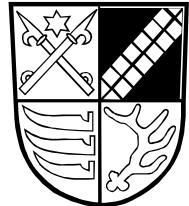


Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



Postanschrift:

Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow

Dezernat:

III - Bauen, Ordnung und Umwelt

Bauordnungsamt - AG Bauleitplanung

15848 Beeskow

Rathenastraße 13

Haus C, Zimmer 201

Amtsdirektorin
des Amtes Odervorland
Frau Marlen Rost
Bahnhofstr. 3
15518 Briesen

Ansprechpartner(in): Frau Schaper

03366 35-1603

Telefax: 03366 35-2639

E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen:

63.02-51.10.20-20354-23-93

eingegangen am:

08.11.2023

Datum:

7. Dezember 2023

Grundstück: **Briesen (Mark), Briesen, Bahnhofstr.**

Gemarkung:

Briesen

Briesen

Briesen

Briesen

Flur:

1

1

1

1

Flurstück:

118

1244

1246

1264

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße" nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: **Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße**

Fläche: 0,56 ha

Planungsstand: Vorentwurf Juli 2023

Sehr geehrte Frau Rost,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.

Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Amt für Straßenverkehr und Ordnung

SG Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten

Umweltamt

SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Eine angegebene Emailadresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Für die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation per Email ist folgende Emailadresse eingerichtet worden: vps@landkreis-oder-spree.de. Rahmenbedingungen siehe www.l-los.de/vps.

Sprechzeiten:

Di / Do 09 - 12; 13 - 18 Uhr
Mo / Fr nach Vereinbarung
Mi geschlossen

Telefon: 03366 35-0

Telefax: 03366 35-1111
Internet: www.l-los.de
E-Mail: kreisverwaltung@l-los.de

Bankverbindung:

BIC: WELADED1LOS
IBAN: DE43 1705 5050 2200 6011 77
Umsatzsteuer ID-Nr.: DE162705039

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen).

Umweltamt**SG untere Naturschutzbehörde**

Geplant ist die Erweiterung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes in der Bahnhofstraße. Aufgrund von veränderten Ansprüchen an Einkaufsmärkte soll der bestehende Markt umgebaut und ein Anbau hinzugefügt werden. Zur Vermeidung einer weiteren Flächeninanspruchnahme in Richtung Außenbereich soll der Anbau zum Parkplatz hin auf einer bereits stark vorbelasteten und versiegelten Fläche erfolgen. Zusätzlich soll eine z.Zt. zur Wohnnutzung genutzte Fläche in Anspruch genommen werden.

Die ortsprägenden Straßenbäume im nördlichen und westlichen Bereich, entlang der Bahnhofstraße sind nicht Teil des Planungsgebietes. Der Erhalt kann damit im B-Plan begünstigt, aber nicht rechtlich festgesetzt werden.

Das mit Bäumen bestandene Flurstück 1256 im südöstlichen Plangebiet wird als erhaltenswert eingeschätzt. Im B-Plan wird dieses Areal als Grünfläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB dauerhaft gesichert. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas ist der Baumerhalt von Bedeutung.

Einwendungen**Eingriffsregelung (§14ff BNatSchG)**

Durch die geplante Neuversiegelung von ca. 300m² Fläche im Bereich der Wohnbebauung entsteht ein Eingriff gemäß §14 BNatSchG. Die untere Naturschutzbehörde widerspricht der Aussage, dass aufgrund der hohen Vorbelastung der Ausgleichsanspruch entfällt. Die neuversiegelte Fläche ist im Planungsverlauf zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG):

Im Rahmen des Neubaus des Anbaus gehen Parkplatzflächen verloren. Diese sollen im Bereich des Flst.1244 wieder hinzugefügt werden. In diesem Zug ist der Abriss eines Wohngebäudes, die Versiegelung zugehöriger Gartenflächen sowie die Fällung von zwei Nadelgehölzen geplant.

Die untere Naturschutzbehörde stellt die Zustimmung aufgrund der starken Vorbelastung der Flächen in Aussicht, wenn die im folgenden angegebenen Maßnahmen durchgeführt werden.

Zur Vermeidung des Auslösens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind das Wohngebäude sowie die Grasflächen, Bäume und sonstige strauchige Gehölze auf das Vorkommen nach §44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG geschützten Arten zu überprüfen. Relevante Artengruppen sind Zauneidechsen, Fledermäuse und europäische Brutvögel (Gebäude- & Höhlenbrüter). Das weitere Vorgehen, z.B. die Umsetzung von CEF-Maßnahmen oder eine Bauzeitenregelung, sind nach Vorliegen der Ergebnisse festzulegen.

In der Baugenehmigung für den bestehenden EDEKA Markt ist eine Storchennisthilfe festgesetzt. Diese ist in die Planzeichnung aufzunehmen und ihr dauerhafter Erhalt somit zu sichern.

