

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr.1 BauGB

**Entwurf**

Mai 2019

---

Planungsträger:

**Gemeinde Britz**  
vertreten durch  
Amt Britz-Chorin-Oderberg  
16230 Britz



---

Vorhabenträger:

**Andrè Rouvel**  
Choriner Bahnhofstraße 5  
16230 Chorin

---

Planung:

**STADT- und LANDSCHAFTSPLANUNG**  
Dipl.-Ing. (FH) Diana Bandow  
Hauptstraße 16, 16259 Höhenland,  
OT Wölsickendorf  
Tel. 033454 304908  
E-Mail: [info@landschaftsplanung-bandow.de](mailto:info@landschaftsplanung-bandow.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I PLANZEICHNUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>II BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Einführung</b> .....	<b>8</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes/ Eigentumsverhältnisse .....	9
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	10
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>10</b>
2.1 Bebauung und Nutzung .....	10
2.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung .....	11
2.2.1 Löschwasserversorgung .....	11
2.3 Natur, Landschaft, Umwelt .....	12
2.3.1 Naturräumliche Einordnung .....	12
2.3.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte .....	12
2.3.3 Wasser .....	12
2.3.4 Schutzgut Boden / Fläche .....	13
2.3.5 Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	15
2.3.6 Orts- und Landschaftsbild .....	15
2.3.7 Biotoptypen .....	15
2.3.8 Tiere / artenschutzfachliche Belange .....	18
2.3.9 Schutzgut Mensch und die Bevölkerung insgesamt .....	20
2.4 Altlasten / Kampfmittelbelastung .....	23
2.4.1 Altlasten .....	23
2.4.2 Kampfmittelbelastung .....	23
<b>3. Planungsbindungen</b> .....	<b>24</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	24
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	24
3.3 Flächennutzungsplan .....	24
<b>4. Planungskonzept</b> .....	<b>25</b>
<b>5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b> .....	<b>26</b>
5.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	26
5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	26
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	26
5.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen .....	27
5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise .....	28

<b>5.2 Grünordnung .....</b>	<b>28</b>
<b>5.3 Verkehrsflächen .....</b>	<b>28</b>
<b>5.4 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>29</b>
<b>5.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>30</b>
<b>5.6 Vermeidungsmaßnahmen.....</b>	<b>31</b>
5.6.1 Vermeidung des Verstoßes gegen artenschutzrechtlicher Verbote.....	31
<b>5.7 Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise.....</b>	<b>31</b>
<b>5.8 Flächenbilanz.....</b>	<b>32</b>
<b>6. Durchführungsvertrag .....</b>	<b>32</b>
<b>7. Verfahren .....</b>	<b>33</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>33</b>

### **Anlage 1**

Tabellarische Zusammenfassung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und deren Berücksichtigung im Entwurf

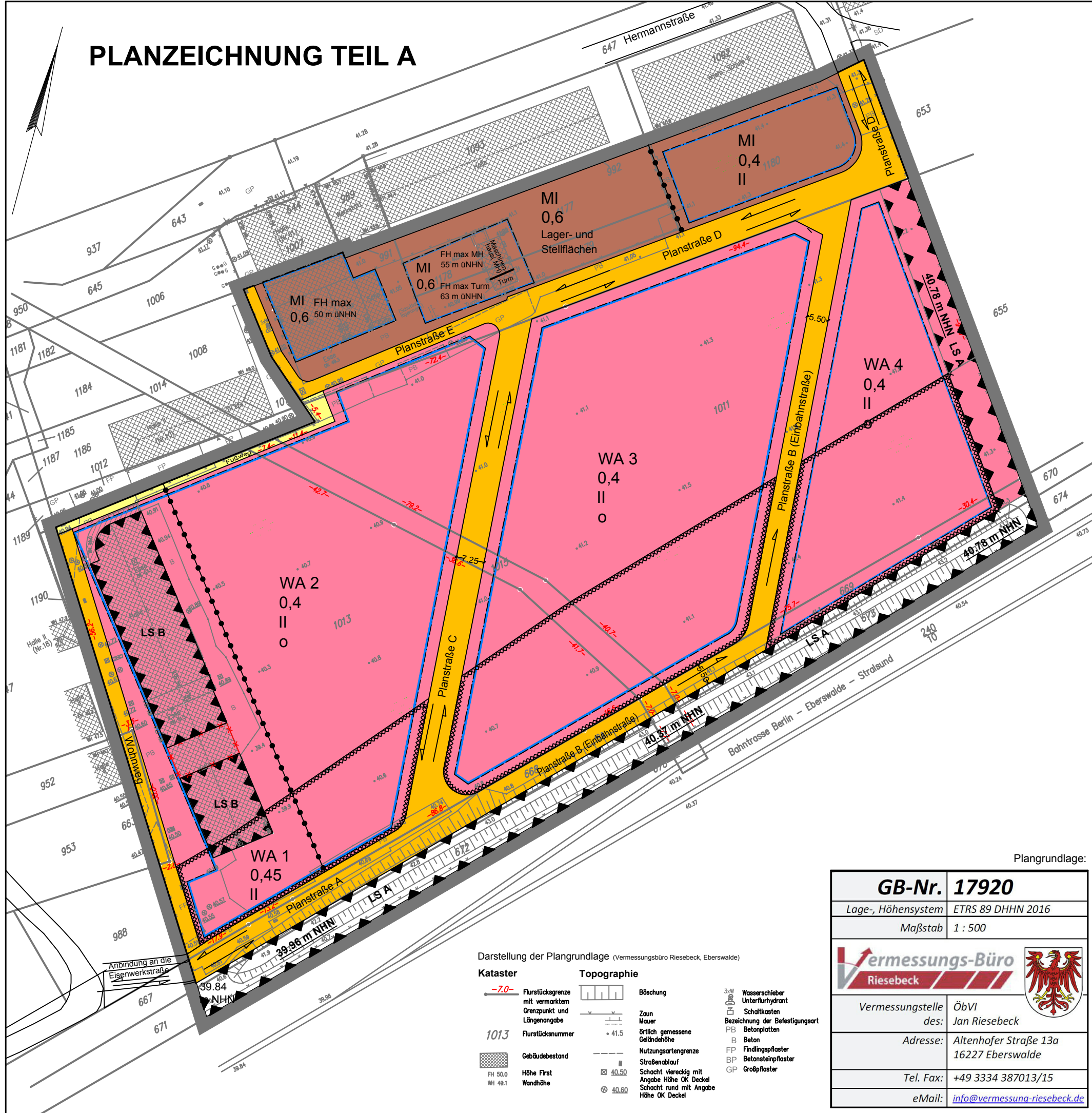
### **Abkürzungen**

BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz)
BBP oder BP	Bebauungsplan
vBP	vorhabenbezogener Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung

## **I PLANZEICHNUNG**

Entwurf Mai 2019

# PLANZEICHNUNG TEIL A



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß textliche Festsetzung 1.1 (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet gemäß textliche Festsetzung 1.3 (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4; 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- II maximale Zahl der Vollgeschosse
- FH max. maximale Firsthöhe über NHN  
60 m ü NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Private Straßenverkehrsfläche (Erschließung des Baugebietes)
- Privater Fußweg

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Gemarkung Britz Flur 3, Flst. 668, 669, 672, 673, 1011, 1013, 1015, 1177-1180*
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz-Bahnverkehr) gemäß textlichen Festsetzungen 6.1 u. 6.2
- 43,00 m NHN** Bezugshöhe in Meter Normalhöhennull (Höhensystem DHHN2016)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnungen (§ 9 Absatz 5 Nr. 1 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Darstellung ohne Normcharakter

- Richtungspfeil Verkehrsfluss
- Gebäudeteil abgerissen

Darstellung der Plangrundlage (Vermessungsbüro Riesebeck, Eberswalde)

<p><b>Kataster</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt und Längenangabe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1013 Flurstücksnummer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></span> Gebäudebestand</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FH 50,0 Höhe First</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NH 49,1 Wandhöhe</li> </ul>	<p><b>Topographie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Böschung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zaun</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mauer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> örtlich gemessene Gelände Höhe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 41,5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Nutzungsartengrenze</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Straßenablauf</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Schacht viereckig mit Angabe Höhe OK Deckel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 40,50</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Schacht rund mit Angabe Höhe OK Deckel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 40,80</li> </ul>	<p><b>3xW</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wasserschieber</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Unterflurhydrant</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Schaltkasten</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bezeichnung der Befestigungsart</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Betonplatten</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PB Beton</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> B Findingspflaster</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BP Betonsteinpflaster</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GP Grobpflaster</li> </ul>
--	---	--

Plangrundlage:

<b>GB-Nr. 17920</b>
Lage-, Höhensystem: ETRS 89 DHHN 2016
Maßstab: 1 : 500
<b>Vermessungsbüro Riesebeck</b>
Vermessungstelle des: ÖbVI Jan Riesebeck
Adresse: Altenhofer Straße 13a 16227 Eberswalde
Tel. Fax: +49 3334 387013/15
eMail: <a href="mailto:info@vermessung-riesebeck.de">info@vermessung-riesebeck.de</a>

## Gemeinde Britz

Amt Britz-Chorin-Oderberg, vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz"**  
 zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Entwurf Stand Mai 2019 Maßstab 1:1000



Vorhabenträger:

**André Rouvel**  
 Choriner Bahnhofstraße 5  
 16230 Chorin

Planverfasser:

**Stadt- und Landschaftsplanung**  
 Dipl. Ing. (FH) Diana Bandow  
 Hauptstraße 16, 16259 Höhenland  
 Tel. 033454 304908; [info@landschaftsplanung-bandow.de](mailto:info@landschaftsplanung-bandow.de)



## Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (1) BauGB)

#### TF 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 16 und 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO)

(1.1) Die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO benannten Ausnahmen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

(1.2) Grundstücke zu Wohnnutzungen im WA2 bis WA4 müssen mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein.

(1.3) Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

(1.4) Im gesamten Plangebiet sind Anlagen für die Löschwasserbereitstellung zulässig.

(1.5) Die zulässige überbaubare Grundfläche für die ausgewiesene private Verkehrsfläche ist mit 4.050 m<sup>2</sup> festgesetzt.

(1.6) Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl um 50 vom Hundert für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. (§ 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO)

#### TF 2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

(2.1) Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.

(2.2) Stellplätze für die KFZ/PKW, die vom Grundstückseigentümer selbst genutzt werden, sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

#### TF 3 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

(3.1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (einschl. Dachflächen und sonstige befestigte Flächen) ist auf dem Grundstück zu versickern sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange (Bodenkontaminationen, Altlasten) nicht entgegenstehen.

#### TF 4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(4.1) Stellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material bzw. Belägen (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

#### TF 5 Löschwasserbereitstellung

(5.1) Innerhalb des Plangebietes ist eine Anlage zur Löschwasserversorgung gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen oder Richtlinien wie dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 oder durch Herstellung anderer technischer oder baulicher Voraussetzungen zur Löschwasserversorgung herzustellen.

#### TF 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB)

##### (6.1) Aktiver Lärmschutz

Innerhalb der Flächen für den Lärmschutz (LS) mit der Bezeichnung **LS A** sind über die gesamte Flächenlänge durchgängig lärmindernde Elemente (Lärmschutzwand/ Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mindestens 4 m über der festgesetzten Bezugshöhe herzustellen.

(6.2) Aktiver Lärmschutz, Gebäudeerhalt als Lärmschutzriegel Innerhalb der Flächen für den Lärmschutz (LS) mit der Bezeichnung **LS B**, sind die bestehenden Gebäude in Höhe und Länge zu erhalten. Der Erhalt bezieht sich auf die wesentlichen schallmindernden Bauelemente (Wände). Dach und dessen Aufbauten wie Schornsteine bleiben unberücksichtigt.

(6.3) Passiver Lärmschutz, Maßnahmen an Gebäuden Für die der Bahnlinie zugewandten Fassaden (Außenbauteile) und Fenster von Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, ist im allgemeinen Wohngebiet das Bauschalldämmmaß (Rw,res) von 40 dB einzuhalten. Kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass mit einem Bauschalldämmmaß (Rw,res) von weniger als 40 dB die erforderlichen Innenpegel tags von 40 dB(A) und nachts 30 dB(A) erreicht werden können, darf vom Bauschalldämmmaß (Rw,res) 40 dB abgewichen werden.

(6.4) Passiver Lärmschutz, Anordnung Aufenthaltsräumen Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Gebäudes, der Bahnlinie abgewandten Seite anzuordnen (in Richtung Norden).

#### TF 7 Grünordnung/ Gestaltung

##### (7.1) Begrünung der Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen auf den Wohngrundstücken sind zu begrünen (Rasen, Gehölze, Stauden etc.) und zu pflegen. (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)

##### (7.2) Gehölzpflanzung

Auf der privaten, zu Wohnzwecken genutzten Fläche ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum, der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt D.B., STU 14-16 cm oder es sind mindestens 2 hochstämmige Obstgehölze STU 10-12 cm, zu pflanzen. Vorzugsweise sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

##### (7.3) Umsetzung der Pflanzung/Erhalt

Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken gemäß TF 7.2 sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellungsanzeige umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

### Hinweise:

#### H1) Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde I (Stadtsee). Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Kreistagsbeschluss von 1981.

#### H2) Altlasten

Das Plangebiet liegt innerhalb der vom Landkreis Barnim als „S 10/08 Eisengießerei Britz“ geführten Altlastenverdachtsfläche. Die Hinweise in der Planbegründung sind zu beachten.

#### H3) Artenschutz

##### H3.1) Gebäude

Vor Abriss oder dem Umbau von Gebäuden sind diese auf, an und in Gebäuden brütende Vogelarten (z. B. Hausrotschwanz, Hausspatz u.a.) und Fledermäuse zu untersuchen. Die Freigabe des Gebäudes zum Umbau oder Abriss erfolgt durch eine fachkundige Person.

Je Verlust eines Nistplatzes ist eine dauerhaft haltbare Nisthilfe aus Holzbeton am Gebäude anzubringen. Die Anbringung der Nisthilfen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen.

