

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGS- PLAN

Planvorhaben: 2. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung
" Petershagener Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a
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, 12.08.2021

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	8
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.1.1	Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Erschließung und städtebauliche Struktur	11
3.5	Natur und Landschaft	15
3.5.1	allgemeine Angaben	15
3.5.2	Naturschutzrechtliche Angaben	17
3.5.3	Schutzgutbetrachtung der Schutzgüter nach Baugesetzbuch	20
3.5.4.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB	32
3.5.5	Artenschutzrechtliche und grünordnerische Festsetzungen	33
3.6	Schallschutz	36
3.7	Denkmalschutz	36
3.8	Kampfmittelbelastung und Altlasten	36
4.	Verfahren	39
5.	Anlagen	
5.1.	Baumbestand und Bewertung	
5.2	Bestands- und Konfliktdarstellung	
5.3	Einzelbaumdarstellung der zur Fällung vorgesehenen Bäume	

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Ausgehend von der Notwendigkeit den Amtssitz des Amtes Odervorland nach Zusammenschluss als Amtsgemeinde mit der Gemeinde Steinhöfel mit Amtssitz in der Gemeinde Briesen zu den Nutzungen zur Verfügung zu stellen soll die städtebauliche Ordnung für die Innenbereichsfläche (nicht überplanter Innenbereich) an der Petershagener Straße durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung mit der Amtsverwaltung vorgenommen werden.

Da die Stärkung der Amtsverwaltung eine wichtige Grundlage für die gesamtgemeindliche Entwicklung ist, soll dieser hier entsprochen werden und die vormals als Wohnbaufläche zur Entwicklung vorgesehene Fläche als Gemeinbedarfsfläche Amtsverwaltung (Öffentliche Verwaltung) zu konzipieren.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3, Abs. 5 und Abs. 6 Punkt 1, 2, 3, 4, 5 BauGB) hinsichtlich einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung.

Die Gemeindevertretung Briesen hat am 10.03.2016 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Veranlassung zur Aufstellung des Planes ergibt sich aus den Überlegungen zur Nutzung von Flächen in der Innenbereichslage mit der Absicht, Bauland für die Amtsverwaltung zu schaffen. Die landesplanerische Einstufung der Gemeinde Briesen und ihre Funktion als Sitz der Verwaltung des Amtes Odervorland haben Auswirkungen auf den Bedarf an Grundstücken für den Bau von einem Verwaltungsgebäude. Da die Nutzung von Brachen im Bestand die Umnutzung von bebauten Flächen und die Nachverdichtung aus der Sicht der Landesplanung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen sind, hat die Gemeinde beschlossen, auch auf diese Weise für geeignete Flächen das Baurecht zu sichern.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Absicht der Gemeinde, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und die Nutzung des Plangebiets zu intensivieren. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Nach Aussage des Planungsamtes des Landkreises liegt die Fläche in der Klarstellungssatzung der Gemeinde im Innenbereich. Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt nach den Darlegungen in der Begründung die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB. Die Planungsziele und die Wahl des Planverfahrens werden begrüßt.

Die Fläche grenzt im Norden und im Westen an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet, das mit Doppelhäusern und Reihenhäusern bebaut ist. Im Süden verläuft die Petershagener Straße und im Osten schließen Kindergarten und Hort an.

Die städtebauliche Entwicklung, soll laut LEP HR 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 beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zu prüfen war.

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

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren zu einer erheblichen Verkürzung des Planungsverfahrens beitragen, dass hier aber durch die Unterbrechung des Verfahrens nicht zur Wirkung kam.

Es entsteht ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung der vorhandenen Fläche als Gemeinbedarfsfläche in der Ortslage auf einer Fläche von 0,7112 ha. Bei einer GRZ von 0.6 ergibt sich die mögliche Bebauung im Sinne des § 19 (1) BauNVO mit einer Grundfläche von ca. 3729 m².

Diese Fläche liegt unter dem zulässigen Schwellenwert des § 13a Abs.1 Nr. 1 von 20.000 m² dieser Form der Grundfläche.

Die vorgesehene Bebauung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter stehen.

Somit ist die Möglichkeit der Verfahrensführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben. Dieses ist von der Gemeindevertretung beschlossen worden.

Dieses ist vom Landkreis untere Bauaufsichtsbehörde bestätigt.

Die Fläche liegt laut Klarstellungssatzung der Gemeinde im Innenbereich.

Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt nach den Darlegungen in der Begründung die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB. Die Planungsziele und die Wahl des Planverfahrens werden begrüßt !

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. Seit dem 1.1.2020 wird die Gemeinde Steinhöfel durch das Amt Odervorland verwaltet.

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

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

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

Frankfurt/Oder	ca. 17 km
Fürstenwalde	ca. 14 km

Beeskow	ca. 22 km
Berlin	ca. 60 km
Potsdam	ca. 83 km

Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder quert die Gemeindefläche in Ost-West-Richtung. Die Autobahnabfahrt Briesen liegt innerhalb der Gemeindegrenze. Die Landesstraße L 38 und die Kreisstraße K6734 verläuft durch die Ortslage von Briesen. Briesen ist mit der Bahn durch eine Regionalbahnverkehrsstrecke Berlin – Erkner -Fürstenwalde– Frankfurt /Oder erreichbar.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im zentralen bis nördlichen Bereich der Gemeindefläche. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Briesen, Flur 1. Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Flurstücke 1237 komplett und Teilflächen der Flurstücke 1010, 1009 und 1423. Die Flurstücke 1237, 1010 und 1009 befinden sich im Besitz der Gemeinde. Das Flurstück 1423 gehört dem Amt Odervorland. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7112 ha.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich im Norden und Westen ein vorhandene Siedlungsfläche Hüttenstraße, im Süden die Petershagener Straße und im Osten soziale Einrichtungen wie Kindergarten und Hort.

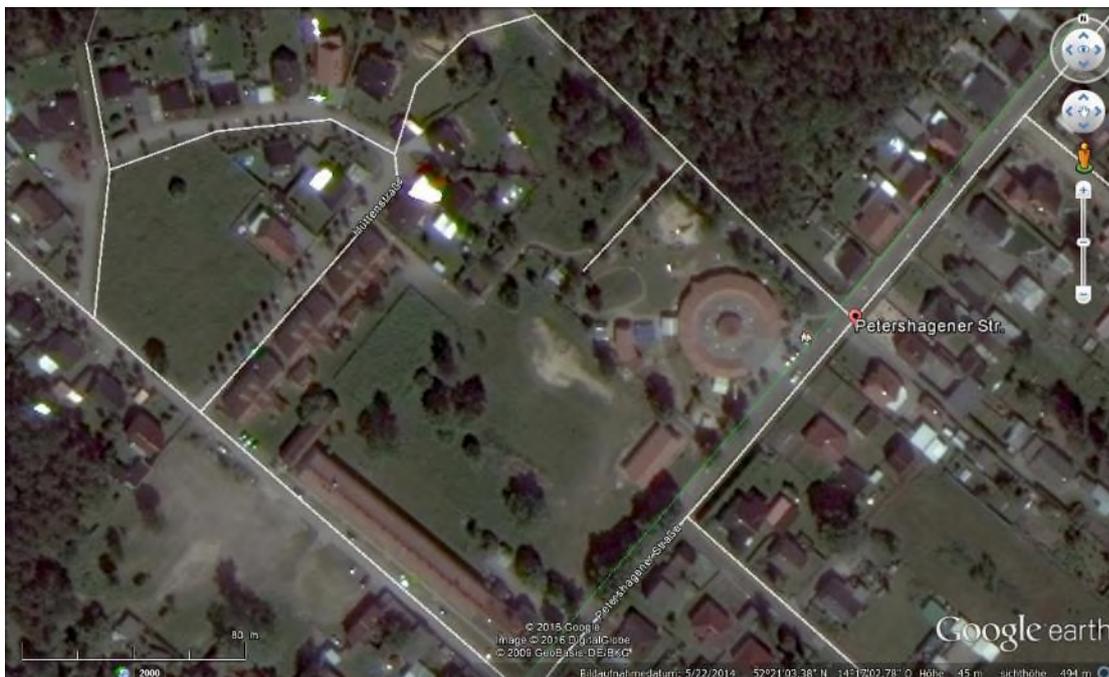


Abb.1 Bebauungsplan Bestand

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Bebauungsplanfläche erfolgt über die Petershagener Straße und die Hüttenstraße.

Die vorgenannten Straßen sind in der Lage die Mehrbelastung aus der geplanten Verwaltungstätigkeit des neuen Verwaltungssitzes 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.

Die Gasversorgung, Elektroerschließung und die fernmeldetechnische Erschließung sind ebenfalls vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück oder den angrenzenden Vegetationsflächen soweit möglich über die belebte Bodenzone versickert.

Bei Gebäuden mit einer Grundfläche über 400 m² sowie abflusswirksam versiegelten Flächen größer 800 m² bedarf das Versickern von gesammelt abfließenden Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis (BbgVersFreiV). Eine insofern erforderliche wasserrechtliche Zulassung zur Niederschlagsversickerung erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens und der Beteiligung der unteren Wasserbehörde an diesem.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Mit der Bekanntmachung des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms in der Fassung von 2007 und dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin- Brandenburg – Hauptstadtregion HR (LEP HR) vom 29. April 2019. In Berlin und Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung damit präzisiert.

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

Der LEP-HR 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 HR 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.

LEPro 2007 § 5 Siedlungsentwicklung Grundsatz der Raumordnung (G)

Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kultur-landschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Die Siedlungsentwicklung und Entwicklung der Verwaltungsstrukturen soll vorrangig unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Siedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Verwalten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

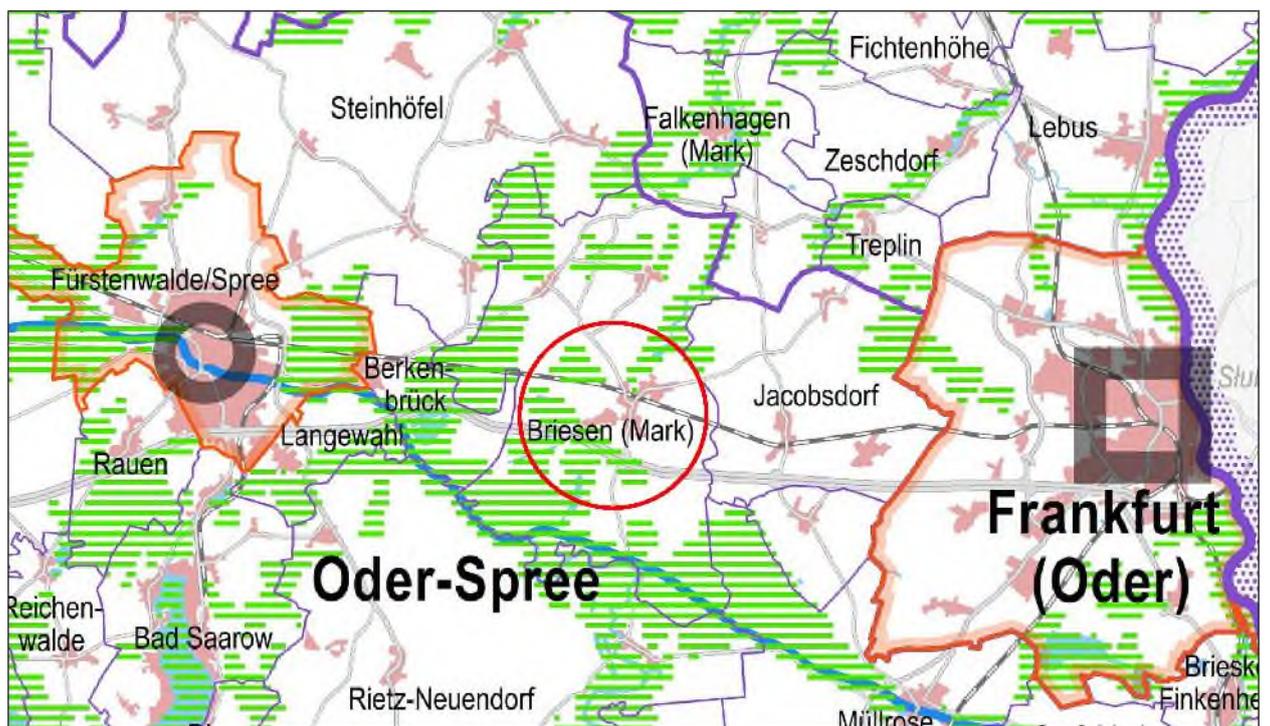


Abb. 2 Auszug aus dem LEP HR

Hier bietet sich die Gemeinbedarfsnutzung für die Fläche des Bebauungsplanes an.

