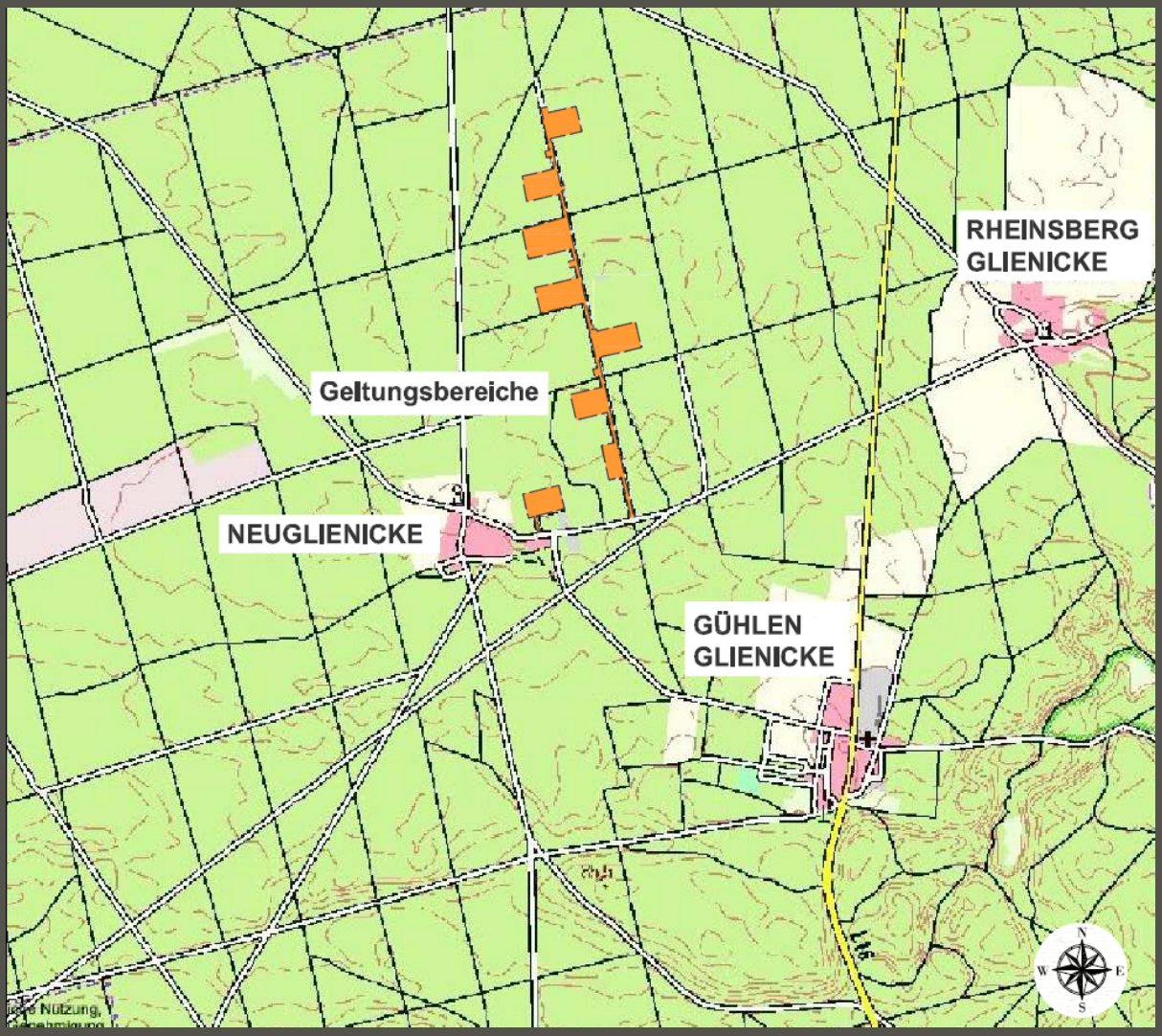
SFI - Sachverständige für Immissionsschutz GmbH
Gneisenaustraße 44-45
D-10961 Berlin