##### H3.2) Reptilien

Vor der Herrichtung des Lärmschutzwalls sind die Flächen auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen. Bei positiven Befunden ist ein Schutzkonzept mit Maßnahmen zu erarbeiten und die Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

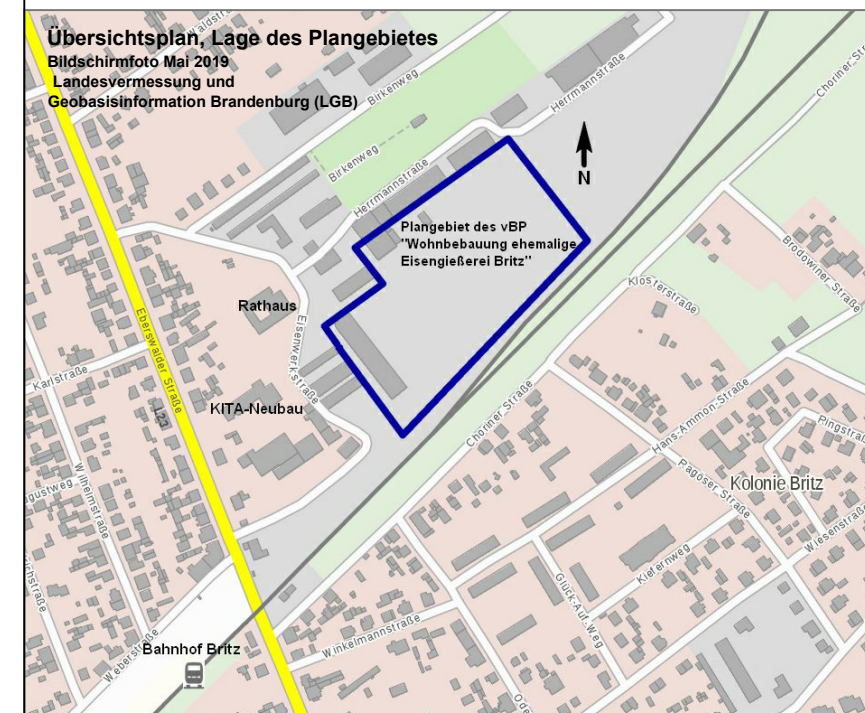
Weitere Hinweise siehe Punkt 5.6.1 der Planbegründung.

## Kennzeichnungen:

**K1)** Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, ist bei der Planung und Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen, dass durch den Schienenverkehr Erschütterungsimmissionen auftreten können. Ggf. sind auf Grund dessen bautechnische Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, in denen Aufenthaltsräume vorgesehen sind, notwendig.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])



## Gemeinde Britz

Amt Britz-Chorin-Oderberg, vorhabenbezogener Bebauungsplan

**"Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz"**

zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

**Teil B Textliche Festsetzungen**

Entwurf Stand Mai 2019



Vorhabenträger:

**André Rouvel**

Choriner Bahnhofstraße 5

16230 Chorin

Planverfasser:

**Stadt- und Landschaftsplanung**

Dipl. Ing. (FH) Diana Bandow

Hauptstraße 16, 16259 Höhenland

Tel. 033454 304908; info@landschaftsplanung-bandow.de

## **II BEGRÜNDUNG**

Entwurf Mai 2019

## 1. Einführung

Die Gemeinde Britz beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Eisengießerei Britz über das Planinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbauflächen zu entwickeln. Bereits im Jahr 2015 wurde auf Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ gefasst.

Im Herbst 2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer Offenlage des Vorentwurfes.

Der Landkreis Barnim äußerte in seiner Stellungnahme vom 18.10.2017, dass keine Außenbereichsflächen in den geplanten Geltungsbereich des VBPs einbezogen wurden. Die zu überplanenden Flächen liegen im Siedlungsbereich. Außerdem geht es hierbei um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von ehemals gewerblich genutzten Flächen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind gegeben. Der Landkreis Barnim empfahl daher das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB für die Entwicklung der Flächen zur Wohnnutzung.

Die Gemeinde Britz folgte dieser Empfehlung und hat auf ihrer Sitzung am 26.02.2018 beschlossen, den aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB weiterzuführen.

Daraus ergibt sich, dass:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchzuführen ist
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind
- keine Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind erforderlich sind
- keine zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB zu erstellen ist und
- keine Angaben zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB erforderlich sind.

Wenngleich bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich sind, sollen Maßnahmen der Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Berücksichtigung finden, Fachgesetze wie das Bundesimmissionsschutzgesetz und artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten.

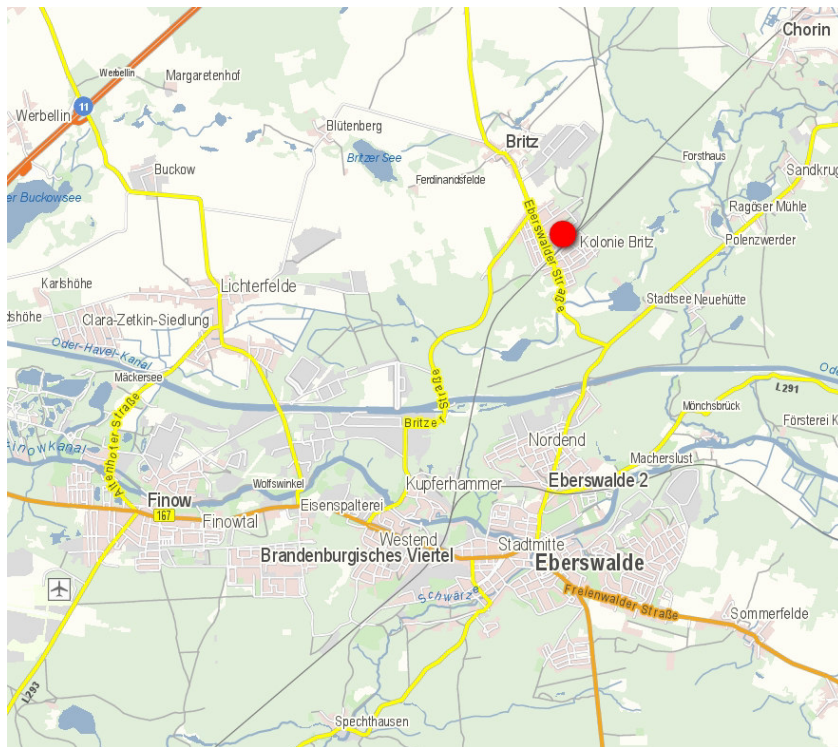


## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes/ Eigentumsverhältnisse

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes



Der rote Punkt in der Abbildung kennzeichnet die räumliche Lage des Gebietes des aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Britz.

Kartenmaterial:

Bildschirmfoto vom 24.05.2017  
Brandenburg Viewer des Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

Die Gemeinde Britz befindet sich nördlich, etwa 10 Auto-

minuten vom Stadtzentrum Eberswalde entfernt. Die Gemeinde ist unterteilt in Britz „Dorf“ und Britz „Kolonie“, in dem sich das Plangebiet des aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet. Der Geltungsbereich des vBP liegt nördlich der Bahnstrecke (6081) Berlin – Gesundbrunnen-Eberswalde-Stralsund.

Der Eigentümer der Flurstücke innerhalb des aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist André Rouvel, Choriner Bahnhofstraße 5 in 16230 Chorin.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes in Britz auf dem ehemaligen Eisengießereigelände



Kartenmaterial:

Bildschirmfoto Mai 2019  
Brandenburg Viewer des Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Britz ist mit der Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn und seiner infrastrukturell relativ guten Aufstellung ein attraktiver Wohnstandort. Die Gemeinde Britz verfügt über eine Schule, eine moderne Kindertagesstätte, mehrere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, die Verwaltung des Amtes Britz-Chorin-Oderberg hat ihren Sitz in Britz und mehrere gewerbliche Betriebe

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Gelände der ehemaligen Eisengießerei Britz, sieht die Gemeinde die Chance die kontinuierliche Nachfrage an erschlossenen Baugrundstücken zu Wohnzwecken, zeitnah decken zu können.

Auf Antrag des Vorhabenträgers André Rouvel, hat die Gemeinde Britz deshalb auf ihrer Sitzung am 18.05.2015 unter der Beschlussnummer BR-033/2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ mit dem Planungsziel der Entwicklung von Wohnbauflächen beschlossen.

## **2. Ausgangssituation**

Am 30.11.2015 wurde unter der Beschlussnummer: BR-065/2015 die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Eisengießerei Britz“ durch die Gemeindevertretung Britz beschlossen. Der Bebauungsplan, der das Gebiet als Gewerbegebiet auswies wurde nicht umgesetzt.

In der Begründung zum Aufhebungsbeschluss wird angeführt:

*„Ausgehend von der wirtschaftlichen Situation zum Zeitpunkt der Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 28.08.1995 war es Ziel der Planung, den vorhandenen Industriestandort zu sichern bzw. planungsrechtlich weiter zu entwickeln.*

*Versuche, in diesem Gebiet Gewerbebetriebe anzusiedeln, hatten nur wenig Erfolg, so dass sich in den Folgejahren die vorhandene Bausubstanz immer mehr verschlechterte und große Teilflächen des B-Plan-Gebietes nicht entsprechend ihrer planungsrechtlichen Bestimmung genutzt werden. Die Gemeinde ist seit Jahren bemüht, eine Lösung zur Umgestaltung zu finden und damit eine Aufwertung der Flächen zu erreichen. Es ist aber abzusehen, dass eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben in dem Ausmaß, welches der vorhandene Bebauungsplan ermöglicht, nicht in Anspruch genommen wird und von der Gemeinde auch nicht mehr gewünscht wird.“*

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Der nördliche Bereich des Plangebietes, welcher im aufgestellten vBP als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist mit Gebäuden gebaut, die gewerblichen Nutzungen dienen.

Dazu zählen befestigte Lagerflächen die dem Baubetriebshof des Amtes Britz-Chorin-Oderberg (Amt BCO) zugeordnet werden sowie ein Gebäude, mit Nutzung als Garage und Werkstatt sowie ein Schuppen zu Lagerzwecken. Gemäß Auskunft des Vorhabenträgers ist das Gebäude an private Nutzer vermietet. Auf dem Turm des im Lageplan bezeichneten Maschinenhauses (Bereich Mitte des Mischgebietes) ist eine Mobilfunkstation (Antennenanlagen) installiert.

Die Freiflächen um diese Gebäude herum sind überwiegend befestigt mit Straßenbetonplatten und Schlackepflaster.

Unmittelbar angrenzend, jedoch nicht im Plangebiet befinden sich die Gebäude der Kämpfe Elektronik GmbH (Eisenwerkstraße 10) und jenes der Firma Herrmann Elektroanlagen (Herrmannstr. 6).

Im westlichen Bereich der festgesetzten Wohngebietsfläche steht ein leeres Gebäude, mit einer Grundfläche von 1.570 m<sup>2</sup>, welches zu Wohnzwecken umgebaut werden soll.

Entsprechende Anträge der Nutzungsänderung sind in Bearbeitung.

Um das Gebäude herum befinden sich verschiedenartig befestigte Flächen. Der überwiegende Plangebietsteil ist nach Abriss der baulichen Anlagen frei von Bebauung und mit einer Wei-



## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

degraseinsaat begrünt.

Im Frühjahr 2019 wurde die Fläche als Viehweide für 2 Kühe und ein Kalb genutzt.

Im Süden des Plangebietes parallel der Bahngleise unterbricht eine Erdaufschüttung mit einer Höhe von 2,0 m bis 2,6 m die Sicht auf die Gleise der Bahnanlage Strecke 6981 Berlin-Eberswalde-Stralsund. Die Böschung ist begrünt mit ruderalen Pflanzenarten.

Das gesamte Plangebiet ist eingezäunt. Ein Zugang ist nur möglich über das südliche Tor, welches verschlossen ist.

### Abbildung 3

Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes und Beschreibung der angrenzenden Bebauung



Kartengrundlage: DOP\_420604-5858878\_photo, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Potsdam März 2017; Aktualität Mai 2016

## 2.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Ver- und Entsorgungsmedien ist neu zu planen und einzurichten, wenngleich bereits einzelne Versorgungsleitungen wie z.B. die der E.DIS Netz GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH im nördlichen Plangebietsteil (Mischgebiet) anliegen.

### 2.2.1 Löschwasserversorgung

Voraussetzung für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist die Sicherstellung über eine ausreichende Löschwassermenge im Brandfall. Um diese sicher zu stellen gibt es die Möglich-

## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

keit einen Löschwasserteich zu errichten oder die Bereitstellung über die örtliche Trinkwasserversorgung mittels Unterflurhydranten zu besorgen.

Bei der Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen sind die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zu erfüllen. Für die in den Unterlagen dargestellte Bebauung ist eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden notwendig.

Die Entnahmestelle muss in einem Umkreis von 300 m um das Löschobjekt zur Verfügung stehen.

Eine Löschwasserentnahmestelle ist im Plangebiet nicht gesondert ausgewiesen. Es wurde eine Festsetzung (1.3) aufgenommen, die die Zulässigkeit von Anlagen für die Löschwasserbereitstellung im gesamten Plangebiet bestimmt.

Dem Vorhabenträger ist es somit möglich, im Rahmen der verbindlichen Erschließungsplanung den Standort für die Löschwasserentnahmestelle frei zu wählen.

## 2.3 Natur, Landschaft, Umwelt

### 2.3.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Britz liegt auf der Mecklenburgischen Seenplatte im Naturraum Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet und dort in der Nordöstlichen Ecke des Eberswalder Tals. (SCHOLZ 1962)

### 2.3.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortschaft Britz im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Die überplanten Flächen liegen innerhalb des Siedlungsbereiches und sind auf Grund dessen **nicht** von den Verboten gemäß § 6 der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990 (/ GBl. 1990 SDr., [Nr. 1472], S., GVBl. 2008 II S.327) geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 28]), betroffen.

Geschützte Biotope gemäß Biotopschutzverordnung vom 7. August 2006 sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 2.3.3 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Eberswalde I (Stadtsee). Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Kreistagsbeschluss von 1981.

*„Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet auch nach einer Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes in diesem befindet und dann die entsprechenden Restriktionen einer neuen Schutzgebietsverordnung gelten und anzuwenden sind.“<sup>1</sup>*

Gemäß der Abfrage beim LfU<sup>2</sup> beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 7,5 und 10 m. Bei den Baugrunduntersuchungen zum Neubau der KITA Britz, etwa 100 Meter in südwestlicher Richtung wurde Dezember 2014 kein Grundwasser erkundet. Die Bohrtiefen lagen bei 6 m. *Der Boden unter der obersten Bodenschicht setzt sich zusammen aus Kiese und Sande Es sind mittel- bis grobkörnige, helle, blassgelbliche bis graue Sande ohne nennenswerte schluffige Beimengungen. Mit zunehmender Tiefe nimmt die Korngröße zu. In weiteren Tiefenlagen wurden z. T. grobsandige Feinkiese erkundet.<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Stellungnahme Untere Wasserbehörde vom 18.10.2017

<sup>2</sup> lfu.brandenburg.de

<sup>3</sup> WILAB 2015

### Bewertung

Wenngleich aus dem Plangebiet selbst noch keine Untersuchungsergebnisse zu den Bodenverhältnissen vorliegen, ist die Wahrscheinlichkeit groß genug anzunehmen, dass die Wasser- und Bodenverhältnisse ähnlich denen sind, die im Zusammenhang des Neubaus der KITA erkundet wurden. Die anstehenden Bodenverhältnisse haben zur Folge, dass anfallendes Niederschlagswasser sehr schnell versickert und ins Grundwasser gelangt. Das Grundwasser verunreinigende Schadstoffe können so relativ ungehindert in das Grundwasser gelangen.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde (UB) wurde daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet als Altlastenverdachtsstandort bekannt ist. Die UB führt aus, dass:

*„Derzeitig liegen keine Erkenntnisse vor, aus denen ein Handlungsbedarf hinsichtlich stofflich-schädlicher Bodenveränderungen abzuleiten wäre.“*

Die UB führt allerdings im Weiteren aus,

*„Durch einen Sachverständigen, der die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die notwendige gerätetechnische Ausstattung verfügt (§ 18 BBodSchG i.V.m. § 34 BbgAbfBodG), ist vor Baubeginn eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und ggf. auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erstellen und der UB vorzulegen.“*

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die untere Wasserbehörde eine behördliche Abstimmung zur Versickerung von Niederschlagswasser fordert.