Beispiele für Gemeinbedarfsnutzungen

Öffentliche Verwaltungen und vergleichbare öffentliche Einrichtungen also Rathäuser und andere kommunale Verwaltungsstandorte. Die Amtsverwaltung passt sich dort ein. Vorrang hat Innen- vor Außenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche auch für die Verwaltung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche als Mischgebiet dargestellt. Da eine Mischung von Gewerbe und Wohnen am Standort als Mischgebiet nicht zu erwarten ist, wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

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 § 13a BauGB berichtigt wird.

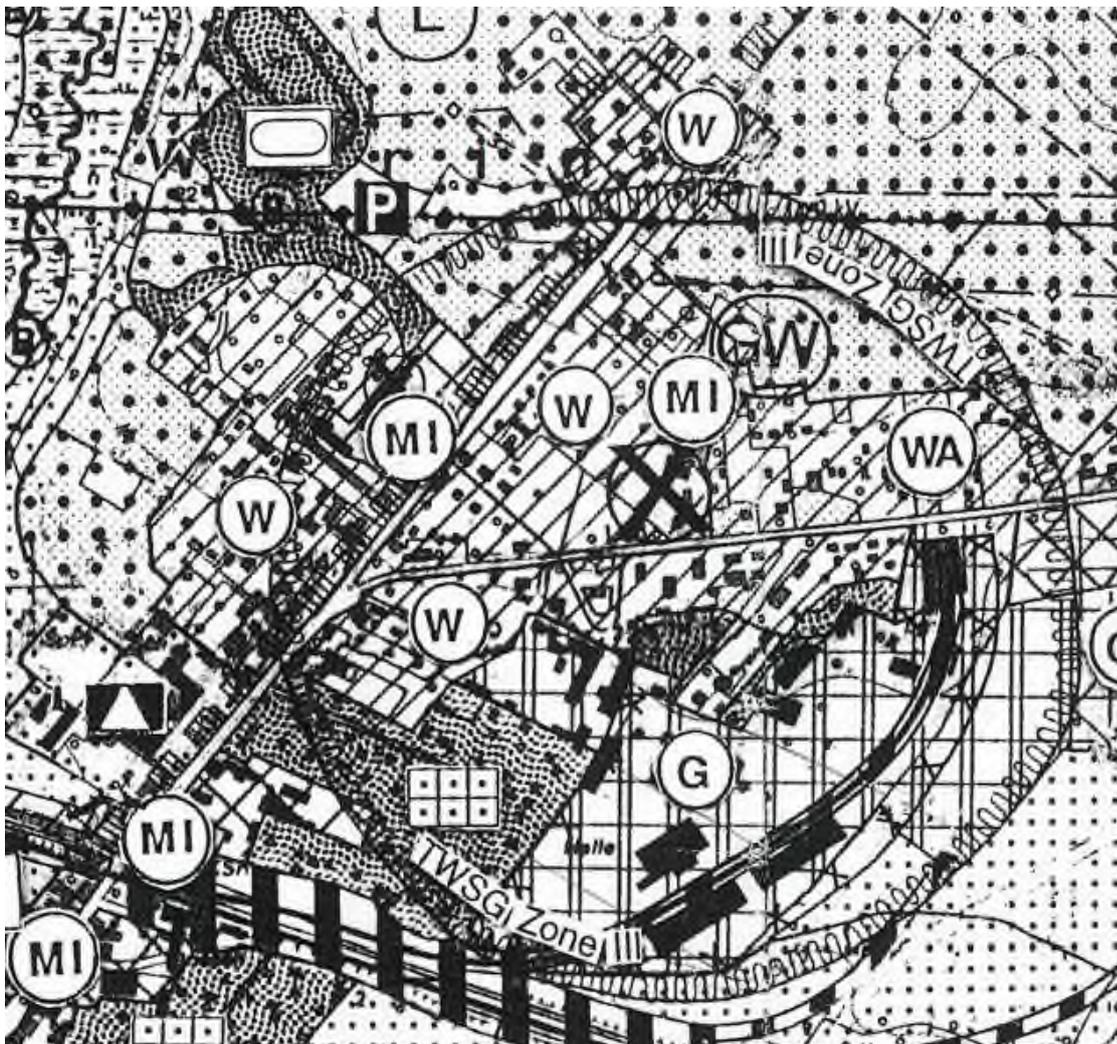


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanfläche liegt innerhalb der Grenzen der Innenbereichssatzung der Gemeinde Briesen.

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 der gewerblichen und touristischen Entwicklung auch die Verwaltungsnutzung stärken und in Briesen für das Amt Odervorland zentral zusammenführen.

Das Amt Odervorland soll als Verwaltungssitz innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche einschl. der notwendigen Stellplätze für den Ruhenden Verkehr errichtet werden.

Es soll eine parkähnliche Bebauung mit ausgeprägter Durchgrünung entstehen.

Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung ist die Petershagener Straße und die Hüttenstraße vorhanden. Diese umgeben das Planfeld und reichen für die Erschließung des neu zu errichtendem Gebäude aus. Die Einordnung eines Verwaltungsgebäudes wäre damit möglich. Die Verkehrsflächen für die interne Erschließung erfolgt in der Erschließungsplanung. Anschlüsse dazu sind von der Hüttenstraße an 2 Stellen und von der Petershagener Straße an einer Stelle möglich.

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

Die Fläche des Bebauungsplanes hat folgende Unterteilung in m²

7.112 m²

	Bestand	Planung	Zugang/Abgang
Brachfläche	7.112 m ²	0 m ²	-7.112 m ²
Öffentl. Grünfläche	0 m ²	897 m ²	897 m ²
Gemeinbedarf	0 m ²	6.215 m ²	6.215 m ²
	7.112 m ²	7.112 m ²	0 m ²

3.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Art der Nutzung mit Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

In Entsprechung zur Darstellung im FNP soll das Plangebiet in Änderung des Mischgebiets zur Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden.

3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemäß BauGB sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsflächen wie folgt einzuordnen:

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Welche Anlagen und Einrichtungen unter den Gemeinbedarfsbegriff fallen und somit für die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in Frage kommen, sind unterschiedlich. Für den hier vorliegenden Fall der Errichtung einer Amtsverwaltung mit der Sicherung der notwendigen Stellplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Ausweisung sinnvoll.

Wenn ein bestimmter Standort langfristig gesichert werden soll ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan sinnvoll. Sie kommt für vorhandene Standorte häufig dann in Betracht, wenn eine Nutzungsänderung beabsichtigt ist.

Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe der Zweckbestimmung. Hier wird die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzung „Verwaltung“ für eine Amtsverwaltung festgesetzt.

Es kann sinnvoll sein, eine eher allgemein formulierte Zweckbestimmung (z.B. „Verwaltung“) weiter textlich zu untersetzen, was hier nicht vorgesehen wird. Da eine Amtsverwaltung durch eine textliche Festsetzung der dort zulässigen Einrichtungen und Nutzungen genauer zu bestimmen.

Die Trägerschaft einer Gemeinbedarfseinrichtung ist in der Regel für die Bauleitplanung unerheblich und daher in der Festsetzung nicht anzugeben.

Dies gilt hingegen nicht für Anlagen, die in Nicht-Baugebieten, also zum Beispiel auf Sportplätzen.

Auch Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, so dass § 14 BauNVO hier keine Anwendung findet außer er wird festgesetzt. Bei der Planung von Gemeinbedarfsflächen empfiehlt sich daher eine Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen. Dies gilt insbesondere dann, wenn überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden (Flächen für den Gemeinbedarf). Nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten außerdem Stellplätze und Garagen, deren Zulässigkeit durch § 12 BauNVO gesondert geregelt ist.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „unter freiem Himmel“ dienen. Sie werden hier für die Besucher und Angestellten der Amtsverwaltung genutzt.

Folgende textliche Festsetzung wird getroffen:

- 1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ sind Amtsverwaltungen und Gemeindeverwaltungen zulässig einschließlich der notwendigen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie Wege, Plätze und Stellplätze für den vorhandenen Bedarf.
Ausnahmsweise können alle Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Somit findet die städtebauliche Regulierung statt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt und der Erhalt, die Sicherung der Verwaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit der Planung vorgenommen.

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

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 mit Gemeinbedarfsnutzung wird für das eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird die gewünschte Bebauung gesichert und die Bebauung ausreichend unterstützt. Zulässige bebaubare Fläche ergibt sich zu 3729 m² bei GRZ 0,6

Folgende textliche Festsetzung wird getroffen:

2. Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach der festgesetzten GRZ (§ 17 BauNVO) und den Baugrenzen 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 § 12 BauNVO, von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschreiten (4972 m²) dürfen.

7.112 m²

	Bestand	Planung	Zugang/Abgang					
Brachfläche	7.112 m ²	0 m ²	-7.112 m ²					
Öffentl. Grünfläche	0 m ²	897 m ²	897 m ²	GRZ	50%	Summe		
Gemeinbedarf	0 m ²	6.215 m ²	6.215 m ²	0,6	3729	0,2	1243	4972
	7.112 m ²	7.112 m ²	0 m ²					

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 nicht festgesetzt, da der vorhandenen Kubatur der Nachbarbebauung nicht-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 = 0,6 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad soll angemessen gehalten werden.

Die Stellplätze für die Nutzung als Amtsverwaltung sollen bis zu 50 Stück betragen.

Die Grundstücksgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt.

3.4 Erschließung und städtebauliche Struktur

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

° Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Petershagener Straße und die Hüttenstraße.

Straßenverkehrsamt

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen gegen o. g. Baumaßnahme keine Einwände. Das Straßenverkehrsamt (StVA) ist bei weiteren Planungen mit einzubeziehen.

Vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Auftragnehmer von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Landkreis Oder-Spree, Straßenverkehrsamt 15517 Fürstenwalde / Spree, Hegelstr. 23 A, Tel. 03361 / 5992366), 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.

° Medientechnische Erschließung

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

Folgende textliche Festsetzung wird getroffen:

3. Nebenanlagen für die Medienträger sind auf allen Gemeinbedarfsflächen als Ausnahme zugelassen, auch wenn keine Flächen für die Versorgung und Entsorgung festgesetzt sind.

(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB in V. mit § 14 BauNVO)

Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom. Es können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Elektro

Die E.DIS AG hat gegen den Bebauungsplan keine Bedenken vorbehaltlich der Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes. Für die elektrotechnische Erschließung, der für die Bebauung ausgewiesenen Flächen, muss ggf. unser Niederspannungsnetz ausgebaut werden. Hierzu sind, vorzugsweise im öffentlichen Raum, Leitungstrassen vorzuhalten und abzustimmen. Je nach Parzellierung des Plangebietes, ist durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Erschließung zu stellen.

Gas

Laut EWE NETZ GmbH

befindet sich In dem Plangebiet Erdgastransport- und Gasverteilungsleitungen, sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können diese schriftlich oder auch über die Internetseite (<http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php>) anfordern. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschnitte, Suchschlitze o. ä. festzustellen.

Die Erdgashochdruckleitungen sind zur Sicherung Ihres Bestandes in einem Schutzstreifen (in der Regel 4m links und 4 m rechts der Rohrachse) verlegt und durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dinglich gesichert. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden sowie Bepflanzungen vorgenommen werden. Die Lagerung von Material ist unzulässig. Vor dem

Befahren mit Arbeitsgeräten bzw. Fahrzeugen und bei Rammarbeiten muss eine Prüfung und Freigabe durch EWE NETZ erfolgen. Bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens und Kreuzung der Leitungen hat eine örtliche Einweisung durch EWE NETZ zu erfolgen. EWE NETZ stellt während der Arbeiten im Schutzstreifen eine Bauaufsicht. Den Anweisungen der Bauaufsicht zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen ist Folge zu leisten. Zusätzlich ist bei Kreuzungen und Parallelverlegungen innerhalb des Schutzstreifens der Erdgashochdruckleitungen ein Interessenabgrenzungsvertrag mit EWE NETZ vor Baubeginn abzuschließen.

Arbeiten, die die Sicherheit der Leitungen gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines Beauftragten der Firma erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz der Leitungen ist Folge zu leisten. Die eigentliche Verantwortlichkeit Ihrer Bediensteten und Beauftragten wird dadurch nicht eingeschränkt.

Die Firma soll auch in die weiteren Planungen einbezogen werden und frühzeitig beteiligt werden. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Stellungnahme der GDM-Com mbH

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück, auf angrenzenden Vegetationsflächen oder Sickeranlagen.

