



BEBAUUNGSPLAN „PAPPELALLEE“



VORENTWURF JULI 2017

STADT BIESENTHAL



BEBAUUNGSPLAN „PAPPELALLEE“

VORENTWURF JULI 2017

- Stadt:** Stadt Biesenthal
Am Markt 1
16359 Biesenthal
Tel.: (0 33 37) 20 03
Fax: (0 33 37) 30 50
- Auftraggeber:** DRS Immobiliengesellschaft mbH & Co KG
Breitscheidstraße 49
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 36 16 0
drs-bernaue@posteo.de
- Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaue.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Max Kortmann, Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

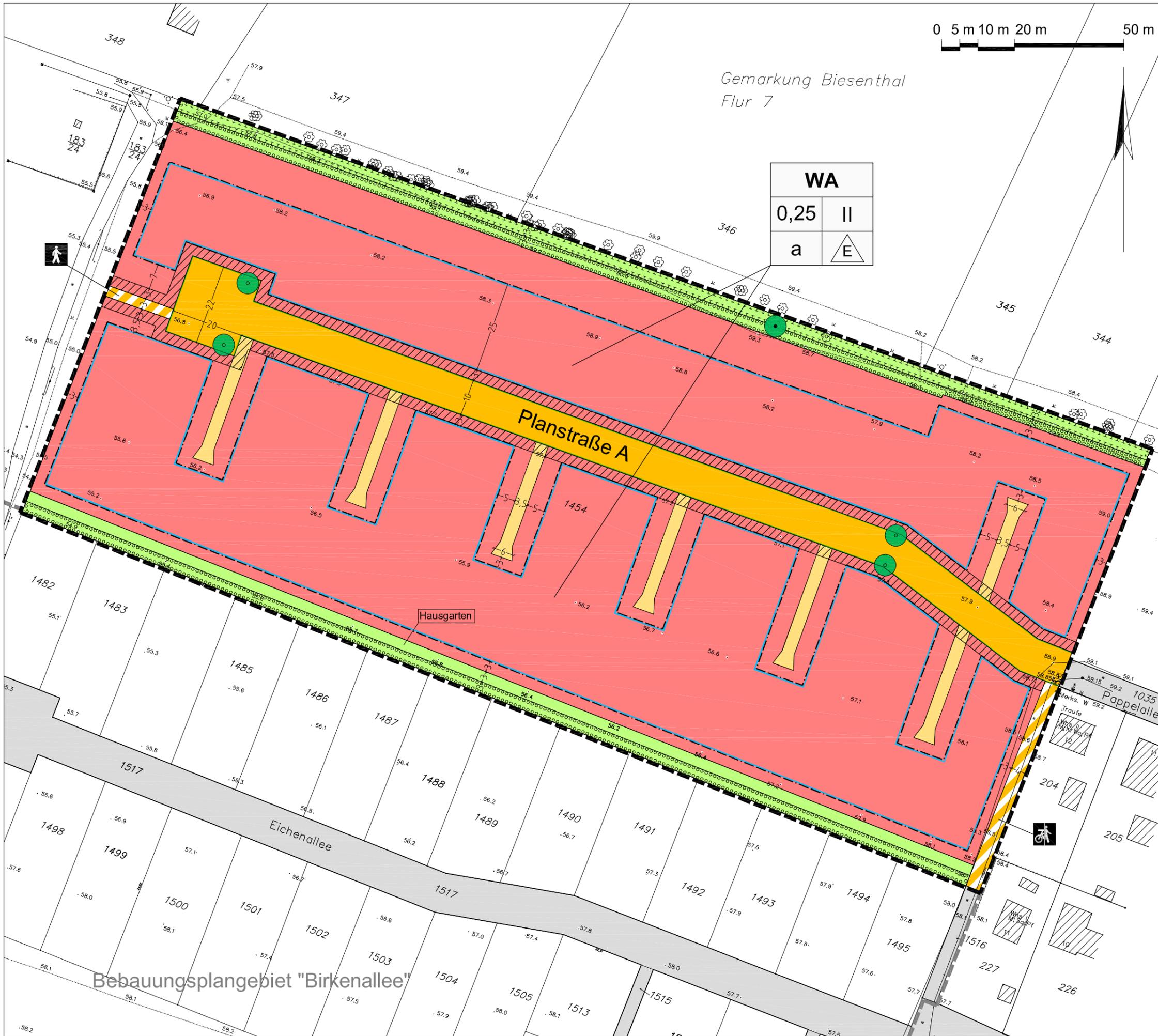
I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	9
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	10
1.1. Anlass und Ziel der Planung	10
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
1.3. Planungsbindungen	12
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	14
2. AUSGANGSSITUATION.....	15
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	15
2.2. Verkehrliche Erschließung.....	15
2.3. Ver- und Entsorgung.....	16
2.4. Natur und Landschaft	17
2.5. Altlasten	17
2.6. Kampfmittel	18
2.7. Bau- und Bodendenkmale	18
2.8. Immissionsschutz	18
3. PLANUNGSKONZEPT	19
4. PLANINHALT	21
4.1. Art der baulichen Nutzung	21
4.2. Maß der baulichen Nutzung	21
4.3. Bauweise	23
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	24
4.5. Verkehrserschließung	25
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz.....	25
4.7. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.....	31
5. FLÄCHENBILANZ	32
III. UMWELTBERICHT	33
1. GRUNDLAGEN	34
1.1. Einleitung.....	34
1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	34
1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen	34
1.4. Beschreibung der Wirkfaktoren	35
2. BESCHREIBUNG UMWELTZUSTAND UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN	36
2.1. Naturräumliche Situation / Schutzgebiete.....	36
2.2. Schutzgut Boden und Fläche.....	37
2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	39
2.4. Schutzgut Biotope / Vegetation.....	40
2.5. Schutzgut Fauna und Lebensräume.....	43

2.6. Schutzgut Klima/Lufthygiene	44
2.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	46
2.8. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	47
2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	48
3. PLANUNGSALTERNATIVEN, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE	49
3.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	49
3.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
3.3. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	50
3.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	50
4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	51
4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	51
4.2. Kompensationsmaßnahmen	52
4.3. Bilanztafel Eingriffe / Ausgleich	52
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	53
5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	53
5.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	53
5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	54
5.4. Quellen zum Umweltbericht	54

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans	11
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal	13
Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Stand Juli 2017 (nachfolgende Seite)	20
Abbildung 4: Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2017)	48
Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan	32
Tabelle 2: Flächenbilanz Nettoneuversiegelung	38
Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich	40

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



WA	
0,25	II
a	E

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 Abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung 2.1
 Nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Fuß- und Radweg
 Private Verkehrsfläche
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzen von Bäumen gem. textlicher Festsetzung 4.3
 Erhalt von Bäumen
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Planunterlage (ETRS 89)**
 ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin
 Stand 10.07.2016
- Gebäude (Bestand)
 - öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
 - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - Geländehöhe über Normalhöhennull (DHHN92)
 - Weg / Straße
 - Ackergrenze / Vegetationsgrenze
 - Bestandsbäume / Vegetationsflächen
 - Angrenzende Bebauungspläne

Stadt Biesenthal

Bebauungsplan „Pappelallee“ der Stadt Biesenthal

Vorentwurf

Planzeichnung Teil - A -
 (bestehend aus Teil A und B)

Stand August 2017

M 1:1.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

Tel: 033 58 / 75 66 00
 Fax: 033 58 / 75 66 02
 e-mail: info@wow-bernaude.de
 www.wow-bernaude.de

W.O.W.
 Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
 Bernau bei Berlin

Bebauungsplangebiet "Birkenallee"

Gemarkung Biesenthal
 Flur 7

Textliche Festsetzungen Teil - B -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2. Je Baugrundstück sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m² zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 2.1. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1. Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zufahrten sind zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)

- 4.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrer jetzigen Funktion unter Ausschluss von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher sowie baulicher Nutzung zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.3. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubb Baum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und I zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.4. An jedem zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandort ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen von bis zu 10 m sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.5. In der Planstraße A sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 22 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 17 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.6. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m aus den Arten der Pflanzliste Nr. IV zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die südliche Hecke sind Gehölze der Pflanzliste IV a zu verwenden, für die nördliche Hecke Gehölze der Pflanzliste IV b. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.7. Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 4.3 bis 4.6 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm, für Obstbäume 10 - 12 cm und für Sträucher eine Pflanzqualität von 50 - 70 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sowie geeignete Straßenbäume sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.8. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Anlage von Beeten und die Pflanzung von Zier- und Obstgehölzen zulässig. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" und den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind als Grundstücksabgrenzungen nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

5. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

- 5.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit Deckungen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben je Gebäude einheitlich einzudecken. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten; Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO; Nebenanlagen i.S.d. § 6 Abs. 6 Nr. 2 – 4 BbgBO. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 5.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 5.3. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Pflanzliste Nr. I. Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Nr. II a. Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflig)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Nr. II b. Kleinkronige Laubbäume (öffentliche Verkehrsfläche):

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre 'Huibers Elegant'</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides 'Olmsted'</i>	Spitzahorn
<i>Acer platanoides 'Globosum'</i>	Kugelspitzahorn

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (<i>Malus domestica</i>) in Sorten wie <i>'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'</i>
Birne (<i>Pyrus communis</i>) in Sorten wie <i>'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'</i>
Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) in Sorten wie <i>'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Maibigarreau'</i>
Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) in Sorten wie <i>'Anna Späth', 'Hauszweitsche', 'Graf Althans Reneklude', 'Wangenheim'</i>

Nr. IV a Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus padus</i>	Frühblühende Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose

Nr. IV b Sträucher:

<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Rubus sectio</i>	Brombeere
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Biesenthal,

Amtsdirektor Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bernau bei Berlin,

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Biesenthal,

Amtsdirektor Siegel

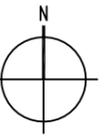
4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. der Stadt Biesenthal bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal,

Amtsdirektor Siegel

Stadt Biesenthal	<h2 style="margin: 0;">Bebauungsplan „Pappelallee“ der Stadt Biesenthal</h2>
	<h1 style="margin: 0;">Vorentwurf</h1>
	<p>Textliche Festsetzungen Teil - B - (bestehend aus Teil A und B)</p> <p>Stand August 2017</p> <p>M 1:1.000</p> <p>W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH</p> <p style="font-size: 8px;">Tel.: 033 38 / 75 66 00 Tel.: 033 38 / 75 66 02 e-mail: info@wow-berna.de www.wow-berna.de</p>
	



II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag eines privaten Vorhabenträgers, auf einem gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Areal Wohnbauland zu entwickeln.