Telefon: 030 22 50 54 71-0
Fax: 030 22 50 54 71-9

Fontanestadt Neuruppin

Bebauungsplan Nr. 27
„Geflügelhaltungsstandort Neuglienicke“



Begründung

Vorentwurf - Oktober 2017

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**

1. PLANUNGSANLASS **3**

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG **4**
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Planungsgrundlagen 4

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH **5**

4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN **5**

5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES **8**

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES **9**
6.1 Städtebauliches Konzept 9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
6.4 Umweltprüfung 12
6.5 Verkehr 13

7. IMMISSIONSSCHUTZ **14**

8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR **14**
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung 14
8.2 Gewässer 15
8.3 Abfallrecht 15
8.4 Brandschutz 15

9. DENKMALSCHUTZ **16**

10. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS **16**

11. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung

1. Planungsanlass

Die *Kartzfehn Märkische Puten GmbH* betreibt nordöstlich der Ortslage Neuglienicke eine gewerbliche Geflügelhaltungsanlage zur Haltung und Aufzucht von Puten mit sieben räumlich getrennten Betriebsbereichen. Dem Betriebsstandort ist ein zur internen Erschließung vorhandener Wirtschaftsweg zuzuordnen. Darüber hinaus sind eine Lagerhalle und die dem objektbezogenen Brandschutz dienlichen Löschwasserzisternen zu berücksichtigen.

Die Anlage wurde gemäß Altanlagenanzeige nach § 67 BImSchG am 25.09.1991 mit 87.000 Tierplätzen angezeigt. Am 09.12.1998 wurden gemäß § 16 BImSchG 72.900 Tierplätze für die Aufzucht von weiblichen und männlichen Jungputen sowie die Jungputenhaltung bis zur Legereife genehmigt.

Der bestehenden Geflügelhaltungsstandort Neuglienicke wird gewerblich betrieben und soll entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen, ausgehend vom immissionsschutzrechtlich genehmigten Bestand angemessene technische und bauliche Entwicklungsoptionen zugelassen werden, ohne dass ein verträgliches Maß an Umweltauswirkungen überschritten wird.

Das Planerfordernis ergibt sich aus der Gesetzesnovelle des Baugesetzbuches 2013. Demnach ist die Privilegierung von Tierhaltungsbetrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht mehr auf gewerbliche Tierhaltungsanlagen anwendbar, die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Derartige Tierhaltungsanlagen bedürfen einer Festsetzung in einem Bebauungsplan.

Entsprechend plant die Fontanestadt Neuruppin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Geflügelhaltungsstandort Neuglienicke“.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. L Nr. 14)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- **Hauptsatzung der Fontanestadt Neuruppin** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtlicher Lageplan (Höhensystem DHHN92, Lagesystem ETRS89) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Andreas Knorke, 17291 Prenzlau, Juni 2015

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Geflügelhaltungsstandort Neuglienicke“ ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 16,1 ha.

Er umfasst die interne Erschließungsstraße auf dem Flurstück 69 der Flur 5, Gemarkung Gühlen-Glienicke sowie die als Betriebsflächen der bestehenden Geflügelhaltungsanlage anzusehenden Flurstücke 5/1, 5/2, 5/3, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 64/1, 64/2, 128, 130 (tlw.) der Flur 5 und die Flurstücke 1/1, 1/2, 2/1 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Gühlen-Glienicke ein.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Bauleitpläne unterliegen den ***Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*.** Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Fontanestadt Neuruppin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1574)
- **Gesetz über das Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007
- **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 2015
- **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe),** Satzung vom 24. November 2010

Darüber hinaus unterliegt das Territorium der Fontanestadt Neuruppin den raumordnerischen Festlegungen der **Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel**.

Der sachliche Teilplan "Rohstoffsicherung" trifft keine Festlegungen für den in Rede stehenden Planungsraum.

Als Vorgabe für die Bauleitplanung aus übergeordneten landesplanerischen Zielstellungen ergibt sich eine Prüfpflicht der Städte und Gemeinden, ob der Flächenbedarf für die vorgesehene siedlungsräumliche Nutzung innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche abgedeckt werden kann.