Umweltamt
SG untere Wasserbehörde

a. Einwendungen:

Für den bestehenden Edeka-Markt gibt es eine gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 8 WHG erteilte wasserrechtliche Erlaubnis für den Betrieb von Versickerungsanlagen zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser mit dem Az. 3 67 2 05 1885/11. Nach dieser Erlaubnis gibt es auf dem Gelände mehrere Versickerungsmulden zur Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenflächen und ein Versickerungsbecken für das Niederschlagswasser der Dachflächen.

Diese Erlaubnis ist bis zum 31.12.2027 gültig.

Nach der wasserrechtlichen Erlaubnis wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht nur dem Regenwasserrückhaltebecken zu geleitet, wie in der Begründung auf S. 17 beschrieben.

Die Flächen, die nach der Erlaubnis für die Versickerung vorgesehen sind, stehen im Plangebiet nicht für eine Bebauung zu Verfügung und sind demnach in der Planzeichnung als Flächen zur Versickerung darzustellen. Das ist nur für das Regenrückhaltebecken und nicht für alle Versickerungsanlagen erfolgt.

Hier sind sowohl die bestehenden wie auch die im Zuge der Erweiterung des Edeka-Marktes geplante Versickerungsanlagen darzustellen.

Laut den Karten des Grundwasserflurabstandes Brandenburg, die im Jahre 2013 erarbeitet worden sind und deren Grundlagen Stichtagsmessungen des Grundwassers an Grundwassermessstellen im Frühjahr 2011 bilden, liegt der Grundwasserflurabstand am Standort zwischen 1,0 und 2,0 m. Der Einsatz von Versickerungsanlagen ist demnach eingeschränkt. Daher sind im Plangebiet ausreichend Versickerungsflächen vorzuhalten.

Für den B-Plan ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 Abs. 1 WHG, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird, zu berücksichtigen. Niederschlagswasser ist Abwasser (s. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Es ist gemäß § 30 BauGB Die Erschließung zu sichern.

b. Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 8 WHG, § 55 Abs. 1 WHG, § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG, § 30 BauGB

c. Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder Überwindung (z.B. Ausnahme oder Befreiungen):

Darstellung der schon bestehenden und geplanten Versickerungsflächen als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Überprüfung der bestehenden Entwässerung (wasserrechtliche Erlaubnis Az. 3 67 2 05 1885/11) und Anpassung der Entwässerung an die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes.

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

UmweltamtSG untere NaturschutzbehördeLichtemission

Hinweise zur Vermeidung von Lichtemissionen gemäß der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg sind in den B-Plan zu übernehmen.

SG untere Wasserbehörde

Für das Bauvorhaben wird eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich sein. Die Zulassung zur Niederschlagsenwäscherung wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens mit der Beteiligung der Wasserbehörde geprüft und entschieden. Um eine positive Entscheidung zu bewirken, ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Entwässerung zu überprüfen und anzupassen.

BauordnungsamtAG untere Denkmalschutzbehörde

O.g. B-Plan befindet sich im Bereich eines aktenkundigen Bodendenkmals. Die Belange der Denkmalpflege sind im Schriftteil (Seite 28) ausführlich dargestellt.

AG Bauleitplanung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu o. g. Bebauungsplan sind die Vermutungsregel und die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen zu betrachten. Dabei ist das Gesamtvorhaben, nicht nur die Erweiterung des Edeka-Marktes in den Blick zu nehmen.

Im Ergebnis dessen sind insbesondere die anlagenspezifische Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang im Einzelnen festzusetzen (siehe Nummern 2.8 und 6.10.4 Einzelhandelserlass Brandenburg). Hierbei sind auch die Anpassung bzw. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (in der Begründung unter Pkt. 2.1.1 und 2.1.2 beschrieben) darzulegen.

TF 3

Nicht zulässig ist die Festsetzung der im Sondergebiet insgesamt realisierbaren Verkaufsfläche, da dadurch einem so genannten „Windhundverfahren“ Vorschub geleistet würde und für „zu spät“ kommende Antragsteller möglicherweise kein Einzelhandelskontingent mehr übrig bliebe.

Dies gilt auch, wenn sich das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung (noch) in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet. Die mögliche Gesamtverkaufsfläche kann jedoch indirekt durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, Beschränkung auf das erste Vollgeschoss und ähnliche Festsetzungen begrenzt werden. Auch die Festsetzung einer Verhältniszahl in Analogie zur GFZ (z.B. m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche) ist nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts möglich, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. Lediglich wenn nach den Umständen des Einzelfalls

sichergestellt ist, dass nur ein einziges Vorhaben im Sondergebiet realisiert werden kann, ist ausnahmsweise die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche möglich.

