



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
**„Lagernutzung, Chausseestraße 63,
16259 Altgietzen, Flur 1, Flurstücke 153 und 250
(teilweise) Gemarkung Altgietzen“**
Stadt Bad Freienwalde, OT Altgietzen

Begründung
gemäß § 2a BauGB

- Entwurf -

Stand 05.06.2018

Auftraggeber: Firma Stecker, Hausmeisterservice,
Kleintransporte, Winterdienst, Grünanlagenpflege
Chausseestraße 63
16259 Altglietzen

c/o Stadt Bad Freienwalde
Karl-Marx-Straße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344/412113
Fax: 03344/412153

Auftragnehmer: Technisches Büro für Wasserwirtschaft
und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344/4165-0
Fax: 03344/4165-44
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Wolfgang Skor

In Zusammenarbeit mit
Dr. Marx Ingenieure GmbH
Spechthausen 4
16225 Eberswalde
Tel.: 03334/21590
Bearbeitung: Dipl.-Geoök. Thomas Hahmann

Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2. AUSGANGSSITUATION.....	5
2.1 Stadträumliche Einbindung.....	5
2.2 Bebauung und Nutzung.....	6
2.3 Erschließung.....	6
Verkehrsanbindung.....	6
Ruhender Verkehr.....	6
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen.....	6
2.5 Ver- und Entsorgung.....	6
Energieversorgung.....	6
Fernmeldeanlagen.....	6
Gasversorgung.....	6
Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- / Löschwasser.....	6
Abfallwirtschaft.....	6
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt.....	7
Topographie.....	7
Böden.....	7
Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt.....	7
Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung.....	7
2.7 Eigentumsverhältnisse.....	7
3. PLANUNGSBINDUNGEN.....	7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	8
Gemeinsame Landesplanungsabteilung.....	8
Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree.....	8
3.3 Flächennutzungsplanung.....	8
3.4 Landschaftsplanung.....	8
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt.....	8
3.6 Fachplanungen.....	8
4. PLANUNGSKONZEPT.....	8
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	9
5.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	9
5.1.1 Art der Nutzung.....	9
5.1.2 Maß der Nutzung.....	10
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
5.3 Gemeinbedarfsflächen.....	10
5.4 Grünflächen / Wasserflächen.....	10
5.5 Pflanzbindungen.....	11
5.6 Ausgleichsmaßnahmen.....	11
5.7 Gestaltungsregelungen.....	11
5.8 Kennzeichnungen.....	11

5.9 Nachrichtliche Übernahmen	11
5.10 Hinweise	11
5.11 Flächenbilanz.....	11
6. UMWELTBERICHT	11
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	12
7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen	12
7.3 Verkehr	12
7.4 Ver- und Entsorgung.....	12
Energieversorgung	12
Fernmeldeanlagen	12
Gasversorgung.....	12
Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser	12
Abfallwirtschaft	12
7.5 Natur, Landschaft, Umwelt.....	13
Lärmimmissionen	13
7.6 Bodenordnende Maßnahmen	13
7.7 Kosten und Finanzierung	13
8. VERFAHREN	13
9. RECHTSGRUNDLAGEN.....	14

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich in Bad Freienwalde, OT Altgietzen. Es umfasst die Flurstücke 153 und 250 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Altgietzen.

Die Fläche des Plangebietes beträgt 5.252 m².

Es grenzt im Norden und Westen an Waldflächen, im Süden und Osten an die Chausseestraße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich und westlich durch den außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Teil des Flurstücks 250, Flur 1, Gemarkung Altgietzen
- östlich durch das Flurstück 155 der Flur 1, Gemarkung Altgietzen
- südlich durch die Flurstücke 1, 154 und 249 der Flur 1, Gemarkung Altgietzen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die bauakzessorisch genutzten Flächen auf dem Flurstück 250 wurden am 25.09.2014 mit einer Ordnungsverfügung zur Nutzungs- und Beseitigungsanordnung der illegalen Lagernutzung unter dem AZ 63.30/03341-12 belegt, deren Vollzug bis zur 37. KW ausgesetzt wurde. Planungsrechtlich gehören die genutzten Flächen auf dem Flurstück 250 teilweise zum Außenbereich. Die dort nicht privilegierte Nutzung der Flächen und Errichtung der darauf befindlichen Nebenanlagen erfolgt bereits 1996 durch die Firma Stecker, die als Firma verfügungsberechtigt über diese Flächen ist.