In ihrer Sitzung vom 22.06.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pappelallee“ in Biesenthal gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden und sonstigen wohngebietstypischen Anlagen und Nutzungen auf ca. 40 Bauplätzen, die Entwicklung privater Grünflächen sowie der inneren Erschließung. Es soll auf einer Fläche von ca. 2,8 ha ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt werden. Die Restflächen dienen der verkehrlichen Erschließung, Naturschutzzwecken und der Entwicklung von Gehölzflächen.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss, der eine Gesamtfläche von ca. 5,0 ha umfasste (bis zum östlichen Anschluss Kiefernallee), erstreckt sich der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den westlichen Teil des Ursprungsgebietes. Der Anteil der Wohnbaufläche und der geplanten Baugrundstücke bleibt jedoch gleich. Die Einbeziehung des vorderen Teils der Pappelallee würde zu einer Überschreitung der gemäß LEP B-B zugeschriebenen Entwicklungsoption der Stadt Biesenthal von 2,8 ha führen, sodass der B-Plan nicht vollständig bis Ende 2018 entwickelbar wäre. Der nördliche Teil der einseitig bebauten Pappelallee wird daher Bestandteil eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ab der Entwicklungsdekade 2019 und daher nicht Bestandteil des B-Plans „Pappelallee“.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist ca. 3,5 ha groß und umfasst einen Teil des Flurstücks 1454 (landwirtschaftliche Nutzfläche) der Flur 7, Gemarkung Biesenthal.

Begrenzt wird das Plangebiet durch folgende Flurstücke der Flur 7, Gemarkung Biesenthal:

- im Norden durch die Flurstücke 344 bis 347 (Feldgehölz mit anschließender landwirtschaftlicher Nutzfläche), angrenzend an den unbefestigten Weg Melchower Feld
- im Osten durch weitere Teilbereiche des Flurstücks 1454 (landwirtschaftliche Nutzfläche), das Flurstück 1035 (Wegeflurstück Pappelallee) und das Flurstück 204 (Wohngrundstück an der Pappelallee)
- im Westen durch weitere Teilbereiche des Flurstücks 1454 (landwirtschaftliche Nutzfläche) und den unbefestigten Weg Erlengrund
- im Süden durch die Flurstücke 1482 bis 1516 (Wohngrundstücke und Wegeflurstücke des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenallee“)

Das Gelände liegt auf halber Strecke zwischen Stadtzentrum (1,75 km östlich) und dem Bahnhof Biesenthal (1,5 km westlich) nördlich des an die Buchenallee grenzenden Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenallee“. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem am 15. Mai 2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsabsicht relevant:

- Biesenthal ist weder als Zentraler Ort im Landesentwicklungsplan gekennzeichnet, noch liegt es in dem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung, in welchem die Entwicklung von Siedlungsflächen unbegrenzt möglich wäre.
- Laut Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha / 1.000 EW; Stand 31.12.2008) möglich.
- Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen; der Innenentwicklung ist Vorrang zu geben (Grundsatz 4.1 LEP B-B).
- Laut Ziel 4.2 LEP B-B muss der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete erfolgen.
- Bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu (Grundsatz 5.1 LEP B-B).
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Schreiben vom 22.05.2017 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt. Danach ist für die Fläche von 2,8 ha, die als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden soll folgendes zu beachten:

...*„Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.*

Begründung

Da der Geltungsbereich an das vorhandene Siedlungsgebiet der Stadt Biesenthal anschließt, ist die Planung mit Ziel 4.2 LEP B-B vereinbar.

Bei der Planung handelt es sich nach der Begründung zum Ziel 4.5 LEP B-B nicht um einen Fall der Innenentwicklung. Somit sind die 2,8 ha des Geltungsbereiches, die als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen, auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen.

Damit ist die zusätzliche Entwicklungsoption für die Stadt Biesenthal allerdings ausgeschöpft und die Entwicklung von weiteren Wohnsiedlungsflächen während der restlichen Laufzeit des LEP B-B nur noch im Rahmen der Innenentwicklung möglich.

Die Grundsätze der Raumordnung zum Schutz des Freiraumes (5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B) sowie zur Sicherung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007) sind im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen.“

Dokumentierung der Einhaltung G 5.1 und 5.2 LEP B-B

Dem Grundsatz 5.1 und 5.2 LEP B-B zum Erhalt und die Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum folgend, wurde die ursprüngliche Planung von 5,0 ha auf 3,5 ha reduziert und die Bebauung straßenbegleitend konzentriert. Die Bebauung soll dabei im Bereich von Siedlungsrandflächen erfolgen, die keine relevante Wertigkeit für den Freiraum aufweisen (Intensivacker). Die Planung sieht darüber hinaus die Eingrünung des Siedlungsrandes mit Heckenstrukturen vor. Eine Zerschneidung von Freiraumbereichen wird vermieden. Die Multifunktionalität des verbleibenden Freiraumes bleibt durch die Aufnahme einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Reptilienschutz) erhalten. Fußwegeverbindungen in den angrenzenden Landschaftsraum, zum Erlengrund und zum Melchower Feld als auch zum südlich liegenden Wohngebiet Birkenallee/ Eichenallee werden durch die Planung ergänzt. Das fußläufige Erschließungsnetz wird in diesem Stadtgebiet vervollständigt.

1.3.2. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche und zu einem geringen Anteil im Westen des Plangebietes eine Grünfläche als Teil einer übergeordneten Freiraumverbindung dar.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal

Die geplante Entwicklung einer Wohnbaufläche -W- steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans der Stadt Biesenthal. Der Grünzug ist an der im FNP dargestellten Stelle topographisch und naturschutzfachlich nicht feststellbar (Intensivacker) und daher im Sinne der generalisierten Plandarstellung auch an den Randbereich des B-Plans verlegbar. Er findet seine Umsetzung in den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie in den festgesetzten privaten Grünflächen zur Siedlungsrandeingrünung. Darüber hinaus bildet die im südlich angrenzenden B-Plan „Birkenallee“ aufgenommene Grünverbindung auf dem Flurstück 1518 eine sinnvolle Fortsetzung des Grünzuges entlang des Weges Erlengrund nach Norden (außerhalb des Plangebietes).

Die beabsichtigte Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

1.4. **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Biesenthal zum Bebauungsplan „Pappelallee“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal am 22. Juni 2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß §2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Biesenthal vom

2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf i.d.F. vom nach §3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Biesenthal vom bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum von bis

3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden am Vorentwurf i.d.F. vom nach §4 (1) Satz 1 BauGB erfolgte bis zum

4) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 22.05.2017 die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung mitgeteilt.

5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf vom, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6) förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Der Entwurf hat in der Zeit vom bis nach §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden im Amtsblatt der Stadt Biesenthal Nr. vom bekannt gemacht.

7) förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 (2) i. V. m. §4 (2) BauGB mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

8) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom in ihrer Sitzung am auf der Grundlage eines Abwägungsmaterials geprüft und den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und beinhaltet keinerlei bauliche Anlagen.

Der Bezug zur Landschaft ist sehr ausgeprägt. Direkt im Norden grenzen im Anschluss an eine Feldgehölzreihe weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten und Westen schließen sich ebenfalls weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an, die von unbefestigten Wegen begleitet werden. Im Süden schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenallee“ an, der bereits baulich entwickelt wird. Daran grenzen weitere Einfamilienhausgebiete, deren Bebauung zum überwiegenden Teil aus den letzten Jahren stammt.

In näherer Umgebung weiter südlich erstreckt sich in West-Ost-Richtung entlang der Bahnhofstraße eine Bebauung aus repräsentativen Villen des 19. / 20. Jahrhunderts. Der gesamte Teil nördlich der Bahnhofstraße bildet ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge aus, welches die planungsrechtliche Charakteristik eines allgemeinen Wohngebietes aufweist.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird primär über die Verlängerung der Pappelallee sowie im Osten über die Kiefernallee erschlossen. Die Straßen sind unbefestigt bzw. im Bereich des Plangebietes noch nicht ausgebaut. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Weg in Verlängerung des südlichen Wegestücks 1516, welcher später als Fuß- und Radweg eine Verbindung zwischen Buchenallee – Birkenallee - Pappelallee herstellen soll.

Die Pappelallee und Kiefernallee binden südlich im weiteren Verlauf nach ca. 400 m an das überörtliche Erschließungsnetz L 29 (Bahnhofstraße) an. Von dort aus sind in Richtung Westen die Landesstraßen L 200 (→ Eberswalde) und L 294 (→ Bernau bei

Berlin) sowie die Anschlussstelle 13 (Lanke) der Autobahn 11 erreichbar. In Richtung Osten ist die Anbindung in die Richtungen Bad Freienwalde / Wriezen / Strausberg möglich.

Westlich des Plangebietes verläuft die nicht befestigte Stichstraße Erlengrund, welche als wilder Weg über Privatgrund entlang der Ackerkante auf dem Flurstück 1453 in Richtung Norden zum „Melchower Feld“ führt.

Der 1,5 km entfernte Bahnhof wird stündlich von der Regionalbahn 24 Eberswalde ↔ Senftenberg sowie mehrmals am Tag vom Regionalexpress 3 (Angermünde / Schwedt / Stralsund) ↔ Eberswalde ↔ Berlin ↔ (Falkenberg / Elster) sowie Regionalbahn 60 (Wriezen ↔ Berlin) bedient.

Eine Busanbindung – sowohl inner- als auch überörtlich – besteht circa 400 m südöstlich (Haltestelle Biesenthal Kiefernallee) bzw. südwestlich (Haltestelle Biesenthal Amt) in die Richtungen Bernau bei Berlin, Eberswalde, Finow und Wandlitz.

2.3. Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet direkt an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien Trink- und Abwasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation auch für das Plangebiet grundsätzlich möglich. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern werden im weiteren Planverfahren vorgenommen.

Energieversorgung:

Der Regionalversorger wird im laufenden Verfahren um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Telekommunikation:

Der Regionalversorger wird im laufenden Verfahren um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Trinkwasser:

Baumaßnahmen durch den WAV sind derzeit nicht geplant. Für das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände.

Schmutzwasser:

Baumaßnahmen durch den WAV sind derzeit nicht geplant. Für das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände.

Niederschlagswasser:

Baumaßnahmen durch den WAV sind derzeit nicht geplant. Für das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände.

Müllentsorgung:

Der Regionalversorger wird im laufenden Verfahren um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

2.4. Natur und Landschaft

Die Stadt Biesenthal gehört naturräumlich zur Ostbrandenburgischen Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes.

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsrandbereich von Biesenthal. Er ist durch intensive Landwirtschaft geprägt. Im Jahr 2017 wurde Gerste angebaut. Das Plangebiet ist frei von baulichen Anlagen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Ackerrandstruktur aus mehrjährigen Ruderal- und Staudenfluren, die von einer teilweise lückigen Feldgehölzreihe aus Obst- und Laubbäumen (v.a. Kirsche) gesäumt wird. Der siedlungsseitige Ackerrand im Osten, Westen und Süden ist hingegen nicht / kaum ausgeprägt.

Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Barnim abgestimmt, dass im Plangebiet eine Kartierung von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien durchgeführt wird.

Der Geltungsbereich ist frei von Gewässern. Er liegt nicht im Geltungsbereich eines bestehenden oder in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes. Das Rückhaltevermögen von Sickerwasser wird als mittel eingestuft. Im Plangebiet sind überwiegend Braunerden und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden vorzufinden.