° Sonstige Hinweise

Hinweise zum Brandschutz

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

1. Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h, vorgehalten für einen Löschzeitraum von mindestens zwei Stunden. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist durch den Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hinweis:

Der Grundschutz, also 48 m²/h, ist vom Träger des Brandschutzes, hier das Amt Odervorland, sicherzustellen. Die noch fehlenden 48 m³/h sind vom Eigentümer, Besitzer oder sonstigen Nutzungsberechtigten nachzuweisen.

(Siehe §§ 3 (1) und 14 (1) BbgBKG)

2. Zufahrt zum Objekt/Feuerwehrezufahrt

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Petershagener 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.

Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde bereits im Punkt 3.4 auf die Belange Brandschutzes eingegangen. Es wird hier nochmal ergänzt. Da es sich um eine Gemeinbedarfsfläche handelt, ist der erforderliche Löschwasserbedarf mit 48 m³/h ausreichend bemessen. Diese Löschwassermenge muss für einen Löschzeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. (siehe § 3 (1) BbgBKG)

Lt. Akte ist eine Mischung von Gewerbe u. Wohnen am vorgesehenen Standort nicht zu erwarten.

Hinweis:

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

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Petershagener Straße. Der Straßenausbau im Gemeinbedarfsgebiet muss mindestens der Straßen-Bauklasse VI entsprechen. Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für dreiachsige LKW bis 10 m Länge vorzusehen. Im Rahmen der Bebauung sind Flächen für die Feuerwehr (z. B. an Hydranten) zu berücksichtigen. Kurvenradien, Flächen für die Feuerwehr... sind in Anlehnung an die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen.

3.5 Natur und Landschaft

3.5.1 allgemeine Angaben

Der Standort befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage der Gemeinde Briesen und wurde ab 1889 für ca. 50 Jahre als Glashütte genutzt (Glashütte von 1889-1937). Dieser industriell genutzte Bereich war größer, als das gegenwärtige Plangebiet, Teilflächen sind bereits mit einer Kindertagesstätte und einem Hort (ebenfalls Gemeinbedarfsflächen) bebaut.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die historischen Vornutzungen.



Abb: Messtischblatt Deutsches Reich, M1: 25.000 (unmaßstäblich dargestellt), Quelle LGB, Brandenburgviewer)



Abb: Schrägaufnahme um 1930, Quelle: Ortschronik Briesen

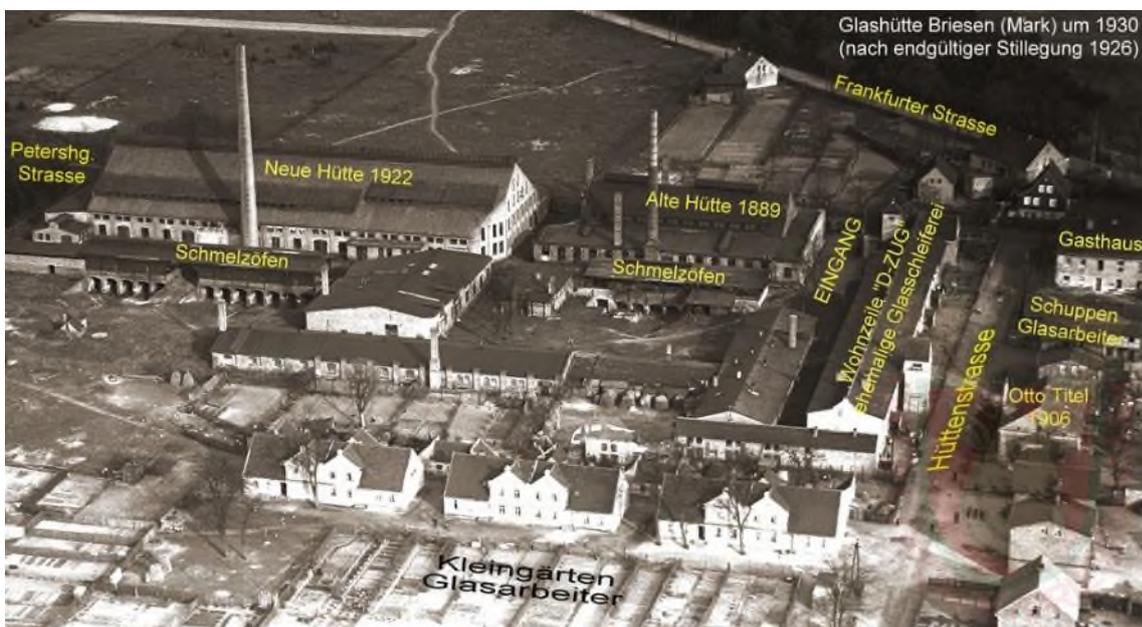


Abb: Schrägaufnahme um 1930, Quelle: Ortschronik Briesen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Baugrundgutachtens wurden anthropogene Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 0,5-2,4 m, unterlagert mit den standorttypischen Talsanden, festgestellt. Das Grundwasser liegt bei ca. 3 m unter OK Gelände, das gemäß Vermessungsunterlagen nahezu ohne Gefälle ist.

Für die Fläche besteht ein Altlastenverdacht, der in der Begründung weiter oben bereits beschrieben ist.

3.5.2 Naturschutzrechtliche Angaben

» Angaben zur Eingriffsregelung gemäß §§ 13-19 Bundesnaturschutzgesetz

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.

Trotzdem wird im Rahmen der Planung das Vermeidungsgebot gemäß § 1a Baugesetzbuch Abs. 3 berücksichtigt, was insbesondere im Abschnitt mit Darstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen erläutert wird.

» Angaben zu Schutzgebieten gemäß §§ 20 – 29 Bundesnaturschutzgesetz

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Madlitz-Falkenha gener Seengebiet“, das mit Beschluss des Rates des Bezirkes Nummer 7-1/65 unter Schutz gestellt wurde.

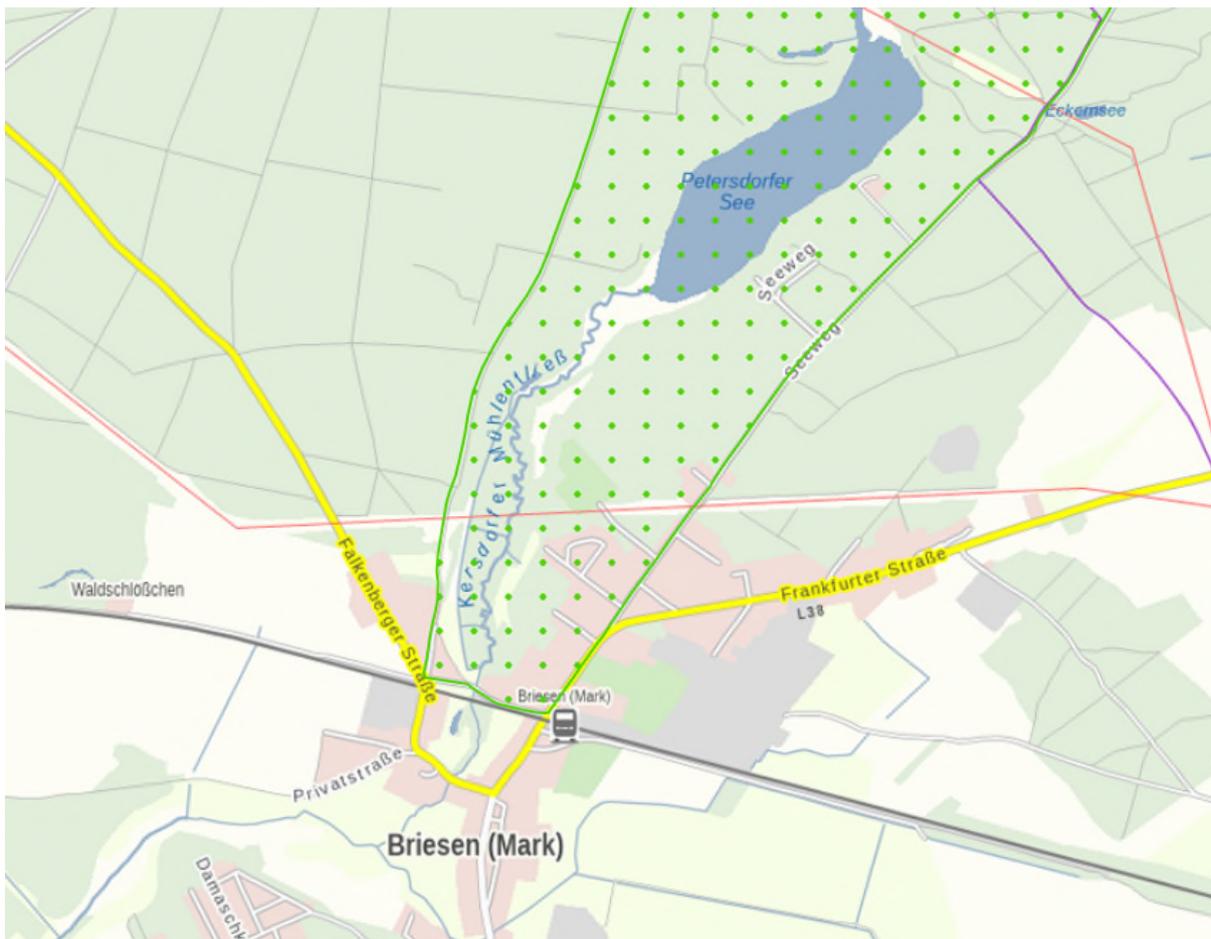


Abb.: Grenze LSG

Quelle: © Daten:Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie (Zentrale Stelle Geotopographie der AdV), inspire.brandenburg.de

Schutzgebietstyp	Landschaftsschutzgebiet (LSG)
Gebietsname	Madlitz-Falkenhagener Seengebiet
Gebietsnummer	3651-601
Schutzstatus	festgesetzt
Schutzanordnung	Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965
Inkrafttreten	12.01.1965
Bekanntmachung	Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) Nr. 3 vom 30.04.1965
Fläche gesamt (ha)	1032.95
Fläche ohne NSG (ha)	910.4

Mit Schreiben der Amtsverwaltung vom 19. März 2020 wurde beim Verordnungsgeber, Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, beantragt, den Festsetzungen des Bebauungsplans „Petershagener Straße“ in Briesen in einem flächenschutzrechtlichen Zustimmungsverfahren zuzustimmen.

Mit Schreiben vom 13. Juli 2020 erteilt das Ministerium unter dem Geschäftszeichen 4-4612/534 eine Inaussichtstellung für eine Zustimmung gemäß Nummer 8 des Beschlusses des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) Nummer 7-1./65.

In diesem Schreiben wird weiterhin dargestellt, dass im Rahmen einer Überarbeitung der Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen wird.

Mit Schreiben vom 15. Juli 2020 wird die Planzeichnung in der Legende korrigiert, die bisher fehlerhaft abgebildet war. Die Zustimmung bleibt weiterhin erhalten.

Damit würden die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr den Zielen der Rechtsverordnung entgegenstehen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet mit einem Abstand von 2,65 km befindet sich südlich – NSG und FFH-Gebiet „Kersdorfer See“. Dazwischen liegt die gesamte Ortslage von Briesen, die Bahnstrecke der Deutschen Bahn Frankfurt (Oder)-Berlin und die Autobahn A 12, sodass direkte Beeinflussungen auch dieser Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

» Angaben zum Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 18 BbgNatSchAG

Geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Standort wurde ca. 50 Jahre lang industriell durch eine Glashütte genutzt, Folge-nutzungen waren eine Maschinenverleihstation mit Werkstatt und Stellflächen in den unbebauten Bereichen, nach Abbruch dieser Gebäude verblieb die Fläche als Brache, die unter anderem regelmäßig für den Hunderauslauf genutzt wird.

Gemäß Baugrundgutachten ist aufgrund der industriellen Vornutzungen am Standort kein natürliches Bodenprofil vorhanden, eine humusangereicherte obere Bodenschicht ist

überwiegend durch eine 0,5-2,4 m starke anthropogene Auffüllung, unter anderem mit Resten der ehemaligen industriellen Nutzung, versehen. Aufgrund dieser Besonderheiten können sich am Standort keine naturnahen geschützten Biotope entwickeln.

Die Flächen werden durch Ruderale Pflanzenarten stark gestörter Standorte dominiert. Vereinzelt ist aus Naturverjüngung Baumbestand aufgewachsen.

» Angaben zu Natura 2000 gemäß §§ 31 – 36 Bundesnaturschutzgesetz

Das FFH-Gebiet „Kersdorfer See“ befindet sich ca. 2,65 km südlich des Plangebiets. Beeinträchtigungen von Austauschbeziehungen oder sonstige Störungen durch die Einordnung des Amtsneubaus können ausgeschlossen werden, da sich zwischen dem Plangebiet und dem Natura 2000-Gebiet die gesamte Ortslage von Briesen, die Bahnstrecke Frankfurt (Oder) – Berlin und die Autobahn A 12 befindet.

