

Bebauungsplan  
**„Rettungswache Kunersdorf“**  
**Gemeinde Bliedorf,**  
**Ortsteil Kunersdorf**

Begründung  
gemäß § 2a BauGB

- Vorentwurf -

**Stand Dezember 2022**

**Gmeinde:** Amt Barnim Oderbruch  
für die Gemeinde Bliesdorf  
Freienwalder Straße 48  
16269 Wriezen  
Tel.: 033456/39925  
Fax: 033456/39914

**Auftraggeber /  
Vorhabenträger:** Gemeinnützige Rettungsdienst  
Märkisch-Oderland GmbH (GRMOG)  
Am Biotop 10  
15344 Strausberg  
Tel.: 03341/303980  
Fax: 03341/3039812

**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

Inhaltsverzeichnis .....	3
<b>1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
<b>2. AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>5</b>
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 .....	7
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.....	8
<b>3. PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
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 Gemeinde.....	8
3.6 Fachplanungen .....	8
<b>4. PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>9</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
<b>5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....</b>	<b>9</b>
5.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	9
5.1.1 Art der Nutzung .....	9
5.1.2 Maß der Nutzung .....	10
5.1.3 überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.2 Verkehrsflächen .....	10
5.3 Gemeinbedarfsflächen .....	10
5.4 Grünflächen / Wasserflächen.....	10
5.5 Pflanzbindungen .....	11
5.6 Ausgleichsmaßnahmen.....	11
5.8 Kennzeichnungen .....	11

<b>5.9 Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>11</b>
Bodendenkmal.....	11
Einzeldenkmal .....	11
Trinkwasserschutzzone .....	11
<b>5.10 Hinweise .....</b>	<b>11</b>
Kampfmittelbelastung.....	11
Altlasten u. Altlastenverdachtsflächen.....	11
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde .....	12
Risikobereich Hochwasser.....	12
<b>5.11 Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>6. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>12</b>
<b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	12
7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen .....	12
7.3 Verkehr.....	13
7.4 Ver- und Entsorgung .....	13
Energieversorgung.....	13
Fernmeldeanlagen.....	13
Gasversorgung.....	13
Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser.....	13
Abfallwirtschaft .....	14
7.5 Natur, Landschaft, Umwelt.....	14
7.6 Immissionsschutz .....	14
7.7 Bodenordnende Maßnahmen.....	16
7.8 Kosten und Finanzierung .....	16
<b>8. VERFAHREN .....</b>	<b>16</b>
<b>9. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>18</b>

# 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kunersdorf (Landkreis Märkisch-Oderland, Land Brandenburg), Flur 03, Flurstück 357/2, und hat eine Größe von 0,29 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich durch die Flurstücke 355 und 356, der Flur 03, Gemarkung Kunersdorf
- östlich durch das Flurstück 357/1 der Flur 03, Gemarkung Kunersdorf
- südlich durch das Flurstück 512 der Flur 03, Gemarkung Kunersdorf
- westlich durch das Flurstück 245 der Flur 03, Gemarkung Kunersdorf.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Gesetz über den Rettungsdienst im Land Brandenburg (Brandenburgisches Rettungsdienstgesetz - BbgRettG) schreibt in § 8 Abs. 2 vor, dass durch die Träger des bodengebundenen Rettungsdienstes die Rettungswachen so zu errichten sind, dass jeder an einer öffentlichen Straße gelegene Einsatzort in 95 Prozent aller Fälle in einem Jahr innerhalb von 15 Minuten erreicht wird. Zur Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgabe müssen weitere Rettungswachen im Landkreis Märkisch-Oderland errichtet werden. Der Vorhabenträger als Beauftragter des Trägers des Rettungsdienstes gemäß § 10 BbgRettG beabsichtigt die Errichtung einer Rettungswache in Kunersdorf und stellte diesbezüglich zur Erlangung von Baurecht den Antrag auf Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Rettungswache Kunersdorf“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde Bliesdorf der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1, Abs. 5, BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erforderlich ist das Planverfahren, insbesondere auf Grund der Tatsache, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus die beabsichtigte städtebauliche Nutzung des Grundstückes nicht gesichert ist. Eine Bebauung bedarf deshalb eines entsprechenden öffentlich-rechtlichen Planverfahrens. Das Verfahren zum Bebauungsplan „Rettungswache Kunersdorf“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Bliesdorf (Beschluss-Nr. GV-Blies/20220926/Ö19) am 26.09.2022 eingeleitet. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für den OT Kunersdorf der Gemeinde Bliesdorf liegt vor. Bei dem Vorhaben an diesem Standort handelt es sich um ein neues städtebauliches Ziel, das bisher noch nicht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des OT Kunersdorf berücksichtigt worden ist.