Der **LEP B-B** enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Darstellungen. Für die Beurteilung des in Rede stehenden Vorhabens sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- **Ziel 4.2. LEP B-B**: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- **Ziel 4.3 LEP B-B**: Vermeidung Erweiterung Streu- und Splittersiedlung;
- Grundsatz aus § 2 Abs. 3 LEPro 2007: Erschließung und Weiterentwicklung neuer Wirtschaftsfelder in den ländlichen Räumen;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 1 Abs. 4 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung der ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung;

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 4.4 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden;
- Grundsatz 5.1 LEP B-B: Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum.

Da der vorliegende Bebauungsplan ausschließlich Flächen einer seit Jahrzehnten bestehenden Siedlungsstruktur einbezieht, und darüber hinaus mit der Planung keine Inanspruchnahme von bisher nicht überformtem Freiraum erfolgt, ist für das Ziel 4.2 LEP B-B kein Zielkonflikt erkennbar.

Ein Zielkonflikt mit dem Ziel 4.3 LEP B-B lässt sich ebenfalls nicht begründen, weil der Bebauungsplan keine wesentliche oder raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum ermöglicht.

Mit der Überplanung eines bestehenden Tierhaltungsstandortes steht das Vorhaben nach derzeitigem Stand den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

Der **Flächennutzungsplan** der Fontanestadt Neuruppin wird derzeit im Rahmen der 4. Änderung bearbeitet. Die Entwurfsfassung vom 21.08.2017 berücksichtigt für wesentliche Teile des Planungsraumes eine Darstellung als sonstiges Sondergebiet Tierhaltung.

Der in Rede stehende Bebauungsplan erfüllt damit im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 16,1 ha wird durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt.

Die Stallgebäude sowie sonstigen Gebäude und Anlagen für die Geflügelhaltung, Verkehrsflächen, Futtermittelsilos, Sozialgebäuden, sowie Lagerräumen und Versorgungseinrichtungen beeinflussen das Landschaftsbild des Planungsraumes nachhaltig. Die Betriebsflächen für die Tierhaltung sind vollständig eingezäunt.

Im derzeitigen bestimmungsgemäßen Betrieb besteht die Tierhaltungsanlage aus sieben voneinander abgegrenzten Betriebsbereichen, sogenannten Meisterbereichen (MB) mit insgesamt 34 Stallgebäuden. In den Meisterbereichen B VI-1, B VI-6 und B VI-8 wird die Aufzucht von Küken (1. – 6. LW) und in den Meisterbereichen B VI-2, B VI-3, B VI-4 und B VI-5 die Aufzucht und Haltung von Elterntieren (7. – 29. LW) betrieben. Die Anlage wird mit 33 300 Putenaufzucht- und 39.600 Putenhaltungsplätzen (insgesamt: 72.900 Tierplätze) betrieben.

Die einzelnen Meisterbereiche sind über eine Betriebsstraße verkehrstechnisch an die zwischen Neuglienicke und Rheinsberg-Glienicke führende Gemeindestraße angebunden.

Die unversiegelten Teilbereiche des Betriebsgeländes werden regelmäßig gemäht und sind entsprechend durch einen artenarmen Vegetationsbestand gekennzeichnet.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Das Umfeld der Tierhaltungsanlage wird durch weitläufige Kiefernforstbestände geprägt.

Gesetzlich geschützte Biotope, nationale sowie europäische Schutzgebiete werden nicht überplant.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel des Bebauungsplans soll es sein, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Geflügelhaltung“ die Bestandssicherung einer gewerblichen Tierhaltungsanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Fontanestadt Neuruppin ist darauf ausgerichtet, den bestehenden Geflügelhaltungsstandort Neuglienicke planungsrechtlich zu sichern. Dabei sollen, ausgehend vom immissionsschutzrechtlich genehmigten Bestand angemessene Entwicklungsoptionen zugelassen werden, ohne dass ein verträgliches Maß an Umweltauswirkungen überschritten wird.