Das Plangebiet gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an. Die mittlere Lufttemperatur liegt laut Landschaftsplan im Januar bei -0,8 °C, im Juli bei 17,8 °C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 520 mm.

Im Umweltbericht, Teil III, Kapitel 2 der Begründung werden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich des Kompensationsbedarfs untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die geplanten bzw. im weiteren Verfahren festzulegenden Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich möglich ist.

2.5. Altlasten

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte auf eine Altlastenbelastung im und um das Plangebiet vor.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.6. Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist derzeit nicht bekannt.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

2.7. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG).

2.8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind unter anderem 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. Auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

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

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45* dB (A)

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den gemittelten Luftlinienabstand):

Von den im Umfeld vorhandenen Anliegerstraßen (Buchenallee, Birkenallee, Eichenallee, Erlengrund, Pappelallee, Kiefernallee) gehen lediglich siedlungstypische Verkehrsnutzungen mit geringer Immissionsbelastung aus. Gerade vor dem Hintergrund der Ausbaustufe ist eine Befahrung durch KFZ nur mit geringer Geschwindigkeit möglich. Ein wesentlicher Einfluss auf das Plangebiet ist durch den dort verursachten Verkehr nicht zu erwarten.

Übergeordnete Straßen führen aufgrund ihrer ausreichend großen Entfernung (L 200 / Eberswalder Chaussee, 550 m nordwestlich) bzw. dazwischen liegender Siedlungsgebiete (L 29 / Bahnhofstraße, 250 m südlich) zu keiner wahrnehmbaren Beeinträchtigung im Plangebiet, wie auch aus der 2012 erstellten brandenburgweiten Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt hervorgeht, welches für Straßen mit einer Verkehrsbelastung von > 8000 Kfz/d durchgeführt wurde.

Etwa 1.350 m östlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Berlin-Stettiner Bahn. Diese wird vom Regional-, Fern- und Güterverkehr bedient. Die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes, die für alle Haupteisenbahnstrecken deutschlandweit durchgeführt wurde, bestätigt die bereits aufgrund der großen Entfernung getroffene Annahme, dass eine Belastung durch Schienenverkehrsemissionen im Plangebiet nicht vorhanden ist.

Die Gegebenheiten vor Ort lassen wesentlich belastende Immissionen durch Lärm nicht erkennen. Auch eine deutliche Erhöhung von aus der Planung resultierenden Emissionen ist nicht absehbar. Der aus den etwa 40 zusätzlichen Wohneinheiten resultierende Verkehr, welcher sich zudem voraussichtlich auf verschiedene Straßen und Richtungen verteilen wird, wird als zu gering eingeschätzt, wesentliche Auswirkungen zu erzeugen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Gebietes bzw. aus der Planung resultierende Beeinträchtigungen auszumachen.

3. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht die Neuordnung des Areals durch Entwicklung eines Wohngebietes vor. Das Konzept nimmt die südlich und östlich begonnene Siedlungsstruktur auf und führt diese weiter fort. Dabei soll die bestehende Pappelallee als Haupteinschließung um ca. 250 m in das Plangebiet verlängert werden (Planstraße A).

Die geplante Erweiterung der Pappelallee wird als 5,0 m breite Stichstraße ausgebaut und endet in einer Wendeanlage. Ein für den Kraftfahrzeugverkehr nutzbarer Anschluss an den nur als unbefestigten Fahrweg vorhandenen Erlengrund soll bewusst nicht gesehen, da künftige Straßenausbaukapazitäten der Stadt Biesenthal im Abschnitt

Pappelallee – Kiefernallee – Bahnhofstraße gebunden sein sollen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Engpasses der Buchenallee in Richtung Westen wird somit vermieden und der künftige Verkehr auf die dafür vorgesehenen Wege geleitet.

Die Vervollständigung des Wegenetzes für den lokalen nicht motorisierten Verkehr erfolgt über die Anbindung des südlich vorhandenen Fuß- und Radweges Richtung Buchenallee an der östlichen Plangebietsgrenze. Der Weg wird planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 4,0 m gesichert.

Darüber hinaus wird das Plangebiet über einen 3,0 m breiten Fußweg vom Wendehammer aus an den Erlengrund angebunden, um die Fußwegebeziehungen Richtung Innenstadt zu stärken.

Die Planstraße A nimmt die Achse der Pappelallee auf, knickt aber im weiteren Verlauf leicht nach Norden ab. Hierdurch wird monotoner Straßenverlauf vermieden und darüber hinaus eine ausgewogenere Verteilung der Grundstücke ermöglicht. Der Straßenraum ist mit 10 m für eine großzügige Gestaltung ausreichend dimensioniert. So können auch Baumpflanzungen beidseits der Planstraße für eine Begrünung des Plangebietes sorgen, welche an städtebaulich markanten Punkten durch großkronige Straßenbäume verstärkt wird.

Es entstehen ca. 40 neue Wohngrundstücke mit Flächen von circa 600 – 1.230 m², die mit frei stehenden Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Straßenbegleitend sollen in einem Bereich von 3,0 m entlang der Planstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden, um den Straßenraum entsprechend dem Charakter der Naturparkstadt offen und durchgrünt zu gestalten. Im südöstlichen Teil wird zweireihige Bebauung ermöglicht, wobei die hintere Bebauung durch sogenannte Hammerstielgrundstücke erschlossen wird. Hierbei werden die Grundstücke in der zweiten Reihe durch private Stichstraßen erschlossen. Die Sicherung der Grundstückerschließung erfolgt über privatrechtliche Zufahrten.

Ein wesentlicher Planungsaspekt besteht darin, gemäß der Zielsetzung als Naturparkstadt die Baugrundstücke zu bepflanzen. Entsprechend der Größe der Baugrundstücke müssen durchschnittlich zwei großkronige oder 4 kleinkronige Laubbäume angepflanzt werden. Darüber hinaus sind auf den jeweils nördlichen und südlichen Plangebietsrändern dreireihige Hecken anzulegen, um den Siedlungsbereich abzugrenzen. Damit wird der im FNP dargestellte Grünzug vervollständigt, der bereits im südlich angrenzenden B-Plan „Birkenallee“ beginnend festgesetzt wurde. am nördlichen Gebietsrand zum offenen Landschaftsraum schafft eine durch Kirschbäume geprägte Grünzäsur einen behutsamen Übergang zum Landschaftsraum. Der bestehenden Baumreihe mit Gehölzen vorgelagert soll ein Grünstreifen für Reptilien angelegt und gesichert werden. Dies dient zudem der Sicherung von Flächen für den im Flächennutzungsplan dargestellten Freiraumverbund sowie der Abgrenzung sensibler Wohnnutzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden.

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Stand Juli 2017
(nachfolgende Seite)

0 5 m 10 m 20 m 50 m



Gemarkung Biesenthal
Flur 7

Bebauungsplangebiet "Birkenallee"

Legende

-  geplante Baugrundstücke
-  geplante Einfamilienhäuser
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
-  Geh- und Radweg
-  Grünflächen mit Heckenpflanzung
-  Baumpflanzungen
-  Bestehende Gebäude
-  bestehende Einzelbäume bzw. Baumgruppen
-  geplante öffentliche Straße
-  private Zufahrt
-  bestehende Straße
-  Grenze des Bebauungsplanes

Städtebauliche Kennwerte:

Plangebiet:	3,5 ha
Wohnbaufläche insgesamt:	2,8 ha
Anzahl der Baugrundstücke:	41
Grundstücksgröße:	597 – 1.233 m ²
Straßenfläche im Plangebiet:	0,3 ha
Grünflächen:	0,4 ha

Stadt Biesenthal

Bebauungsplan „Pappelallee“
der Stadt Biesenthal

Städtebauliches Konzept

Stand Juli 2017

M 1:1.250

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@waw-bernaude.de
www.waw-bernaude.de

W.O.W.
Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernaude bei Berlin



4. PLANINHALT

4.1. Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit dazugehörigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Gebiet wurde auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO modifiziert, um die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit der Umgebung zu gewährleisten.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 1.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Aufgrund der Randlage und abseits der Hauptverkehrsstraßen sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Anlagen für Verwaltungen sollen in Randlage der Kernstadt inmitten eines Wohngebietes mit indirekter Erschließung nicht untergebracht werden, um unnötige Betriebsverkehre zu vermeiden.

Tankstellen sollen durch die rückwärtige Lage und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Zudem wird durch den Kundenverkehr eine erhebliche Verkehrsbelastung auf der erzeugt.

Solche Ansiedlungen sind im Bereich der L 235 oder L 30 sowie im Kernstadtbereich von Biesenthal auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie durch die Zahl Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten GRZ-

Werte dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan einheitlich mit einer **GRZ von 0,25** festgesetzt. Damit ist bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² eine Bebauung mit einem Wohnbungalow zuzüglich Terrasse von ca. 175 m² möglich. Darüber hinaus können auf ca. 85 m² eine Garage mit Zufahrten und weitere Nebenanlagen wie Swimmingpool, Gartenhaus u.ä. errichtet werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass für die großen Grundstückstiefen lange Zufahrten benötigt werden, die vollständig in die GRZ eingerechnet werden müssen.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen von insgesamt **27.932 m²** ergibt sich aus der GRZ von 0,25 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt **6.983 m²**.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet eine maximale GRZ von **10.475 m²**.

Hinzu kommen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (exklusive Mulden und Straßenbegleitgrün) überbaubare Flächen für die Planstraße A in Höhe von **1.629 m²** und für den Fuß- und Radweg Flächen in Höhe von **205 m²**. Für die privaten Verkehrsflächen ergibt sich eine überbaubare Fläche von **527 m²**. Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von **12.836 m²**.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung für Hausgärten, für Gehölzpflanzungen und als Fläche für SPE-Maßnahmen sind keine baulichen Anlagen, außer sockellose offene Einfriedungen, zulässig.

Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, womit die maximale Geschossigkeit der benachbarten Bebauung aufgenommen wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 1.2

Je Baugrundstück sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m² zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Die Festsetzung begrenzt die durch Nebenanlagen in Anspruch genommene Flächen, soll aber den künftigen Eigentümern die Errichtung von ausreichend nutzbaren Neben-

gebäuden nicht erschweren. 50 m² Grundfläche werden als ausreichend für wohngebietstypische Nebenanlagen angesehen. Mit dem Verweis auf § 19 Abs. 3 BauNVO wird sichergestellt, dass sich die Festsetzung auf das jeweilige Baugrundstück bezieht.

Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht erfasst, um einen Widerspruch zur Errichtung der notwendigen Stellplätze zu vermeiden.

4.3. Bauweise

Als Bauweise wird für das allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 ausschließlich Einzelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge und -breite auf jeweils maximal 15 m begrenzt wird. Der Bebauungsplan sieht ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhäusern vor. Einzelhäuser sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies beinhaltet sowohl die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche als auch die Einhaltung des Grenzabstandes zur Grundstücksgrenze.