Dass rein technisch eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, kann auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse angenommen werden.

Je nach Ergebnis der Bodenuntersuchung, die von der UB vor Baubeginn eingefordert wird, kann der Fall vorliegen, dass im Boden grundwassergefährdende Schadstoffen anliegen und eine Versickerung eingeschränkt oder sogar unterbunden werden muss.

Allgemein förderlich für die Reinhaltung des Grundwassers ist die schnelle Schaffung einer Vegetationsdecke auf einer mindestens 20 cm dicken humosen Oberbodenschicht, so dass bei der Versickerung des allgemein belasteten Niederschlagswassers eine Filterung über die obere Bodenschicht erfolgen kann.

Im Bebauungsplan wurde zum Schutz des Grundwassers die textliche Festsetzung TF3.1 wie folgt formuliert:

*„Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (einschl. Dachflächen und sonstige befestigte Flächen) ist auf dem Grundstück zu versickern sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange (Bodenkontaminationen, Altlasten) nicht entgegenstehen.“*

#### 2.3.4 Schutzgut Boden / Fläche

*„Die Gemeinde Britz liegt im nördlichen Talsandbereich des Haupttales des Eberswalder Urstromtales, zwischen der Stadtsee-Rinne mit Ragösetal im Süden und der Golzow-Britzer Grundmoräne im Norden.*

*Das Eberswalder Urstromtal wird, wie alle Urstromtäler, von mächtigen Sanden aufgebaut, die z. T. mehr als 20 m Mächtigkeit erreichen können. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch die wechsellagernden kiesigen Schmelzwassersande. Die Mächtigkeit der Talsande wird in /U3 mit ca. 10 m angegeben. Das Liegende des Gebietes bildet die elsterkaltzeitliche Grundmoräne.“<sup>4</sup>*

Erkenntnisse aus spezifischen Bodenuntersuchungen liegen aus dem Plangebiet nicht vor. Der Baugrunduntersuchung zum etwa 100 m entfernten KITA-Neubau ist zu entnehmen, dass unter der oberen Bodenschicht vorrangig Mittelsande, Feinsande bis hin zu Grobsanden anliegen. Auf Grund der geologischen Entstehung der Böden kann davon ausgegangen werden,

<sup>4</sup> WILAB, Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Neubau Kita –Eisenwerkstraße, 16230 Britz, Januar 2015

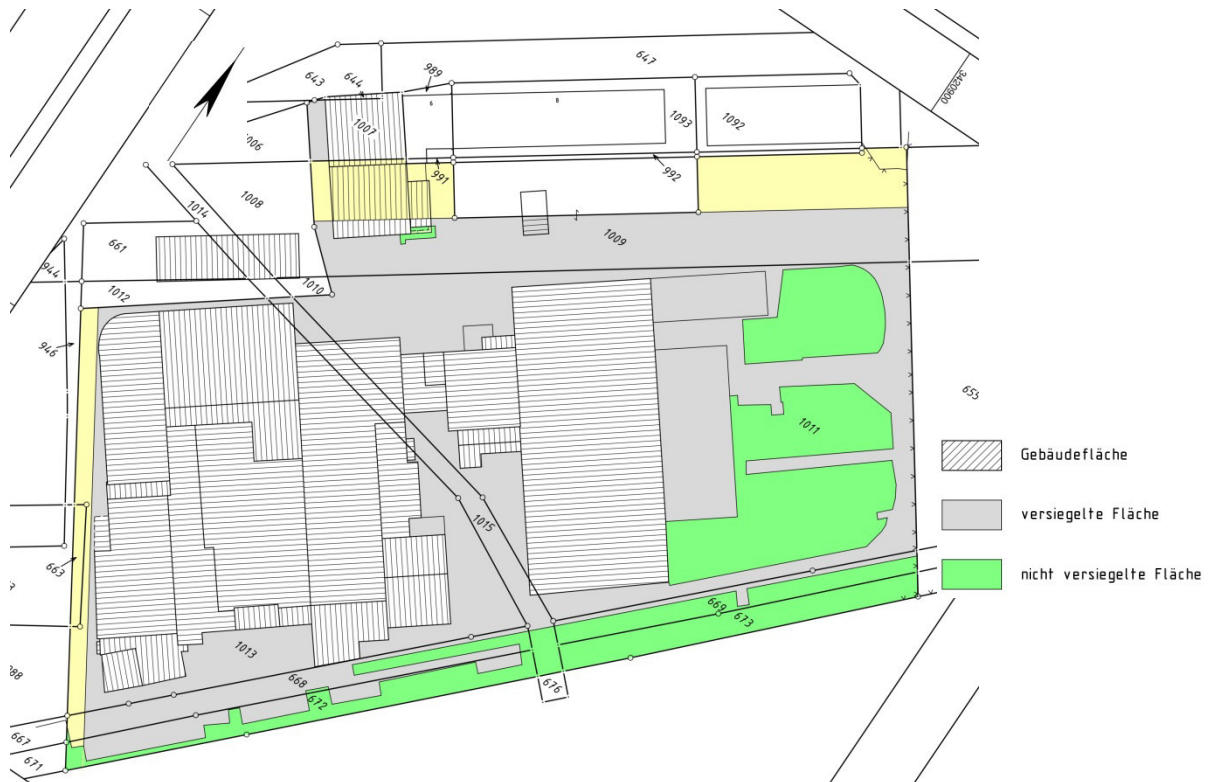


## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

dass im Plangebiet, abgesehen von der Oberbodenschicht, ähnliche Bodenverhältnisse vorliegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche „S 10/08 Eisengießerei Britz“. Aufgrund der historischen industriellen Nutzung der Fläche ist von Vorbelastungen auszugehen. Die Abbildung 4 stellt die einstmals bebaute Fläche des Plangebietes dar. Etwa vor 10 Jahren wurde mit dem Rückbau der Gebäude und Flächen begonnen. Bis auf die nördlichen Gebäude und dem Gebäude im Westen sind die baulichen Anlagen zurückgebaut. Auf den entsiegelten Flächen wurde Oberboden aufgebracht und mit einer Weidegrasansaat versehen.



**Abbildung 4:** Flächenversiegelung der Vornutzung als Industriegebiet

Quelle: Kartenausschnitt des Plans „Flächenermittlung“, Auftragsnummer 118/2009 des Vermessungsbüros Rainer Mallon aus Eberswalde.

### Bewertung:

Die Böden im Plangebiet unterliegen der Vorbelastung aus der industriellen Vornutzung der ehemaligen Eisengießerei. Zwar liegen gemäß Aussage der unteren Bodenschutzbehörde: „... keine Erkenntnisse vor, aus denen ein Handlungsbedarf hinsichtlich stofflich-schädlicher Bodenveränderungen abzuleiten wäre ...“ dennoch sind Kontaminationen nicht völlig ausgeschlossen. Es ergeben sich Vorkehrungen, die unter dem Punkt 2.4 Altlasten beschrieben sind.

### Eingriffsumfang:

Mit dem Planvorhaben werden Wiederversiegelungen und Wiederverdichtungen des Bodens durch bauliche Anlagen planungsrechtlich vorbereitet.

Auf der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche können gemäß den getroffenen Festsetzungen bis zu 13.690 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen wie Gebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Terrassen, Geräteschuppen etc. überbaut werden. Im WA1 ist eine Fläche von 1.355 m<sup>2</sup> durch bestehende Gebäude, die umgenutzt werden sollen bebaut.

Das ausgewiesene Mischgebiet ist zu 2/3 überbaut und die Bodenfläche überwiegend versiegelt.

Durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 im Westen (bestehende Nutzungen) und der GRZ von 0,4 im Osten (unbebaut) ist die Überbaubarkeit von 3.210 m<sup>2</sup> vorbereitet und möglich.

## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

Durch Verkehrsflächen werden 4.100 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Ein kleiner Anteil davon ist bereit durch Flächenbefestigungen wie Betonplatten, Betonsteinpflaster oder Schlackepflaster befestigt (im Bereich der Mischgebietsausweisung, Wohnweg und der Gehweg).

### 2.3.5 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) des Landkreises Barnim gab im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung den Hinweis:

*„Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Generell gilt jedoch die Fundanzeigepflicht gemäß § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (Steinsetzzeug, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen.“*

Darüber hinaus sind Belange des Baudenkmalschutzes bei dem Vorhaben nicht betroffen.

### 2.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet schließt an Siedlungsbereiche an, die eine Mischnutzung aus Gewerbe, Verwaltungen, Wohnen und sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte) aufweisen. Der Blick aus dem Plangebiet in Richtung Norden und Westen fällt auf Gebäude, die auf gewerbliche Nutzungen schließen lassen. Im Süden fällt der Blick auf einen begrünten Erdwall, der das Plangebiet von den Gleisanlagen der Bahn trennt. Vom Plangebiet aus hinter den Gleisanlagen verstellen hochgewachsenen Laub- und Nadelgehölze den Blick auf die angrenzenden Gebäude der Choriner Straße. Im Osten begrenzen Vorwaldstadien aus jungen Kiefern und Robinien den Blick in die freie Landschaft.

### 2.3.7 Biotoptypen

Die Zuordnung zu den Biotoptypen gemäß Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 sowie der Beschreibung der Biotoptypen von 2007 erfolgte auf Grund einer Begehung im Mai 2017.

Folgende Biotoptypen wurden ermittelt:

Tabelle 1: Biotoptypen des Plangebietes

<b>Biotoptypnummer/ Beschreibung</b>	<b>Flächengröße/ Bestand</b>
<b>03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>	
<b>03100 vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgrad &lt; 10%)</b> <i>03110 vegetationsfreie und -arme Sandflächen</i>	3.670 m <sup>2</sup>
<b>03200 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren</b> <i>03240 zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren</i> Böschung parallel zur Gleisanlage Kanadische Goldrute, Ackerkratzdistel, Quecke,	2.755 m <sup>2</sup>
<b>05 Gras- und Staudenfluren</b>	
<b>051111 Artenreiche Magerweide</b> Gemäß Aussage des Vorhabenträgers wurde die Fläche mit einer Weidegras-Saatgutmischung bestellt. Die Fläche wird regelmäßig gemäht oder beweidet. Im Frühjahr 2019 weideten auf der Fläche 2 Kühe und ein Kalb. Zur angesäten Grasmischung gesellen sich ruderale Staudenarten wie Graukresse, Natternkopf, Ackerkratzdistel, Klatsch-Mohn, Löselsrauke, Vogelwicke, Rainfarn u.a.	19.070 m <sup>2</sup>

Biotoptypnummer/ Beschreibung	Flächengröße/ Bestand
<b>08280 Vorwälder</b>	
<b>08281 Vorwälder trockener Standorte/ Industriebrache</b> Außerhalb des Plangebietes, östlich angrenzend	-----
<b>12300 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen</b>	
<i>12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)</i> Flächen nördlich des Plangebietes (Mischgebietsausweisung)	3.970 m <sup>2</sup>
<i>12320 Industrie- und Gewerbebrache</i> Flächen westlich im Plangebiet, verschiedenartig befestigte Außenflächen Gebäudefläche beträgt 1.355 m <sup>2</sup>	3.870 m <sup>2</sup>

Geschützte Biotopstrukturen und geschützte Pflanzen sind im Plangebiet nicht vorhanden.



**Abbildung 5:** Blick aus Richtung südwest in Richtung südost auf das Plangebiet, Standort in Nähe Eisenwerkstraße (Zufahrt zum Plangebiet), Aufnahme vom 24.04.2019

**Bewertung:**

Die ehemalige Industriebrache hat auf den Flächen, auf denen die baulichen Anlagen zurück gebaut wurden, eine ökologische Aufwertung erfahren.

Auf den knapp 2 ha großen entsiegelten Flächen wurde vom Eigentümer der Fläche eine Weidegrassaatgutmischung eingebracht. Die entstandene Magerwiese unterliegt der Bearbeitung durch Mahd und Beweidung. Neben den angesäten Weidegräsern haben sich einige ruderalen Staudenarten auf der Fläche etabliert, die die Fläche hinsichtlich ihres Blüheeffektes insbesondere für Insekten aufwerten.