# 2. AUSGANGSSITUATION

## 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Märkisch-Oderland in der Gemarkung des Ortsteils Kunersdorf der Gemeinde Bliesdorf, unmittelbar an der Bundesstraße

B 167.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Gartenland.

Im Osten grenzt Gartenland mit dahinter liegender Wohnbebauung an das Plangebiet.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Ackerflächen, und im Westen grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 167.

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

## **2.2 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist überwiegend als Ackerland (Ackerwertzahl 20 – 40) genutzt. Im Osten befindet sich ein etwa 10 m breiter Gehölzstreifen.

## **2.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Bundesstraße B 167 erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Plangebiet unmittelbar an.

## **Verkehrsanbindung**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Bundesstraße B 167 gesichert. Die Zufahrt ist hier für Rettungskräfte unmittelbar möglich.

## **Ruhender Verkehr**

Flächen für ruhenden Verkehr sind derzeit nicht vorhanden.

## **2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich derzeit nicht im Plangebiet.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### **Energieversorgung**

Ein Anschluss an das Elektroenergieversorgungsnetz besteht derzeit nicht.

### **Fernmeldeanlagen**

Ein Anschluss an das Netz der Fernmeldeanlagen besteht derzeit nicht.

### **Gasversorgung**

Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz besteht derzeit nicht.

## **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- / Löschwasser**

### Wasserversorgung

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz besteht derzeit nicht.

### Abwasserentsorgung

Ein Anschluss an das Abwasserentsorgungsnetz besteht derzeit nicht.

### Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet.

### Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung ist über die Löschwasserversorgung aus dem Gemeindegebiet möglich.

### **Abfallwirtschaft**

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **2.6 Natur, Landschaft, Umwelt**

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

Das Plangebiet befindet sich nach Schutzgebietsinformation des Landes Brandenburg nicht in einem Schutzgebiet.

### **Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt**

#### **Topographie**

Die Fläche des Plangebietes ist relativ eben.

Sie fällt von Westen nach Osten von 9,00 m ü. NHN auf 8,50 m ü. NHN ab.

Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 8,75 m ü. NHN.

#### **Böden**

Der Baugrund wird im Bereich für die beabsichtigten Maßnahmen als ausreichend tragfähig eingeschätzt.

Die geologische Karte weist für den Standort Periglaziale bis fluviatile Ablagerungen (periglaziale-fluviatile und periglaziale-limnische Tal- und Beckenfüllungen; auch Hangsande und Schwemmkegel; seltener Fließerdene): Sand, überwiegend fein- und mittelkörnig, selten grobkörnig, z. T. schluffig aus.

#### **Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt**

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Ca. 325 m südöstlich verläuft der Kunersdorfer Graben. Das Plangebiet ist nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Der Grundwasserspiegel befindet sich im Plangebiet im Bereich der 5 m NHN Isolinie.

#### **Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung**

Bezüglich der Flächenbefestigungen und –versiegelungen sowie bei der Regenwasserentsorgung 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 versickerungsfähig eingeschätzt.

Der Grundwasserspiegel befindet sich im PG in etwa im Bereich der 5 m NHN Isolinie.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich im Plangebiet wie folgt dar:

Das Flurstück 357/2 der Flur 03 in der Gemarkung Kunersdorf befindet sich derzeit in Privatbesitz und wird gegenwärtig vom Vorhabenträger erworben.

## **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die planungsrechtliche Ausgangssituation für das Plangebiet weist folgendes aus:

- Es befindet sich 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 12.07.2022 im Rahmen der Planungsanzeige nach der Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung angefragt und um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 19.07.2022 wurde mitgeteilt, dass die dargelegten Planungsabsichten zum derzeitigen Planungsstand nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen.