Weiterhin sind aufgrund der erheblichen Differenzierung der Standortqualitäten beider Standorte Austauschbeziehungen ausgeschlossen.

» Angaben zum allgemeinen Biotop- und Artenschutz gemäß §§ 37 – 41 Bundesnaturschutzgesetz

Auf der Fläche befindet sich Baumbestand. Hier sind insbesondere die Verbote des § 39 Abs. 5 Nummer 2 (Verbot des Abschneidens von Bäumen und Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September) zu berücksichtigen.

» Angaben zum besonderen Biotop- und Artenschutz gemäß §§ 44 – 47 Bundesnaturschutzgesetz

Die im Plangebiet dominante Biotopstruktur der ruderalen Gras- und Staudenfluren, angereichert durch Strukturen aus Haufwerken und Gehölzgruppen, bietet optimalen Lebensraum für die streng geschützten Zauneidechsen, gegebenenfalls für weitere geschützte Reptilienarten.

Dementsprechend sind zur Vermeidung der Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz entsprechende Maßnahmen durchzuführen, um die Beeinträchtigungen der streng geschützten Art zu vermeiden.

Durch den Baumbestand und die im Plangebiet vorhandenen Gehölzgruppen ist auch mit Freibrütern zu rechnen. Der Niststättenschutz erstreckt sich jedoch für diese Artengruppe lediglich auf den Brutzeitraum, sodass der Schutz bereits durch die Regelungen des § 39 Abs. 5 Nummer 2 vorgegeben sind.

Aufgrund des überwiegend jungen Baumbestandes auf der Fläche konnten keine Baumhöhlen festgestellt werden.

Eine optische intensive Kontrolle mit dem Fernglas der relativ alten Linden an der Petershagener Straße ergab keinen Verdacht auf nutzbare Baumhöhlen, sodass nicht mit dem Vorkommen von ganzjährig geschützten Niststätten zu rechnen ist.

Trotzdem wird empfohlen, wenn im Zuge der Freimachung des Standortes dieser Baumbestand entnommen werden soll, bei Vorhandensein derartiger Lebensräume die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Dazu wäre eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen.

Aufgrund der Nutzung als Hundeauslaufplatz und aufgrund der relativ hohen Staudenfluren wird nicht mit dem Vorkommen von Bodenbrütern gerechnet.

Für Fledermäuse sind auf der Fläche keine Quartiermöglichkeiten vorhanden, der Bereich kann damit nur als Jagdrevier genutzt werden.

Für die Artengruppe der Insekten wird mit Artengruppen urban-ruderal geprägter Lebensgemeinschaften gerechnet, das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten ist nicht bekannt, besondere Futterpflanzen für seltene oder gefährdete Tagfalter wurden im Herbst 2020 auf den Flächen nicht mehr festgestellt.

» Angaben zu Erholung in Natur und Landschaft gemäß §§ 59 – 62 Bundesnaturschutzgesetz

Der Bereich des Plangebiets hat für die Erholung in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz keine Bedeutung.

Es handelt sich um eine Industriebrache, die sich innerhalb eines Siedlungsgebietes befindet.

Die Fläche wird aktuell für Wegebeziehungen und teilweise als Hundeauslaufplatz genutzt.

3.5.3 Schutzgutbetrachtung der Schutzgüter nach Baugesetzbuch

» Basisszenario

Die Fläche wurde von 1880-1937 industriell als Glashütte genutzt. Dabei wurden lediglich die damals üblichen Umweltstandards, soweit vorhanden, eingehalten.

Die Fläche wurde durch die Nutzung vollständig überformt und war überwiegend mit Produktionsstätten in Gebäuden und im Bereich der Freiflächen überbaut. Das Baugrundgutachten zeigt aktuell keine natürlichen Bodenhorizonte, unter einer gering mächtigen oberen Bodenschicht mit Humusanteilen befindet sich eine 0,5-2,4 m mächtige anthropogene Auffüllung (mit Resten der ehemaligen industriellen Nutzung), unter der Talsande als standorttypische geologische Substrat erkundet wurden.

Alllasten sind in der Begründung besonders beschrieben (siehe weiter oben).

Der Vorwert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist damit im Plangebiet als sehr gering einzuschätzen, auch wenn sich eine ruderale und nicht naturnahe Vegetationsdecke entwickelt hat, die für spezialisierte, streng geschützter Arten (Zauneidechsen), Lebensraum bietet.

» biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen

Der Ausgangszustand wird anhand einer Biotopkartierung nach Brandenburger Biotopschlüssel beschrieben:

Tabelle: Biotoptypen - Bestand im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
RSBXO	sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	5.072 m ²	71,32%
OALB	unbefestigte Lagerflächen, aufgelassen	1.329 m ²	18,68%
OVWO	unbefestigter Weg	372 m ²	5,24%
BEGHA	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	180 m ²	2,53%

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
OKS	sonstige Bauwerke	84 m ²	1,18%
BEGHJ	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (<10Jahre)	67 m ²	0,95%
OVWT	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	5 m ²	0,07%
OB	Gebäude und bauliche Anlagen	2 m ²	0,03%
	Gesamtfläche	7.112 m²	

Die letzte Spalte zeigt den prozentualen Anteil der aufsummierten Flächen der jeweiligen Biotoptypen.

Geschützte Biotoptypen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Tabelle: Bewertung der Biotoptypen anhand Hemerobiestufen und Regenerationsfähigkeit

Code	Hemerobie	Regeneration	dominierende Pflanzenarten
BEGHA	gering	mittelfristig	Linde
BEGHJ	gering	kurzfristig	Ahorn, Weide, Linde
OALB	unnatürlich	anthropogen	ruderales Arten, Neophyten
OB	unnatürlich	anthropogen	keine
OKS	unnatürlich	anthropogen	Ruderales Arten, Neophyten, Reitgras, Goldrute, Quecke
OVWO	unnatürlich	anthropogen	lokal Trittrassen, überwiegend vegetationsfrei
OVWT	unnatürlich	anthropogen	lokal Trittrassen, überwiegend vegetationsfrei
RSBXO	gering	kurzfristig	Quecke, Reitgras, Goldrute, Beifuß, Ampfer, Glatthafer, Knautgras

Erläuterung Hemerobiestufen und Regenerationsfähigkeit

Die Hemerobiestufen zeigen die Intensität des menschlichen Einflusses auf ein Ökosystem und wurden wie folgt eingestuft:

- 1 – sehr hoch (Ahemerobie – kein Kultureinfluss, natürliche Vegetation)
- 2 – hoch (Oligohemerobie – schwacher Kultureinfluss, naturnahe Vegetation)
- 3 – mittel (Mesohermerobie – mäßiger bis periodischer Kultureinfluss, naturferne Vegetation mit teil-weise standortfremden Arten)
- 4 – gering (Euhemerobie – starker Kultureinfluss, naturfremde Vegetation, stark bewirtschaftete Flächen)
- 5 – unnatürlich (Poly- und Metahemerobie – sehr starker Kultureinfluss, stark beeinflusste Standorte, vegetationsfreie Standorte)

Die Regenerationsfähigkeit zeigt den Zeitraum, in der sich ein Biotop regenerieren kann, wobei die folgenden Stufen gewählt wurden:

- 1 – keine (eine Regeneration dieses Biotoptyps ist in absehbarer Zeit nicht möglich)
- 2 – langfristig (eine Regeneration ist erst ab einem Zeitraum nach 25 Jahren zu erwarten)
- 3 – mittelfristig (eine Regeneration ist in einem Zeitraum von ca. 10-25 Jahren zu erwarten)
- 4 – kurzfristig (eine Regeneration ist in einem Zeitraum von ca. 5-10 Jahren zu erwarten)
- 5 – anthropogen (hier kann von sehr kurzen Regenerationszeiträumen von 0-5 Jahren ausgegangen werden)

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind folgende Biotoptypen geplant:

Tabelle: geplante Biotoptypen (nach Flächengröße sortiert)

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
NOSWG	Neubau: Flächen für Gemeinbedarf	5.782 m ²	81,30%
NPS	Neuanlage: öffentliche Grünfläche	897 m ²	12,61%
NSPE	Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	433 m ²	6,09%
	Gesamtfläche	7.112 m²	

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Betrachtungen wurde festgestellt, dass Lebensraum für Zauneidechsen und gegebenenfalls weitere Reptilienarten im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen zu erwarten ist.

Aufgrund der Bearbeitungszeit der Planung im Herbst/Winter 2020/2021 konnte kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit konkreten örtlichen Erhebungen durchgeführt werden. Aus diesem Grund erfolgt die Einschätzung auf der Basis einer Potenzialanalyse unter Berücksichtigung des Worst-Case.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Betrachtung (siehe weiter oben) wurde bereits festgestellt, dass lediglich bei der Artengruppe der Reptilien artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind, für alle anderen Artengruppen können gesetzliche Verbote durch einfache Vermeidungsmaßnahmen einschließlich einer Bauzeitenregelung vermieden werden. Aus diesem Grund wird nachfolgend nur die Artengruppe der Reptilien weiter betrachtet.

Die Potenzialanalyse basiert auf bekannten Ergebnissen ähnlich strukturierter Flächen in den Bereichen Frankfurt (Oder) (Auswertung von 3 Teilflächen: Am Klinikum – Ruderalflur, ETTC-Süd - Böschungsbereiche und Strukturen, Bahnhof Rosengarten – Böschungsbereiche und ehem. Verkehrsflächen) und Berkenbrück (Gras- und Staudenfluren auf aufgefüllten Flächen mit Gras- und Staudenfluren und Gehölzbestand).

Die nachfolgende Zeichnung mit Tabelle zeigt anhand der Erfahrungswerte der vergleichbaren Standorte die Ermittlung der zu erwartenden Anzahl an Individuen:



Abb: Grundlage für Potenzialabschätzung Zauneidechse

Tabelle: Potenzialabschätzung der Individuenzahl für die Zauneidechsen

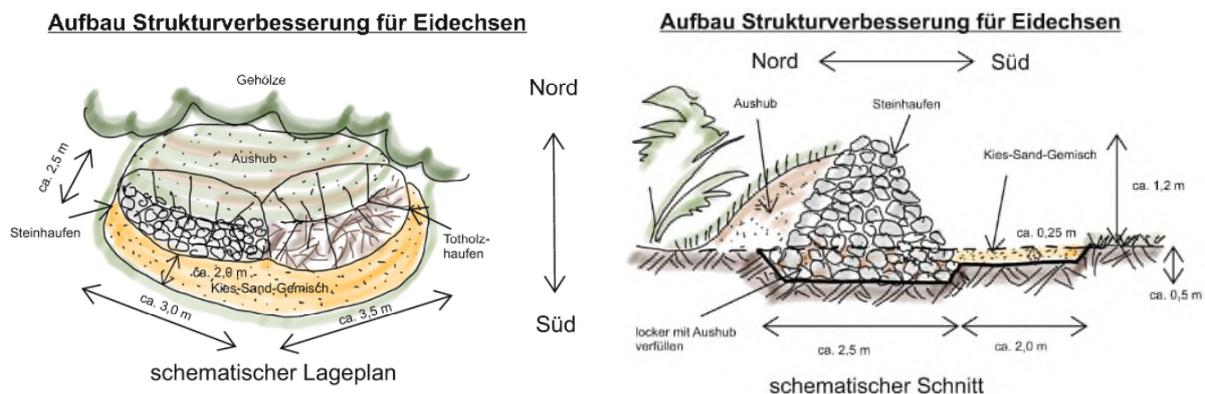
	Freimachung	Gesamtfläche
I – Flächen mit potenziell geringen Vorkommen	849 m ²	849 m ²
II – Flächen mit potenziell mittleren Vorkommen	3.170 m ²	4.486 m ²
III – Flächen mit potenziell hohen Vorkommen	1.208 m ²	1.348 m ²
adulte und juvenile Tiere, 1 Ind. je		
300 m ²	2,83 Ind.	2,83 Ind.
200 m ²	15,85 Ind.	22,43 Ind.

	Freimachung	Gesamtfläche
100 m ²	12,08 Ind.	13,48 Ind.
Summe nach Reproduktion	30,76 Ind.	38,74 Ind.
nur adulte Tiere, 1 Ind. je		
600 m ²	1,42 Ind.	1,42 Ind.
400 m ²	7,93 Ind.	11,22 Ind.
200 m ²	6,04 Ind.	6,74 Ind.
Summe vor Reproduktion	15,38 Ind.	19,37 Ind.