Um nunmehr den Fortbestand der Firma nicht zu gefährden und dennoch eine städtebauliche Ordnung in dem Bereich durchzusetzen, soll mit dem Mittel eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Nutzungen erreicht und über einen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag nach Nutzungsaufgabe der gewerblichen Nutzung die Beseitigung des Lagerguts und der Rückbau der baulichen Anlagen geregelt werden. Die Stadt Bad Freienwalde hat am 03.09.2015 den Beschluss (Nr.: 91/2015) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage des Ortsteiles Altgietzen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Seine Lage ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



Übersichtsplan (Quelle: Brandenburgviewer)

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut, teilweise eingezäunt und überwiegend unbefestigt. Die Fläche wird für Wohn-, Büro-, Lager- und als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge und Maschinen genutzt. Eine weitere Nutzung ist das Halten von Tieren (Alpakas, Shetlandponys, Zwergschweinen sowie Geflügel) mit den entsprechenden Unterständen und Einfriedungen.

2.3 Erschließung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Chausseestraße erschlossen.

Ruhender Verkehr

Flächen für ruhenden Verkehr sind im Plangebiet vorhanden.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen nicht.

2.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Elektroenergieanlagen liegen im Bereich der Chausseestraße am Plangebiet an. Es ist an das Versorgungsnetz des Netzbetreibers angeschlossen.

Fernmeldeanlagen

Fernmeldeanlagen liegen im Bereich der Chausseestraße am Plangebiet an. Es ist an das Versorgungsnetz des Netzbetreibers angeschlossen.

Gasversorgung

Gasversorgungsanlagen liegen im Bereich der Chausseestraße am Plangebiet an. Es ist an das Versorgungsnetz des Netzbetreibers angeschlossen.

Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- / Löschwasser

Wasserversorgung

Eine Trinkwasserleitung liegt im Bereich der Chausseestraße am Plangebiet an. Es ist an das Versorgungsnetz des Netzbetreibers angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Eine Abwasserleitung liegt im Bereich der Chausseestraße am Plangebiet an. Es ist an das Entsorgungsnetz des Entsorgers angeschlossen.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet über die belebte Bodenzone.

Löschwasser

Eine Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet ist gesichert.

Abfallwirtschaft

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Anfallende Abfälle werden dem Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) angedient.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht aufgestellt, der die landschaftsplanerischen Aspekte unter Beachtung des Baugesetzbuches (BauGB), der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sowie des Brandenburgischen Naturschutz- ausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) behandelt.

Der gesamte Ortsteil Altglietzen und damit auch das Plangebiet befindet sich nach Schutzgebieteninformation des Landes Brandenburg im LSG „Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin“.

Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt

Topographie

Die Fläche des Plangebietes fällt leicht von Süden nach Norden ab.

Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 14,00 m ü NHN.

Böden

Der Baugrund wird im Plangebiet als ausreichend tragfähig eingeschätzt.

Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung

Bezüglich der Flächenbefestigungen und –versiegelungen sowie bei der Regenwasser- entsorgung wird auf die Forderungen des § 54 (3) und (4) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) verwiesen, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere, die Grundwasserneubildung beeinträchtigende Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Der anstehende Boden wird als bedingt versickerungsfähig eingeschätzt.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich im Plangebiet wie folgt dar:

Gemarkung Altglietzen, Flur 1

Flurstücke 153 und 250 (teilweise): Eigentümer: Sabine und Erhard Stecker,
Chausseestraße 63,
16259 Bad Freienwalde

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Ausgangssituation für das Plangebiet weist folgendes aus:

- Das Flurstück 250 befindet sich teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB).
- Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 (1) BauGB).

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Gemeinsame Landesplanung wurde mit Schreiben vom 05.03.2018 nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Sie teilte im Schreiben vom 13.03.2018 mit, dass der Vorentwurf mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde mit Schreiben vom 05.03.2018 im Zuge der frühzeitigen Behörden-, TÖB- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Es erfolgte keine Rückäußerung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Bad Freienwalde hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Planungsbereich ist als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO dargestellt.

3.4 Landschaftsplanung

Es liegt keine Landschaftsplanung vor.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

Die Stadt Bad Freienwalde hat für den Ortsteil Altgietzen keine rechtskräftige Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4), Satz 1, Nr. 1 BauGB.