#### **Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree**

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde ebenfalls mit Schreiben vom 13.07.2022 im Rahmen der Planungsanzeige nach der Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung angefragt und um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 18.07.2022 wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Es liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 05/2006 für den OT Kunersdorf der Gemeinde Bliesdorf vor.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Es liegt eine Landschaftsplanung als integrierter Bestandteil zu einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vor (siehe Pkt. 3.3).

### **3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde**

Die Gemeinde Bliesdorf hat für die Ortsteile rechtskräftige Satzungen über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4), Satz 1, Nr. 1 BauGB. Das Plangebiet liegt nicht im Innenbereich.

### **3.6 Fachplanungen**

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind keine das Plangebiet betreffenden Fachplanungen bekannt.

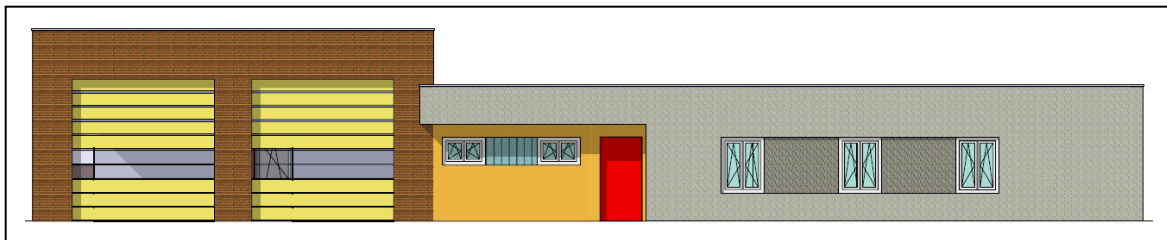


## 4. PLANUNGSKONZEPT

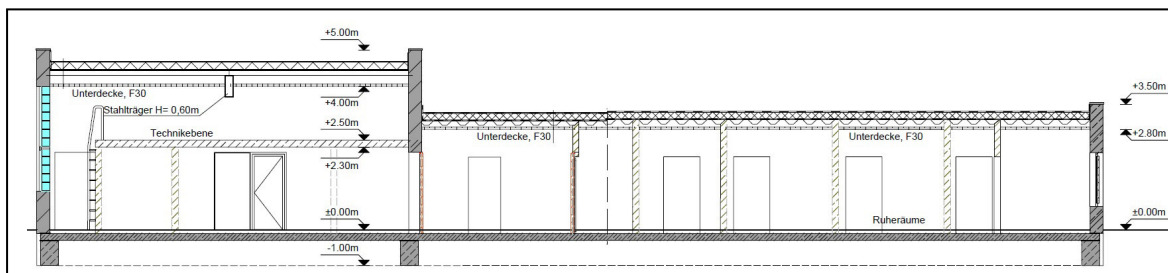
### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung einer Rettungswache einschließlich der dafür erforderlichen Nebenanlagen.

Dem Bebauungsplan liegt ein Planungskonzept des Vorhabenträgers zu Grunde. Dieses sieht eine eingeschossige Rettungswache, bestehend aus einer ca. 5,0 m hohen Fahrzeughalle und einem direkt mit der Fahrzeughalle verbundenen ca. 3,5 m hohem Gebäudeteil, in dem u.a. Verwaltungs- und Aufenthaltsräume, entsprechende Ruhe- und Sozialräume sowie die Sanitäreinrichtungen untergebracht sind. Die Fahrzeughalle bietet Platz für insgesamt zwei Rettungs- bzw. Krankentransportfahrzeuge.



Planungskonzept Ansicht von vorn



Planungskonzept Schnitt

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Entwicklung des Plangebietes lässt sich aus dem Flächennutzungsplan nicht ableiten, was die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bliesdorf im OT Kunersdorf erfordert. Im Plangebiet sollen die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB umgewandelt werden.

## 5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan legt als Art der Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ fest.

#### Begründung:

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit

staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

### **5.1.2 Maß der Nutzung**

- (1) Für die Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- (2) Die Höhe des Gebäudes wird mit max. 16,00 m ü NHN festgesetzt.