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Individuen, die auf der freizumachenden Fläche zu erwarten sind, zu unterschiedlichen Zeiten, da gegenwärtig nicht bekannt ist, in welchem Zeitraum die Tiere abgefangen werden können.

Zu Beginn der Aktivitätsphase ist überwiegend mit adulten Tieren zu rechnen, sodass ca. 16 Tiere zu erwarten sind, nach erfolgter Reproduktion im Juli August wäre dann auch mit juvenilen Tieren zu rechnen, sodass sich die Anzahl ca. verdoppelt.

Im Rahmen der bisher realisierten Projekte wurden Strukturverbesserungen entwickelt, in die bis ca. 15 Tiere umgesetzt werden können. Die nachfolgende Abbildung zeigt schematisch den möglichen Aufbau einer solchen Strukturverbesserung, örtliche Anpassungen sind nötig:



Aus der Potenzialanalyse ergibt sich die Notwendigkeit, ca. 2 derartige Strukturverbesserungen möglichst im Bereich des Plangebiets einzuordnen.

Vor Beginn der Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit, die Flächen entsprechend anzusammeln und die Tiere vorzugsweise gebietsnah umzusetzen. Dafür würden sich die im Bebauungsplan speziell dafür ausgewiesenen Grünflächen mit Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eignen.

Hierzu wird vorgeschlagen, einen Teil des Haufwerkes (sandiges Substrat), das sich gegenwärtig in der Nähe des an die Kindertagesstätte angrenzenden Grundstücks befindet, in diesen Bereich umzusetzen und durch die oben dargestellten Strukturverbesserungen zu ergänzen.

Die Strukturen sollten einen Abstand von ca. 20 m untereinander haben, um Revierkonflikte zu vermeiden.

Die Strukturen sollen durch die Zuordnung je Struktur von Grünschnitt-Haufwerken (Durchmesser ca. 1,5 m, Höhe ca. 0,7 m) aus Gras- und Staudenfluren bzw. aus Holzhäcksel ergänzt werden. Diese Ergänzung stellt ein wichtiges Nahrungshabitat für die Tiere dar.

Die Zauneidechse bildet eine wichtige Leitart, sodass Lebensraum für alle weiteren wichtigen Arten der Artengruppen der Reptilien bzw. weitere Artengruppen bereitgestellt wird. Die Maßnahmen werden damit in einem sehr breiten naturschutzfachlichen Spektrum wirkungsvoll.

Die potentiell natürliche Vegetation ist nach aktuellen Unterlagen (HOFFMANN, POMMER: Potentiell natürliche Vegetation in Berlin und Brandenburg, Potsdam, 2005):

- **G13** – Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald im Komplex mit Waldreitgras-Kiefern-Traubeneichenwald.

Mit Ausnahme des Baumbestandes an der Petershagener Straße (Linden) ist davon auszugehen, dass der Baumbestand aus Naturverjüngung nach Auflassung der Flächen entstanden ist. Der überwiegende Teil des Baumbestandes ist deutlich jünger als 20 Jahre.

Die Bäume befinden sich in einem unterschiedlichen Zustand. Offenbar ist die Standortqualität für Eschen ungeeignet, da diese generell eine untypische Entwicklung und Anomalien aufweisen.

Ahorn, Weiden, Birken und Linden dagegen konnten sich am Standort relativ gut entwickeln.

Am Standort sind 45 Einzelbäume erfasst worden, die sich in folgender Artenzusammensetzung abbilden:

- Birke – 5 Stück
- Esche – 9 Stück
- Korkenzieher-Weide – 1 Stück
- Linden – 8 Stück
- Spitzahorn – 18 Stück
- Ulme – 1 Stück
- Walnuss – 1 Stück
- Weiden – 2 Stück

Der Baumbestand wurde einzeln erfasst und ist in einem Baumkataster, das als separate Unterlage in der Amtsverwaltung vorliegt, dargestellt. In den Unterlagen ist ebenfalls die Ableitung der notwendigen Kompensationspflanzungen für Baumfällungen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan notwendig werden bzw. aus städtebaulichen Gründen erfolgen sollen, dargestellt.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben müssen zur Realisierung des Bauvorhabens insgesamt 10 Bäume gefällt werden, wovon 3 Bäume ein Stammumfang von unter 60 cm haben, sodass hier gemäß landesweit anerkannten Regelungen (ehemalige Baumschutzsatzung

des Landes Brandenburg, Handbuch landschaftspflegerische Begleitplanung des Landesbetriebes Straßenwesen) keine Kompensationspflanzung notwendig werden.

Die Fällungen werden ausfolgenden Gründen notwendig bzw. dringend empfohlen:

- Der Baumbestand an der Petershagener Straße (6 Linden) ist überaltert und stark vergreist, sodass bei den zu erwartenden notwendigen Schnittmaßnahmen bis in Starkäste hinein und durch die baulichen Veränderungen im Wurzelbereich der Bäume eine erhebliche Reduzierung der Reststandzeit zu erwarten ist. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Bäume im Zusammenhang mit der Bebauung fachgerecht straßenbegleitend an optimalen Standorten vorzugsweise außerhalb der Altstandorte zu ersetzen. Dazu erfolgt eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan.
- Im Bereich der geplanten Kfz Stellplätze ist eine mehrstämmige, breit ausladende Weide mit einer tiefen Kronentraufe vorhanden, die auf dem Parkplatz nicht sinnvoll erhalten werden kann und entfernt werden muss.
- Weiterhin hat sich im Bereich der künftigen Kfz.-Stellplätze eine 3er Gruppe aus Ahorn in Naturverjüngung mit einem geringen Stammumfang entwickelt, die ebenfalls entnommen werden muss.

Für die Fällung dieser Bäume wurde ein Kompensationsbedarf von 18 Bäumen mit einer Pflanzqualität von 16-18 cm Stammumfang ermittelt.

Davon können 12 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt werden, weitere Standorte, die sich in der weiteren Überplanung des Standortes ergeben können, wären im Bereich der Grünflächen und der nicht überbaubaren Flächen des Baugebietes möglich. Alternativ können im sonstigen Gemeindegebiet entsprechende Baumpflanzungen eingeordnet werden.

Im Plangebiet hat sich eine Linde mit einem sehr arttypischen Kronenaufbau entwickelt, der eine mindestens 100-jährige Reststandzeit erwarten lässt. Im nahen Umfeld dieser Linde ist in Naturverjüngung überwiegend Esche und Birke aufgewachsen, die aktuell beginnt, den Kronenbereich der Linde zu bedrängen. Hier wird empfohlen, diese Bäume zum Schutz des wertvollen Solitärs rechtzeitig und vor allem zeitnah zu entnehmen. Damit kann die artgerechte Entwicklung der Solitär-Linde unterstützt werden, der Kronenbereich der Linde kann nach sehr kurzer Zeit das Kronenvolumen der zu entnehmenden Bäume sehr wirkungsvoll und vollständig ersetzen. Lebensraum im Bereich der Stämme der randlich aufgewachsenen Bäume ist aufgrund der geringen Stammdurchmesser nicht vorhanden.

Mit den dargestellten Maßnahmen ist es möglich, artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts am Standort mindestens in dem aktuell vorhandenen Umfang zu erhalten. Dabei sind die geringen Vorwerte durch die fortlaufende industrielle und gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

» Fläche und Boden

Die Fläche wurde von 1889-1937 industriell als Glashütte genutzt, danach war in diesem Bereich eine Maschinenverleihstationen (MVS) ansässig, in den letzten Jahren liegt die

Fläche brach. Gemäß Baugrundgutachten ist die Fläche zu einem Anteil von ca. 0,5-2,4 m aufgefüllt. Angaben zu den Altlasten sind in der sonstigen Begründung enthalten.

Damit sind keine natürlichen oder naturnahen Böden am Standort vorhanden, ein entsprechender Bodentyp konnte sich nicht entwickeln. Die Vorwerte sind bezüglich dieses Schutzgutes entsprechend sehr gering.

Die bauliche Nachnutzung der erheblich vorbelasteten Fläche entspricht den gesellschaftlichen Zielen der Innenverdichtung und Nachnutzung baulich vorgeprägter Standorte. Mit dem aktuellen Stand der Planungen wird bezogen auf die Fläche für Gemeinbedarf eine Grundfläche von ca. 50 % (ca. 2.890 m²) in Anspruch genommen, der verbleibende Anteil von 2.890 m² wird gärtnerisch gestaltet.

Die nachfolgende biotoptypenbezogene Beschreibung der Vorbelastungen ergänzt diese Angaben.

Tabelle: biotoptypenbezogene Darstellung der Vorbelastungen der Böden

Code	Bezeichnung	Vorbelastungen
BEGHA	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	geringe Vorbelastungen durch ehemalige industrielle Nutzung vorhanden
BEGHJ	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (<10Jahre)	geringe Vorbelastungen durch ehemalige industrielle Nutzung vorhanden
OALB	unbefestigte Lagerflächen, aufgelassen	ehemals bebaute Fläche, durch Befahrung und Lagerung stark gestörter Standort
OB	Gebäude und bauliche Anlagen	Fläche überbaut
OKS	sonstige Bauwerke	unterbaute Fläche mit Vegetationsdecke
OVWO	unbefestigter Weg	teilbefestigte Fläche, ehemals überbaute Fläche
OVWT	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	teilbefestigte Fläche, ehemals überbaute Fläche
RSBXO	sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	ehemals überwiegend baulich genutzte Flächen mit Aufschüttungen von 0,5 bis 2,4 m unterlagert, Altlastenverdacht (gesonderte Beschreibung in der Begründung)

Die bauliche Nutzung von Flächen innerhalb von Ortslagen, die baulich bereits vorgeprägt sind bzw. waren, entspricht den gesellschaftlichen Zielstellungen und schützt hochwertige Flächen vor einer baulichen Inanspruchnahme.

Das Baugrundgutachten weist keine natürlichen Böden aus, die sich aufgrund der erheblichen anthropogenen Vorbelastung am Standort nicht mehr von alleine entwickeln können.

Durch die geplante Entwicklung von Grünflächen im Baugebiet sind in diesen Flächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen für den Gemeinbedarf Aufwertungen für das Schutzgut Boden zu erwarten, wenn belebter Oberboden angedeckt werden.

» Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, befinden sich jedoch in einem Abstand von ca. 350 m (Kersdorfer Mühlenfließ) nordwestlich des Plangebiets. Ein Oberflächenwasserabfluss in das Oberflächengewässer kann aufgrund der sehr geringen Geländeneigung und der dazwischen liegenden Nutzungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

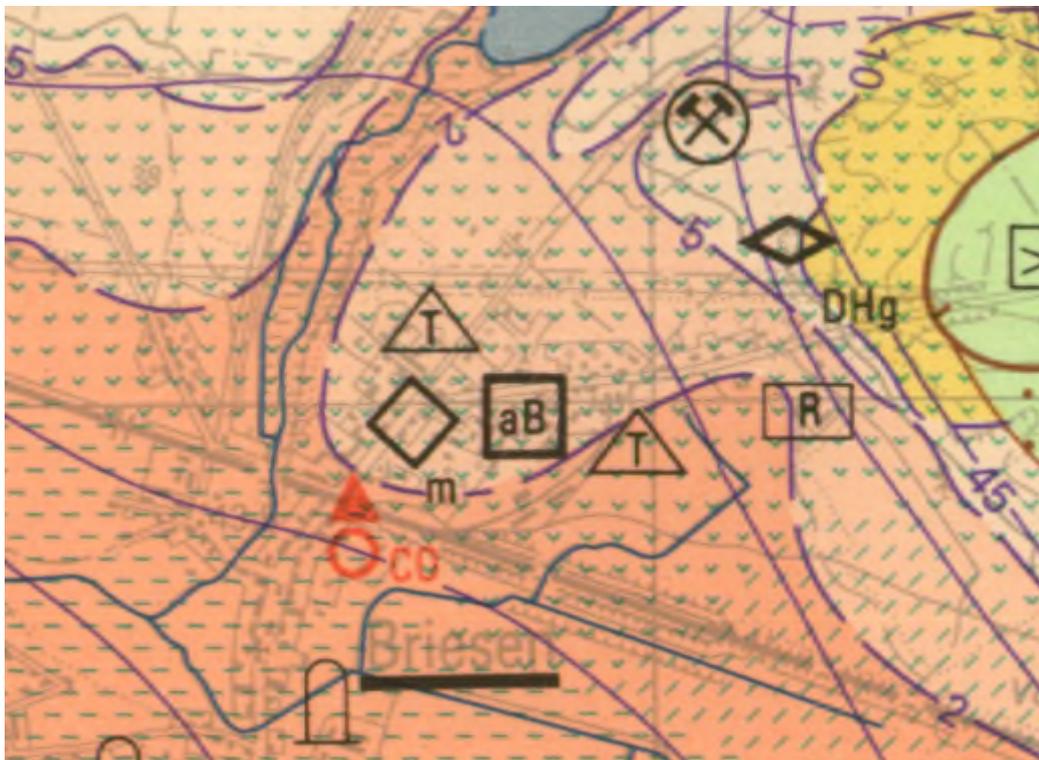


Abb.: Auszug aus der Hydrogeologischen Karte der DDR im Maßstab 1 : 50.000, Blatt 081034, unmaßstäblich

Gemäß der hydrogeologischen Karte der Deutschen Demokratischen Republik im Maßstab 1 : 50.000 sind für das Grundwasser folgende Daten zu entnehmen:

- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, Flurabstand größer 2-5 m.
- Am Standort ist in der hydrogeologischen Karte eine Lagerhaltung bzw. Umschlagplatz von Schadstoffen, speziell Treibstoffe bzw. Mineralöle, dargestellt.
- Der oberste geschützte Grundwasserleiter befindet sich mehr als 60 m unter Gelände, der oberste Grundwasserleiter befindet sich ca. 2-5 m unter Gelände.