Die dazu notwendigen baulichen Veränderungen müssen sich hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und einer auf eine unbedingt erforderliches Maß reduzierten Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Freiräumen an der oben beschriebenen Bestandssituation orientieren.

Weiterhin ist das städtebauliche Konzept darauf ausgerichtet, dass die mit der Planung in Verbindung stehenden, unvermeidbaren Neuversiegelungen als Eingriffe abschließend abgearbeitet und kompensiert werden.

Zusätzlich sollen immissionsschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Abwägungsdirektiven des § 50 BImSchG vermieden werden. Das Immissionsschutzrecht wirkt in diesem Zusammenhang nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung ein. Seine rechtlichen Anforderungen greifen grundsätzlich erst auf der Ebene der Anlagenzulassung. Das schließt allerdings nicht aus, dass ihm bereits im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden muss. Eine Schrankenfunktion erfüllt es im Planungsstadium allerdings nur in eine Richtung; die Fontanestadt Neuruppin darf keinen Bebauungsplan aufstellen, der aus Rechtsgründen nicht vollzugsfähig ist.

Trifft sie Festsetzungen, deren Verwirklichung an den Anforderungen des Immissionsschutzrechts scheitert, so verstößt die Planung gegen das in § 1 Abs. 3 BauGB enthaltene Gebot der Erforderlichkeit, das dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Abwägungsgebot rechtlich vorgelagert ist und nicht nach Abwägungsgesichtspunkten überwunden werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. August 1999 - BVerwG 4 CN 4.98 - BVerwGE 109, 246).

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet „Geflügelhaltung“ (SO G) dient der gewerblichen Geflügelhaltung im Rahmen der nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigten bestehenden gewerblichen Putenhaltungsanlage sowie deren künftiger Weiterentwicklung durch betriebliche, bauliche und technische Veränderungen.

Neben Stallgebäuden sollen für eine optimierte Betriebsführung der Tierhaltung die dazu notwendigen Anlagen zur Fütterung und Versorgung der Tiere und alle damit in Verbindung stehenden Nebeneinrichtungen sowie die in § 14 BauNVO benannten Nebenanlagen zulässig sein.

Dabei orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an den für gewerbliche Tierhaltungen notwendigen Mindestanforderungen.

Ausgehend von einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von etwa 30 % innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete soll die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,45 angemessene Entwicklungsoptionen für eine Nachverdichtung der Betriebsflächen ermöglichen.

Flächenbilanz:

Betriebsbereich	Fläche SO in m²	Versiegelung Bestand in m²	GRZ	GRZ in m²
BVI-1	15.916	4.596	0,45	7.162
BVI-2	22.154	6.690	0,45	9.969
BVI-3	21.915	6.737	0,45	9.861
BVI-4	26.396	8.035	0,45	11.866
BVI-5	16.191	4.936	0,45	7.286
BVI-6	15.699	4.821	0,45	7.065
Flrst. 64/2	8.760	1.806	0,45	3.942
BVI-8	25.379	7.180	0,45	11.421

Die festgesetzte Baugrenze wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen so angeordnet, dass für Ersatzneubauten auch bisher unversiegelte Freiräume in Anspruch genommen werden können, um den stätigen Veränderungen des Immissionsschutzes und des Tierwohls bzw. der Tiergesundheit gerecht werden zu können.

Im Interesse einer Minimierung der vorhersehbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen auch die zulässigen Höhenentwicklungen als Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über DHHN 92 gesteuert werden.

Dabei gelten die erfassten Geländehöhen als unterer Bezugspunkt. Entsprechend sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO Geflügelhaltung bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 10 Meter über Gelände möglich.

Eine Überschreitung dieser Höhenbegrenzung ist ausschließlich für Futtersilos, technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsrohre auf bis zu 17 m über dem anstehenden Gelände möglich.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet Geflügelhaltung (SO G) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines gewerblichen Geflügelhaltungsbetriebes. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO G sind Gebäude und bauliche Anlagen zur Geflügelaufzucht und –haltung, Büro- und Sozialgebäude, Futtersilos, Zaunanlagen sowie alle für den Geflügelhaltungsbetrieb erforderlichen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Geflügelhaltungsanlage zugeordnet und ihr gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.
2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m über dem anstehenden Gelände begrenzt. Für Futtersilos, technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsrohre ist eine maximale Höhe von bis zu 17,00 m über dem anstehenden Gelände zulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,45 begrenzt.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeiten eines bestehenden, gewerblichen Geflügelhaltungsbetriebes mit starker baulicher Vorprägung.