Die Festsetzung als Einzelhaus bezieht sich nicht auf die Anzahl von Wohnungen im Gebäude. Eine Einliegerwohnung, die als abgeschlossene Wohneinheit zusätzlich in einem Eigenheim integriert und gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist, sind grundsätzlich in Einzelhäusern zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 2.1

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen.

(§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Bei einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wären Baukörper von bis zu 50 m Länge zulässig. Durch Begrenzung der Gebäudelänge soll erreicht werden, dass die künftigen Baukörper das Verhältnis zur Umgebungsbebauung einhalten, ohne dabei Lage und Anzahl der Gebäude durch Baukörperausweisungen exakt vorzugeben. Eine derart strenge städtebauliche Gliederung ist im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich auch nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird die Entwicklung einer offenen durchgrüneten Siedlungsstruktur gesichert, die der Lage des Gebietes zum unweit befindlichen Landschaftsraum Rechnung trägt.

Die abweichende Bauweise bezieht sich nur auf den Gebäudekörper (Außenwand) der Hauptanlage. Nicht überdachte Terrassen, die als Anbauten an die Hauptanlage errichtet werden sowie Nebenanlagen und Garagen, welche nicht an das Hauptdach anschließen, werden von der Regelung nicht erfasst. Untergeordnete An- und Vorbauten wie z.B. Dachüberstände, Außentreppen, Balkone und Erker werden ebenfalls an die Länge und Breite der Außenwand nicht angerechnet.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Durch die Baugrenzen werden Baufelder gebildet, die den Bauherren einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich. Im nördlichen Teil wird das Baufenster in einer Tiefe von 25 m ab Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Lediglich im östlichen Teil ist eine zweite Baureihe vorgesehen, die über einen Stichweg erschlossen wird. Hier weitet sich das Baufeld entsprechend auf, um eine ausreichende Baufreiheit für die geplanten zwei Baugrundstücke in zweiter Reihe zu ermöglichen. Ansonsten soll sich die Bebauung hier möglichst zur Straße hin orientieren und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Hauptgebäuden freigehalten werden.

Südlich der Planstraße erfolgt generell die Erschließung der zweiten Baureihe über Stichwege. Das Baufeld ist hier entsprechend größer gefasst, um die rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Zu den jeweiligen Stichwegen wird ein Mindestabstand von 5,0 m festgelegt, um ausreichend Baufreiheit zu den Erschließungswegen frei zu halten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird zudem die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen. Die von der textlichen Festsetzung 3.1 betroffenen Teilbereiche sind in der Planzeichnung zum besseren Verständnis durch eine Signatur gekennzeichnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 3.1

Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zufahrten sind zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung

Zu den Straßen halten die Baufelder in der Regel einen Abstand von 3 m, um eine einheitliche Vorgartenzone auszubilden. Der Charakter der Pappelallee soll in Anlehnung an die Siedlungsstraßen im Umfeld (z.B. Birkenallee/ Eichenallee) mit großzügigem Straßenraum weiter geführt werden. Eine Überbauung dieser 3-Meter-Bereiche entlang der Planstraße A stünde dem entgegen.

Zufahrten sind aufgrund der Notwendigkeit zur Erschließung der Baugrundstücke von dieser Festsetzung ausgenommen.

4.5. Verkehrserschließung

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Verlängerung der Pappelallee vorgesehen, die in ihrem westlichen Abschluss eine Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug aufnehmen kann. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt durchgehend 10 m, im Bereich der Wendeanlage bis zu 20x22 m.

Die Erschließung der zweiten Baureihe südlich und teilweise nördlich der Planstraße A erfolgt über private Stichwege mit einer notwendigen Ausbaubreite von 3,5 m. damit ist die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Die Befahrung durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich, da die Abholung der Behälter direkt von der Pappelallee aus erfolgt. Die 30-35 m langen Stichwege sind privatrechtlich zu sichern.

Die Erschließung durch den nicht motorisierten Individualverkehr und damit die Vervollständigung des lokalen Wegenetzes erfolgt über einen Verbindungsweg vom Wendehammer zum Weg „Erlengrund“ (Westseite). Der mit 3,0 m festgesetzte Weg soll als „öffentlicher Fußweg“ der Allgemeinheit dienen. Darüber hinaus wird der bereits unbefestigt vorhandene private Ackerweg zwischen der Buchenallee und der Pappelallee an der Ostseite des Plangebietes der öffentlichen Nutzung gewidmet. Es erfolgt analog zum südlich liegenden B-Plan „Birkenallee“ die Fortsetzung als „öffentlicher Fuß- und Radweg“ in einer Ausbaubreite von 4,0 m.

RUHENDER VERKEHR

In den Baugebieten sind die Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Diese Stellplätze müssen auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Eine örtliche Bauvorschrift regelt den Schlüssel, nach dem die Anzahl der Stellplätze ermittelt wird (siehe Erläuterungen in Kapitel 4.7).

4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen sollen die Bodenversiegelung minimiert, eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert sowie die Anforderungen an den Artenschutz eingehalten werden. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Weitere Festsetzungen betreffen die Maßnahmen auf den Baugrundstücken. Diese sind im Einzelnen:

4.6.1. Umweltschutz

TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.1:

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne der Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit Übergang in die angrenzende Offenlandschaft soll die Versickerung des Niederschlagswassers über die obere Bodenschicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollen die befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke einerseits auf das notwendige Maß reduziert werden und andererseits die Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.2:

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrer jetzigen Funktion unter Ausschluss von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher sowie baulicher Nutzung zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Der nördliche Randbereich des Plangebietes stellt mit seinen Saumstrukturen, welche Ruderal-, Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzelemente unterschiedlicher Ausprägung beinhalten, ein potentiell hochwertiges Habitat für Reptilien dar. Um diese Habitatstrukturen zu erhalten, erfolgt ein Ausschluss von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher und baulicher Nutzung. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien im Plangebiet werden damit gesichert. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nicht einschlägig.

4.6.2. Grünordnerische Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.3:

Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Zur Gestaltung des Ortsbildes soll die geplante Ergänzung des Siedlungsgebietes von Biesenthal auch eine grünordnerische Attraktivierung der Gartenflächen erfahren. Gegenwärtig ist die Fläche als Intensivacker genutzt. Das umliegende Wohngebiet ist geprägt durch eine kleinteilige Gartengestaltung mit Bäumen und Sträuchern. Aus den vorherrschenden Größen der Baugrundstücke zwischen 600 m² bis 900 m² ergeben sich durchschnittlich drei großkronige Bäume. Damit wird eine gute Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet. Dies wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft zudem Rückzugsräume und Nistplätze für einen Teil der im Gebiet vorkommenden Vogelarten.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.4

An jedem zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandort ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen von bis zu 10 m sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.5

In der Planstraße A sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 22 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 17 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Die Planstraße A soll einen der Örtlichkeit entsprechenden Charakter aufweisen. Dies beinhaltet eine von Bäumen begleitete Straßenbegrünung (Allee). Die gewählten Sorten der Pflanzliste II b sind von der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz als robuste Straßenbäume bewertet worden und versprechen eine einheitliche Gestaltung des Straßenzuges.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.7:

Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebiets-typische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 4.3 bis 4.6 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm, für Obstbäume 10 - 12 cm und für Sträucher eine Pflanzqualität von 50 - 70 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sowie geeignete Straßenbäume sind in den Hinweisen aufgeführt.

Standortgerechte einheimische Gehölze (Nr. I, II a und III) sowie geeignete Straßenbäume (Nr. II b) sind:

Nr. I. Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Fagus sylvatica

Rot-Buche

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Nr. II a. Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflich)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Nr. II b. Kleinkronige Laubbäume (öffentliche Verkehrsfläche):

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie

'Boiken', 'Gelber Bellefleure', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping',
'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie

'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'

Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie

'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Maibigarreau'

Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie

'Anna Späth', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklode', 'Wangenheim'

Begründung:

Um eine natürliche, siedlungstypische und ortsbildadäquate Bepflanzung zu gewährleisten, sollen für die auf den Baugrundstücken bzw. im Straßenraum notwendigen Pflanzungen nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze gepflanzt werden. Nadelgehölze in Form von Hecken sind nicht zugelassen, da sie siedlungsuntypisch sind und in Bezug auf die vorkommende Fauna keine hochwertigen Biotopstrukturen ausbilden.

Art und Umfang der Pflanzungen beziehen sich nur auf die in den textlichen Festsetzungen 4.3 bis 4.6 genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Baugrundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannten textlichen Festsetzungen gebunden.

Festsetzungen zur Pflanzung von Hecken sind unter dem nachfolgenden Punkt 4.6.3 zur textlichen Festsetzung 4.6 aufgeführt.

Im Bereich der Gehölzreihe im Norden des Plangebietes stehen vereinzelt Bäume (v.a. Kirschen, Eichen), die landschaftsbildprägend sind. Einer dieser Bestandsbäume steht im Grenzbereich zwischen der Maßnahmenfläche und der Pflanzfläche innerhalb der nördlichen privaten Grünfläche. Es handelt sich dabei um eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 45 cm. Der Baum wird zum Erhalt festgesetzt und damit sein Bestand dauerhaft gesichert.

4.6.3. Private Grünflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.6:

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m aus den Arten der Pflanzliste Nr. IV zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die südliche Hecke sind Gehölze der Pflanzliste IV a zu verwenden, für die nördliche Hecke Gehölze der Pflanzliste IV b. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Begründung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am unmittelbaren Siedlungsrand ist eine Eingrünung vorgesehen. Dem im Flächennutzungsplan verzeichneten Grünverbund wird mit dieser Maßnahme überdies entsprochen.

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzqualität 3 Triebe, h = 50 – 70 cm zu pflanzen. Eine Verwendung von ausschließlich gebietsheimischem Pflanzmaterial ist nicht erforderlich, da die Heckenpflanzung nicht unter die in Artikel 2 des Erlasses des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (09. Oktober 2008) genannten Bereiche fällt. Zudem handelt es sich bei der Heckenpflanzung um einen naturschutzfachlichen Ausgleich, die sich zugleich positiv auf den Biotop- und Habitatwert im Geltungsbereich auswirkt.

Für die Strauchpflanzungen im Bereich der südlichen Hecke sind folgende Arten der Pflanzliste IV a zu verwenden (siehe Hinweise Planzeichnung Teil B)

Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Frühblühende Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Für die Strauchpflanzungen im Bereich der nördlichen Hecke werden folgende niedrigwüchsige Arten der Pflanzliste IV b vorgegeben (siehe Hinweise Planzeichnung Teil B):

Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Brombeere	<i>Rubus sectio</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Da die Hecke durch mehrere Bauherren zu realisieren ist, soll durch die Pflanzempfehlung ein einheitlicher Gesamteindruck erreicht und auch eine künftige Erweiterung in gleicher Art gewährleistet werden.