- Anhand der Hydroisohypsen kann eine Grundwasserfließrichtung von Nord nach Süd festgestellt werden, die Grundwasserfließgeschwindigkeit ist jedoch aufgrund des weiten Abstandes der Isohypsen sehr langsam.

Der geringe Geschützteitsgrad des Grundwassers basiert auf dem geologischen Substrat der Talsande, die eine hohe Versickerung bei geringer Filterleistung ermöglichen.

Das gegenwärtig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann vollständig auf der Fläche versickern. Damit sind auch Stofftransporte ins Grundwasser potenziell möglich.

Mit der geplanten Bebauung werden Teilflächen versiegelt, sodass unterhalb dieser Flächen Stofftransporte durch versickerndes Niederschlagswasser unterbunden werden können.

Aufgrund einer fehlenden Vorflut soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik über geeignete Methoden der Versickerung am Standort, gegebenenfalls mit lokaler Sanierung der Versickerungsbereiche und ggf. auch partieller Rückhaltung (z. B. durch ein Retentionsdach) bei Erfordernis, erfolgen.

Damit bleibt die Leistungsfähigkeit für den Wasserhaushalt am Standort vollständig erhalten, das Potenzial für den Austrag von Schadstoffen wird im Zusammenhang mit der Bebauung reduziert.

» Luft, Klima

Das Plangebiet ist vollständig von Baugebietsflächen umgeben, klimatische Besonderheiten, die klimatisch bedeutsame Vorgänge beeinträchtigen können, sind damit auszuschließen.

Ebenso hat die Fläche aufgrund der geringen Größe und der umliegenden Nutzungen aktuell keine verifizierbare Bedeutung für die Frischluftversorgung der umliegenden Grundstücke.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Luft und Klima ist nicht zu erwarten.

» Landschaft

Der Standort wurde ehemals industriell/gewerblich genutzt. Im Umfeld befinden sich Wohnnutzungen und ebenfalls Gemeinbedarfs-Nutzungen (Kindertagesstätte und Hort).

Aus diesem Grund fügt sich das geplante Vorhaben in das Bild der Ortslage harmonisch ein.

Die aktuell vorhandenen ruderalen Gras- und Staudenfluren und die vorhandenen Haufwerke werden durch siedlungstypische Biotoptypen ersetzt.

Der aktuell an der Petershagener Straße vorhandene Baumbestand ist stark überaltert und vergreist. Es wird empfohlen, den Bestand im Zusammenhang mit der Bebauung des Standortes fachgerecht zu ersetzen. Damit wird das Landschaftsbild an dieser Stelle für einen

langen Zeitraum ortstypisch erhalten. Zur Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe soll Winterlinde als Baumart gepflanzt werden.

Weiterhin ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen, eine am Standort sehr gut entwickelte Solitär-Linde zur Erhaltung festzusetzen, da diese eine sehr lange Reststandzeit erwarten lässt. Dieser Baum sollte von konkurrierendem Aufwuchs freigestellt werden, um das volle Entwicklungspotential nutzen zu können.

Der Abstand des Baumes zum geplanten Bauwerk beträgt ca. 7,5 m, sodass erst bei einem Kronendurchmesser von 15 m das Bauwerk überstrichen wird, sodass eine volle Entwicklung des Baumes tatsächlich möglich ist.

Dieser Baum hat ein hohes Potenzial, sich sehr positiv im Landschaftsbild darzustellen.

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf wurden an den Grundstücksgrenzen teilweise Flächen für Pflanzbindungen ausgewiesen. Hier ist die Entwicklung von Gehölzstrukturen vorgesehen, um die Dominanz des ruhenden Verkehrs gegenüber den angrenzenden Grundstücken erheblich zu reduzieren und damit die Fläche ortstypisch in das Landschaftsbild zu integrieren. Aus diesem Grund muss die Hecke aus vorzugsweisen frei wachsenden Gehölzen eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m erreichen können.

» Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Die Fläche des Plangebiets hat aktuell für die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen keine Bedeutung.

Mit Realisierung des Vorhabens wird hier ein Verwaltungsstandort entstehen, der für die Bevölkerung einen sehr hohen Wert hat, die Gesundheit des Menschen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

» Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind am Standort nicht vorhanden, die ehemals industrielle Nutzung, die gegebenenfalls Denkmalcharakter hätte, wurde bereits 1937 abgebrochen. Die Fläche stellt sich aktuell als innerörtliche stark ruderalisierte Brache dar.

» Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit der geplanten Bebauung sind unter Berücksichtigung der Vorwerte (industrielle/gewerbliche Nutzung und innerörtliche Brachfläche) keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abzuleiten, im Rahmen der Bebauung ist davon auszugehen, dass sich die Altlastenproblematik und damit insbesondere Schadstoff aus träge reduzieren.

Dadurch werden aktuelle Belastungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben vermindert. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden dadurch entsprechend aufgewertet.

» Angaben zu schweren Unfällen oder Katastrophen

Mit der Errichtung eines Verwaltungsstandortes sind schwere Unfälle oder Katastrophen, die eine Gefährdung für das Umfeld darstellen könnten, ausgeschlossen.

3.5.4. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB

» biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote und zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts gemäß Baugesetzbuch werden folgende Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben durchgeführt:

1. Die Anzahl der Laubbäume, die aktuell im Plangebiet vorhanden sind, wird durch Neupflanzungen mindestens erhalten bzw. erhöht (den 10 geplanten Baumfällungen stehen aktuell 12 festgesetzte Baumpflanzungen gegenüber, weitere Baumpflanzungen sind im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen möglich).
2. Die Verwendung der Pflanzqualität 16-18 cm Stammumfang kompensiert teilweise Baumbestand, der in einer ähnlichen Altersklasse entnommen werden muss. Außerdem ist dadurch eine zügige Entwicklung von hinreichend großen Kronen in kurzer Zeit möglich.
3. Es werden lediglich ca. $\frac{1}{4}$ der vorhandenen Baumanzahl gefällt, sodass hinreichend Lebensraum für Freibrüter erhalten bleibt.
4. Beachtung der Stammpfußpunkthöhe der zu erhaltenden Solitär-Linde bei der Höheneinordnung des Gebäudes und der umliegenden Freiflächen und Unterstützung der vollen Kronenentwicklung durch Beseitigung von konkurrierendem Aufwuchs.
5. Teile des vorhandenen Haufwerks an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sollen in den Bereich für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verlagert werden, sodass mit dem übertragenen Substrat gegebenenfalls Makrosporen übertragen werden können und die aktuell vorhandene Standortqualität mit einer geringfügigen Verlagerung wiederum angeboten werden kann.
6. Für die Umsetzung von Zauneidechsen in der Bauzeit und als Kompensation für den Flächenverlust von Amphibienlebensraum sollen mindestens 2 Reptilienstrukturen, die zur Strukturverbesserung und Lebensraum-Verdichtung beitragen, errichtet werden.
7. Der Bereich für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll mit artenreichen Gras- und Staudenfluren in naturnaher Artenzusammensetzung hergestellt werden. Dafür soll Regio Saatgut bzw. Saatgut aus einer Saatgutübertragung von naturnah entwickelten Flächen verwendet werden. Diese Fläche soll nach Abschluss der Entwicklungsphase durch jährlich ca. einmalige Mahd dauerhaft erhalten bleiben. Dadurch kann zusätzlicher Lebensraum für Insekten angeboten werden, die wiederum eine wichtige Grundlage für alle weiteren Arten- und Lebensgemeinschaften am Standort darstellen.
8. Es wird empfohlen, zusätzlich zum aktuellen Bestand Lebensraum für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse anzubieten, um das Artenspektrum für typische urbane Arten zu erhöhen und damit dem aktuellen Artensterben entgegenzuwirken.
9. Beachtung des Niststättenschutz gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (keine Gehölzschnitte in der Zeit vom 1. März bis 30. September).
10. Ermöglichung einer Kleintierpassage im Bereich der Umzäunung des Grundstückes.
11. Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei der Außenbeleuchtung zur Vermeidung von Tierverlusten unter besonderer Berücksichtigung des aktuellen Insektensterbens.

12. Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung für die Vorbereitung der Flächen und die Baudurchführung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten.

» Fläche und Boden

Durch die sehr geringen Vorwerte des Plangebiets für das Schutzgut Boden können rezente Beeinträchtigungen durch folgende Maßnahmen gemindert werden:

13. Auftrag von belebtem Oberboden im Bereich der Vegetationsflächen, sodass am Standort wieder Bodenbildungsprozesse einsetzen können.

» Wasser

Für das Schutzgut Wasser dienen folgende Maßnahmen der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen:

14. Vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über geeignete Maßnahmen, natürliche Muldenversickerung in Vegetationsflächen oder über Sickeranlagen, gegebenenfalls Nutzung von Retentionsspeichern.

15. Versiegelung von Flächen und damit Vermeidung von potenziell möglichen vertikalen Schadstofftransporten durch versickerndes Niederschlagswasser in das Grundwasser.

» Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft werden mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen gegenüber dem Ausgangszustand erwartet.

» Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen:

16. Erneuerung der straßenbegleitenden Linden-Reihe an der Petershagener Straße mit 5 festgesetzten Neupflanzungen.

17. Festsetzung von einer Baumpflanzung je 10 Kfz Stellplätzen.

18. Festsetzung der vorhandenen jungen Solitär-Linde zur Erhaltung.

19. Festsetzung von Pflanzbindungen an den Grundstücksgrenzen mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu harmonischen Einordnung des ruhenden Verkehrs in das Ortsbild.

» Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Für die Bevölkerung und Gesundheit des Menschen werden keine Maßnahmen im Bebauungsplan notwendig.

» Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.5.5. Artenschutzrechtliche und grünordnerische Festsetzungen

Festsetzung 1

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf entlang der Petershagener Straße sind 5 Baumpflanzungen der Baumart Winterlinde mit einer Pflanzqualität von 16-18 cm

Stammumfang mit einem gleichmäßigen Pflanzabstand untereinander unter Berücksichtigung der notwendigen Grundstückszufahrt als Baumreihe zu pflanzen. (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Begründung zu Festsetzung 1

Die Baumpflanzungen dienen der Kompensation von Baumfällungen, die aktuell straßenbegleitend an der Petershagener Straße innerhalb des Plangebietes vorhanden sind und unter anderem aus Gründen der Verkehrssicherheit und der zu erwartenden geringen Reststandzeit nach Durchführung der Baumaßnahmen und Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen entnommen werden sollen. Die Festsetzung der Baumart ist notwendig, um die im weiteren Verlauf der Petershagener Straße vorhandene Baumart aufzunehmen und damit den typischen Charakter der Baumreihe zu erhalten. Die Festsetzung der Pflanzqualität ist notwendig, um den notwendigen Kompensationserfolg zeitnah zu erreichen. Die Bäume sollen untereinander möglichst mit einem einheitlichen Pflanzabstand gepflanzt werden, eine Ausnahme ist im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig.

