

**Stadt Biesenthal  
(Amt Biesenthal-Barnim)**



**Bebauungsplan  
„Gartenstraße 50“**

**Begründung**

**Vorentwurf  
24.09.2025**

Planung



HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstr. 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow  
Tel.: 033708 902470 // [info@hibuplan.de](mailto:info@hibuplan.de)

Bearbeitung  
B. Hirschfelder  
T. Hochmuth

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1.	<b>Vorbemerkungen und Verfahren .....</b>	3
1.2.	<b>Verfahrensschritte.....</b>	3
1.3.	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	3
2.	Das Vorhaben .....	4
2.1.	<b>Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung .....</b>	4
2.2.	<b>Lage und Umfang .....</b>	5
2.2.1.	Flächenbilanz.....	6
2.3.	<b>Ausgangssituation .....</b>	6
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung .....	6
2.3.2.	Bebauung und Nutzung.....	6
2.3.3.	Erschließung .....	6
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung .....	8
3.1.	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	8
3.2.	<b>Landesentwicklungsplan.....</b>	8
3.3.	<b>Regionalplan des Landkreises .....</b>	9
3.4.	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	9
3.5.	<b>Leitbild Naturparkstadt - Stadtentwicklungskonzept .....</b>	10
4.	Inhalte der Planung .....	11
4.1.	<b>Nutzung der Baugrundstücke.....</b>	11
4.1.1.	Art und Maß der Nutzung .....	11
4.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.1.3.	Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen.....	11
4.2.	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> 11	
4.3.	<b>Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen .....</b>	12
4.4.	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	12
4.5.	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	13
4.5.1.	Schutzgebiete .....	14
4.5.2.	Altlasten.....	14
4.5.3.	Kampfmittel.....	15
4.5.4.	Bau- und Bodendenkmal.....	15
5.	Umweltbericht.....	15
5.1.	<b>Grundlegender Prüfumfang und Methodik.....</b>	15
5.1.1.	Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang .....	15

## Begründung

5.1.2.	Durchführung der Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, Bewertung .....	16
<b>5.2.</b>	<b>Fachplanerische Grundlagen.....</b>	<b>16</b>
5.2.1.	Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg .....	16
5.2.2.	Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion .....	17
5.2.3.	Pflege- und Entwicklungsplan für den Naturpark Barnim.....	17
5.2.4.	Landschafplan .....	18
5.2.5.	Leitbild der Stadt .....	18
<b>5.3.</b>	<b>Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>18</b>
<b>5.4.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen .....</b>	<b>19</b>
5.4.1.	Berücksichtigung von Schutzgebieten und-objekten, Naturraum .....	19
5.4.2.	Schutzgut Landschaftsbild .....	19
5.4.3.	Schutzgut Boden.....	20
5.4.4.	Schutzgut Wasser .....	20
5.4.5.	Schutzgut Klima und Luft.....	21
5.4.6.	Schutzgut Biotope, Fauna und Flora.....	21
<b>Vögel.....</b>		<b>24</b>
<b>Fledermäuse.....</b>		<b>25</b>
<b>Amphibien.....</b>		<b>25</b>
<b>Zauneidechse .....</b>		<b>25</b>
5.4.7.	Schutzgut Mensch .....	26
5.4.8.	Schutzgut Sach- und Kulturgüter.....	26
5.4.9.	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	26
<b>5.5.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....</b>	<b>27</b>
5.5.1.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
5.5.2.	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	27
5.5.3.	Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht.....	27
5.5.4.	Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild.....	28
5.5.5.	Auswirkung auf das Schutzgut Boden .....	28
<b>5.6.</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen Boden .....</b>	<b>29</b>
<b>5.7.</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen Wasser, Artenschutz .....</b>	<b>30</b>
<b>5.8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>30</b>
5.8.1.	Angewandte Technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	30
5.8.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	30
5.8.3.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	30

## Begründung

## Einleitung

## 1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Stadt Biesenthal beabsichtigt, den Bereich westlich der Gartenstraße 50 (Flurstücke 725/1 bis 725/5 der Flur 7) südlich der Straße Fuchswinkel als Wohngebiet zu entwickeln. Der Geltungsbereich schließt direkt an die bebauten Siedlungsbereiche an. Es besteht aufgrund der planungsrechtlichen Situation ein Planerfordernis.