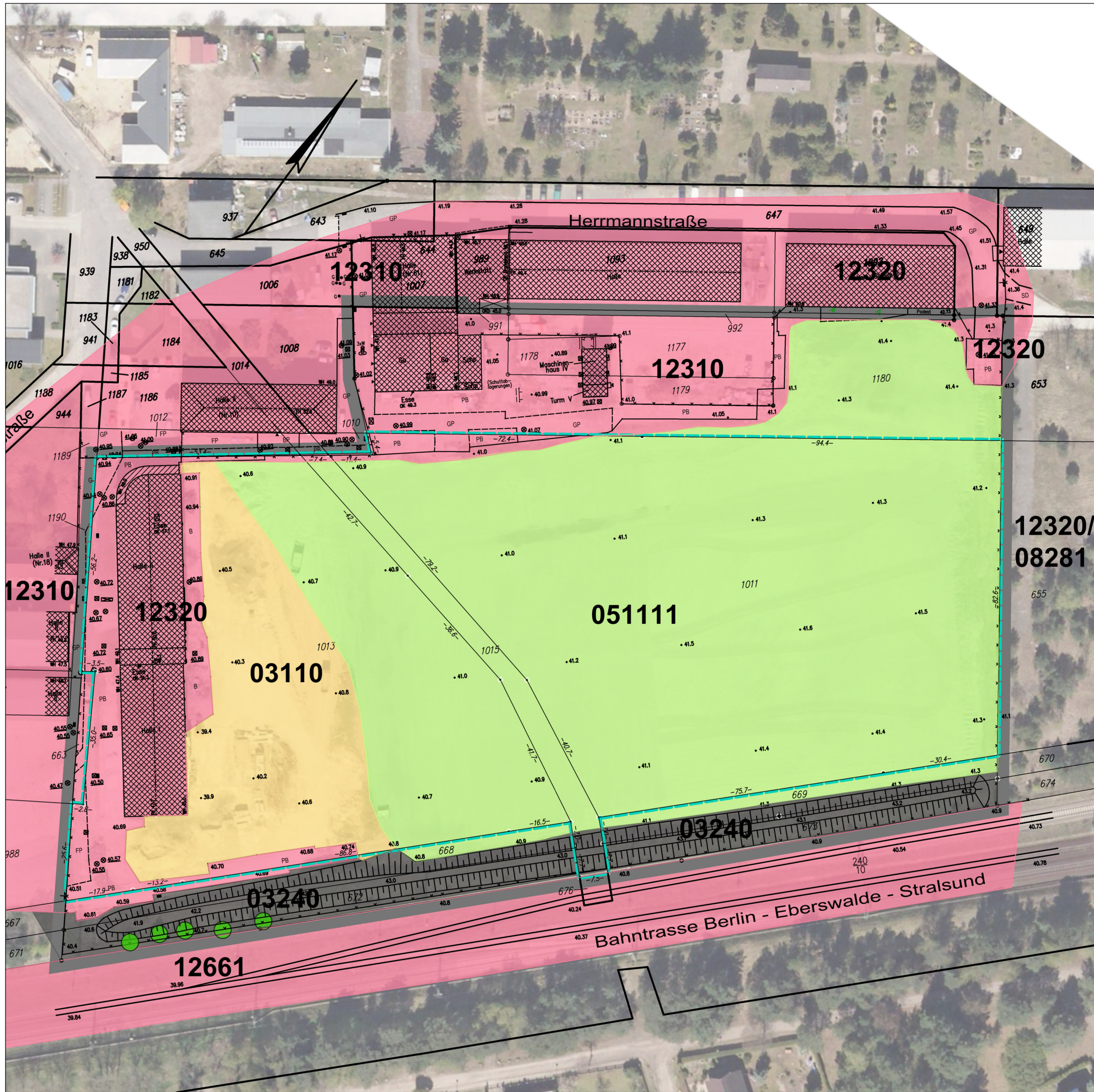
Die entstandenen Grünflächen, einschließlich des mit ruderalen Pflanzenarten bewachsenen südlichen Erdwalls, haben eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit.

**Eingriffsbeschreibung:**

Mit Umsetzung des Planvorhabens treten anstelle der Magerweide, gärtnerisch gestaltete private Grünflächen, die sich aus Zierrasen und ggf. Sträuchern zusammensetzen. Je nach Vielfältigkeit der Gartengestaltung können Lebensbereiche z.B. für Insekten entstehen, die der Wertigkeit des jetzigen Zustands entsprechen.

Der Erdwall soll die Lärmschutzfunktionen erfüllen und wird auf Grund dessen auf 4 m Höhe aufgeschüttet. Nach Beendigung der Modellierung entstehen dort wieder begrünte Flächen.





## Legende

Kartierung entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs  
Stand: 2011

### Biotoptypen

- 03110** vegetationsfreie und -arme Sandflächen
- 03240** zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren
- 08281** Vorwald trockenwarmer Standorte auf Industriebrache
- einzel stehende junge Bäume (Spitz-Ahorn)
- 051111** artenreiche Magerweide
- 12310** Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)
- 12320** Industrie- und Gewerbebrache
- 12661** Gleisanlage außerhalb vom Bahnhof

### Sonstige Darstellungen

- Geltungsbereich des vBP

### Darstellungen Plangrundlage (Vermessungsbüro Riesebeck Eberswalde)

Kataster	Topographie	3xW
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> -7.0-	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Böschung	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Wasserschieber
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt und Längenangabe	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Zaun	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Unterflurhydrant
<b>1013</b> Flurstücksnummer	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Mauer	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Schaltkasten
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></span> Gebäudebestand	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> örtlich gemessene Geländehöhe	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Bezeichnung der Befestigungsart
FH 50.0 Höhe First	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Nutzungsartengrenze	PB Betonplatten
WH 49.1 Wandhöhe	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Straßenablauf	B Beton
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Schacht viereckig mit Angabe Höhe OK Deckel	FP Findlingspflaster
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Schacht rund mit Angabe Höhe OK Deckel	BP Betonsteinpflaster
		GP Großpflaster

## Gemeinde Britz

Amt Britz-Chorin-Oderberg, vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz"**  
 zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan  
**Biotopkarte - Entwurf Stand Mai 2019, Maßstab 1:1000**

Vorhabenträger:  
**André Rouvel**  
 Choriner Bahnhofstraße 5  
 16230 Chorin

Planverfasser:  
**Stadt- und Landschaftsplanung**  
 Dipl. Ing. (FH) Diana Bandow  
 Hauptstraße 16, 16259 Höhenland  
 Tel. 033454 304908, info@landschaftsplanung-bandow.de



## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

### 2.3.8 Tiere / artenschutzfachliche Belange

Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet, finden Tierarten, deren Lebensraum und insbesondere die Fortpflanzungsstätte an Gehölze gebunden sind, keine geeigneten Bedingungen, da nur im Randbereich vereinzelt wenige Gehölzstrukturen vorhanden sind, die vom Vorhaben nicht betroffen sind.

Hauptaugenmerk liegt also auf Arten, die in Siedlungsgebieten und Ortsrandlagen vorkommen können.

#### Brutvögel:

Mögliche vorzufindende Arten sind auf Grund des Gebäudebestandes

Tabelle 1: gebäudetypische Vogelarten

Deutsche Name	wissenschaftliche Bezeichnung	RL-BB 2008	RL-Dtsch 2016	Brutzeit
Haurotschwanz	Phoenicurus ochruros	-----	-----	Mitte März bis Anfang September
Hausspatz	Passer domesticus	-----	-----	Ende März bis Anfang September
Bachstelze	Motacilla alba	-----	-----	Anfang April bis Mitte August
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	3	V	Anfang April – Anfang Oktober
Mehlschwalbe	Delichon urbica	-----	V	Mitte April – Anfang September
Mauersegler	Apus apus	-----	-----	Ende April – Ende September

#### RL-BB 2008

3- gefährdet

#### RL-Dtsch 2016

V – Vorwarnliste (Rückgänge, aber noch keine akute Gefährdung)

Das am westlichen Rand des Plangebietes stehende Gebäude hat viele Öffnungen und Nischen, die für typische Arten der Tabelle 1 Fortpflanzungsstätten sein können. Beobachtet wurden Haussperlinge, ein- und ausfliegende Rauchschwalben sowie ein Hausrotschwanz.

#### Bodenbrüter:

Eine systematische Artenerfassung nach standardisiertem Vorgehen erfolgt auf der Vorhabenfläche nicht.

Potentiell scheint die Magerwiese mit einer fast 2 ha großen Fläche für am Boden brütende Vogelarten geeignet zu sein, doch während der mehrfachen Begehungen der Fläche wurde weder typischer revieranzeigender Vogelgesang von z.B. Feldlerchen vernommen noch konnten Individuen dem Lebensraum entsprechende Vogelarten (Grauammer, Braunkehlchen, Feldlerche, Heidelerche etc.) erfasst werden. Über der Fläche wurden Rauchschwalben auf Futtersuche beobachtet.

Die Magerweide eignet sich dennoch gut als Futterquelle für Vögel, insbesondere werden von den Exkrementen der Rinder Insekten angelockt, die wiederum auch von Fledermäusen gejagt werden.

Alle europäischen Vogelarten unterliegen den Schutzbestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

#### Fledermäuse:

Es ist nicht ungewöhnlich, dass sich in längere Zeit leer stehenden geeigneten und zugänglichen Gebäuden Fledermäuse ansiedeln. Eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausvorkommen erfolgte bislang nicht.

Alle 18 in Brandenburg beheimaten Fledermausarten unterliegen den Schutzbestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).



## **Gemeinde Britz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

Die Gebäude im Plangebiet sind auf Grund dessen vor Umbau oder Abriss auf das Vorhandensein von Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.

## **Insekten**

Der Vegetationsbestand auf der Magerweide weist durchschnittliche Blühaspekte auf, die Insekten wie z.B. Bienen, Hummeln und Schmetterlinge als Nahrungsquelle dienen können.

## **Amphibien**

Das Vorkommen von Amphibien im Plangebiet kann nahezu ausgeschlossen werden. Weder im Plangebiet noch im Umfeld des Plangebietes befinden sich Gewässer, die ggf. als Laichgewässer geeignet wären

## **Reptilien**

Die geringe Deckungsmöglichkeiten auf der Weidefläche (Schutz vor Fressfeinden wie z.B. Mäusebussard, Rotmilan) und die möglichen Trittschäden, verursacht durch die Weidetiere, weisen das Plangebiet zu keinen ganzjährigen attraktiven Lebensraum für Reptilien aus. „Auf den kurzrasigen und deckungsarmen Weideflächen fehlen Schutz und Möglichkeiten der Thermoregulation. ... Es gibt auch Hinweise darauf, dass Reptilien Flächen mit Weidetieren selbst dann meiden, wenn dort gute Strukturen vorhanden sind (BLANKE 2010).“<sup>5</sup>

Die östlich angrenzende Industriebrache, die sich mittlerweile zu einem Vorwald trockener Standorte entwickelt hat weist dahingehend wesentlich bessere Eigenschaften auf. Das Vorkommen von Zauneidechsen ist dort erheblich höher als im Plangebiet.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige Individuen der Art das Plangebiet zur Nahrungssuche nutzen.

Der südlich angrenzende Erdwall kann nicht grundsätzlich als Lebensraum für Reptilien ausgeschlossen werden, so dass sich entsprechende durchzuführende Vermeidungsmaßnahmen ergeben, die unter Punkt 5.6.1 aufgeführt sind.

## **Klein- und Mittelsäuger**

Der Planstandort wird als Lebensraum für im Boden lebenden bzw. grabenden Kleinsäuger (Mäuse, Maulwurf) auf Grund der Bodenverhältnisse eher schlecht eingeschätzt. Die anstehenden sandigen Böden haben zwar gut grabfähige Eigenschaften, nur fallen die Gänge immer wieder zusammen und sind deshalb weniger gut geeignet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Für Mittelsäuger wie Igel und Wildkaninchen ist der Zugang zum Gelände durch Schlupflöcher unterm Zaun gegeben.

Der § 44 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bestimmt:

*Es ist verboten:*

- 1. wild lebenden 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. wild lebende 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen*

<sup>5</sup> Ina Blanke, Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten, Laurenti Verlag 2010

## **Gemeinde Britz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

*aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Im Absatz 5 wird weiter bestimmt:

*(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
- 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Unter Berücksichtigung der Durchführung der unter 5.6.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen darf angenommen werden, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht gegeben ist.

### *2.3.9 Schutzgut Mensch und die Bevölkerung insgesamt*

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Bahnanlagen der Strecke: Berlin-Eberswalde-Stralsund bzw. an die Strecke, die nach Joachimsthal und weiter führt. Die vorbeifahrenden Züge verursachen Lärm und Erschütterungen, die in das Plangebiet emittieren. Gemäß Angabe der Deutschen Bahn wird die Strecke 6081 (Berlin-Stralsund) 92 mal am Tag und 22 mal in der Nacht mit Geschwindigkeiten von 90 bis 120 km/h befahren. Um die voraussichtlichen Wirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, dessen **erste** Auswertungen ergeben haben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ohne Lärmschutzmaßnahmen klar überschritten werden. Insbesondere auch deshalb, weil sich die Anzahl der vorbeifahrenden Züge bis 2025 laut Angaben der Deutschen Bahn auf 123 Fahrten am Tag und 26 in der Nacht erhöhen wird. Die Fahrten auf dem Streckenabschnitt 6759 bleiben mit 26 Fahrten am Tag und 4 in der Nacht mit einer Geschwindigkeit von 80 km/h auch im Jahr 2025 konstant.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags 55 dB (A)

nachts 40 bzw. 45 dB (A) (der höhere Wert gilt für Verkehrslärm)

Zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Gleisanlage der Deutschen Bahn befindet sich ein Erdwall dessen Böschungsoberkante zwischen 2,00 m unter 2,60 m, bezogen auf die Höhe der Gleisanlage, hoch ist.

Um einen wirksameren Lärmschutz zu erzielen, muss der Wall auf mindestens 4 m erhöht werden.

Gemäß der Ausbreitungsberechnung für das Prognosejahr 2025 unter Berücksichtigung dessen, dass der Wall im Süden und Osten des allgemeinen Wohngebietes 4 m hoch ist, ergeben sich folgende Lärmeinwirkungen:

Im Bereich von etwa 20 m nördlich des Erdwalls und einer Höhe von 6 m über Gelände des geplanten Wohngebietes werden Pegelwerte tags (6 bis 22 Uhr) von 65 bis 70 dB(A) prognostiziert. Hinter den 20 m bis zur Mitte des WA-Gebietes werden Pegelwerte tags (6 bis 22 Uhr) 60 bis 65 dB(A) und für das restliche WA-Gebiet werden Pegelwerte tags (6 bis 22 Uhr) von 55 bis 60 dB(A) ausgegeben.

Diese Werte sind demzufolge im Obergeschoss zu erwarten.

In der Höhenschicht drei Meter tiefer, auf Niveauhöhe des Erdgeschosses liegt der Pegelwerte tags (6 bis 22 Uhr) im nahezu ganzen Wohngebiet bei 55 bis 60 dB(A).

*Im Weiteren werden von „vorbeifahrenden Zügen neben direktem Luftschall (Primärluftschall) auch Schwingungen erzeugt. Diese breiten sich im Untergrund als Bodenwellen aus und werden über die Fundamente auf benachbarte Gebäude übertragen. Dort können sie vom Menschen als spürbare Erschütterungen wahrgenommen oder als sogenannter sekundärer Luftschall gehört werden. Der sekundäre Luftschall wird von den schwingenden Gebäudeteilen, in der Regel Decken und Wänden, in die umgebende Luft abgestrahlt.“<sup>6</sup>*

Die Intensität der Spürbarkeit hängt u.a. von der Baukonstruktion des Gebäudes, dem Abstand zum Bahngleis als auch den Bodenverhältnissen ab.

Im Norden und Westen grenzt das Wohngebiet an gewerbliche Nutzungen, die von ihren Emissionserwartungen als mischgebietsverträglich eingeschätzt werden und das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu zählen im Westen Lagergebäude, im Norden ein Elektronik-Betrieb, ein Elektroanlagen-Betrieb, der Baubetriebshof des Amtes Britz-Chorin-Oderberg und im Nordosten ein Metallbaubetrieb.

### Bewertung:

Den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes auf dem ehemaligen Eisengießereigeländes wird ein erhöhtes Maß an Lärmbelastigung zugemutet. Der Lärm entsteht durch die an das Plangebiet vorbeifahrenden Züge.