TF 5 Festsetzung der max. Traufhöhe

Die Beschränkung auf diese TF ist städtebaulich zu begründen, da damit keine Beschränkung der städtebaulich relevanten Firsthöhe und Geschossigkeit erfolgt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass lediglich ein Anbau an den bestehenden Baukörper erfolgt. Durch die Planung ist auch ein Neubau eines Einkaufsmarktes möglich. Es sollte daher eine Geschossigkeit bzw. eine max. Firsthöhe festgesetzt werden.

Die Kennzeichnung einer „Altlastfläche“ nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes ist nicht möglich.

Wenn keine Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen, kann ein Hinweis zu der „Altlastfläche“ aufgenommen werden.

Die Darstellung der Grenze der 34-er Satzung erfolgt nicht als nachrichtliche Übernahme, sondern kann als Hinweis erfolgen.

Das Planzeichen D im Quadrat steht nach Nr. 14.3 für eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Bodendenkmale sollten mit dem Planzeichen BD und einer groben Eingrenzung übernommen werden.

Im Plan wird das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen geregelt.

Ergänzend hierzu ist in der Begründung die Beziehung zum Orientierungswert für die Obergrenzen nach § 17 BauNVO (GRZ: 0,8 für sonstige Sondergebiete) darzulegen.

Begründung

Pkt. 104 kommunale Satzungen

Es sind Aussagen/Festsetzungen erforderlich, ob diese Satzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Planes gelten sollen.

Pkt. 163 Immissionen auf Nachbarn

Die geplante Lärmschutzwand sollte mit ihren erforderlichen Abmessungen und Eigenschaften festgesetzt werden.

Pkt. 178 Ein- und Ausfahrten

Mit der Festsetzung einer Einfahrt geht eine Unzulässigkeit weiterer Zufahrten im Geltungsbereich einher.

Diese Planungsabsicht ist durch zusätzliche Verwendung des Planzeichens 6.4 PlanzVO - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt- zu ergänzen.

Pkt. 186 ff. Art der Nutzung

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten textlich festgesetzt werden.

Es sollten Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien geprüft werden, siehe dazu auch § 32a BbgBO zum verpflichtenden Einsatz von Photovoltaik über Stellplätzen.

Pkt. 316 Satz 4 Hier bitte die beabsichtigte inhaltliche Aussage überprüfen.

Das neue Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, betrifft u.a. geänderte Regelungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Ob von der Möglichkeit der Durchführung noch nicht begonnener Verfahrensschritte nach neuem Recht (§ 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB) Gebrauch gemacht wird, sollte in der Begründung dargelegt werden.

Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

SG Vorbeugender Brandschutz

Dem o.g. Planung wird seitens der Brandschutzdienststelle, unter Beachtung folgender Punkte, zugestimmt.

Löschwasserversorgung

Die Brandschutzdienststelle macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend. Die eingereichte Planung trifft hierzu keine hinreichende Aussage.

Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB.

Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier das Amt Odervorland hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten.

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

Durch die eingereichte Planung wird für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich.

Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festsetzbar.

Es bedarf einer Klärung dahingehend, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz sicherstellen wird.

Bei alternativen Lösungen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder unterirdische Behälter usw. werden in der Regel anderwärtige planungsrechtliche Flächenausweisungen erforderlich. Je nach Flächenbedarf für die vorgesehene Löschwasserbereitstellung bedarf es dann ggf. einer Flächenausweisung nach § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB.

Verkehrstechnische Erschließung

Ein wesentlicher Sicherheitsaspekt für die Eigentümer und Nutzer von baulichen Anlagen bzw. für die Einsatzkräfte der Feuerwehr wird durch die örtliche verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke bestimmt. Dies kann auf öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen umgesetzt werden.

Es gilt daher bei der Planung zu berücksichtigen, dass wirksame Löscharbeiten sowie Rettungsmaßnahmen ohne unnötigen Zeitverlust ermöglicht werden.

Bauplanungsrechtlich genügt es in der Regel, wenn Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (wie z.B. TSF-W oder LF 20) an die Baugrundstücke über öffentliche Straßen heranfahren kön-

nen.

Die äußere und innere verkehrliche Anbindung des geplanten Gebiets sind hinreichend zu ermitteln und zu bewerten.

Bewegungsflächen Feuerwehr nebst Zufahrt und eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage sind der vorgelegten Planung nicht zu entnehmen.

Es gilt hier rechtzeitig planerisch einzuwirken und ggf. private Feuerwehrbewegungsflächen nebst Feuerwehrzufahrt sowie Wendeanlage planerisch auszuweisen.

Im Rahmen einer privaten Verkehrsflächenplanung ist ferner die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - WTB (Amtsblatt Brandenburg Nr.28 vom 20. Juli 2022) zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin