- Baumbrüter	Bo - Bodenbrüter	Schutz § 7 BNatSchG	Rote-Liste
Bu - Buschbrüter	Hö - Höhlenbrüter	§ - besonders geschützte Art	BB - Brandenburg, D - Deutschland
			V- Art der Vorwarnliste

#### Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1

Wann geschützt? Als:

- 1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz  
 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze;  
 Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit  
 führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Da die Habitate in den angrenzenden Siedlungsgebieten für die vorhandenen Arten weiterhin zur Verfügung stehen und mit der geplanten Bebauung mit Aufwertung des Lebensraumes durch Bepflanzung zu rechnen ist, sind keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Tiere zu rechnen. Mit der Nutzungsänderung zum Wohngebiet 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 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 nicht notwendig, da die Vermeidung von artenschutzspezifischen Quartieren oder Lebensstätten mit hinreichender Sicherheit für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden können.

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

Sollten Verdachtsmomente für Gefährdungen bezüglich der geschützten Arten auftreten, sind in der Baugenehmigungs- oder Anzeigenphase eine Kontrolle durchzuführen.

Staatenbildende Waldameisen *Formica spec.*

Auf der Fläche wurde ein Hügel von Waldameisen gefunden.

Alle hügelbauenden Waldameisen gehören in Deutschland nach der Neufassung der Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 wieder zu den besonders geschützten Tierarten. Demnach dürfen sie nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht der Natur entnommen oder gar getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist strengstens untersagt. Es besteht ein Besitz- und Handelsverbot.

Da sich der Ameisenhügel am Rand des B-Plangebietes befindet sollte er vor den Baumaßnahmen durch einen Schutzzaun gesichert werden oder wenn notwendig, von einer fachkundigen Person in einen geeigneten Ersatzlebensraum (angrenzender Kiefernforst) umgesetzt werden

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

## - Wasser

### Wasserwirtschaft

Während der Durchführung von 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 Bebauungsfächen 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. 2400 m nordöstlich 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 sickernwasser- 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 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 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 geprägt.

Die günstigen Voraussetzungen für die Ansiedlung von weiteren Bürgern 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 im OT Kersdorf. Hier befinden sich weitere Wohngebäude.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet sind schutzbedürftigen Einrichtungen in Form von Kindergarten und Schulhort nicht 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**

### **Immissionsschutz**

Durch das LFU wurde folgender Sachstand festgestellt

Planungsziel des Bebauungsplans „Wohngebiet Kersdorfer Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Dafür wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

### **Stellungnahme:**

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Flächen unterschiedlicher Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Emissionen einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnte. Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die hohen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen berührt. Reine Wohngebiete genießen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten den höchsten Schutzanspruch.

### **Schienenverkehrslärm:**

Durch den Betrieb der ca. 800 m nördlich zum Plangebiet verlaufenden Bahnstrecke Berlin - Frankfurt/Oder sind im nördlichen Plangebiet akustische Auswirkungen, insbesondere nachts, nicht auszuschließen. Nach der vom Eisenbahn-Bundesamt vorliegenden Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes befindet sich das nördliche Plangebiet im Lärmindex 45 bis 50 dB(A) nachts (LNight). Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsrgeräusche der DIN 18005 Beiblatt 1, für Reine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts überschritten.

Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im

Städtebau Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. In vorbelasteten Gebieten sind die Orientierungswerte häufig nicht einhaltbar. Jedoch ist bei der Bauleitplanung die Schaffung neuer Konfliktlagen zu vermeiden bzw. sollte erkennbar versucht werden, bestehende Konflikte mit planerischen Mitteln zu verringern (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen).

Fazit:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung erfordert eine Aussage, ob die Erwartungen zum Schutzanspruch erfüllt werden. Diese Aussagen sind bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig, da die zu erwartende Schallbelastung gering über den Richtwerten liegen werden.

Für die Schallimmissionen ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau mit 45 bis 50 DB(A) nachts knapp über dem zulässigen von 40 DB(A) nachts liegen.

### **3.7 Denkmalschutz**

Baudenkmalpflegerische Belange werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

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, 12BbgDSchG 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 Kampfmittelräumung sind nicht durchzuführen.

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.

#### **4. Verfahren**

Die Gemeindevertretung Briesen hat am 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kersdorfer Straße“ Gemeinde Briesen in der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Am 21.06.2018 wurde der Entwurf des BP mit seiner Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung vom 08.08.2018 bis 07.09.2018 informiert und parallel beteiligt.

Die öffentliche Bekanntmachung von der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 am 1.8.2018.