Die Abstände zwischen Ruhephasen, in dem angenehme Stille zu vernehmen ist und den wenigen Minuten, in denen ein Zug an das Plangebiet vorbeifährt, werden gegenwärtig noch lang empfunden. Bis 2025 wird sich die Anzahl der vorbeifahrenden Züge gemäß Angabe der Deutschen Bahn deutlich erhöhen und die dazwischen liegenden Ruhephasen verkürzen sich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Ausbreitungsbereich in Höhe des Erdgeschosses um 5 dB(A), im Ausbreitungsbereich in Höhe des Obergeschosses um bis zu 15 dB(A) unmittelbar hinter der Lärmschutzwand, bis zur Mitte des Wohngebietes um bis zu 10 dB(A) und für den Rest des Wohngebietes um 5 dB(A) überschritten.

<sup>6</sup> Erschütterungsimmissionen - Mess- und Prognoseverfahren, Müller-BBM GmbH, Dr.-Ing. Dieter Schwarzkopf

## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

Um den Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse innerhalb von Gebäuden gerecht zu werden, besteht die Notwendigkeit passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden vorzunehmen.

Diese müssen, um zumutbare Wohn- und Schlafverhältnisse zu sichern so ausgeführt sein, dass im Innenbereich des Gebäudes am Tag (6 bis 22 Uhr) 40 dB(A) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Mindestens im Obergeschoss der Gebäude im 20 m Bereich hinter dem Erdwall müssen jene Außenbauteile, die der Bahnanlage zugewandt sind, ein Bauschalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109.

Nach den 20 m – Bereich nördlich des Erdwalls, müssen die Außenbauteile des Obergeschosses, die der Bahnanlage zugewandt sind, ein Bauschalldämmmaß von 35 dB (Lärmpegelbereich III) aufweisen.

Im Erdgeschoss der Wohngebäude im Wohngebiet müssen die Außenbauteile der Bahn zugewandten Seite ein Bauschalldämmmaß von 30 dB (Lärmpegelbereich II) aufweisen.

Um sicherzustellen, dass zumindest gelegentlich mit geöffnetem Fenster (gekippt) geschlafen werden kann, sollten Schlafräume und Kinderzimmer der Bahnanlage abgewandten Seite innerhalb des Wohngebäudes und möglichst im Erdgeschoss angeordnet werden. Andernfalls ist eine ausreichende Frischluftzufuhr über schallgedämmte Belüftungsanlagen erforderlich. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Freisitze etc. gehören zu den tagsüber geschützten Bereichen, da sie nachts nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen zu dienen pflegen. Die prognostizierten Werte von 55 bis 60 dB (A) im Höhenbereich von 3 m (Erdgeschossbereich) werden für die Außenbereichsnutzung noch als zumutbar und angemessen nutzbar gesehen. Auch Terrassen können so angeordnet werden, dass sie der Bahnanlage abgewandten Seite errichtet werden.

Die Orientierungswerte von 60 dB (A) tagsüber werden im ausgewiesenen Mischgebiet erreicht doch nicht überschritten.

Im 50 Meter-Abstandsbereich<sup>7</sup> zum Bahngleis können Erschütterungen auftreten, die von Menschen in Gebäuden wahrgenommen und z.T. belästigend empfunden werden können.

*„Maßnahmen zur Minderungen der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen sind prinzipiell an 3 Stellen möglich:*

- *am Emissionsort (Gleis)*
- *auf dem Übertragungsweg (Boden) und*
- *am Immissionsort (Gebäude).*

*Maßnahmen am Gleiskörper scheiden an bestehenden Bahnstrecken in der Regel aus, da sie mit großen Aufwand und hohen Kosten verbunden sind. Maßnahmen am Übertragungsweg entlang von Bahnstrecken erreichen generell nur sehr geringe Minderungen und sind in ihrer Wirksamkeit mit großen Unsicherheiten behaftet. Zudem sind diese Maßnahmen mit erheblichen Kosten verbunden, so dass sie technisch und wirtschaftlich in der Regel nicht zu vertreten sind. Für ein Bauvorhaben an einer bestehenden Bahnstrecke sind daher **nur Maßnahmen am Immissionsort empfehlenswert**. Hier kommen die elastische Lagerung eines Gebäudes und / oder konstruktive Vorkehrungen bei der Bauausführung in Betracht.“*

<sup>7</sup> Punkt 5.6 der DIN 18005 -1:2002-07:

Bei schutzbedürftigen Gebäuden in Abständen unter etwa 50 m vom nächsten Gleis eines Schienenverkehrsweges können besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und durch den Boden als „sekundärer Luftschall“ in das Gebäude übertragene Geräusche erforderlich werden.

## **Gemeinde Britz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

Es wird eingeschätzt, dass von den bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzungen keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten sind, die im WA wesentlich beeinträchtigend wirken.

## **2.4 Altlasten / Kampfmittelbelastung**

### *2.4.1 Altlasten*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden von der unteren Bodenschutzbehörde (UB) des Landkreises Barnim folgende Hinweise erteilt:

*„Das Bauvorhaben ist auf der Fläche „S 10/08 Eisengießerei Britz“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Es handelt sich bei dem Areal um ein altes Industriegelände, das mit Beginn des Insolvenzverfahrens im Jahr 2001 stillgelegt wurde. Zwischenzeitlich sind auf Teilflächen Abriss und Rückbaumaßnahmen erfolgt. In diesem Rahmen sind vorgefundene umweltgefährdende Stoffe entsorgt worden. Für das Gelände liegt eine Erstbewertung aus dem Jahr 1992 vor. Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen Untersuchungen vorgenommen. Im Land Brandenburg wird ein Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) geführt. Die zuständigen Behörden erheben und erfassen die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten in einem Kataster (§ 29 BbgAbfBodG).*

*Derzeitig liegen keine Erkenntnisse vor, aus denen ein Handlungsbedarf hinsichtlich stoffschädlicher Bodenveränderungen abzuleiten wäre. Es kann jedoch insbesondere bei tiefgründenden Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser notwendig werden. Bei Belastungen durch Schadstoffe kommen neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe am Herkunftsort langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, erfolgen sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).*

*Durch einen Sachverständigen, der die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die notwendige gerätetechnische Ausstattung verfügt (§ 18 BBodSchG i.V.m. § 34 BbgAbfBodG), ist vor Baubeginn eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und ggf. auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erstellen und der UB vorzulegen. Zur inhaltlichen Umsetzung sind die fachlich-methodischen Vorgaben und Ausführungen in den „Materialien zur Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg“, hrsg. vom Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam, 1997/1998 verbindlich. Eine Einschätzung des gegenwärtigen Gefahrenpotentials der Vorhabenfläche ist nach den bisherigen Erkenntnissen nicht möglich. Die UB kann nach § 9 Abs. 2 BBodSchG bei hinreichendem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung die Vornahme der notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sowie nach § 15 Abs. 2 BBodSchG bei einer bestehenden Altlast die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen fordern.“*

Den Ausführungen der UB ist also zu entnehmen, dass keine unmittelbare Gefährdung vorliegt, jedoch Kontaminationen grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Dem folgend, ist vor Baubeginn der unteren Bodenschutzbehörde eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und ggf. auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorzulegen.

### *2.4.2 Kampfmittelbelastung*

Zur Beplanung des Gebietes bestehen seitens des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf



## **Gemeinde Britz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.<sup>8</sup>

# **3. Planungsbindungen**

## **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet des aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der seit Februar 1996 bestehenden Innenbereichssatzung der Gemeinde Britz.

Von 1999 bis zur seiner Aufhebung durch Satzungsbeschluss und Rechtswirksamkeit durch öffentliche Bekanntmachung im Dezember 2015, galten für das Gebiet der Eisengießerei Britz die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eisengießerei Britz“.

Auf der gleichen Sitzung, auf der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Eisengießerei Britz“ gefasst wurde, wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ gefasst.

## **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Absatz 4 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die angezeigte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. IS. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)

Der LEP B-B enthält in der Festlegungskarte 1 für das Plangebiet keine Festlegungen.

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B). In Nicht-Zentralen Orten ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 Hektar pro 1000 Einwohner, Stand 31. Dezember 2008) möglich (Ziel 4.5 Absatz 2 LEP B-B).

Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B).

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an vorhandene Siedlungsstrukturen an. Es werden keine neuen unberührten Freiraumflächen für das Planvorhaben in Anspruch genommen.

Gemäß Mitteilung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg vom 22. November 2017 lassen die Planungsabsichten keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

## **3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Britz ist die Plangebietsfläche als Gewerbebaufläche dargestellt. Dies stellt einen Widerspruch dar, denn Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Gemeinde Britz beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes zu ändern.

---

<sup>8</sup> Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 13.09.2017

## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum VBP „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ erfolgte die frühzeitige Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Eisengießerei.

Da der aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß Beschluss vom 26.02.2018 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Absatz 1 Nr.1 weitergeführt wird, muss die Änderung des FNP nicht parallel zum Verfahren des VBP durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wie in der frühzeitigen Beteiligung dargestellt geht über den Geltungsbereich des aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) hinaus. Die Fläche der Änderung des FNP beträgt ca. 8 ha. Die Plangebietsfläche des aufgestellten vBP belegt davon rund 3 ha.

Die Aufstellung des vBP ist Anlass, sich über die tatsächlichen Nutzungen als auch über die zukünftig neu beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen auf den Flächen der ehemaligen Eisengießerei auseinanderzusetzen.

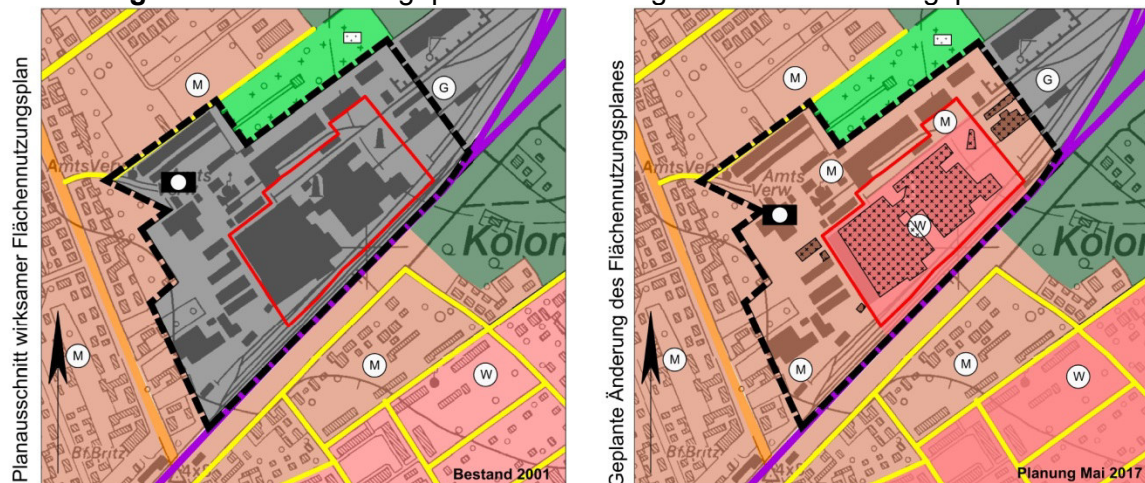
Lediglich die Flächen des vBP anzupassen und im FNP als Wohnbaufläche inmitten einer Gewerbebaufläche darzustellen löst unweigerlich Nutzungskonflikte aus.

Auf Grund dessen sollen die unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des FNPs ergab keine Bedenken oder Einwände seitens der Öffentlichkeit. Die von der Änderung des FNP betroffenen Gewerbeansässigen wurden direkt per Anschreiben beteiligt. Konsens der Rückmeldung der beteiligten Gewerbeansässigen war, dass sich keine Benachteiligung ergeben darf.

Von den Behörden kam der Hinweis, dass es für die bestehenden Gewerbeansiedlungen keine nachteiligen Auswirkungen geben darf, in dem eine schutzwürdige Nutzung (Wohnen) an emittierende Nutzungen heranrückt.

**Abbildung 3** bestehende und geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes



## 4. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das vorhandene Gebäude (WA1) westlich des Plangebietes zu erhalten und für Wohnnutzungen umzubauen. Voraussichtlich entstehen dort 10 bis 12 Wohneinheiten.

Auf der sich in östlicher Richtung anschließenden Fläche (WA2 bis WA4) sollen Grundstücke von mindestens 600 m<sup>2</sup> entstehen, die mit Einzel- und Doppelhäusern, die hauptsächlich der Wohnnutzung dienen sollen bebaut werden können. Etwa 24 bis 26 Wohngrundstücke können entstehen.

Im Norden schließen sich Mischgebietsflächen an, die zu einem großen Anteil mit baulichen Anlagen (Gebäude, unterschiedlich befestigte Verkehrs- und Bewegungsflächen) ausgestattet

## **Gemeinde Britz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

sind. Die vorhandenen dortigen Nutzungen können beibehalten werden. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich sichert die dortigen vorhandenen Nutzungen.

Der östliche Bereich der Mischbauflächen können bebaut werden mit Anlagen zur Wohnnutzung oder mischgebietsverträglichen Gewerbeanlagen- und Nutzungen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Baulasträger und somit für die Flächen verantwortlich sind Bauherren, Hausbesitzer oder der Vorhabenträger.

Stellplätze für PKW sind im Verkehrsraum zunächst nicht vorgesehen. Diese sind auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

## **5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### *5.1.1 Art der baulichen Nutzung*

Die überwiegenden Bauflächen im Bebauungsplan sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es wurde eine Einschränkung auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vorgenommen, um durch den Ausschluss von bestimmten Einrichtungen bzw. Betrieben Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der Wohnbedürfnisse zu gewährleisten.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sollen zulässig sein:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Zulässigkeit von kirchlichen Anlagen, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. (TF 1.1)

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig (TF 1.3).

Die Ortschaft Britz verfügt über andere besser geeignete Flächen für die Errichtung von Anlagen dieser Zweckbestimmungen.

Die Mischgebietsausweisung ermöglicht den Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, bei denen eine Mischgebietsverträglichkeit vorausgesetzt wurde. Die Einschränkungen der Nutzungen im Mischgebiet wurden insbesondere zu Gunsten der südlich angrenzenden Wohnnutzung festgesetzt.

Im Mischgebiet sind mithin gemäß § 6 Absatz 2 zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob das jeweils geplante Vorhaben im ausgewiesenen Mischgebiet, mit der südlich angrenzenden Wohnnutzung verträglich ist.