3.6 Fachplanungen

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind außer der Fortschreibung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree sowie der Aufstellung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) der Gemeinsamen Landesplanung keine, das Plangebiet betreffenden Fachplanungen bekannt. Das Plangebiet liegt bezüglich des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung in der Tabuzone für Windenergieanlagen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, Planungsrecht zur Beibehaltung des Betriebssitzes mit erforderlichen Nebenanlagen und Lagermöglichkeiten für die seit 1996 am Standort befindliche Firma Stecker, Hausmeisterservice, Kleintransporte, Winterdienst, Grünanlagenpflege, auf einer Fläche von ca. 5000 m² zu schaffen. Mit Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit sollen 4 Vollzeit- und 4 Teilzeitarbeitsplätze erhalten werden. Mit der Erlangung von Planungsrecht auf den benannten Flurstücken soll zum Erhalt der Arbeitsplätze die Aufhebung der Ordnungsverfügung zur Nutzungs- und Beseitigungsanordnung vom 25.09.2014 beim Bauordnungsamt Märkisch Oderland erlangt werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ist möglich, da dieser im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche gemäß § 6 BauNVO ausweist.

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Duktus eines „normalen“ Bebauungsplans, d. h. unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wurde auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung. Der § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB erlaubt ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO, wobei jedoch ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben sein muss (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplan 6. Ergänzung November 2014, D2).

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

- (1) Das Bebauungsplangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 9 Abs.1 BauGB und § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
- 2.1. Wohngebäude,
 - 2.2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 - 2.3. sonstige Gewerbebetriebe,
 - 2.4. Tankstellen (nur Betriebstankstelle),
 - 2.5. Gebäude für die Tierhaltung (Alpakas, Shetlandponys und Zwergschweine) sowie die Lagerung von Futtermitteln (Stroh, Heu).

Nicht zulässig sind:

- 2.6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 2.7. Gartenbaubetriebe,
- 2.8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

- (3) Für einzelne Teilflächen werden Funktionsbereiche (FB 1 bis FB 3) festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Funktionsbereiche sind die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

FB 1

In dem mit FB 1 gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Gebäuden zur Unterstellung von Kraftfahrzeugen (bis 7,5 t) sowie die Lagerung von Maschinen, Geräten und Stoffen (Streusand für Winterdienst) zulässig.

FB 2

In dem mit FB 2 gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Gebäuden für die Tierhaltung (Alpakas, Shetlandponys und Zwergschweine), Einfriedungen sowie die Lagerung von Futtermitteln (Stroh, Heu) zulässig.

FB 3

In dem mit FB 3 gekennzeichneten Bereichen sind innerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung von Gebäuden (Wohngebäude, Lager-, Büro- und Sozialräume) bis zu der festgesetzten maximalen Grundfläche zulässig.

Zulässig sind in diesem Bereich auch Garagen, die Aufstellung der Betriebstankstelle (1.000 l Leihbehälter), Stellplätze und Nebenanlagen sowie Lagerflächen für Arbeitsgeräte und Materialien.

Begründung:

- (1) Die Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO lässt die vorhandene und künftig beabsichtigte Nutzung zu und entspricht der Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

- (2) Bei dieser Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 6 BauNVO. Die Zulässigkeiten und Ausschlüsse orientieren sich dabei an den bisher ausgeübten und zu sichernden Nutzungen.
- (3) Die Untergliederung in einzelne Funktionsbereiche entspricht den bisher ausgeübten und zu sichernden Nutzungen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16, Abs. 3 BauNVO, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

- 2.1 Grundflächenzahl: 0,4
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen: FB 1 max. 5,0 m ü. GOK (GOK ca. 14,0 m ü NHN)
FB 2 max. 4,0 m ü. GOK (GOK ca. 15,0 m ü NHN)
FB 3 max. 8,5 m ü. GOK (GOK ca. 15,0 m ü NHN)
(GOK = Geländeoberkante)

Begründung:

Die Bestimmung und Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ist ein unverzichtbares Element der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.

Für die Funktionsbereiche FB 1 bis FB 3 wurden auf Grund ihrer unterschiedlichen Nutzungen Höhendifferenzierungen vorgenommen.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird folgendes festgelegt:

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Baugrenze umgrenzt.
- (2) Zufahrten zu den Gebäuden und Lagern der FB 1 und FB 2 sind nicht zu versiegeln.
- (3) Einfriedungen im FB 2 sind bis zu einer Höhe von 1,6 m, zum Flurstück 155, Flur 1, Gemarkung Altgietzen (Chausseestraße), bis zu einer Höhe von 2,0 m einschließlich Übersteigschutz zulässig.

Begründung:

- (1) Außerhalb der Baugrenze ist keine Bebauung vorhanden bzw. vorgesehen.
- (2) Die vorhandenen Zufahrten sind für die Nutzung ausreichend.
- (3) Die Einfriedung ist für die Tierhaltung und aus Sicherheitsgründen erforderlich.

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) im Sinne von § 84 BbgBO sind für die Flächen des Plangebietes nicht vorgesehen.