Überdies stellen die Hecken ein zusätzliches potentiell hochwertiges Bruthabitat für gebüschbrütende Vögel dar.

Mit den vorgegebenen Pflanzenarten für die nördliche Hecke (Pflanzliste IV b) wird gewährleistet, dass die Hecke lediglich eine niedrige Wuchshöhe erreicht. Damit kann eine Verschattung der nördlich angrenzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die unter anderem als Habitat für Reptilien dient, verhindert werden.

Mit der Wuchshöhe von 50 - 70 cm ist lediglich die Pflanzenhöhe bei Neupflanzung gemeint. Die Wuchshöhe der Hecke regelt sich nach dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.8:

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Anlage von Beeten und die Pflanzung von Zier- und Obstgehölzen zulässig. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" und den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind als Grundstücksabgrenzungen nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig.

Begründung

Die Pflanzung von Zier- und Obstgehölzen stellt eine ortstypische Gartennutzung dar. Sie sorgt für eine zusätzliche Auflockerung und Durchgrünung im Siedlungsrandbereichen von Biesenthal. Mit der Pflanzung wird ein gestufter Übergang zu den angrenzenden Offenlandbereichen geschaffen. Zusätzlich werden potentielle Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel des Siedlungsraums geschaffen.

4.6.4. Artenschutz

Die Ausweisung von textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Artenschutz erfolgt auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrages im weiteren Verfahren.

4.7. **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen**

Der § 87 Abs. 9 ermächtigt in Verbindung mit dem § 9 Abs. 4 BauGB die Planaufstellende Kommune, örtliche Bauvorschriften in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Neben bereits unter „Ruhender Verkehr“ beschriebener Bauvorschrift sind weitere, die Gestalt baulicher Anlagen betreffende Festsetzungen getroffen worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 5.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit Deckungen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben je Gebäude einheitlich einzudecken.

Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten; Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Vorbauten i.S.d. § 6 Abs. 6 Nr. 2 – 4 BbgBO.

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

BEGRÜNDUNG

Die Stadt Biesenthal strebt eine einheitliche Farbgebung der Dächer an, um den Gesamteindruck des Siedlungsgebietes zu wahren und die harmonische Einfügung in die Landschaft zu sichern.

Die in der Festsetzung aufgeführten Ausnahmen sind nicht prägend genug, diesem Ziel maßgeblich zu widersprechen. Es besteht daher kein Erfordernis, die Gestaltung dieser Anlagen ebenfalls zu regeln.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 5.2

In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

BEGRÜNDUNG

Aus Gründen der qualitätvollen Ausbildung des öffentlichen Raumes als auch zur Sicherstellung ausreichender Belichtung der Grundstücke wird die Gestalt von Einfriedungen festgesetzt, ohne allzu einschränkenden Charakter aufzuweisen.

Die Höhe der Einfriedungen soll ein tunnelartiges Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßen vermeiden und die Schaffung eines qualitätvollen öffentlichen Raumes begünstigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNG 5.3

Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

(§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Begründung

Die Stadt Biesenthal besitzt keine Stellplatzsatzung. Der zu schaffende Stellplatzbedarf kann laut § 87 Abs. 4 BbgBO aber auch mit einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies geschieht hier vor dem Hintergrund, dass der öffentliche Raum nicht von parkenden Anwohner-KFZ beeinträchtigt werden soll, zumal die Größe der vorgesehenen Grundstücke und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen genügend Spielraum zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sowie der Besucherstellplätze ermöglichen.

Der Verweis auf die DIN 277 in der Fassung vom Januar 2016 stellt sicher, dass zur Berechnung der Nutzfläche der Gebäude eine einheitliche Grundlage verwendet wird. Die Herstellung für notwendige Stellplätze durch – in diesem Bebauungsplan zulässige – Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird durch diese Festsetzung nicht geregelt.

5. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Allgemeines Wohngebiet	2,8 ha	80 %
Verkehrsfläche	0,4 ha	11 %
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,03 ha	
Private Grünflächen	0,3 ha	9 %
davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,09 ha	
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen	0,16 ha	
davon „Hausgarten“	0,08 ha	
<hr/>		
Geltungsbereich	3,5 ha	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan

III. UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag eines privaten Vorhabenträgers, auf einem gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Areal Wohnbau-land zu entwickeln.

In ihrer Sitzung vom 22.06.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pappelallee“ in Biesenthal gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden und sonstigen wohngebietstypischen Anlagen und Nutzungen auf ca. 40 Bauplätzen, die Entwicklung privater Grünflächen sowie der inneren Erschließung. Es soll auf einer Fläche von ca. 2,8 ha ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt werden. Die Restflächen dienen der verkehrlichen Erschließung, Naturschutzzwecken und der Entwicklung von Gehölzflächen.

1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen

1.3.1. Umweltschutzziele aus Gesetzen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

1.3.2. Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Im **Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2001)**, Karte 2 - Entwicklungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgendes Entwicklungsziel dargestellt:

- Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung

Das Plangebiet gehört nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes.

Für die naturräumliche Region Barnim-Lebus wird als Ziel u.a. formuliert, zur Sicherung der Grundwasserneubildung die großräumige Versiegelung von Flächen zu vermeiden sowie das anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. so abzuleiten, dass ein größtmöglicher Rückhalt und eine den natürlichen Bedingungen entsprechende Verzögerung des Gebietsabflusses erfolgt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Biesenthal aus dem Jahr 1995 enthält eine landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption zur Flächennutzung. Darin heißt es u.a.: „Bei allen Wohn- und Gewerbeflächen ist grundsätzlich auf eine gute Durchgrünung der Bebauung, auf die reliefgerechte Eingliederung der Gebäude in das Gelände, auf die Minimierung von Erschließungsflächen und des Versiegelungsgrades sowie auf die landschaftliche Eingrünung der Siedlungsränder zu achten“.

1.4. Beschreibung der Wirkfaktoren

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu identifizieren, werden zunächst die Wirkfaktoren der Planung aufgezeigt. Dies sind Charakteristika der Planung, die im Zusammentreffen mit den Empfindlichkeiten der Umwelt Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter hervorrufen können. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren. Baubedingte Wirkungen sind i.d.R. temporär, während anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen zumeist dauerhaft wirken. An den Wirkfaktoren können auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Monitoring ansetzen.

1.4.1. Baubedingte Wirkungen

- Baufeldfreimachung und Beräumung von Vegetation
- Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen etc.)
- Bodenverdichtung (durch Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen)

- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und Bauarbeiten)

1.4.2. Anlagebedingte Wirkungen

- Bodenversiegelung (Errichtung von Häusern, Straßen etc.)
- Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung
- Veränderung des Ortsbildes (Wohnsiedlung statt Ackernutzung)
- Errichtung von Barrieren durch Zäune, Mauern etc.
- Anlage von Gärten

1.4.3. Nutzungsbedingte Wirkungen

- Erhöhter Siedlungsverkehr
- Erhöhte stoffliche Emissionen und Geräusche

2. BESCHREIBUNG UMWELTZUSTAND UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN

Mit der vorgesehenen Planung und den entsprechenden Festsetzungen entstehen verschiedenartige Auswirkungen auf die Schutzgüter. Diese werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

2.1. Naturräumliche Situation / Schutzgebiete

Die Stadt Biesenthal gehört zur naturräumlichen GroBeinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Im Landschaftsprogramm wird das Gebiet der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ zugeordnet. Als potentiell natürliche Vegetation wird für den Geltungsbereich armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald angegeben.

Das Plangebiet befindet sich in dem 73.268 ha großen „Naturpark Barnim“. Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparke großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete. Für den länderübergreifenden Naturpark liegt eine gemeinsame Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin sowie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 24. September 1998 vor: „Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen länderübergreifend praktiziert werden.“ Mit der Planung sind für den „Naturpark Barnim“ keine Wirkungen zu erwarten, die dessen Zielen und Zwecken entgegenwirken.

Nationale und europäische Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“ rund 550 m nördlich des Plangebiets. Rund 1,2 km südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“ (DE 3247-301). Aufgrund der Entfernung dieser Schutzgebiete ist die Planung nicht geeignet, deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu beeinträchtigen.

2.2. Schutzgut Boden und Fläche

2.2.1. Bestandssituation

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Gebiet von Biesenthal. Die durch Gletscher und deren Schmelzwasser abgelagerten Sedimente weisen im Bereich des Biesenthaler Beckens einen besonders hohen Kalk-anteil auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Grundmoräne (Landschaftsplan Stadt Biesenthal). Das Plangebiet ist leicht geneigt von Südwesten (54,9 m NHN) nach Norden (60,0 m NHN).

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) gibt für das Plangebiet überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand an. Gering verbreitet sind Braunerden, z.T. podsolic aus Sand über Schmelzwassersand sowie podsolige Braunerden und podsolige Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird mit Bodenzahlen von überwiegend 30 - 50 und verbreitet < 30 angegeben.

Das Plangebiet ist frei von Versiegelungen und wird als Intensivacker genutzt (Flurstück 1454). Im Jahr 2017 wurde auf der Fläche Gerste angebaut.

Zur Ermittlung der Baugrundverhältnisse wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Dr. Marx Ingenieure). Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Zusammenfassend ist dem Schutzgut ein **mittlerer** Schutzwert zuzuweisen.

2.2.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Boden und Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 35.265 m². In der Planzeichnung zum Entwurf werden zwei Wohngebietsflächen mit einer Größe von insgesamt 27.932 m² ausgewiesen. Für die beiden Baugebiete wird eine GRZ von 0,25 mit einer jeweils maximal zulässigen Überschreitung von 50% festgesetzt. Darüber hinaus werden eine öffentliche Verkehrsfläche (2.892 m²), ein öffentlicher Fuß- und Radweg (293 m²) sowie private Verkehrsflächen (835 m²) ausgewiesen.

Durch die Versiegelung von Böden wird die Grundwasserneubildung verringert. Um die Beeinträchtigung des Grundwassers zu minimieren, wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Stellplätzen festgesetzt, was einer Teilversiegelung des Bodens entspricht. Es wird angenommen, dass dies etwa die Hälfte der Überschrei-

tung betrifft. Weitere Teilversiegelungen sind im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radwegs, der privaten Verkehrsfläche und der Straßenbankette zu bilanzieren. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen bei einer Teilversiegelung zu 30 % erhalten bleiben.