Der Planungsraum umfasst keine Areale mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- oder Biotopschutz.

Aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades der betroffenen Flächen werden Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Biotopstrukturen im Sinne des Schutzes, der Pflege oder der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt.

Die Sicherung der Umsetzung der gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Darüber hinaus werden die betroffenen Flächen durch die Eintragung einer Dienstbarkeit für die in der Ausgleichsplanung beschriebenen Zwecke des Naturschutzes gesichert.

6.4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, dargestellt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Fortschreibung des Umweltberichtes.

Aus den mit der Aufstellung des Bebauungsplans in Verbindung stehenden zulässigen Nutzungen ergeben sich zusammenfassend drei wesentliche Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf.

1. Die Immissionswirkungen aus Gerüchen sind bezüglich des Schutzgutes Mensch und Gesundheit in Verbindung mit den nächstgelegenen relevanten Immissionsorten zu beurteilen.
2. Auswirkungen auf nahe gelegene gesetzlich geschützte Biotope und auf sensible Ökosysteme sowie die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der umliegenden NATURA 2000-Gebiete sind insbesondere bezüglich auftretender Immissionen durch Ammoniak und Stickstoffdepositionen zu untersuchen.

3. Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Kartierung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotope wurde durch das Büro SFI - Sachverständige für Immissionsschutz GmbH im Juli 2013 eine Biotopkartierung durchgeführt. Eine weitergehende Überprüfung der Daten erfolgte im Juli 2016.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung der Betroffenheit der erfassten und untersuchten Arten erforderlich. Hierzu wird auf den Umweltbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

6.5 Verkehr

Die Erschließung ist ausgehend von der öffentlichen Straße zwischen Neuglienicke und Rheinsberg-Glienicke über die bestehenden privaten Wirtschaftswege innerhalb des Geltungsbereiches gesichert.

Für den Geltungsbereich und die hier geplanten Nutzungen ist keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird eine wesentliche Veränderung des mit der zulässigen Nutzung in Verbindung stehenden Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Nutzungen unterliegen weitestgehend der Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Insbesondere die gewerbliche Tierhaltung ist nur soweit zulässig, wie sie durch das nachfolgende Genehmigungsverfahren gedeckt wird. Spätestens auf der Ebene der Anlagenzulassung ist jeweils nachzuweisen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

Anhaltspunkte für die Verträglichkeit des Vorhabens mit umliegenden betriebsfremden Nutzungen liefern die TA Lärm und die TA Luft, deren Vorgaben durch die Planung eingehalten werden müssen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionswirkungen durch Schall, Gerüche, Stäube und Bioaerosole sowie Ammoniak- und Stickstoffdepositionen wurden entsprechende Fachgutachten erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Der Anlagenstandort ist mit Strom, Wasser und Telekommunikationslinien erschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Erweiterung des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes nicht erforderlich.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlamme (dezentrale Schmutzwasseranlage).

Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen) bedürfen gem. § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Jauche/Gülle/Silage/Festmist müssen gemäß § 62 WHG sowie Anlage 7 der AwSV betrieben werden.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

8.3 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

8.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m^3/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Derzeit wird die notwendige Löschwasserversorgung mit Zisternen abgesichert.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die Anforderungen der **Tierrettung** im Evakuierungsfall werden im nachgelagerten immissionsschutzrechlichen Genehmigungsverfahren geregelt.

Für die betreffenden Gebäude wird ein Notfallplan für Brandschutz und Tierrettung in Anlehnung an die DIN 14095 aufgestellt und behördlich abgestimmt.

9. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

10. Umsetzung des Bebauungsplans

Hinweise

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV anzuordnen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.