#### Begründung:

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Hier wurde die Grundflächenzahl festgesetzt.  
Die festgesetzte GRZ resultiert aus der Abwägung zwischen dem Ziel, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Notwendigkeit, eine ausreichend große Grundfläche für die Umsetzung des Bauvorhabens zu ermöglichen.
- (2) Gemäß § 16 Abs. 3 Satz 2 ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

### **5.1.3 überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

#### Begründung:

Eine Baulinie festzulegen, ist städtebaulich nicht erforderlich und nicht gewünscht. Außerhalb der Baugrenzen sieht das Vorhaben keine Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen vor.

Für den Neubau der Rettungswache wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt. Die Abgrenzung des Baufeldes berücksichtigt die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 167 und bietet gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität für Konkretisierungen und Änderungen in der Hochbau- und Freianlagenplanung.

### **5.2 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Bundesstraße B 167 gesichert. Die für die Mitarbeiter erforderlichen Stellplätze werden vollständig innerhalb der Gemeinbedarfsfläche hergestellt. Die Projektkonzeption des Vorhabenträgers sieht 6 Stellplätze vor. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Beschäftigtenanzahl. So arbeiten pro Schicht 5 Personen in der Rettungswache.

### **5.3 Gemeinbedarfsflächen**

Im Plangebiet werden keine weiteren Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

### **5.4 Grünflächen / Wasserflächen**

Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen ausgewiesen.

Wasserflächen

Es erfolgt keine Festsetzung von Wasserflächen im Plangebiet.

### **5.5 Pflanzbindungen**

entfällt

### **5.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

Im Einzelnen sind vorgesehen:

#### **Maßnahme A1**

Die Kompensation soll daher über die Pflanzung von Gehölzen im Plangebiet und ggf. auf weiteren Flächen der Gemeinde Bliesdorf erfolgen.

Je 50 m<sup>2</sup> Versiegelung / je 100 m<sup>2</sup> Teilversiegelung / je 200 m<sup>2</sup> dauerhafte Abgrabung bzw. Überschüttung sind zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbaum (Arten siehe Pflanzenliste, Hochstamm StU 12 - 14 cm mit Ballen) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

### **5.8 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen, insbesondere kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale, sind nicht bekannt.

### **5.9 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Bodendenkmal**

Im Plangebiet befindet sich teilweise ein Bodendenkmal.

#### **Einzeldenkmal**

Am Plangebiet befindet sich kein Einzeldenkmal.

#### **Trinkwasserschutzzone**

Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone.

### **5.10 Hinweise**

#### **Kampfmittelbelastung**

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich das Plangebiet gemäß Kampfmittelverdachtsflächenkarte des Landkreises Märkisch-Oderland in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

#### **Altlasten u. Altlastenverdachtsflächen**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet registriert.

## **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

Generell ist im Bereich des Bebauungsplanes zu beachten, dass nach §§ 29 Abs.3 und 31 Abs.1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, im Zuge der Baumaßnahmen festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

## **Risikobereich Hochwasser**

Das Plangebiet befindet lt. Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch im Risikobereich Hochwasser.

### **5.11 Flächenbilanz**

Flächengröße Bebauungsplan	2.941 m <sup>2</sup>
davon private Grünfläche	613 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	2.328 m <sup>2</sup>
davon überbaubar	1.397 m <sup>2</sup>

## **6. UMWELTBERICHT**

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

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

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden 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 angemessenerweise 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 und anschließende Gestaltung des Plangebietes ist eine Ackernutzung ausgeschlossen, andere Nutzungen sind nicht betroffen.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Planung dient der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Rettungswache.

### **7.3 Verkehr**

Die Planung wird auf den Verkehr der Bundesstraße nur geringe Auswirkungen haben.

Der ruhende Verkehr (Sicherung der Bereitstellung von Parkplätzen) wird durch die Bauplanung der Rettungswache geregelt.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

#### **Energieversorgung**

Versorgungsträger ist die E.DIS Netz GmbH.

Ein Anschluss ist vorgesehen.

#### **Fernmeldeanlagen**

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG.

Ein Anschluss ist vorgesehen.

#### **Gasversorgung**

Versorgungsträger ist die EWE Netz GmbH.

Ein Anschluss ist vorgesehen.

#### **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser**

##### Wasserversorgung

Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserverband Märkische Schweiz (WAMS). Ein Anschluss ist vorgesehen.

##### Abwasserentsorgung

Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserverband Märkische Schweiz (WAMS).

##### Oberflächenwasser

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 2 WHG der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.

Benutzungen gemäß WHG sind u. a. die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser, die Absenkung des Grundwasserstandes, das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen, das Aufstauen bzw. Absenken oberirdischer Gewässer. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf diesen zu versickern und nicht abzuleiten.

Entsprechende Erlaubnisse sind vom Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde des LK MOL einzuholen und deren Forderungen umzusetzen.

##### Löschwasser

Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nur bedingt möglich.

## **Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung wird über die für die Gemeinde Bliesdorf zuständige Entsorgungsfirma sichergestellt.

## **7.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Durch die Umsetzung der Maßnahmen, wie Erschließung und Bebauung, ergaben sich insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser Beeinträchtigungen, welche mit der erforderlichen Versiegelung und der Ableitung des Niederschlagswassers verbunden sind. Die Beeinträchtigungen sind auf der Plangebietsfläche zu kompensieren.

## **7.6 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist zum einen die schalltechnische Situation im Plangebiet zu prüfen (siehe Punkt 7.6.1). Zum anderen sind auch die Auswirkungen der Planung auf die umgebende Wohnnutzung zu betrachten (siehe Punkt 7.6.2).

### **7.6.1 Schalltechnische Situation im Plangebiet**

#### **7.6.1.1 Schalltechnische Orientierungswerte**

Die Beurteilung der Schallschutzbelange im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgt vor allem auf der Grundlage der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“), die schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm sowie für Gewerbe-, Sport und Freizeitlärm vorsieht. Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Die DIN 18005 enthält jedoch keine Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen, da deren Schutzbedürftigkeit stark von der jeweiligen Zweckbestimmung abhängt. Für die Rettungswache wird vom Schutzniveau eines Gewerbegebietes ausgegangen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete betragen:

tags 65 dB (A)

nachts 50 bzw. 55\* dB (A)

\*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für Gewerbelärm sind neben der DIN 18005 die verbindlichen Richtwerte der TA Lärm zu beachten. Diese entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm.

#### 7.6.1.1 Schalltechnische Belastung des Plangebietes

Zur Ermittlung der schalltechnischen Belastung des Plangebietes sind die von der Bundesstraße B 167 ausgehenden Lärmbelastungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße B 167 beeinflusst.

Für die Abschätzung der Verkehrslärmeinwirkung der Bundesstraße wird auf die Verkehrsstärkedaten des Landes Brandenburg für das Jahr 2015 zurückgegriffen. Der angrenzende Straßenabschnitt weist danach eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 3.730 Kfz (DTV) und einen Schwerlastanteil von 2 % auf. Mit Hilfe des vereinfachten Schätzverfahrens der DIN 18005 wurden aus dem Verkehrsaufkommen die Lärmpegel für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelt.

#### 7.6.2 Schalltechnische Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Bebauung

Zu den Aufgaben der geplanten Rettungswache gehören die Notfallrettung und der qualifizierte Krankentransport. Dafür werden 2 Rettungs- bzw. Krankentransportfahrzeuge am geplanten Standort stehen.

In der unmittelbaren Umgebung des vorgesehenen Standortes sind schutzbedürftige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um die Wohngebäude.

Der Abstand des nächstgelegenen Wohnhauses beträgt rd. 30 m, welches jedoch durch einen Riegel von Nebengebäuden zum Plangebiet abgeschirmt ist.

Nach dem BImSchG sind genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen werden können bzw. verhindert werden, wenn sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Kriterien zur Ermittlung von Geräuschimmissionen und Beurteilung, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können, sind in der TA Lärm definiert.

#### 7.6.3 Beurteilung der Lärmimmissionen

Es wird davon ausgegangen, dass von den normalen Betriebsabläufen auf dem Gelände der Rettungswache und den Einsatzfahrten ohne Martinshorn keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgehen. Die neue Rettungswache wird rund um die Uhr an 7 Tagen in der Woche mit

- einem Rettungswagen (RTW) und 2 Mitarbeitern, sowie
- einem Notarzteinsatzfahrzeug (NEF) und 2 Mitarbeitern besetzt sein.

Sie wird zunächst ca. 500 - 800 Einsätze jährlich abdecken. Das bedeutet rund 2 - 3 Einsätze im Tagesdurchschnitt, in der Spitze bis zu 5 Einsätze täglich.