Zur rechtssicheren und dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren erstellt. Die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche, entspricht nicht der beabsichtigten Nutzung im Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.11.2023 gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

## 1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfs
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
11. Abwägungsbeschluss
12. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
13. Bekanntmachung der Satzung

## 1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB). Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB)

## Begründung

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**BauNV** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BbgB** - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

**BbgDSchG** - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9) geändert worden ist.

**BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9).

**BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, S., ber. GVBl. I Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I Nr. 17 S. 1).

**BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Stellplatzsatzung des Amtes Biesenthal, öffentlich bekannt gemacht am 26.04.2022.

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der SS 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S. 1149)

## 2. Das Vorhaben

### 2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist die Stadt Biesenthal bestrebt, innerörtliche Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, die keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erfordern. Da das Plangebiet aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung die Voraussetzungen für eine Arrondierung erfüllt, sollen im Rahmen dieser Planung Einfamilienhäuser entstehen, die sich in die nähere Umgebung einfügen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 725/1 bis 725/5 der Flur 007 der Gemarkung Biesenthal in privaten Eigentum sowie einer Teilfläche der Gartenstraße (120 tlw.) im Eigentum der Stadt Biesenthal über die die Erschließung der privaten Grundstücke erfolgt.

## Begründung

Auf den Flurstücken 725/1 und 725/2 steht ein zweigeschossiges Wohngebäude. Auf dem Flurstück 725/4 befindet sich ein Rohbau für ein weiteres zweigeschossiges Wohngebäude, das von der unteren Bauaufsichtsbehörde in Eberswalde nicht genehmigt wurde. Auf dem Flurstück 725/5 ist in voller Länge ein unbefestigter Weg angelegt.

## 2.2. Lage und Umfang

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der „Gartenstraße“ bzw. südlich der Straße „Fuchswinkel“ und hat eine Größe von ca. 5.208 m<sup>2</sup>.