Die zulässige Bodenversiegelung gemäß dem derzeitigen Planungsstand unter Berücksichtigung der Teilversiegelung wird in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Art der Bodennutzung	GRZ	überbaubare Fläche	Davon teilversiegelt	Anrechenbare Minderung (30 % der Teilversiegelung)	Nettoneuversiegelung
WA 27.932 m ²	0,25 + Überschreitung 50%	6.983 m ² + Überschreitung 3.492 m ²	1.746 m ²	524 m ²	9.951 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A, davon 1.183 m ² unverbaut) 2.892 m ²	-	1.709 m ²	265 m ² (Bankette)	80 m ²	1.629 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg) 293 m ²	-	293 m ²	293 m ²	88 m ²	205 m²
Private Verkehrsfläche (90 % der Fläche überbaubar) 835 m ²	-	752 m ²	752 m ²	225 m ²	527 m²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten 834 m ²	-	-	-	-	-
Private Grünfläche für Gehölzpflanzungen 1.633 m ²	-	-	-	-	-
Private Grünfläche für SPE-Maßnahmen 846 m ²	-	-	-	-	-
35.265 m²		13.229 m²	3.056 m²	917 m²	12.312 m²

Tabelle 2: Flächenbilanz Nettoneuversiegelung

Für das Plangebiet ergibt sich eine **überbaubare Fläche** von insgesamt **13.229 m²**. Unter Berücksichtigung der geminderten Eingriffswirkung im Bereich der teilversiegelten Flächen ergibt sich eine **Nettoneuversiegelung** des Bodens in Höhe von insgesamt **12.312 m²**.

Vollversiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust nahezu aller Bodenfunktionen (Ertragsfunktion, Grundwasserneubildung, Filterung von Schadstoffen, Lebensraumfunktion, Archivfunktion etc.). Bei einer Teilversiegelung bleiben einige Funktionen zumindest teilweise erhalten (z.B. Grundwasserneubildung, Schadstofffilterung).

Die Neuversiegelung von Böden im Plangebiet stellt einen **erheblichen Eingriff** in das Schutzgut Boden dar. Die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen für den versiegelungsbedingten Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt im weiteren Verfahren.

Baubedingt kann es zu einer Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie zu einer temporären Störung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Überschüttungen kommen. Während der Bauphase sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens zu beachten. Eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt. Um dem Ziel Rechnung zu tragen, werden für die planungsbedingte Neuversiegelung von Böden im weiteren Verfahren geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen. Im Geltungsbereich selbst stehen keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung.

2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

2.3.1. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern. Südwestlich des Plangebietes sind die Ausläufer eines Gehölzbiotops vorzufinden. Darin sind in rund 100 m bis 150 m Entfernung in Senkenbereichen zwei Kleingewässer vorzufinden. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Gehölzbiotop. Darin befindet sich in rund 80 m Entfernung zum Geltungsbereich ein Pfuhl.

Laut HYK 50 des LBGR stehen im Plangebiet weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter an. Das Rückhaltevermögen wird als mittel angegeben (Verweildauer des Sickerwassers 3 – 10 Jahre).

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Dr. Marx Ingenieure). Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Zusammenfassend ist die Schutzgutwertigkeit als **mittel** zu bewerten.

2.3.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Um einen Eintrag von grundwassergefährdenden Schmier- und Betriebsstoffen während der Bauphase zu verhindern, ist eine Vorratshaltung an Ölbindemitteln auf der Baustelle geboten.

Durch die Versiegelung von bisher unversiegelten Böden (Nettoneuversiegelung: 12.312 m²) wird die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Um die Versiegelungswirkung zu mindern, wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Stellplätzen festgesetzt.

Insgesamt werden **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser prognostiziert.

2.4. Schutzgut Biotope / Vegetation

2.4.1. Biotoptypen

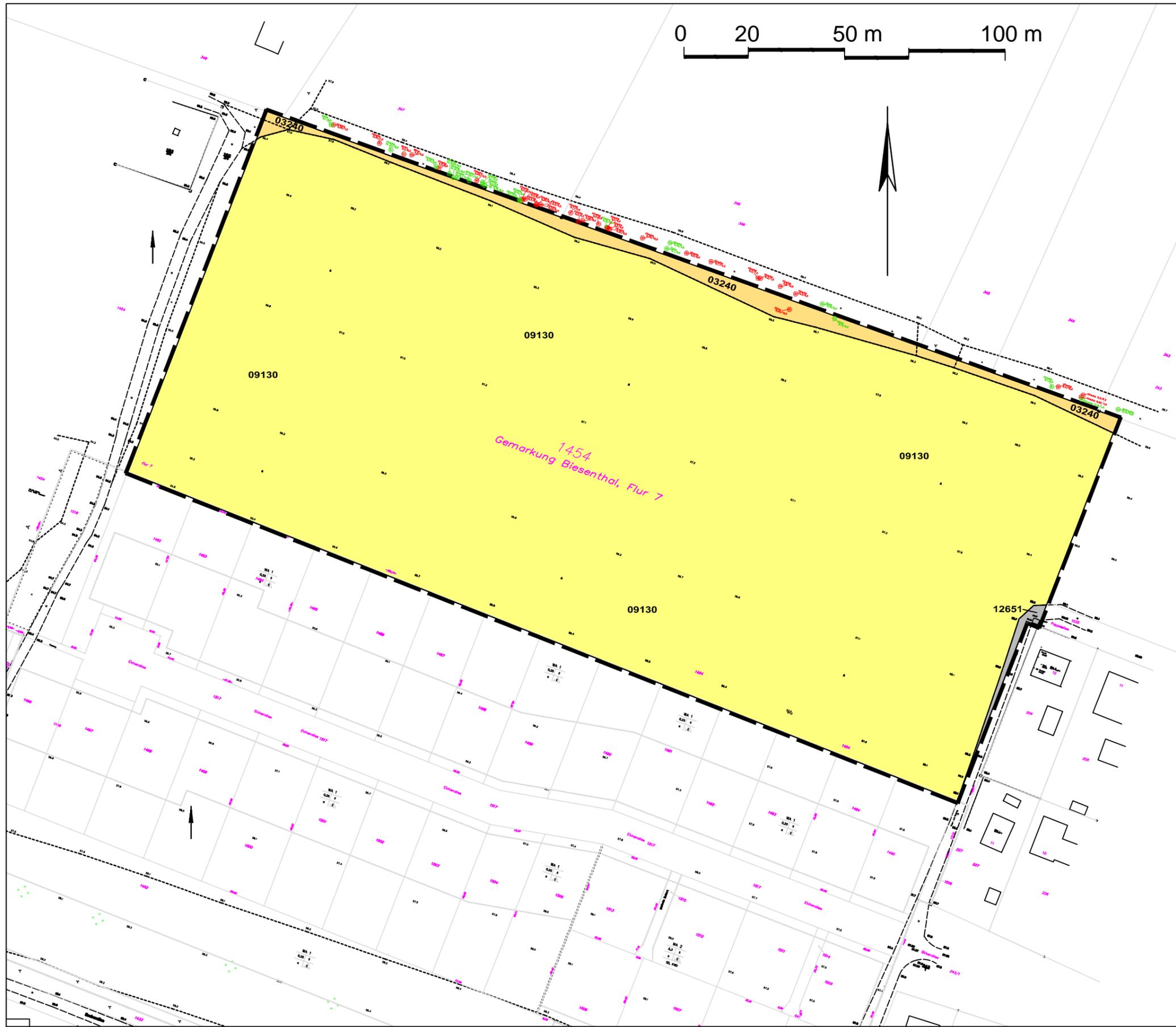
Im März und Juni 2017 erfolgten Begehungen des Plangebietes sowie eine Biotoptypenkartierung (eigene Bestandserhebungen) auf Grundlage der Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 sowie der Beschreibung der Biotoptypen von 2007. Folgende Biotoptypen kommen im Geltungsbereich vor:

Biotoptypen	Biotop-Codierung	Größe Bestand in m ²	Größe Bestand in %
zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren	03240	980 m ²	2,8 %
Sonstige Solitär bäume	07152	<i>Siehe Kapitel 2.4.2</i>	
Intensiv genutzte Äcker	09130	34.190 m ²	96,9 %
Unbefestigter Weg	12651	95 m ²	0,3 %
Summe:		35.265 m²	100,0 %

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich

Intensivacker

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Intensivacker bedeckt. Bei der Begehung im Juni 2017 wurde eine monotone Pflanzendecke aus Gerste ohne erkennbare Segetalflora vorgefunden.



Legende

Kartierung entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs
Stand: 09.03.2011

- 03240** zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren

- 07152** sonstige Solitärbäume (gemäß Vermessung):

 - ⊗ **Eiche 0,45/10,0** Nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützte Solitärbäume im Geltungsbereich
 - ⊗ **Kirsche 0,15/4,0** Sonstige Solitärbäume im Geltungsbereich

- 09130** intensiv genutzte Äcker

- 12651** unbefestigter Weg

Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Pappelallee"

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Birkenallee"

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan "Pappelallee" Stadt Biesenthal

Biotopkarte
Stand: Juli 2017
Maßstab 1:1.250

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaude



Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@döllinger-architekten.de
www.döllinger-architekten.de



Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Ackersaum aus mehrjährigen Ruderal- und Staudenfluren sowie einer Feldgehölzreihe aus Obst- und Laubbäumen (v.a. Kirsche), welche im westlichen Bereich dicht bestanden ist und im östlichen Bereich eine lückige Struktur aufweist.

Der Acker grenzt im Südosten und Westen ohne erkennbaren Ackersaum an vorhandene unbefestigte Wege (Pappelallee, Erlengrund). Im Nordosten schließen sich unmittelbar weitere Ackerflächen an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenallee“ an. In diesem Bereich ist ebenfalls kein ausgeprägter Ackerrandsaum vorzufinden.

Die Biotopwertigkeit des Intensivackers wird als **sehr gering** eingeschätzt.

Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren

Im Norden des Plangebietes verläuft entlang eines unbefestigten und in weiten Teilen zugewachsenen Feldweges (Melchower Feld) eine Baumreihe aus Obst- und Laubgehölzen (v.a. Kirsche), welche einen dichten Unterwuchs aus mehrjährigen Ruderal-, Gras- und Staudenfluren aufweist. Vorzufinden sind konkurrenzstarke Arten wie Kanadische Goldrute und Brennessel. Entlang der aufgelockerten Gehölzbestände im östlichen Bereich dominiert Landreitgras.

Der Ackerrandstreifen wird innerhalb des Geltungsbereiches als 3 m tiefe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) von einer künftigen Bebauung freigehalten.

Die Biotopwertigkeit der ruderalen Staudenfluren wird als **gering** eingeschätzt.

Unbefestigter Weg

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung ein kurzer Abschnitt der auf mittlerer Höhe des Plangebietes nach Osten verschwenkenden Pappelallee. Diese wird als Zufahrt zu den angrenzenden Wohngrundstücken sowie durch Ver- und Entsorger genutzt.

Die Biotopwertigkeit des unbefestigten Wegs wird als **sehr gering** eingeschätzt.

2.4.2. Baumbestand

Im Norden des Plangebietes befinden sich 2 Solitär bäume innerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Bäume des nördlich angrenzenden linienförmigen Feldgehölzes aus Obst- und Laubbäumen an der Grenze zum bzw. knapp außerhalb des Geltungsbereiches. Einige dieser Bäume sind gesetzlich geschützt. Unter den Schutz der Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (Baumschutzsatzung) vom 25. August 2006 fallen gemäß § 1 Bäume

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm);
2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als

Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GVBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II S. 251), oder gemäß § 5 Abs. 4 oder 5 dieser Satzung gepflanzt wurden. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.