Zufahrten für Rettungskräfte und Feuerwehr zum Plangebiet bestehen über die Zufahrt Z1 von der Chausseestraße.

5.3 Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet werden keine Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

5.4 Grünflächen / Wasserflächen

Grünflächen

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Wasserflächen

Es erfolgt keine Festsetzung von Wasserflächen im Plangebiet.

5.5 Pflanzbindungen

entfällt

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Da in vorliegendem Fall lediglich der gegenwärtige Zustand baurechtlich festgeschrieben werden soll, keinerlei neue Baumaßnahmen und damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Somit gibt es keine Beeinträchtigungen und kein Erfordernis, Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen.

5.7 Gestaltungsregelungen

Gestaltungsregelungen werden nicht vorgegeben.

5.8 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen, insbesondere kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale, sind nicht bekannt.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen werden gegebenenfalls nach der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet.

5.10 Hinweise

Bauleitplanerisch relevante Hinweise wurden in der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht gegeben.

5.11 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	5.252 m²
überbaute Fläche	1.708 m ²

6. UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Stadt legte dazu für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aussage gebeten, um den naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist ein in sich geschlossener Rapport, der als Anlage zur Planbegründung des Bebauungsplans gehört.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Planung wird die seit 1996 ausgeübte Nutzung planungsrechtlich gesichert. Andere Nutzungen sind nicht betroffen.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

entfällt

7.3 Verkehr

Die Planung wird auf den Verkehr der Chausseestraße, insbesondere die Ortslage Altgietzen, keine bzw. nur geringe Auswirkungen haben, da die Nutzung wie bisher weitergeführt wird.

7.4 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Versorgungsträger ist die E.DIS AG.

Das Plangebiet ist bereits über die in der Chausseestraße vorhandenen Leitungen erschlossen. Es werden sich keine Veränderungen in der Leistungsabnahme ergeben. Die Planung hat damit keine Auswirkungen.

Fernmeldeanlagen

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG.

Das Plangebiet ist über die in der Chausseestraße vorhandenen Leitungen an die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Planung hat damit keine Auswirkungen.

Gasversorgung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Gasversorgung.

Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser

Wasserversorgung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Wasserversorgung.

Abwasserentsorgung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im und unmittelbar am Plangebiet nicht vorhanden, daher hat die Planung keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Löschwasser

Als Löschwasser für die Brandbekämpfung steht in ausreichender Entfernung ein Löschwasserhydrant zur Verfügung.

Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird über die für die Stadt Bad Freienwalde zuständige Entsorgungsfirma sichergestellt. Entsprechend dem Anschluss- und Benutzerzwang werden anfallende Abfälle dem Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) angedient.

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Da die Bauleitplanung nur zur planungsrechtlichen Sicherung der bisherigen Nutzung dient, wird es zum Status quo keine Veränderung geben.

Lärmimmissionen

Da die Bauleitplanung nur zur planungsrechtlichen Sicherung der bisherigen Nutzung dient, wird es zum Status quo keine Veränderung geben.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen, wie Grunderwerb und Umlegung, sind bei dieser Maßnahme nicht erforderlich.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Verfahrens werden vom Antragsteller getragen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag (§ 12, Abs. 1 BauGB) wird abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen mit Ausnahme der Führung des Verfahrens entstehen der Stadt Bad Freienwalde nicht.

8. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Am 03.09.2015 (wurde von der Stadtvertretung Bad Freienwalde der Beschluss (Nr.: 91/2015) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lagernutzung Chausseestr. 63; Altgietzen“, Bad Freienwalde, OT Altgietzen, gefasst. Der Beschluss wurde gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 11.12.2017 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt durch Schreiben der GL vom 19.12.2017 mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 1, BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.03.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 02.05.2018 äußerten sich 12 Träger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1, BauGB

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand 13.02.2018 sowie textliche Erläuterungen dazu lagen in der Zeit vom bis einschließlich in der Stadtverwaltung öffentlich zur Stellungnahme aus. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am ortsüblich.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde überarbeitet und der Entwurf erstellt.

Billigung / Auslegungsbeschluss

Der erarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB, und die Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 2 BauGB, gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ../2018 wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich, gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Es gingen Stellungnahmen von insgesamt Bürgern mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4, Abs. 2, BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4, Abs. 2, BauGB erfolgte gemäß § 4a, Abs. 2, BauGB, zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3, Abs. 2, BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ../201. aufgefordert. Es gingen Behördenstellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der Sitzung am wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung in Kraft getreten.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)

vom 01. Dezember 2000 (GVBl.II/00, Nr. 24, S. 435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl.I/06, Nr. 04, S. 46, 48)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])