Mit den Einsätzen und dem An- und Abfahrtverkehr der Mitarbeiter liegt der Verkehr der Rettungswache bei 15 Fahrten pro Tag. Die sich daraus ergebenden Lärmimmissionen sind, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der B 167, vernachlässigbar gering. Zudem können Lärmimmissionen durch Türeenschlagen, Betätigung der Tore usw. aufgrund der Entfernung der Fahrzeughalle von 70 m und Mitarbeiterstellplätze von 80 m zum nächstgelegenen Wohngebäude ausgeschlossen werden.

Überschreitungen der Spitzenpegel im Sinne der TA Lärm sind lediglich bei den Alarmausfahrten mit zusätzlichem Einsatz des Martinshorns zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Rettungsdiensteinsätze mit Sondersignal absolviert

werden, d. h., dass zur Ausfahrt auf die Bundesstraße auch das Martinshorn eingesetzt wird. Nachts wird in der Regel darauf verzichtet.

Da die Arbeit einer Rettungswache jedoch für das Allgemeinwohl unentbehrlich ist, sind die Geräuschimmissionen bei Einsatzfahrten prinzipiell als sozialadäquat einzustufen. In diesem Fall bietet Nr. 3.2.2 TA Lärm die Möglichkeit einer ergänzenden Prüfung im Sonderfall.

Danach kann im Einzelfall bei Vorliegen besonderer Umstände (hier soziale Adäquanz), eine von der Regelfallprüfung abweichende Beurteilung der Geräuschbelastung erfolgen. Nr. 3.2.2 TA Lärm benennt dabei keine Grenzen der Zumutbarkeit für einzelne Geräuschspitzen.

Im Rahmen der Sonderfallprüfung muss dargestellt werden, dass eine Standortprüfung für den Neubau der Rettungswache stattgefunden hat. Zwar sind nach Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 08.06.2006 Feuerwehrstandorte (und somit auch Rettungswachen) in einem überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Gebiet prinzipiell zulässig, allerdings sollte unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Rettungswache nicht unbegründet in der Nähe von Wohnbebauung gelegen sein.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Standorte für den Neubau der Rettungswache geprüft. Die zentralen Kriterien für die Standortauswahl waren:

- Mindestflächengröße für die Errichtung einer Rettungswache mit zwei Rettungsfahrzeugen,
- kurzfristige Verfügbarkeit der Fläche,
- strategisch günstige Lage im Versorgungsgebiet, gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Andere im Bereich Kunersdorf betrachtete Standorte wurden jedoch verworfen. Somit steht nur das Plangebiet für den erforderlichen Neubau der Rettungswache zur Verfügung.

### **7.7 Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **7.8 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger getragen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

## **8. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 2 BauGB mit Umweltbericht aufgestellt.

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 26.09.2022 wurde von der Gemeindevertretung Bliesdorf der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rettungswache Kunersdorf“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11 vom 01.11.2022 bekannt gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 12.08.2022 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und



sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 19.08.2022 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 ..... 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 ..... äußerten sich ... Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen ..... Bedenken oder Hinweise.

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand November 2022 sowie textliche Erläuterungen dazu lagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Amt Barnim-Oderbruch öffentlich zur Stellungnahme aus. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am ..... im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Barnim-Oderbruch.

### **Billigung / Auslegungsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ..... von der Gemeindevertretung 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 ..... wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ... vom ..... bekannt gemacht. Es gingen ..... Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Amtsverwaltung 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 vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... aufgefordert.

Bis zum ..... gingen Behördenstellungen bei der Amtsverwaltung 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 Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung von ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Genehmigung**

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... genehmigt.

### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. .... vom ..... in Kraft getreten.

## **9. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

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

vom 1. Dezember 2000 (GVBl.II/00, [Nr. 24], S.435) zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Januar 2022 (GVBl.II/22, [Nr. 2])

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

### **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)**

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

### **Gesetz über den Rettungsdienst im Land Brandenburg (Brandenburgisches Rettungsdienstgesetz - BbgRettG)**

vom 14. Juli 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 10], S.186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 42], S.11)

**Hauptsatzung** der Gemeinde Bliesdorf in der gültigen Fassung.