3. *Rotdorn, Eibe, Stechpalme, Kugelhorn, Kugelrobinie und Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm.*

Die Satzung findet gemäß § 2 keine Anwendung auf:

1. *Obstbäume ausgenommen Nussbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;*
2. *Bäume, die aufgrund eines Begriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden, der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;*
3. *gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben in Sinne der BauNVO;*
4. *Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1. Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;*
5. *Wald in Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.*

Geschützte Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten und schädigende Einwirkungen zu vermeiden. Gemäß § 4 der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen das Wachstum nachhaltig zu beeinträchtigen. Bei einer Fällung von geschützten Bäumen ist daher ein Antrag auf Ausnahmezulassung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu richten.

Darüber hinaus ist je angefangene 60 cm Stammumfang ein Ersatzbaum (Laubbaum 12 – 14 cm / Nadelbaum Höhe 150 cm) in handelsüblicher Baumschulenware festzusetzen. Die Ersatzpflanzung sollte auf dem betroffenen Flurstück erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollte sie im selben Ortsteil bzw. in derselben Gemeinde erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren nach Pflanzung angewachsen ist. Soweit Ersatzpflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich oder unzweckmäßig sind, ist eine Ersatzzahlung zu entrichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuordnung ggf. erforderlicher Baumfällmaßnahmen nach der Baumschutzsatzung Biesenthal oder nach der Barnimer Baumschutzverordnung nicht der verfahrensrechtlichen Abwägung unterliegt. Die rechtliche Zuordnung ist an den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gebunden. Von daher gelten ab Rechtskraft des Bebauungsplans die Regelungen der Baumschutzsatzung Biesenthal. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ist die BarBaumSchV anzuwenden.

Inhaltlich wird im Bebauungsplan nur auf die Auswirkungen der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans Bezug genommen. Von daher erübrigt sich eine weitere Betrachtung oder gar parallele Auseinandersetzung mit der BarBaumSchV, da diese

dann gegenstandslos wird. Sollten Baumfällmaßnahmen vor der Rechtskraft des Bebauungsplans erforderlich werden, sind diese bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im nördlichen Randbereich eine geschützte Eiche mit einem Stammdurchmesser von 45 cm. Der Baum soll durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert werden. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind mit dem Vorhaben voraussichtlich **keine** Baumfällungen verbunden.

2.4.3. Sonstige Geschützte Biotope

Sonstige geschützte Biotope sind im Plangebiet **nicht** vorhanden.

2.4.4. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Biotope und Vegetation

Mit der Errichtung eines Wohngebietes durch Umsetzung des Bebauungsplanvorentwurfes kommt es zu einer dauerhaften versiegelungsbedingten Inanspruchnahme von Biotopen. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um intensiv genutzte Ackerflächen.

Aufgrund der fortwährenden Störungen sowie der naturfernen und monokulturellen Bewirtschaftung des Ackers stehen diese Flächen schon im Ist-Zustand nur sehr eingeschränkt als natürlicher Lebensraum zur Verfügung.

Demgegenüber wird auf den nicht überbaubaren Flächen Intensivacker in überwiegend gärtnerisch gestaltete Flächen umgewandelt. Es wird angenommen, dass die Anlage von Gärten auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche eine Aufwertung hinsichtlich des Schutzgutes Biotope / Vegetation darstellt.

Der vorgesehene Eingriff im Bereich des Intensivackers (09130) wird aus Sicht des Schutzgutes Biotope / Vegetation als **unerheblich** bewertet und über die Eingriffsermittlung im Schutzgut Boden mit abgegolten.

2.5. Schutzgut Fauna und Lebensräume

2.5.1. Grundlagen

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Verstöße gegen die Verbote der Nummern 1 und 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Das Plangebiet wird nahezu vollständig als Intensivacker genutzt. Im nördlichen Randbereich befindet sich ein Feldgehölz aus Obst- und Laubbäumen (v.a. Kirsche), das einen Unterwuchs aus mehrjährigen Ruderal-, Gras- und Staudenfluren aufweist.

Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Barnim abgestimmt, dass im Plangebiet eine Kartierung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt wird. Mit der Artenerfassung sowie der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe beauftragt. Die Artenerfassung erfolgte im Zeitraum von April bis Juli 2017.

2.5.2. Artenschutzfachliche Beurteilung

Die artenschutzfachliche Beurteilung erfolgt durch Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe in einem gesonderten Gutachten. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet.

Zum Schutz von Reptilienhabitaten ist geplant, die nördlichen Randbereiche des Geltungsbereiches (Ackersaum mit angrenzendem Feldgehölz) durch Festsetzung einer 3 m tiefen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) von einer künftigen Bebauung freizuhalten.

2.6. Schutzgut Klima/Lufthygiene

2.6.1. Bestandssituation

Die Stadt Biesenthal liegt im Klimabezirk Barnim, im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsbereiches von subozeanischen und subkontinentalen Klimaeinflüssen. Der Einfluss kontinentaler Luftmassen kann hier zu Situationen geringer

Niederschlagsneigung führen. Luftmassen atlantischen Ursprungs führen hingegen zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Die mittlere Lufttemperatur liegt laut Landschaftsplan im Januar bei $-0,8\text{ }^{\circ}\text{C}$, im Juli bei $17,8\text{ }^{\circ}\text{C}$, der mittlere Jahresniederschlag beträgt 520 mm . Die Karte „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ gibt für den Jahresniederschlag im Zeitraum 1991-2010 allerdings Werte von über 630 mm an (Modellierungsergebnisse). Winde kommen überwiegend aus südwestlichen bis westlichen Richtungen (Daten der Messstelle Bernau). Zwischen 1961 und 1990 gab es pro Jahr im Mittel $33,57$ Sommertage, $6,2$ heiße Tage, $82,27$ Frosttage und $26,52$ Eistage (Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung 2009). Für die Zukunft (Zeitraum 2026-2055) wird eine deutliche Zunahme der Sommertage (auf ca. $56-60$ Tage) und heißen Tage (ca. $13-15$ Tage) sowie eine Abnahme der Frost- und Eistage vorhergesagt.

Emittenten industriellen Ursprungs sind im mittleren Umfeld des Plangebietes nicht zu verzeichnen. Rund 500 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet.

Zusammenfassend ist die Schutzgutwertigkeit als **mittel** zu bewerten.

2.6.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Klima/Lufthygiene

Während der Bauarbeiten sind temporäre Beeinträchtigungen durch erhöhte Emissionen gas- und partikelförmiger Luftschadstoffe sowie Lärm und Erschütterungen zu erwarten. Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes ist aufgrund der zeitlichen Befristung der Bauarbeiten damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Planung kommt es zu einer Überbauung von intensiv genutzten Ackerflächen mit Wohnhäusern. Durch die Neuversiegelung von Böden kann es zu einer geringfügigen Erwärmung im Bereich der Versiegelungsflächen kommen. In Bezug auf das Schutzgut ist mit dem Vorhaben insgesamt jedoch nur ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Das Plangebiet ist Teil einer nach Norden hin weitläufigen Offenlandschaft, so dass im räumlichen Zusammenhang keine relevante Veränderung des Lokalklimas zu erwarten ist. Mit der Planung sind überdies keine Gehölzverluste verbunden. Positiv auf das Mikroklima wirkt sich hingegen die zu erwartende Pflanzung von Gehölzen auf den neu errichteten Grundstücken aus.

Aufgrund der mit der Aufstellung des B-Plans bezweckten Wohnnutzung sind keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima zu verzeichnen. Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Es besteht keine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Insgesamt werden **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert.

2.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.7.1. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Biesenthaler Hauptsiedlungsgebietes. Nach Norden hin schließt sich eine weitläufige, weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft mit gelegentlichen Gehölzstrukturen an. Im Süden und Südosten wird der Geltungsbereich durch Siedlungsbauten begrenzt. Rund 250 m südlich des Plangebietes verläuft die L 29 (Bahnhofstraße), welche vom Plangebiet durch vorhandene Wohngrundstücke abgeschirmt wird. Im Südwesten befinden sich in rund 100 m bis 150 m Entfernung zwei Kleingewässer, im Nordwesten in rund 80 m Entfernung ein Pfuhl. Die Gewässer sind von Gehölzstrukturen umgeben, welche bis an die südwestliche bzw. nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches heranreichen.

Das Plangebiet selbst ist durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Im Jahr 2017 war der Geltungsbereich als Gerstenacker genutzt. Im Norden wird der Geltungsbereich von einer im Westen dichten, im Osten teilweise lückigen Baumreihe aus Obst- und Laubgehölzen (v.a. Kirsche) sowie einem Feldweg begrenzt. Im Westen und Osten befinden sich weitere Ausläufer der Ackerfläche des Plangebietes.

Die Schutzgutwertigkeit des Orts- und Landschaftsbildes wird als **gering bis mittel** bewertet.

2.7.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Orts-/ Landschaftsbild

Mit der Planung wird das Siedlungsgebiet im Norden Biesenthals zu Lasten einer Intensivackerfläche erweitert. Das zu erwartende künftige Ortsbild schließt sich nahtlos an die vorhandene Bebauung an. Aufgrund der dominierenden ackerbaulichen Prägung im nördlichen Umfeld des Plangebietes ist keine erhebliche Beeinträchtigung oder Veränderung des Orts- und Landschaftsbildcharakters zu verzeichnen. Durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen wird das Ortsbild aufgewertet.

Baubedingt sind aufgrund der Baustelleneinrichtung und des Baubetriebs temporäre Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht auszuschließen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen sind diese jedoch nicht als nachhaltig oder erheblich anzusehen.

Für die Neuversiegelung des Bodens werden im weiteren Verfahren Maßnahmen ausgewiesen, die zugleich eine Aufwertung des Landschaftsbildes im Naturraum bewirken.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen sowie dem Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vor einer baulichen Inanspruchnahme, sind die Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als **unerheblich** zu bewerten.

2.8. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

2.8.1. Bestandssituation / Vorbelastungen

Mit der L29 (Bahnhofstraße) befindet sich die nächstgelegene übergeordnete Verkehrsstrasse rund 250 m südlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich damit sowohl bezogen auf den Gesamttag als auch auf die Nacht außerhalb von Belastungsbereichen. Es ist von einer allenfalls geringen Lärmvorbelastung des Plangebietes durch den örtlichen Verkehr auszugehen. Dabei stellt die vorhandene nördliche Randlage des Siedlungsgebietes eine zusätzliche Minderung des Verkehrsaufkommens dar.

Emittenten industriellen Ursprungs sind im mittleren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht zu verzeichnen. Rund 500 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet.

Das Plangebiet weist keine naturräumlichen oder infrastrukturellen Elemente auf, die für Erholungszwecke nutzbar sind. Das Plangebiet ist zudem in der Vegetationsperiode nur eingeschränkt begehbar (Intensivacker).