#### *5.1.2 Maß der baulichen Nutzung*

Im vorliegenden Planentwurf wurden in der Wohngebietsfläche WA2 bis WA4 als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und als Höchstmaß und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (die im ausgewiesenen Baugebiet liegt) von baulichen Anlagen überdeckt sein darf. Zur Grundflächenzahl sind sämtliche bauliche Anlagen, die als solche im § 2 in der Brandenburgischen Bauordnung definiert sind, einzurechnen. Dies betrifft also auch Stellplätze, Ga-

## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

ragen, Terrassen, Carports, Zuwegungen etc.. Festgesetzt wurde im allgemeinem Wohngebiet WA2 bis WA4 das zulässige Höchstmaß (Obergrenze) für allgemeine Wohngebiete von 0,4 (§ 17 BauNVO). Das bedeutet, dass nicht mehr als 40 % der Grundstücksfläche, welche als allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt ist überbaut werden darf. Bei einer Baugrundstücksfläche von beispielsweise 700 m<sup>2</sup> beträgt die zulässige überbaubare Fläche 240 m<sup>2</sup> (700 m<sup>2</sup> x 0,4). Innerhalb der WA1 sind Gebäude vorhanden, die nach Umnutzung / Umbau zum Teil Miet-Wohnungen sein werden. Die Außenbereichsflächen um die bestehenden Gebäude im WA1 beschränken sich auf Stellflächen für PKW und Terrassen oder Balkone und wenige Grünflächen (Garten). Das Verhältnis der späteren Grundstücksgröße zu der zulässigen Grundfläche für die baulichen Anlagen, insbesondere der Hauptnutzung, erscheint mit einer Grundflächenzahl von 0,4 knapp bemessen, so dass für das WA1, abweichend zur zulässigen Obergrenze für Wohngebiete (§ 17 BauNVO) eine GRZ von 0,45 festgesetzt wurde. Die Zielgruppe der späteren Mieter setzt sich aus Personen zusammen, denen großzügige begrünte in Eigenregie zu pflegende Grünanlagen weniger wichtig sind. Die baulichen Anlagen im Westen des Plangebietes entsprechen hinsichtlich ihrer angedachten Nutzung damit eher einem städtischen Charakter.

Im Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die gewählte GRZ stellt die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete dar. Für das östliche Baufeld wurde auf eine GRZ von 0,4 abgestellt. Das dortige Baufeld ist komplett unversiegelt. Das Bebauungskonzept sieht für das östliche Baufeld Wohnnutzung vor, so dass eine Bebaubarkeit von 40 % der Grundstücksfläche als hinreichend betrachtet wird, zumal für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen die mögliche Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 der BauNVO möglich ist. Die anderen Flächen im Mischgebiet sind überwiegend versiegelt, ein Rückbau nicht zwingend vorgesehen, auf Grund dessen eine GRZ von 0,6 gewählt wurde.

Die unter § 19 der BauNVO Absatz 4 Satz 2 zulässige Grundflächenüberschreitung ist gemäß textlicher Festsetzung (1.6) für die Baufelder WA2 bis WA4 auf 50 vom Hundert begrenzt. Das heißt, dass die höchst mögliche zulässige überbaubare Fläche auf dem Baugrundstück 60 % beträgt.

Die Grundstücksgrößen mit Wohnnutzungen müssen im WA2 bis WA4 mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein (TF 1.2). Die Festsetzung der Mindestgröße soll sicherstellen, dass die Bebauung nicht zu dicht wird und noch einem dörflichen Charakter entspricht.

*(TF 1.5) Die zulässige überbaubare Grundfläche für die ausgewiesene private Verkehrsfläche ist mit 4.050 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen sind privat. Um die baulichen Anlagen (Fahrbahn, Entwässerungsmulde u.ä.) nicht der GRZ der Baugrundstücke anzurechnen, wurde zur Klarstellung eine gesonderte Festlegung zur zulässigen überbaubaren Grundfläche auf der Verkehrsfläche getroffen.

### 5.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen

Die Definition eines Vollgeschosses ist in der Brandenburgischen Bauordnung (2018) unter § 2 Absatz 6 verankert:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.*

Zu beachten ist allerdings die Übergangsvorschrift zur Begriffsbestimmung von Vollgeschossen des § 88 Absatz 2 der BbgBO, der im Wesentlichen aussagt, dass zur Begriffsbestimmung eines Vollgeschosses weiterhin der § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung vom 17.09.2008 (GVBl.I S. 226) anzuwenden ist.

## **Gemeinde Britz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

Im Wohngebiet sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung lehnt sich an die in Britz überwiegend vorzufindenden Wohngebäude an.

Die maximale Höhe eines Vollgeschosses ist gesetzlich nicht festgelegt. Dennoch wird davon ausgegangen, dass ein Vollgeschoss normalerweise eine Höhe von 2,50 m bis 3,50 m hat.<sup>9</sup> Wird die Möglichkeit berücksichtigt den Keller 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen zu lassen, könnte die Gebäudehöhe, bei 2-geschossiger Bauweise, um 8,40 m liegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde für die beiden bestehenden Gebäude im Mischgebiet festgesetzt. Die Höhen orientieren sich am bestehenden Gebäude mit einem baulich-gestalterischen Spielraum von 1 m. Als First wird die oberste Kante des Daches ohne Aufbauten wie Schornsteine, Entlüftungsrohre, Antennen, Solaranlagen etc. verstanden.

### *5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baugrenze innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche getrennt.

Im WA2 bis WA4 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise regelt die Notwendigkeit eines seitlichen Grenzabstandes zur angrenzenden Nachbarbebauung bzw. dem Nachbargrundstück. Der einzuhaltende Abstand zur Nachbargrenze ist geregelt im § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die Festsetzung einer Bauweise wurde im WA1 nicht bestimmt, da es sich um ein vorhandenes Gebäude handelt.

## **5.2 Grünordnung**

### **TF 7 Grünordnung/ Gestaltung**

*(7.1) Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen (Rasen, Gehölze, Stauden etc.) und zu pflegen. (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB )*

*(7.2) Auf der privaten, zu Wohnzwecken genutzten Fläche ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum, der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt D. B., STU 14-16 cm oder es sind mindestens 2 hochstämmige Obstgehölze STU 10-12 cm, zu pflanzen. Vorzugsweise sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.*

*(7.3) Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken gemäß TF 7.2 sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellungsanzeige umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.*

Die Art der Gehölze soll nicht vorgegeben werden, um den Grundstücksbesitzern einen gestalterischen Spielraum zu belassen. Vorrangig ist die Qualitätseinhaltung der Baumschulware, welche vorzugsweise aus regionalen Baumschulen stammen sollte. Und es muss ein Laubbaum sein, der gepflanzt wird. Der dauerhafte Erhalt der Gehölze ist zu sichern.

Die grünordnerischen Festlegungen stellen ein Mindestmaß an Forderungen an den Grundstücksbesitzer dar. Die Begrünung des Grundstückes trägt zur Förderung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse im Wohngebiet bei. Jeder unversiegelte begrünte Quadratmeter Boden bedeutet Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

## **5.3 Verkehrsflächen**

In den ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen sind alle Anlagen (Straßen/ ggf. Fußwege/ Entwässerungseinrichtungen) vorgesehen, die der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes dienen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Planfestsetzungen.

---

<sup>9</sup> Boeddinghaus, BauNVO Kommentar, 4. Auflage, Rehm-Verlag, § 20 RNr. 29



## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt im Süden von der Eberswalder Straße über die Eisenwerkstraße, Flurstück 988 Flur 3 Gemarkung Britz. Ein Teilstück von 125 m<sup>2</sup>, des Flurstücks 988 wurde vom Vorhabenträger käuflich erworben. Das südlich an das Flurstück 988 angrenzende Flurstück 667 Flur 3 Gemarkung Britz steht in Eigentum des Vorhabenträgers. Beide benannte Flurstücke liegen außerhalb des Plangebietes, schließen direkt an das Plangebiet des vBPs an und sichern die Anbindung der Vorhabenfläche an das öffentliche Verkehrsnetz. Von Norden kommend ist das Plangebiet auch über die Eisenwerkstraße und die Hermannstraße (Flurstück 647, Flur 3, Gemarkung Britz) anzufahren bzw. zugänglich.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A - südliche Anbindung an die Eisenwerkstraße, die Planstraße B, die als Einbahnstraße vorgesehen ist und den östlichen Plangebietsteil verkehrlich erschließt, die Planstraße C, welche die Flächen nach Osten und Westen erschließt und die Planstraße D, welche die nördliche Mischgebietsfläche anbindet und zur Ausfahrt in die Hermannstraße im Norden außerhalb des Plangebietes geleitet. Die als Planstraße E bezeichnete Verkehrsfläche wurde hauptsächlich deshalb als Verkehrsfläche ausgewiesen um eine Anbindung der nördlich im Plangebiet stehenden Gebäude in der Mischgebietsfläche zu sichern und dass ggf. erforderliche Versiegelungen nicht auf die Grundflächenzahl der Mischgebietsfläche angerechnet werden muss. Die Planstraße E führt auf die Hermannstraße. Die Planstraße E soll nur von Anliegern befahren werden.

Der innere Verkehrsfluss ist allgemein und im Besonderen für die Entsorgungsfahrzeuge wie folgt vorgesehen:

Einfahrt über die Planstraße A im Süden, je nach Ziel, Weiterfahrt in die Planstraße B oder C. Ausfahrt über die Planstraße D oder für die Entsorgungsfahrzeuge Ausfahrt über die Planstraße C und A wieder auf die Eisenwerkstraße.

Zur Erschließung der östlichen Plangebietsfläche (Planstraße B) erscheint eine einspurige Fahrbahn mit einer durchschnittlichen Fahrbahnbreite von 3,50 m hinreichend. Als Argument hierfür sind zum einen wirtschaftliche Aspekte in Bezug auf Straßenbaukosten und gleichzeitig wird dem Grundsatz entsprochen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die in beide Richtungen führenden Straßenverkehrsflächen sind mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m, mindestens 4,75 m vorgesehen.

Die textliche Festsetzung 2.2 legt fest, dass Stellplätze für PKW für den privaten Gebrauch auf den privaten Grundstücken vorzuhalten sind.

Im Straßenraum, sind keine gesonderten Stellflächen für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Parken und Halten im Straßenverkehrsraum ist zulässig bzw. allgemein nicht untersagt, so dass ggf. für Besucher oder Gäste dieser Raum zum Parken genutzt werden kann.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Seitens des Landkreises Barnim wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Hinweis erteilt, dass gemäß Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz), bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie **privaten** und gewerblichen **Neubaugebieten** der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln zu prüfen ist.

Die Erschließung der Grundstücke ist im städtebaulichen Konzept so vorbereitet, dass die Grundstücke mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t angefahren werden können. Ggf. sind die Abfallbehälter durch die Grundstückseigentümer am Entsorgungstag dort aufzustellen wo sie problemlos durch das Entsorgungsunternehmen zu erreichen sind. Die Befahrung für die Entsorgungsfahrzeuge ist ausgehend von der Eisenwerkstraße in die Planstraße A, Planstraße B (Einbahnstraße) links einbiegen in die Planstraße D, Rückfahrt über die Planstraße C und A wieder auf die Eisenwerkstraße vorgesehen.

Die Verkehrsflächen sind als private Erschließungsstraßen festgesetzt. Es drängt sich aus diesem Grunde die Erforderlichkeit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten

## **Gemeinde Britz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

zu Gunsten des Landkreises auf, so dass die Grundstücke aus rein rechtlicher Sicht angefahren werden dürfen.

Gemäß Aussage des Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA) sind Erschließungsmaßnahmen durch das Heranführen von Ver- und Entsorgungsanlagen von der Eberswalder Straße aus möglich.

Bei der Planung und Verlegung der Trinkwasserversorgungsleitung ist zu berücksichtigen, dass die Löschwasserversorgung voraussichtlich über das Trinkwassernetz sichergestellt wird. Die Versorgungsleitungen sind entsprechend zu dimensionieren. Notwendig ist eine Löschwassermengenbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden.

Das Niederschlagswasser soll möglichst im Plangebiet verbleiben. Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt voraussichtlich über seitlich angeordnete Entwässerungsmulden.

### **5.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Auf Grund der Lage des Planstandortes in Nähe der Bahnanlagen der Deutschen Bahn, werden im Plangebiet Immissionen festgestellt, die unter Punkt 2.3.9 beschrieben wurden.

Um den Anforderungen an zumutbare Wohn- und Schlafruhe in den Wohngebäuden gerecht zu werden und die Nutzung der Außenwohnbereiche zu ermöglichen, sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen:

#### *TF(6.1) Aktiver Lärmschutz*

*Innerhalb der Flächen für den Lärmschutz (LS) mit der Bezeichnung LS A sind über die gesamte Flächenlänge durchgängig lärmindernde Elemente (Lärmschutzwall/ Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mindestens 4 m über der festgesetzten Bezugshöhe herzustellen.*

#### *TF(6.2) Aktiver Lärmschutz, Gebäudeerhalt als Lärmschutzriegel*

*Innerhalb der Flächen für den Lärmschutz (LS) mit der Bezeichnung LS B, sind die bestehenden Gebäude in Höhe und Länge zu erhalten. Der Erhalt bezieht sich auf die wesentlichen schallmindernden Bauelemente (Wände). Dach und dessen Aufbauten wie Schornsteine bleiben unberücksichtigt.*

Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen, die vor allem dem Schutz der Außenwohnflächen zu Gute kommen sind für die Einhaltung der zumutbaren Innenraumpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts, passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich:

#### *(6.3) Passiver Lärmschutz, Maßnahmen an Gebäuden*

*Für die der Bahnlinie zugewandten Fassaden (Außenbauteile) und Fenster von Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, ist im allgemeinen Wohngebiet das Bauschalldämmmaß ( $R_{w,res}$ ) von 40 dB einzuhalten. Kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass mit einem Bauschalldämmmaß ( $R_{w,res}$ ) von weniger als 40 dB die erforderlichen Innenpegel tags von 40 dB(A) und nachts 30 dB(A) erreicht werden können, darf vom Bauschalldämmmaß ( $R_{w,res}$ ) 40 dB abgewichen werden.*

#### *(6.4) Passiver Lärmschutz, Anordnung Aufenthaltsräumen*

*Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Gebäudes, der Bahnlinie abgewandten Seite anzuordnen (in Richtung Norden).*

Die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer zur Bahnlinie abgewandten Seite soll sicherstellen, dass die Möglichkeit des Schlafens bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) gegeben ist.

## **5.6 Vermeidungsmaßnahmen**

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 (B-Pläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Niederschlagswasser ist sofern keine triftigen Gründe dagegensprechen zu versickern.
- Stellplätze sind luftdurchlässig zu befestigen.
- Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen im Wohngebiet auf 50 vom Hundert

### *5.6.1 Vermeidung des Verstoßes gegen artenschutzrechtlicher Verbote*

#### **Gebäude**

Vor Abriss oder dem Umbau von Gebäuden sind diese auf, an und in Gebäuden brütende Vogelarten (z. B. Hausrotschwanz, Hausspatz u.a.) und Fledermäuse zu untersuchen. Die Freigabe des Gebäudes zum Umbau oder Abriss erfolgt durch eine fachkundige Person. Es ist ein Freigabeprotokoll zu erstellen, welches an die untere Naturschutzbehörde zu reichen ist.

Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten aufgefunden, sind diese nutzbar zu erhalten bzw. ist äquivalenter Ersatz zu schaffen.

Je Verlust eines Nist- oder Schlafplatzes (Fledermäuse) ist eine dauerhaft haltbare artgerechte Nisthilfe/ artgerechter Fledermauskasten aus Holzbeton am Gebäude anzubringen. Die Anbringung der Nisthilfen/Schlafplätze ist unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen.

#### **Erdwall/Lärmschutz**

Vor der Modellierung/Aufschüttung des Lärmschutz-Erdwalls sind die zu überschüttenden Flächen auf das Vorhandensein auf Reptilien insbesondere von Zauneidechsen zu kontrollieren. Ein Nachweis oder der Ausschluss dessen, kann nur außerhalb der Winterruhe bei Aktivität der Tiere erfolgen.

Bei positiven Befunden der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist ein Schutzkonzept mit Maßnahmen zu erarbeiten und die Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sofern der gegenwärtige Erdwall als geeigneter Lebensraum für Reptilien insbesondere der Zauneidechse festgestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass dieser auch nach der Modellierung / Aufschüttung wieder Lebensraum sein kann.

Die durchzuführenden Maßnahmen zielen auf das Tötungsverbot der Tiere ab. Der Lebensraum ist nicht auszugleichen, da dieser nicht verloren geht.

Als Maßnahme kommt in Frage, die Zauneidechsen und andere Reptilien (Blindschleiche) vom Erdwall zu vergrämen. Nach Fertigstellung des Walls besteht für die Reptilien eine Rückkehroption.

#### **Magerweide**

Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode von Bodenbrütern (Zeitraum Ende September bis Anfang März)

## **5.7 Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

#### *Abfallentsorgung*

Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden

## Gemeinde Britz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

(Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

### *Bodenschutz*

Auf der Planzeichnung wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim mit der Bezeichnung „S 10/08 Eisengießerei Britz“ geführt wird. Aufgrund der historischen Nutzung des seit 2001 stillgelegten alten Industriegeländes ist von Vorbelastungen auszugehen.

### *Kennzeichnung Erschütterungen*

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, ist bei der Planung und Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen, dass durch Schienenverkehr Erschütterungsimmissionen auftreten können. Ggf. sind auf Grund dessen bautechnische Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, in denen Aufenthaltsräume vorgesehen sind, notwendig.

## 5.8 Flächenbilanz

Tabelle 2 Planstatistik

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	33.353 m <sup>2</sup>
<b>Ausweisung Wohnbauflächen gesamt</b>	22.730 m <sup>2</sup>
<b>Ausweisung Mischbauflächen gesamt</b>	4.330 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	4.100 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz-Bahnverkehr)</b>	4.295 m <sup>2</sup>

## 6. Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der vollumfänglich gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan ist, muss ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB abgeschlossen werden.

§ 12 Absatz 1 BauGB: *Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 (Satzungsbeschluss) verpflichtet (Durchführungsvertrag).*

Mit Unterschrift des Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger das beschriebene Vorhaben im Rahmen der im VEP getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in einer festgelegten Frist umzusetzen.

Die Frist für die Umsetzung des Vorhabens kann verlängert werden, wenn dies im Durchführungsvertrag vereinbart wurde.

Wird das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist umgesetzt, so soll die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben (§ 12 Absatz 6 BauGB).

Die wesentlichsten Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages zum VBP/ sind abgesehen von den Planinhalten:

## **Gemeinde Britz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

- die Vermeidungsmaßnahmen
- die Erschließungsplanung
- Frist für Umsetzung des Vorhabens
- Maßnahmen des Artenschutzes

## **7. Verfahren**

Am 18.05. 2015 wurde dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des vBP „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ von der Gemeindevertretung Britz unter der Beschlussnummer BR-033/2015 stattgegeben. Der Beschluss wurde am 26.06.2015 im Amtsblatt 7/2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Offenlage des Vorentwurfes im Zeitraum vom 4. September 2017 bis 4. Oktober 2017.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 8 für das Amt Britz-Chorin-Oderberg am 25. August 2017.

Anregungen, Hinweise oder Bedenken und Einwende zum Vorhaben wurden seitens der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Mit dem Schreiben vom 4. September erhielten die Träger öffentlicher Belange, die von dem Vorhaben berührt sein könnten ein digitales Anschreiben (E-Mail) mit der Bitte um eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Planung und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung bei der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfolgte im gleichen Zeitraum wie die frühzeitige Behördenbeteiligung. Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken, Einwende und Hinweise der wesentlichsten Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie die Berücksichtigung dieser im Entwurf ist in der Anlage 1 tabellarisch zusammengefasst dargestellt.

Die Gemeinde Britz folgte der Empfehlung des Landkreises Barnim und hat auf ihrer Sitzung am 26.02.2018 beschlossen, den aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB weiterzuführen.

## **8. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

## **Gemeinde Britz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ ENTWURF

## **Verwendete Literatur / Arbeitsmaterialien**

**Kartendienst**, LfU Naturräumliche Gliederung nach Scholz

**WILAB**, Straßenbau- und Baustoffprüfung, Geotechnischer Untersuchungsbericht, Neubau Kita –Eisenwerkstraße, 16230 Britz, Eberswalde 8.1.2015

Erschütterungsimmissionen - Mess- und Prognoseverfahren, Müller-BBM GmbH, Dr.-Ing. Dieter Schwarzkopf

Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Britz, „Bereich ehemalige Eisengießerei Britz“ September 2017

Der sachgerechte Bebauungsplan, Ulrich Kuschnerus, 4. Auflage vhw-Verlag 2010

BauNVO Kommentar, Boeddinghaus, 4. Auflage REHM-Verlag 2000

BauNVO Kommentar, Fickert/Fieseler, 12. Auflage Kohlhammer-Verlag 2014

18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; Beiblatt 1

Arbeitshilfe Bebauungsplan, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, November 2014



## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

**Anlage 1**

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung/Begründung
<b>1. Landkreis Barnim Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.10.2017</b>		
<b>Pkt.1.1</b>	<p><b>Einwendungen:</b>  <b>SG Bevölkerungsschutz</b>                      Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Für die in den Unterlagen dargestellte Bebauung ist eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden notwendig.                      In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Löschwasserversorgung nicht erwähnt. Zukünftige Bauvorhaben im geplanten Baugebiet wären somit nicht genehmigungsfähig. Aus den vorgenannten Gründen wäre daher der Bebauungsplan abzulehnen.                      Rechtsgrundlage: BbgBKG § 3 Abs. 1 DVGW-Arbeitsblattes W 405                      Möglichkeiten der Überwindung:                      Durch einen Nachweis des Wasser- und Abwasserzweckverbandes zur Sicherstellung der angemessenen Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 oder durch Herstellung anderer technischer oder baulicher Voraussetzungen zur Löschwasserversorgung könnte dem Bebauungsplan zugestimmt werden.</p>	<p><b>Einwendung wird überwunden.</b>  <i>Es wird davon ausgegangen, dass die Etablierung einer Löschwasserentnahmestelle innerhalb des Plangebietes grundsätzlich technisch umsetzbar ist. Um eine ausreichende Löschwassermenge sicher zu stellen gibt es die Möglichkeit einen Löschwasserteich zu errichten oder die Bereitstellung über die örtliche Trinkwasserversorgung mittels Unterflurhydranten zu besorgen.                      Eine Löschwasserentnahmestelle ist im Plangebiet nicht gesondert ausgewiesen. Es wurde eine textliche Festsetzung (1.3) aufgenommen, die die Zulässigkeit von Anlagen für die Löschwasserbereitstellung im gesamten Plangebiet bestimmt. Dem Vorhabenträger ist es somit möglich, im Rahmen der verbindlichen Erschließungsplanung den Standort für die Löschwasserentnahmestelle frei zu wählen. Darüber hinaus wurde durch die textliche Festsetzung 5.1 festgelegt, dass: Innerhalb des Plangebietes eine Anlage zur Löschwasserversorgung gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen oder Richtlinien wie dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 oder durch Herstellung anderer technischer oder baulicher Voraussetzungen zur Löschwasserversorgung herzustellen ist. Der Löschwassernachweis ist dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren beizubringen.</i></p>
<b>Pkt.1.2</b> Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt (StruBau)	<p><b>Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen</b>  <b>-Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamtes</b>                      Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB können die Flächen von geplanten Stellplätzen dargestellt werden, was im weiteren Verfahren auch erfolgen sollte, da in der Begründung keine Aussagen dazu vorgenommen wurden.</p>	<p><b>Aussagen zu Stellplätzen wurden in die Planbegründung unter Punkt 5.3 aufgenommen.</b>  <i>Im Straßenraum, sind keine gesonderten Stellflächen für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Parken und Halten im Straßenverkehrsraum ist zulässig bzw. allgemein nicht untersagt, so dass ggf. für Besucher oder Gäste dieser Raum zum Parken genutzt werden kann.                      Es wurde im Entwurf die textliche Festsetzung 2.2 aufgenommen: „Stellplätze für die KFZ/PKW, die vom Grundstückseigentümer selbst genutzt werden, sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“</i></p>
<b>Pkt.1.3</b> (StruBau)	<p>Das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) ist seit dem 10. November 2016 rechtskräftig. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versor-</p>	<p><b>Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und der Planbegründung beigelegt.</b>  <i>Der Vorhabenträger wurde darüber informiert.</i></p>

## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 1

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung/Begründung</i>
	<p>gungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte.</p> <p>Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln zu prüfen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass für öffentlich finanzierte Bauarbeiten nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln besteht.</p> <p>In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).</p>	
<b>Pkt.1.4</b> (UDB)	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)</b></p> <p>Belange des <u>Baudenkmalschutzes</u> sind bei dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
<b>Pkt.1.5</b> (UDB)	<p><u>Bodendenkmalschutz</u></p> <p>Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Generell gilt jedoch die Fundanzeigepflicht gemäß § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (Steinsetzzeug, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen.</p>	<i>Wird zur Kenntnis genommen</i> <i>Der Hinweis auf Beachtung des § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz wurde in die Planbegründung zum vBP aufgenommen.</i>
<b>Pkt.1.6</b> (UNB)	<p><b>Untere Naturschutzbehörde (UNB)</b></p> <p>Das Vorhaben widerspricht dem Bauverbot nach § 6 der Verordnung über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Da hier kein Einzelfall vorliegt ist auch kein Planen in die Befreiungslage möglich. Die Gemeinde muss eine Voranfrage auf Zustimmung beim MLUL als Verordnungsgeber stellen.</p>	<i>Der Landkreis Barnim hat in seiner Stellungnahme vom 18.10.2017 unter dem Punkt 2 –überfachliche Betrachtung des Vorhabens- dargelegt, dass:</i> <i>„keine Außenbereichsflächen in den Bebauungsplan einbezogen wurden und die zu überplanenden Flächen im Siedlungsbereich liegen. Außerdem geht es hierbei um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von ehemals gewerblich genutzten Flächen. Die alles erfüllt die Tatbestandsmerkmale zur Anwendung des § 13 a</i>

## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

**Anlage 1**

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung/Begründung
		<p><i>BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung. Für die Entwicklung des Gebietes wird daher der Bebauungsplan der Innenentwicklung empfohlen.“</i></p> <p><i>Die Gemeinde Britz folgte dieser Empfehlung und hat am 26.02.2018 unter der Beschlussnummer 001/2018 bestimmt, das Planverfahren für den aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weiter zu führen.</i></p> <p><i>Da es sich um Flächen im Innenbereich handelt, deren Bebauung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich geordnet werden sollen, liegt kein Verstoß gegen § 6 der Verordnung über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin vor. Eine Voranfrage auf Zustimmung beim MLUL als Ordnungsgeber ist somit entbehrlich.</i></p>
<p><b>Pkt.1.7</b></p>	<p>Grundsätzliche Bedenken bestehen zur vorliegenden Planung seitens der UNB nicht. Jedoch sollten im Entwurf des Umweltberichts folgende Angaben ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopkartierung,</li> <li>• Darstellung der bereits zurückgebauten/entsiegelten Flächen auf einem Lageplan und Angaben zum Jahr der Ausführung der Abbrucharbeiten,</li> <li>• Gegenüberstellung der Neuversiegelung und der bereits entsiegelten Flächen,</li> </ul> <p>Auflistung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege (grünordnerische Maßnahmen und eventuell noch erforderliche Entsiegelungsmaßnahmen).</p>	<p><i>Ein Umweltbericht ist für den aufgestellten Bebauungsplan entbehrlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.</i></p> <p><i>Gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 (B-Pläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“</i></p> <p><i>Ableitend daraus ist eine Gegenüberstellung der Neuversiegelung und der bereits entsiegelten Flächen entbehrlich, ebenso wie erforderliche Entsiegelungsmaßnahmen.</i></p> <p><i>Es sind jedoch die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes und artenschutzfachliche Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, die in den Planunterlagen im Wesentlichen durch beschriebene vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt wurden.</i></p>
<p><b>Pkt.1.8</b> UWB</p>	<p><b>Untere Wasserbehörde (UWB)</b></p> <p>Zum vorhabenbezogenen B-Plan bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Folgende Hinweise sind dennoch zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Eberswalde I (Stadtsee). Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkun-</li> </ul>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><i>Der Hinweis wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die Hinweise zur Schutzgebietsverordnung wurden in die Planbegründung des Entwurfs aufgenommen.</i></p>

## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

**Anlage 1**

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung/Begründung</i>
	<p>gen gemäß Kreistagsbeschluss von 1981.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet auch nach einer Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes in diesem befindet und dann die entsprechenden Restriktionen einer neuen Schutzgebietsverordnung gelten und anzuwenden sind.</li> </ul>	
<b>Pkt.1.9</b> UWB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Niederschlagsentwässerung im Plangebiet sollte im weiteren Planungsverlauf eine direkte Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen.</li> </ul>	<i>Der Vorhabenträger wurde darüber informiert, dass Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen sind.</i>
<b>Pkt.1.10</b> UWB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vor Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (TF 3) ist im Verfahren die technische Vollziehbarkeit nachzuweisen (Baugrundgutachten, Versickerungsnachweis) und zu prüfen, ob andere Belange (z.B. bodenschutzrechtliche) dem entgegenstehen.</li> </ul>	<i>Die Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung 3.1 wurde ergänzt: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (einschl. Dachflächen und sonstige befestigte Flächen) ist auf dem Grundstück zu versickern sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange (Bodenkontaminationen, Altlasten) nicht entgegenstehen.</i>
<b>Pkt.1.11</b> UB	<p><b>Untere Bodenschutzbehörde (UB)</b></p> <p>Das Bauvorhaben ist auf der Fläche „S 10/08 Eisengießerei Britz“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Es handelt sich bei dem Areal um ein altes Industriegelände, das mit Beginn des Insolvenzverfahrens im Jahr 2001 stillgelegt wurde. Zwischenzeitlich sind auf Teilflächen Abriss und Rückbaumaßnahmen erfolgt. In diesem Rahmen sind vorgefundene umweltgefährdende Stoffe entsorgt worden. Für das Gelände liegt eine Erstbewertung aus dem Jahr 1992 vor. Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen Untersuchungen vorgenommen. Im Land Brandenburg wird ein Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) geführt. Die zuständigen Behörden erheben und erfassen die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten in einem Kataster (§ 29 BbgAbfBodG).</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p><i>Der Hinweis, dass das Plangebiet auf einem Altlastenverdachtsstandort liegt wurde in die Planzeichnung und die Planbegründung aufgenommen.</i></p>

## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 1

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung/Begründung
<b>Pkt.1.12</b> UB	Derzeitig liegen keine Erkenntnisse vor, aus denen ein Handlungsbedarf hinsichtlich stofflich-schädlicher Bodenveränderungen abzuleiten wäre. Es kann jedoch insbesondere bei tiefgründenden Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser notwendig werden. Bei Belastungen durch Schadstoffe kommen neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe am Herkunftsort langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, erfolgen sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>Pkt.1.13</b> UB	Durch einen Sachverständigen, der die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die notwendige gerätetechnische Ausstattung verfügt (§ 18 BBodSchG i.V.m. § 34 BbgAbfBodG), ist vor Baubeginn eine <u>Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und ggf. auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser</u> zu erstellen und der UB vorzulegen. Zur inhaltlichen Umsetzung sind die fachlich-methodischen Vorgaben und Ausführungen in den „Materialien zur Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg“, hrsg. vom Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam, 1997/1998 verbindlich. Eine Einschätzung des gegenwärtigen Gefahrenpotentials der Vorhabenfläche ist nach den bisherigen Erkenntnissen nicht möglich. Die UB kann nach § 9 Abs. 2 BBodSchG bei hinreichendem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung die Vornahme der notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sowie nach § 15 Abs. 2 BBodSchG bei einer bestehenden Altlast die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen fordern.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> <i>Der Vorhabenträger wurde informiert. Die Hinweise wurden in die Planbegründung unter Punkt 2.4.1 aufgenommen.</i>
<b>Pkt.1.14</b> (ÖrE)	<b>Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)</b> Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> <i>Die Erschließung der Grundstücke ist im städtebaulichen Konzept so vorbereitet, dass die Grundstücke mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t angefahren werden können. Ggf. sind die Abfallbehälter durch die Grundstückseigentümer am Entsorgungstag</i>

## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

**Anlage 1**

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung/Begründung
	der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.	<i>dort aufzustellen wo sie problemlos durch das Entsorgungsunternehmen zu erreichen sind.</i>
<b>Pkt.1.15</b> (uSB)	<b>Untere Straßenverkehrsbehörde</b> Seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da im Vorentwurf des Bebauungsplans noch nicht konkret auf die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets eingegangen wurde. Grundsätzlich bestehen zunächst keine Einwände zur vorgesehenen Änderung.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> <i>Im Entwurf des vBPs wurde unter Punkt 5.3 die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebietes dargelegt.</i>
<b>Pkt.1.16</b>	<b>Keine Hinweise und Anregungen</b> Aus der Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften und der Katasterbehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>Pkt.1.17</b> LK-Barnim	<b>überfachliche Betrachtung des Vorhabens</b> Zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) bestehen aus der Sicht des LK Barnim keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung gesichert werden kann.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> <i>Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserbereitstellung durch geeignete Löschwasseranlagen (entweder Feuerlöschteich oder Unterflurhydrant) gewährleistet werden können (siehe auch Pkt.1.1 der Tabelle)</i>
<b>Pkt.1.18</b> LK-Barnim	In den geplanten Geltungsbereich des VBP wurden keine Außenbereichsflächen einbezogen, die zu überplanenden Flächen liegen im Siedlungsbereich. Außerdem geht es hierbei um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von ehemals gewerblich genutzten Flächen. Die alles erfüllt die Tatbestandsmerkmale zur Anwendung des § 13 a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung. Für die Entwicklung des Gebietes wird daher der Bebauungsplan der Innenentwicklung empfohlen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> <i>Die Gemeinde Britz schließt sich der Auffassung des Landkreises an und führt das Planverfahren des vBP gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), im beschleunigten Verfahren weiter.</i>



## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

**Anlage 1**

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung/Begründung
<b>2. Landesamt für Umwelt vom</b>		
<p><b>Pkt.2.1</b> LfU</p>	<p>Im Umweltbericht sind die einwirkenden Geräuschemissionen der angrenzenden Bahnanlage gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten. Auswirkungen von Maßnahmen zur Minderung der Geräuscheinwirkungen (z.B. durch Reflektionen) auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches sind in die gutachterliche Untersuchung aufzunehmen.</p> <p>Weiterhin ist in die Bewertung sonstiger auf den Geltungsbereich einwirkender Immissionen (Gewerbe, Erschütterungen) in den Umweltbericht aufzunehmen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einwirkungen durch Geräuschemissionen, sollten zur Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes anderweitige Planungsmöglichkeiten (BauGB; Anlage 1 Nr.2d), betrachtet werden.</p> <p>Ziel der Planungsalternativen sollte sein, dass den Erwartungen zum Schutz der Baugebiete entsprochen werden kann. Weitere Ausführungen unter Pkt. 4.</p>	<p><b>Wurde berücksichtigt.</b></p> <p><i>Es wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Belästigungen durch die Geräusche des Bahnverkehrs und der angrenzenden Gewerbebetriebe untersucht werden.</i></p> <p><i>Erste Ergebnisse der prognostischen Untersuchungen legen dar, dass durch die Bahnanlagennutzung erhebliche Emissionen entstehen, die im Plangebiet wirken.</i></p> <p><i>Auf Grund dessen wurden Festsetzungen zum Schutz der Bewohner des allgemeinen Wohngebietes getroffen.</i></p>
<p><b>Pkt.2.2</b> LfU-Immi</p>	<p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen</p> <p>Grundlage: §§ 3, 50 BImSchG</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes Bedenken.</p> <p>Der Planentwurf beinhaltet entlang der Bahnanlage ein allgemeines Wohngebiet und dahinterliegend ein Mischgebiet. Die schutzwürdigere Nutzung wird unmittelbar neben der störenden Nutzung der Bahnanlage vorgesehen. Den Unterlagen ist weiterhin zu entnehmen, dass sich innerhalb des Mischgebietes vorhandene Gebäude befinden, die gewerblichen Nutzungen dienen.</p> <p>Der Planentwurf beinhaltet somit die Entwicklung einer schutzwürdigen Nutzung (WA), die jeweils an emittierende Nutzungen (Bahn, Gewerbe) heranrückt.</p> <p>Die Auswirkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf das schutzbedürftige allgemeine Wohngebiet sind zu berücksichtigen. Durch</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><i>Die Mischgebietsausweisung ermöglicht den Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, bei denen eine Mischgebietsverträglichkeit vorausgesetzt wurde und die derzeitigen Nutzungen keine wesentlich beeinträchtigenden Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet haben. Die Einschränkungen der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet wurden insbesondere zu Gunsten der südlich angrenzenden Wohnnutzung festgesetzt.</i></p> <p><i>Im Mischgebiet sind mithin gemäß § 6 Absatz 2 zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob das jeweils geplante Vorhaben im ausgewiesenen Mischgebiet, mit der südlich angrenzenden Wohnnutzung verträglich ist.</i></p> <p><i>Die Ausweisung des MI im Plangebiet erfüllt dahingehend eine Pufferwirkung zu den weiter nördlichen gewerblichen Nutzungen. Dennoch grenzen Gewerbebetrie-</i></p>

## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 1

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung/Begründung
	die heranrückende schutzbedürftige Bebauung darf sich gegenüber den vorhandenen Betrieben keine neue Situation durch maßgebliche Immissionsorte ergeben. Der Bestandsschutz ist zu berücksichtigen.	<i>be an das allgemeine Wohngebiet, die selbst nicht im Plangebiet liegen. Auch von diesen Nutzungen gehen nach Prüfung keine wesentlichen beeinträchtigenden Emissionen aus.</i>
<b>Pkt.2.3</b> LfU-Wa	<b>LfU-Belag Wasserwirtschaft</b> -Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>3. Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 13.09.2017</b>		
<b>Pkt. 3.1</b> KMBD	Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> <i>Die Aussage wurde in die Planbegründung unter Punkt 2.4.2 aufgenommen.</i>
<b>4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Stellungnahme vom</b>		
Pkt. 4.1	durch die beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>5. Stadt Eberswalde, Stellungnahme vom 28.09.2017</b>		
Pkt.5.1	Die Stadt Eberswalde hat keine grundsätzlichen Bedenken zum vorgelegten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes. Eine Wohnbaulandentwicklung an diesem Standort erscheint in Anbetracht aktueller gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und übergeordneter planungsrechtlicher Anforderungen plausibel. Nichtsdestotrotz mangelt es dem Vorentwurf für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an inhaltlicher Präzisierung. Ein Vorentwurf für einen Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher das eigentliche Vorhaben des Trägers näher darstellt und die beabsichtigte bauliche Entwicklung konkretisiert ist den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB sind diese Inhalte für eine hinreichende Stellungnahme beizubringen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

**Anlage 1**

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung/Begründung
<b>6. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) vom 14.09.2017</b>		
<b>Pkt. 6.1</b> LBGR	Keine Betroffenheit durch die Planung Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.	<i><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></i> <i>Kein Abwägungserfordernis.</i>
<b>Pkt. 6.2</b> LBGR	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzei-ge-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).	<i><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></i> <i>Kein Abwägungserfordernis.</i>
<b>7. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom 22.11.2017 und 5.10.2017</b>		
<b>Pkt. 7.1</b> GL_B-B	<b>Mitteilung vom 22.11.2017</b> In Ihrem Schreiben vom 9. November 2017 teilen Sie uns mit, dass Sie der Empfehlung des Strukturentwicklungsamtes des Landkreises Barnim folgen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung in dem Gebiet der ehemaligen Eisengießerei über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB schaffen werden. Damit handelt es sich nach der Begründung zum Ziel 4.5 LEP B-B um einen Fall der Innenentwicklung, bei dem die Fläche nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen ist. Da auch das Anschlussgebot an vorhandene Siedlungsgebiete gemäß Ziel 4.2 LEP B-B beachtet wird, lassen die Planungsabsichten nunmehr keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die Ihnen mit Schreiben vom 5. Oktober 2017 mitgeteilten Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen. Unsere Beurteilung der Planungsabsicht mit Schreiben vom 5. Oktober 2017 wird hiermit ersetzt.	<i><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></i> <i>Die Gemeinde Britz folgte der Empfehlung des Landkreises und hat auf ihrer Sitzung am 26.02.2018 beschlossen, den aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB weiterzuführen.</i> <i>Die ausgewiesenen Wohngebietsflächen sind somit nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen</i>

## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 1

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung/Begründung
<p><b>Pkt. 7.2</b> GL_B-B</p>	<p>Diese Mitteilung gilt so lange, wie die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planung geführt haben, unverändert bleiben. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt. Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Pkt. 7.3</b> GL_B-B</p>	<p><b>Mitteilung vom 5.10.2017</b> Für die angezeigte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus: dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. 1 S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Pkt. 7.4</b> GL_B-B</p>	<p>Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung <b>Ziele der Raumordnung:</b> Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich keine Festlegungen. Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. LEP B-B: Entwicklung von Siedlungsflächen in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen) in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich; die Größe der zusätzlichen Entwicklungsoption beträgt 0,5 ha/1000 Einwohner - Stand 31. Dezember 2008 - für einen Zeitraum von 10 Jahren; der Gemeinde Britz stehen 1,2 ha zur Verfügung.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> <i>Die Flächen für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wurde sind dem Innenbereich zuzuordnen. Die überplanten Flächen sind somit nicht der zusätzlichen Entwicklungsoption anzurechnen.</i></p>

## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 1

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	<i>Berücksichtigung/Begründung</i>
<b>Pkt. 7.4</b> GL_B-B	<b>Grundsätze der Raumordnung:</b> Grundsatz§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-8: vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Anstreben verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung Grundsatz 4.4 Absatz 1 LEP B-B: Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen Grundsatz§ 6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.	<i><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></i>
<b>8 Landesamt für Bauen und Verkehr vom 25.09.2017</b>		
<b>Pkt.8.1</b> LBV	Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.	<i><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></i>
<b>Pkt. 8.2</b> LBV	Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr Die in unmittelbarer Nähe südlich vorhandene Bahnstrecke 6081 Berlin - Stralsund mit Zugbetrieb (Regional- und Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude, da hier Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen. Für die Errichtung von Wohngebäuden dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden von der DB Netz AG nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist der Immissionsschutz bei den geplanten Wohngebäuden zu berücksichtigen.	<i><b>Wurde berücksichtigt.</b></i> <i>Zwischen dem Gleisbett und dem Plangebiet besteht bereits ein Erdwall, der gemäß dem in Auftrag gegebenen Lärmgutachten auf eine Höhe von 4 m gebracht wird. Zusätzlich wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden im Plangebiet festgesetzt.</i>



## Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 1

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	STELLUNGNAHME	Berücksichtigung/Begründung
Pkt. 8.3 LBV	<p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>9 50Hertz Transmission GmbH vom 04.09.2017</b>		
Pkt. 9.1 50Hertz	<p>Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Ent-sorgungsleitungen) und sind in nächster Zeit auch nicht geplant.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>10 Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA), Stellungnahme vom 18.09.2019</b>		
Pkt. 10.1 ZWA	<p>das Gebiet des vorhaben Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“, der Gemeinde Britz ist nicht durch öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen erschlossen. Erschließungsmaßnahmen sind durch das Heranführen von Ver- und Entsorgungsanlagen von der Eberswalder Straße aus möglich.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Stadtsee, in der Schutzzone III.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> <i>Hinweise wurden in die Planbegründung aufgenommen.</i>
<b>11 Landesbetrieb Straßenwesen Stellungnahme vom 6.10.2017</b>		
Pkt. 11.1 LBS	<p>mit Schreiben vom 04.10.2017 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde (LS) frühzeitig am Vorentwurf des o.a Bebauungsplanes, mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet schaffen und vorhandene gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sichern.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Britz, nördlich von Ebers-</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

## **Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**

**Anlage 1**

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemalige Eisengießerei Britz“

Nr.	<b>STELLUNGNAHME</b>	<b>Berücksichtigung/Begründung</b>
	<p>walde, auf dem Gebiet der ehemaligen Eisengießerei.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung kann über kommunale Straßen erfolgen, ein Erschließungskonzept ist im eingereichten Vorentwurf noch nicht enthalten.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine flächenrelevanten Planungsabsichten des LS, es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Dem o.a. Bebauungsplan stimmt der LS zu.</p>	