Festsetzung 2

Je 10 Kfz.-Stellplätze auf dem Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum mit einer Pflanzqualität von mindestens 16-18 cm Stammumfang in eine mindestens 8 m² große Pflanzfläche im räumlichen Zusammenhang mit den Kfz.-Stellplätzen zu pflanzen. (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Begründung zu Festsetzung 2

Die Begründung der Kfz.-Stellplätze ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima notwendig und dient ebenfalls zur Einordnung der Stellplätze in das Ortsbild. Die Festsetzung der Pflanzqualität ist notwendig, um den notwendigen Kompensationserfolg zeitnah zu erreichen. Die Festsetzung der Mindestgröße der Pflanzfläche dient der Sicherung eines unversiegelten Wurzelraums der Bäume, um die dauerhafte Erhaltung der Baumpflanzungen gewährleisten zu können.

Festsetzung 3

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf soll eine geschlossene, artenreiche Gehölzfläche aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 1,5 m angelegt werden. (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Begründung zu Festsetzung 3

Die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen dient der Abschirmung der Flächen für den ruhenden Verkehr gegenüber den benachbarten Grundstücken und trägt damit zur ortstypischen Gestaltung des Landschaftsbildes bei. Die Festsetzung der Mindestwuchshöhe wird notwendig, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft durch dauerhaft sichtbare Flächen des ruhenden Verkehrs von den Nachbargrundstücken her zu vermeiden.

Festsetzung 4

Im Bereich der Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote naturnahe Gras- und Staudenfluren durch Verwendung von Regioaatgut oder Saatgutübertragung von naturnah ausgestatteten Spenderflächen des gleichen Naturraums anzulegen und dauerhaft durch jährlich einmalige Mahd und Entnahme des Mähgutes zu pflegen, vorhandener Baumbestand kann erhalten bleiben. Weiterhin sind in diesen Flächen mindestens 2 Strukturverbesserungen für Reptilienlebensräume im Zusammenhang mit der Errichtung eines mindesten 1 m hohen und mindestens 20 m langen Haufwerkes aus dem gegenwärtig an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1239 liegenden Haufwerkes herzustellen. (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Begründung zu Festsetzung 4

Die Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind für Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes notwendig. Die Verwendung des im Plangebiet bereits vorhandenen Erdstoffs dient der Übertragung von Makrosporen und der Erhaltung einer am Standort bereits vorhandenen Qualität für die umzusetzenden Tiere. Die für die Freimachung des Standortes umzusetzenden Tiere sollen möglichst in diesen Bereich umgesetzt werden. Zu diesem Zweck müssen auch dauerhaft mindestens 2 Strukturverbesserungen für Reptilienhabitate mit einem Mindestabstand von 20 m eingeordnet werden, um Revierstreitigkeiten und damit Tierverluste zu vermeiden.

Die Begrünung mit naturnahen Gras- und Staudenfluren ist für die Aufwertung des Lebensraumangebotes für alle weiteren Arten- und Lebensgemeinschaften, die aktuell am Standort vorhanden sind, von besonderer Bedeutung und dient ebenfalls der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote und insbesondere auch dem weiteren Verlust an Biodiversität. Alle Maßnahmen sind flächengebunden und dauerhaft zu erhalten und haben daher einen bodenrechtlichen Bezug.

Festsetzung 5

Das auf den befestigten Flächen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist in den angrenzenden Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen innerhalb des Plangebiets zu versickern. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Begründung zu Festsetzung 5

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasserhaushalt wird die vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Versickerung soll möglichst naturnah erfolgen.

Hinweise ohne Normcharakter

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind im Plangebiet mit hoher Sicherheit potenziell vorkommende Zauneidechsen vor Beginn der Bauarbeiten in entsprechend vorbereitete Flächen vorzugsweise an der nordöstlichen Grundstücksgrenze umzusetzen. Die Einwanderung von Zauneidechsen in den Bereich der Baustelle ist über die gesamte Bauzeit durch einen Schutzzaun abzusichern.

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 Kita und dem Schulhort ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten werden können.

3.7 Denkmalschutz

Baudenkmalpflegerische Belange werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken durch die untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

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

3.8 Kampfmittelbelastung und Altlasten

zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst keine grundsätzlichen Einwände.

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. 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.

Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Im Flächennutzungsplan sind Hinweise auf Altlasten gegeben.

Die infrage stehende B-Plan-Fläche gehörte einst zu einem Glaswerk mit eigener Gaserzeugung und entsprechendem Schadstoffpotenzial. Das alte Glaswerk Briesen ist als Altlast unter der Registriernummer 0224671034 im Altlastenkataster registriert. Es wurde zudem in der Folge als LPG-Stützpunkt genutzt und ist unter diesem Aspekt unter der Registriernummer 0224671121 im Altlastenkataster verzeichnet.

Der Planungsträger hat für ein anderes, nicht weiter verfolgtes Vorhaben im Jahre 2011 zwei Untersuchungen in Auftrag gegeben:

- Orientierende Altlastenerkundung, EUC GmbH Fürstenwalde, 11.08.2011 sowie
- Erweiterte Altlastenuntersuchung / Erkundung einer Teilfläche, EUC GmbH Fürstenwalde, 25.11.2011

Beide Untersuchungen hatten eine spezifische Aufgabenstellung und erreichten deshalb nicht die erforderliche Repräsentanz, um die vorliegende B-Plan-Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche beurteilen zu können. Aber beide Untersuchungen lassen den Schluss zu, dass die Fläche erheblich anthropogen überformt ist und mit Auffüllmaterial in einer Mächtigkeit von 1,8 bis 2 m gerechnet werden muss.

Als Schlussfolgerung wird in der orientierenden Untersuchung deshalb darauf verwiesen, dass der anstehende Boden für die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht geeignet sei. Innerhalb der erweiterten Altlastenuntersuchung wurde nur eine kleine, ca. 300 m² umfassende Fläche erfasst. Auf dieser aber wurden bereits drei deutlich PAK-belastete Bodenbereiche erfasst, die im Falle von Tiefbauarbeiten neben dem notwendigen ingenieurtechnischen Aufwand eine erhebliche Kostenlast darstellen würden.

Zur Untersuchung soll die Gesamtfläche in 9 Teilflächen unterteilt werden.

Aus jeder Teilfläche sind aus den Bodenhorizonten

- 0-10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich),
- 10-35 cm unter Geländeoberkante (für Kinder beim Spielen erreichbarer Horizont) sowie (für den Fall, dass Nutzgärten zugelassen werden sollen)
- 30-60 cm unter Geländeoberkante (Hauptwurzelbereich für Gartengemüse) jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 25 Einzelproben, zu bilden.

gemäß Forderung der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu entnehmen.

Die Mischproben sollen auf Arsen, Blei, Cadmium, Cyanide, Chrom, Nickel, Quecksilber, Benzo(a) pyren, DDT, Hexachlorbenzol sowie KW -Indexc, o-c40 untersucht werden.

Im Ergebnis dieser Untersuchung kann man eine Aussage zur Nutzbarkeit der Fläche für eine Wohnbebauung treffen, ggf. erheblich belastete Teilflächen im B-Plan kennzeichnen und über den weiteren Umgang damit entscheiden. Es wird auf Festsetzung für Wohnbebauung verzichtet und die Fläche für den Gemeinbedarf „Verwaltung“ genutzt.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der "Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1/04 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 1/13 S. 1548)

Anhang 1 Nr. 1 und 2 sowie Anhang 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. 1/99 S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. 1/15 S. 1474)

§ 2 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. 1/15 S. 1474)
Die Belastung des Bodens auf den untersuchten Teilflächen 1 - 9 mit Benzo(a)pyren > 1 mg B(a)P/kg TM, lässt eine sensible Nutzung, hier Nutzung als Wohngebiet nicht zu. Eine Wohnbebauung ist daher im jetzigen Zustand der Fläche aus Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unzulässig.
Gleichwohl steht hier nun die aktuelle Bebauung der Fläche als Standort der Amtsverwaltung im Raum. Diese Nutzung kann einer gewerblichen Nutzung gleichgestellt werden und ist aufgrund der größeren Belastungstoleranz von maximal 5 mg (B(a)P/kg TM im Bodenhorizont 0-10 cm möglich.

Anfallenden Abfälle im Rahmen der Baumaßnahmen (insbesondere der Boden/Aufschüttung) sind jeweils separat zu erfassen und entsprechend LAGA PN98 i.V.m. LAGA TR Boden zu beproben und zu entsorgen, hierzu kann das beigefügte Entsorgungskonzept als Vorlage dienen.

Zudem sind die Vorschriften der NachwV einzuhalten sowie die Abfallentsorgungswege auf Verlangen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen. Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß SABfEV der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/ Berlin mbH-(SBB) anzudienen.

Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen. Bei Bodenauftrag sind die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. 14 Tage vor Baubeginn, ist die unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde über diesen zu informieren.

Anlagen:

Entsorgungskonzept https://www.landkreis-oder-spree.de/media/custom/2426_74_1.PDF

Rechtsgrundlage:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. 1 S. 306)

Anhang 1 Nr. 1 und 2 sowie Anhang 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. 1 S. 1554), zuletzt durch Artikel 126 vom 19. Juni 2020 (BGBl. 1 S. 1328) geändert

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft - Erlass: Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades BODEN-MENSCH

Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. 1 S. 2298), zuletzt durch Artikel 5 Absatz 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. 1 S. 2232) geändert

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. 1 S. 212), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert

4. Verfahren

Verfahren

Die Gemeinde Briesen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mehrgenerationen-Wohnpark Petershagener Straße“ OT Briesen, Gemeinde Briesen in der Gemeindevertretersitzung vom 10.03.2016 mit Nr. 3/2016 beschlossen. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Amtes Odervorland Nr. 7/2016 am 01.04.2016.

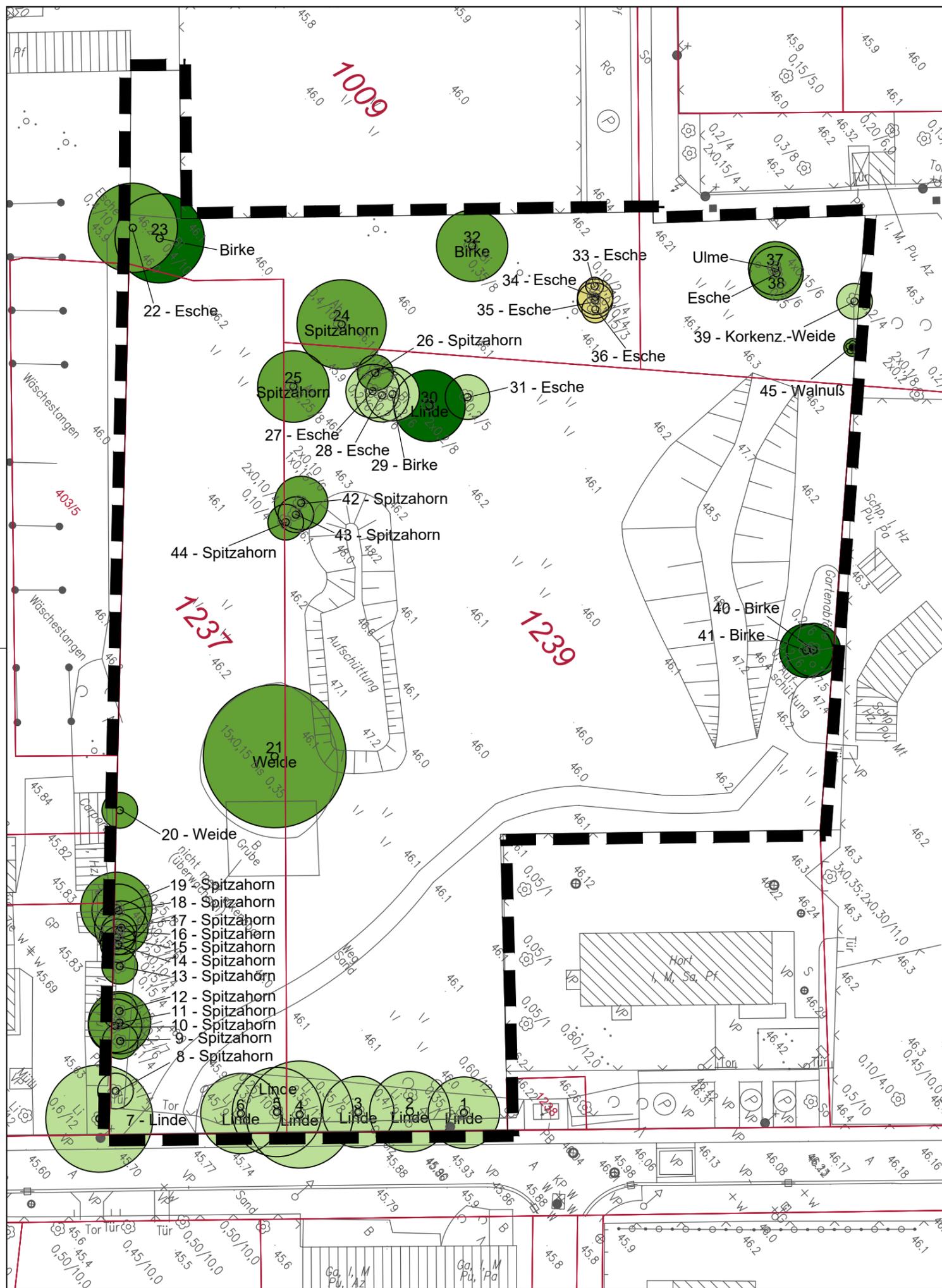
Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 08.08.2016 bis 08.09.2016 im Amt Briesen.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 08.11.2016 bis 08.12.2016 im Amt Briesen. Parallel dazu wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen TÖB mit Anschreiben vom 07.11.2016 beteiligt und von der Auslegung informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.05.2020 bis 12.06.2020. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen TÖB erfolgte am 05.10.2020.