Insgesamt sind **keine** relevanten Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzgutes zu verzeichnen.

2.8.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit stehen teilweise in engem Zusammenhang mit anderen Schutzgütern und werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Eingriffsregelung betrachtet Natur und Landschaft generell als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen. An dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu beleuchten, die nicht bereits im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern betrachtet werden.

Während der Bauphase besteht eine erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge und -maschinen. Die Bauzeit ist jedoch tageszeitlich sowie auf einen temporären Bauzeitraum begrenzt, so dass keine nachhaltige Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens zu erwarten ist.

Erhebliche Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie eine erhebliche Verursachung von Belästigungen werden mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das umgebende Siedlungsgefüge ein. Somit sind Art und Menge der erzeugten Abfälle im ortsüblichen Rahmen zu erwarten. Die Beseitigung und Verwertung der Abfälle erfolgt über örtliche Entsorgungsunternehmen.

Zusammenfassend sind **keine** erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich rund 530 m südwestlich des Geltungsbereiches:

- Siedlung Eisenzeit, Gemarkung Biesenthal, Flur 7, Bodendenkmalnummer: 40554

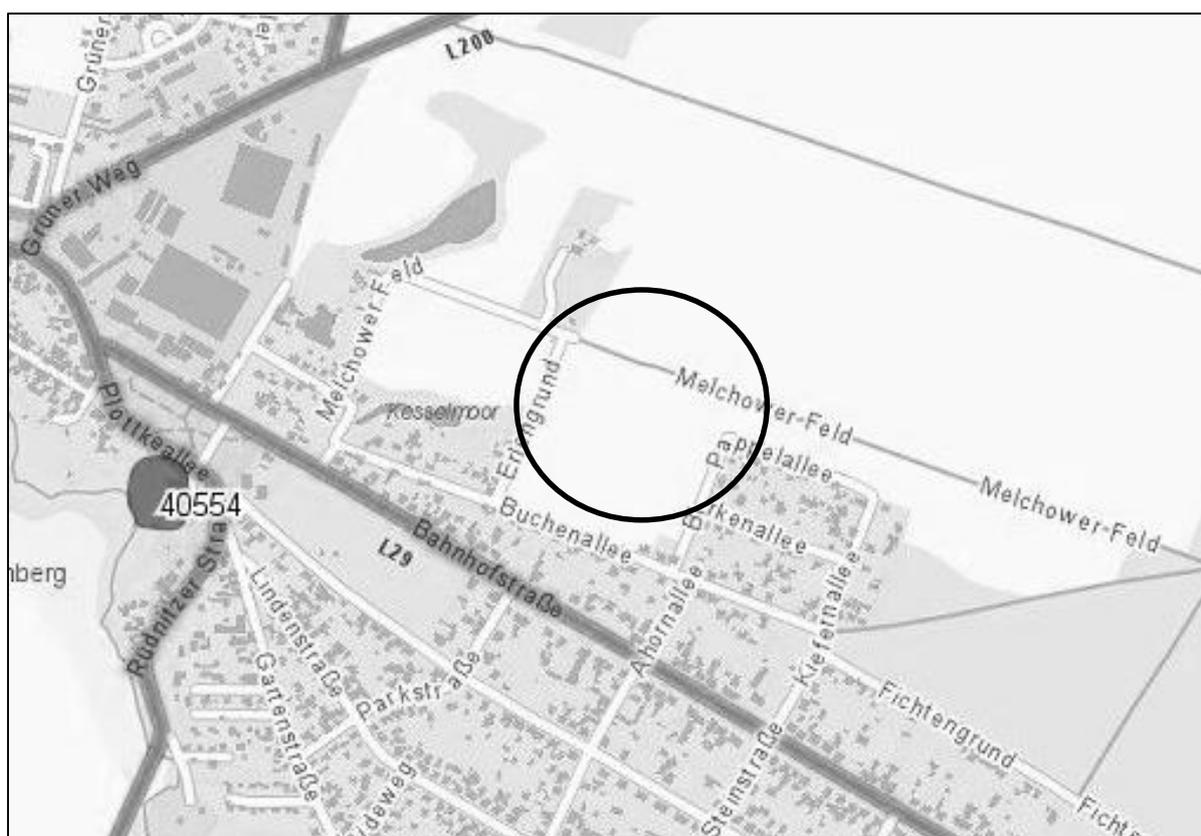


Abbildung 4: Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2017)

Eine Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern ist **nicht** ersichtlich. Aufgrund der fehlenden Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern werden die planbedingten Risiken für das kulturelle Erbe als äußerst gering eingeschätzt.

2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit der Novelle des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe i BauGB die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die genannten Schutzgüter stehen miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander.

Es sind keine Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG zu erwarten. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet Biesenthaler Becken (DE 3247-301), befindet sich in seiner kürzesten Entfernung rund 1,2 km südwestlich des Geltungsbereiches und liegt somit deutlich außerhalb des 300 m Prüfradius.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die nicht bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden.

3. PLANUNGSAalternativen, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE

3.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung, der sogenannten „Nullvariante“ werden überschlägig prognostiziert, um eine Referenz für die Beurteilung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erhalten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Für die bisher an die Landwirtschaftsfläche angrenzenden Wohngrundstücke bliebe die freie Sicht in die offene Landschaft erhalten. Es fänden vor Ort keine zusätzlichen Bodenversiegelungen statt, wodurch es auch zu keiner Verringerung der Grundwasserneubildung und der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen käme.

Auf der anderen Seite würden jedoch auch die negativen Auswirkungen der intensiven Ackernutzung fortwirken. Dazu zählen Erosionsgefährdung, eine geringe Artenvielfalt sowie eine Belastung der Anwohner durch Stäube und mögliche Gerüche. Die Nachfrage nach Wohnraum würde sehr wahrscheinlich durch Siedlungserweiterungen an anderer Stelle gedeckt werden, wobei ebenfalls negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten wären. Darüber hinaus wäre auf der Fläche die Errichtung eines privilegierten Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB denkbar, welches einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle entgegenstünde.

3.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Eine im Verlauf der Planung betrachtete anderweitige Planungsmöglichkeit bestand nicht, da es sich um eine in Agrarfläche im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungsraum angrenzt.

Eine Verlagerung der Grenzen des Plangebietes war nicht möglich, da die umliegenden Flächen bereits einer anderweitigen Nutzung unterliegen (Wohngrundstücke) bzw. anderen Flächeneigentümern gehören (landwirtschaftliche Nutzflächen). Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden, Osten und Westen
- Gehölzreihe im Norden
- Wohngrundstücke an der Pappelallee im Südosten
- Wohngrundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenallee“ im Süden

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zum Vorhaben kommen **nicht** in Betracht.

3.3. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind derzeit keine in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne in der näheren Umgebung bekannt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenallee“. Die Bebauung in diesem Bereich fügt sich – ebenso wie die durch die vorliegende Planung vorgesehene Bebauung – nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Siedlungsstruktur von Biesenthal ein. Es sind **keine** kumulativen Wirkungen mit anderen Planungen zu verzeichnen, die eine Erheblichkeit in Bezug auf die untersuchten Schutzgüter aufweisen.

3.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novelle des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i zu berücksichtigen:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d Buchstaben a bis d.

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine erhöhten Gefahren aus, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können. Die Bebauung fügt sich hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der verkehrlichen Erschließung in die umgebende Siedlungsstruktur ein.

Mögliche Gefahrenquellen wie Industrie- und Gewerbeanlagen sowie Tankstellen, von denen potentielle Störfälle ausgehen könnten, sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorzufinden.

Für den Geltungsbereiches und dessen Umgebung sind für die Zeit von 1945 bis heute keine schweren Unfälle, Katastrophen oder gravierende Hochwasserereignisse bekannt. Die Wahrscheinlichkeit von schweren Unfällen oder Katastrophen wird unter Berücksichtigung der genannten Parameter als **sehr gering** eingeschätzt.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im weiteren Verfahren kann es zu einer ergänzenden Ausweisung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (bspw. zum Artenschutz) kommen.

Maßnahme V1

Während der Bauphase ist der Grundwasser- und Bodenschutz gemäß der einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten (getrennte Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden etc.).

Maßnahme V2

Während der Bautätigkeiten sind Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase), Geräuschen, Staub etc. so weit wie möglich zu reduzieren.

Maßnahme V3

Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.2. Kompensationsmaßnahmen

Die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

4.3. Bilanztabelle Eingriffe / Ausgleich

Die tabellarische Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Schutzgut	Art des Eingriffs	Beschreibung Maßnahme	Verblei- bende Ein- griffe
Boden			
Grund- und Oberflächen- wasser			
Biotope und Vegetation			
Fauna und Lebensräume			
Klima / Lufthygiene			
Landschafts- und Ortsbild			
Kultur- und Sachgüter			
Mensch / menschliche Gesundheit			

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes beruht auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Darin sind die erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichtes aufgelistet.

Als Grundlagen wurden eigene Erhebungen im Plangebiet im Frühjahr und Sommer 2017 durchgeführt sowie die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Biesenthal (1995) herangezogen.

Zur Artenerfassung und Beurteilung artenschutzrechtlicher Sachverhalte wurde als externer Fachgutachter Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe beauftragt. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Barnim wird im Zeitraum April bis Juli 2017 im Plangebiet eine Kartierung von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien durchgeführt.

5.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei der Überwachung nach § 4c BauGB geht es darum, erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu wird ein Monitoring in mehreren Phasen durchgeführt. Die Bestimmung der zu überwachenden Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Bestehende Kontrollmechanismen können genutzt werden.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bietet es sich an, das Eintreten der Wirkfaktoren und die Umsetzung bzw. Wirkung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind bspw. solche, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht als erheblich angesehen wurden oder die durch Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen entstehen.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung verbleibt jedoch bei der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung des § 4c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitorings beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Die Durchführung des Monitoring bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres erforderliches Eingreifen als ein Wirksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase. Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

1. Monitoringphase:

Vor Baubeginn.

2. Monitoringphase:

Hauptüberwachung während der Vorhabenrealisierung: Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes.

3. Monitoringphase:

Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Verfahren.

5.4. Quellen zum Umweltbericht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg - Fachinformationssystem Boden. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/boden> - Abruf am 17.05.2017.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg - Hydrogeologische Karten Brandenburg. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50> - Abruf am 17.05.2017.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.05.2009 (GVBl. II S. 186)

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 18 BbgNatSchAG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit. Stand 09. März 2011.

Landkreis Barnim (2010): Das Barnimer Modell, Stand 2010.

Landschaftsplan Stadt Biesenthal. Büro für Freiraumgestaltung Schirmer & Kernbach und Partner im Auftrag des Amtes Biesenthal-Barnim. 1995.

Landschaftsprogramm Brandenburg, Grundlagen ökologischer Planung Berlin und Brandenburg, Potentielle natürliche Vegetation Karte G/6.01, Stand 1993.

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV; Hrsg.) (2009): HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (Baumschutzsatzung) vom 25. August 2006