Eine Veränderung erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen von Wohnbauflächen in Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung der Amtsverwaltung in Briesen für das Amt Odervorland. Mit der öffentlichen Auslegung ist die Bezeichnung in 2.Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans „Petershagener Straße“ geändert.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 im Amt Briesen. Parallel dazu wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen TÖB mit Anschreiben vom 05.03.2021 beteiligt und von der Auslegung informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.



Zustandsstufen (gemäß eigener Erfassung vom 02.12.2020)

- 1 - sehr guter Gesamteindruck
- 2 - geringe sichtbare Schädigungen
- 3 - mittlerer Anteil Schädigungen
- 4 - stark geschädigt / abgängig
- 5 - abgestorben
- x - nicht mehr vorhanden

sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Petershagener Straße"

Vorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Petershagener Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in der Gemeinde Briesen		
Gemarkung Briesen (Mark)	Flur 1	Flurstück 1237 / 1239
Auftraggeber Amt Odervorland Bahnhofstraße 3-4 15518 Briesen (Mark)		Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung Dipl.-Ing. U. Krauter BA 2266-92-1-L Siedlerweg 2 15236 Treplin Planverfasser
Planbezeichnung: Baumbestand und -bewertung		bearbeitet: U. Krauter gezeichnet: B. Parchmann
Stand: 17.12.2020		Maßstab: 1 : 500 Blatt-Nummer: 02

Liste der Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Brandenburg (teilweise ergänzt)

Quelle: eigene Bestandserhebung vom 22.07.2020

-  **Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen**
 Laubgebüsch, Feldgehölze, Baumgruppen
 BEGHA - einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
 BEGHJ - einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (<10Jahre)
-  **stark anthropogen geprägte und meist regelmäßig beeinflusste und bebaute Flächen**
 stark anthropogen geprägte Flächen
 OALB - unbefestigte Lagerflächen, aufgelassen
 OVWO - unbefestigter Weg
-  **Straßen und sonstige Verkehrsflächen**
 OVWT - teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)
-  **Siedlungen mit Wohnfunktionen**
 OB - Gebäude und bauliche Anlagen
-  **sonstige Siedlungsflächen**
 OKS - sonstige Bauwerke
-  **stark anthropogen geprägte Biotope inner- und außerhalb von Ortschaften**
 Ruderalfluren
 RSBXO - sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)

Darstellung der flächigen Konflikte

-  geplante Flächennutzung: Gemeinbedarfsfläche
-  Baugrenze
-  geplante Flächennutzung: Grün- und sonstige Vegetationsflächen

sonstige Darstellungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Petershagener Straße"
-  erfasster Einzelbaum
-  notwendige Einzelbaumfällungen

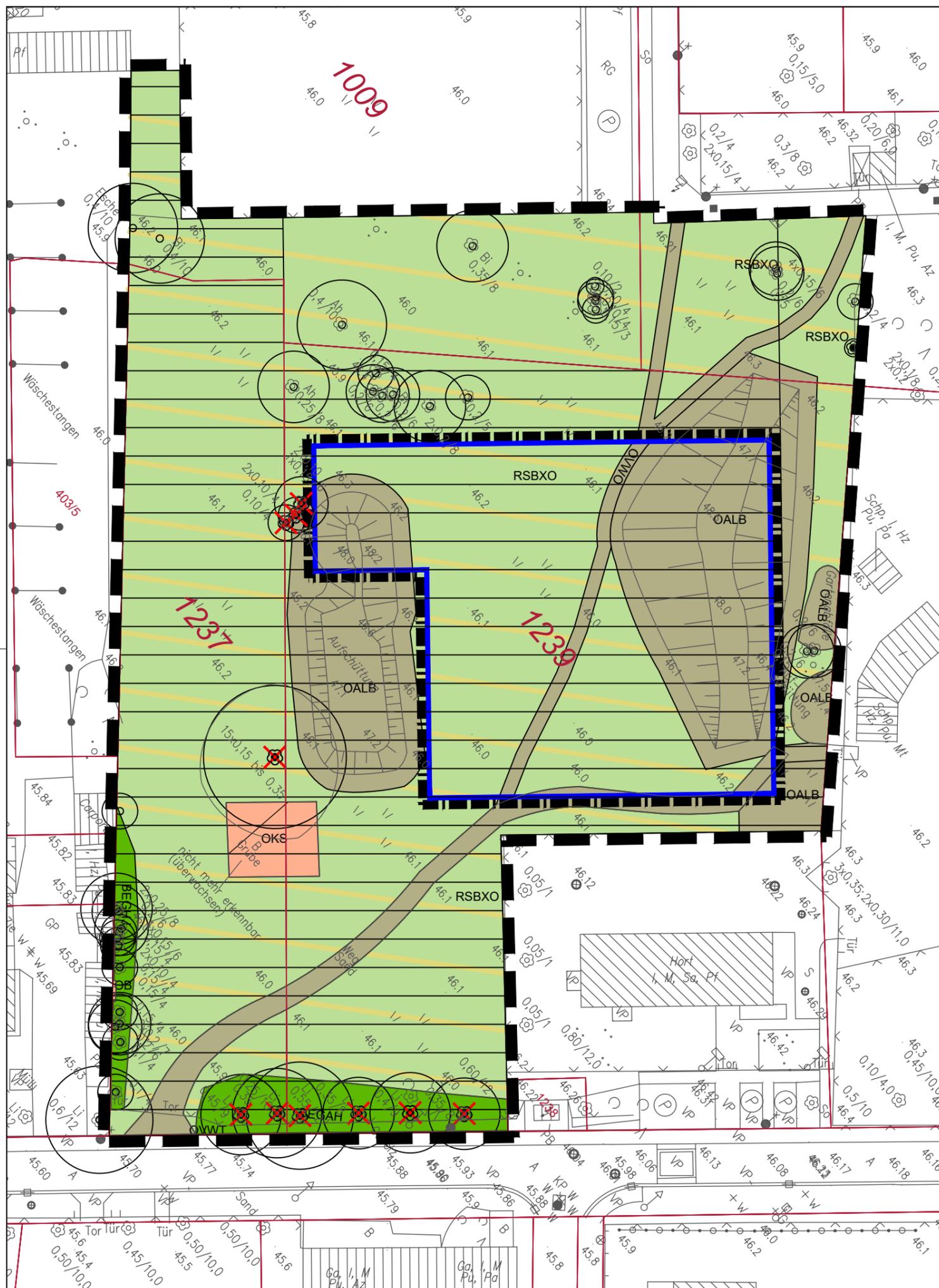
Vorhaben: **2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Petershagener Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in der Gemeinde Briesen**



Gemarkung	Flur	Flurstück
Briesen (Mark)	1	1237 / 1239

Auftraggeber Amt Odervorland Bahnhofstraße 3-4 15518 Briesen (Mark)	 Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung Dipl.-Ing. U. Krauter BA 2266-92-1-L Siedlerweg 2 15236 Treplin Planverfasser	
	bearbeitet:	U. Krauter

Planbezeichnung: Bestands- und Konfliktdarstellung Stand: 28.01.2021	gezeichnet:	B. Parchmann
	Maßstab: 1 : 500	Blatt-Nummer: 01



Einzelbaumdarstellung der zur Fällung vorgesehenen Bäume

Vorhaben: Neubau Amtsgebäude Amt Odervorland, Briesen, Bebauungsplan

1 Linde (Tilia spec.)

Zustand: **3** - augenscheinlich starke Schäden
Stammumfang: 1,10 m Stamm \varnothing : 0,35 m
Kronen \varnothing : 8 m
Bemerkungen: starker Stammausschlag am Stammfuß, Geschwulstbildungen od. Verformungen am Stamm, Krone einseitig oder seitlich bedrängt, Faulungen nach Astschnitt am Stamm, Zwiesel ab Kronenansatz
Fäll Begr.: Erneuerung

2 Linde (Tilia spec.)

Zustand: **3** - augenscheinlich starke Schäden
Stammumfang: 1,26 m Stamm \varnothing : 0,40 m
Kronen \varnothing : 9 m
Bemerkungen: starker Stammausschlag am Stammfuß, Geschwulstbildungen od. Verformungen am Stamm, Krone einseitig oder seitlich bedrängt, Faulungen nach Astschnitt am Stamm, niedriger Kronenansatz, Zwiesel ab Kronenansatz
Fäll Begr.: Erneuerung

3 Linde (Tilia spec.)

Zustand: **3** - augenscheinlich starke Schäden
Stammumfang: 1,10 m Stamm \varnothing : 0,35 m
Kronen \varnothing : 8 m
Bemerkungen: schiefer Wuchs oder untypische Stammkrümmung, starker Stammausschlag am Stammfuß, Geschwulstbildungen od. Verformungen am Stamm, Krone einseitig oder seitlich bedrängt, Faulungen nach Astschnitt am Stamm, Zwiesel ab Kronenansatz
Fäll Begr.: Erneuerung

4 Linde (Tilia spec.)

Zustand: **3** - augenscheinlich starke Schäden
Stammumfang: 1,73 m Stamm \varnothing : 0,55 m
Kronen \varnothing : 12 m
Bemerkungen: starker Stammausschlag am Stammfuß, Geschwulstbildungen od. Verformungen am Stamm, Krone einseitig oder seitlich bedrängt, Faulungen nach Astschnitt am Stamm, Stamm vermutlich mind. teilweise hohl, Faulungen nach Astschnitt am Stamm
Fäll Begr.: Erneuerung

5 Linde (Tilia spec.)

Zustand: **3** - augenscheinlich starke Schäden
Stammumfang: 0,79 m Stamm \varnothing : 0,25 m
Kronen \varnothing : 10 m
Bemerkungen: starker Stammausschlag am Stammfuß, Geschwulstbildungen od. Verformungen am Stamm, Krone einseitig oder seitlich bedrängt, Faulungen nach Astschnitt am Stamm
Fäll Begr.: Erneuerung

Einzelbaumdarstellung der zur Fällung vorgesehenen Bäume

Vorhaben: Neubau Amtsgebäude Amt Odervorland, Briesen, Bebauungsplan

6 Linde (Tilia spec.)

Zustand: **3** - augenscheinlich starke Schäden
Stammumfang: 1,41 m Stamm ø: 0,45 m
Kronen ø: 9 m
Bemerkungen: starker Stammausschlag am Stammfuß, Geschwulstbildungen od. Verformungen am Stamm, Krone einseitig oder seitlich bedrängt, Faulungen nach Astschnitt am Stamm
Fäll Begr.: Erneuerung

21 Weide (Salix spec.)

Zustand: **2** - augenscheinlich geringe Schäden
Stammumfang: 0,79 m Stamm ø: 0,25 m
Kronen ø: 16 m
Bemerkungen: mehrstämmig ab Stammfuß oder dicht stehende Baumgruppe
Fäll Begr.: Erschließung

42 Spitzahorn (Acer platanoides)

Zustand: **2** - augenscheinlich geringe Schäden
Stammumfang: 0,47 m Stamm ø: 0,15 m
Kronen ø: 6 m
Bemerkungen: mehrstämmig ab Stammfuß oder dicht stehende Baumgruppe
Fäll Begr.: Erschließung

43 Spitzahorn (Acer platanoides)

Zustand: **2** - augenscheinlich geringe Schäden
Stammumfang: 0,31 m Stamm ø: 0,10 m
Kronen ø: 4 m
Bemerkungen: Zwiesel ab Kronenansatz
Fäll Begr.: Erschließung

44 Spitzahorn (Acer platanoides)

Zustand: **2** - augenscheinlich geringe Schäden
Stammumfang: 0,31 m Stamm ø: 0,10 m
Kronen ø: 4 m
Bemerkungen:
Fäll Begr.: Erschließung