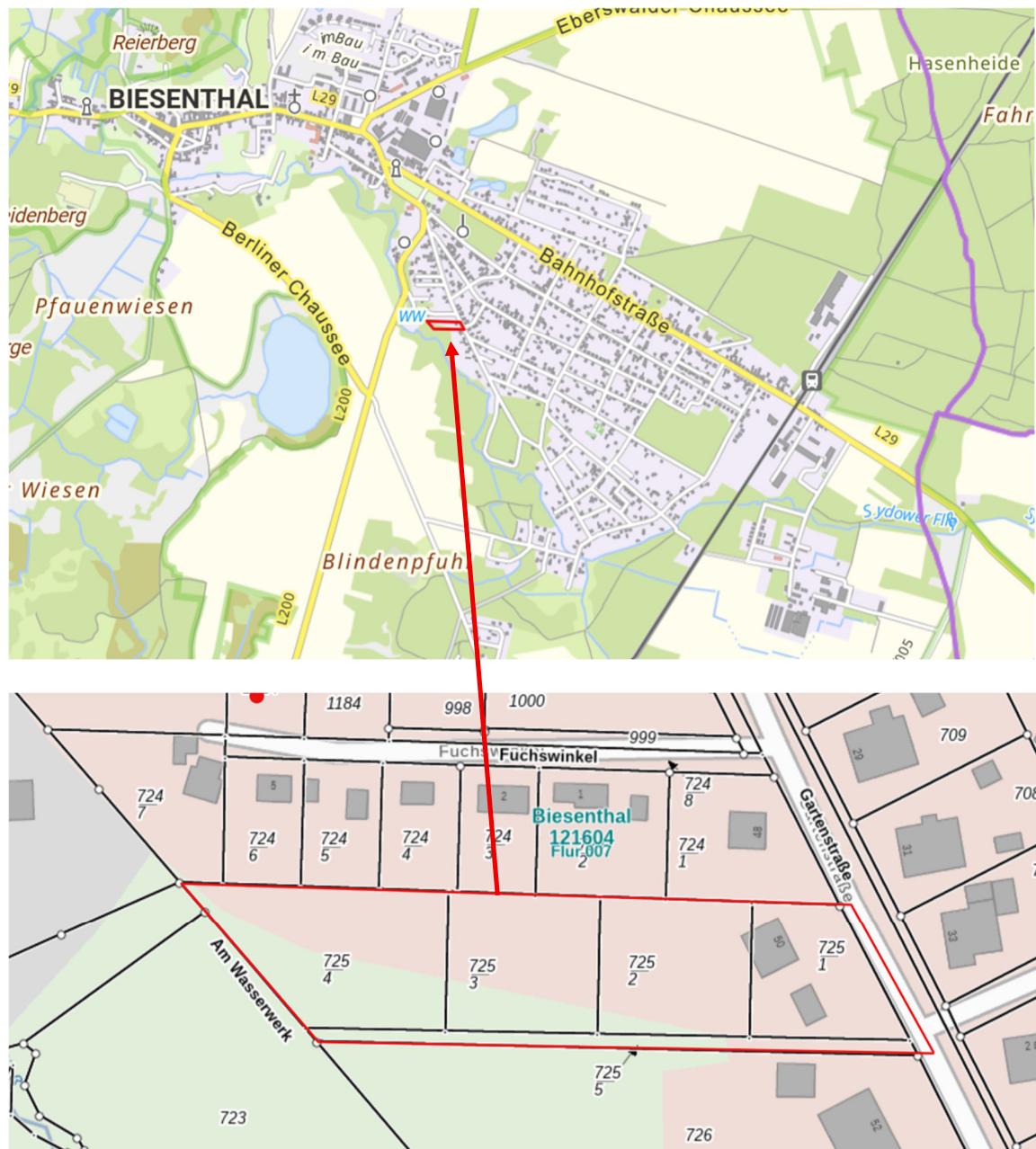


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist rot umrahmt.

## Begründung

## 2.2.1. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zum Vorhaben wird in *Tabelle 1* aufgeführt.

*Tabelle 1: Flächenbilanz in m<sup>2</sup>*

<b>Festsetzung</b>	<b>Grundfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	4.357 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	249 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	461 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	141 m <sup>2</sup>
Gesamt	5.208 m <sup>2</sup>

## 2.3. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsgebiets Biesenthals.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Einfamilienhäuser am Fuchswinkel,
- Im Osten: Einfamilienhäuser an der Gartenstraße
- Im Süden: Einfamilienhäuser an der Gartenstraße mit Gärten sowie Waldflächen
- Im Westen: Waldflächen und Betriebsflächen des Wasserwerks

## 2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Umfeld des Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch überwiegend zweigeschossige Einfamilienhausbebauung an der Gartenstraße und den Fuchswinkel sowie die Wohnbebauung bestimmt. Der Innenstadtbereich von Biesenthal beginnt ca. 300 m nördlich des B-Plangebietes.

## 2.3.2. Bebauung und Nutzung

Auf den Flurstücken 725/1 und 725/2 befindet sich ein aus Holz gebautes zweigeschossiges Wohngebäude sowie Nebengebäude, das parallel zur Gartenstraße errichtet wurde. Diese 1.310 m<sup>2</sup> Fläche liegt im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Auf dem Flurstück 725/4 steht der Rohbau eines zweigeschossigen Wohngebäudes im aktuell planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Entlang der Gartenstraße ist der Vorgartenbereich ebenfalls als Wiesenfläche mit Ziergehölzen und einer Einfriedungshecke angelegt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Flurstück 725/5) verläuft ein unbefestigte Weg.

## 2.3.3. Erschließung

*Verkehrsflächen*

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Gartenstraße. Die Zufahrt besteht bereits jetzt über den privaten Weg auf dem Flurstück 725/5 (unbefestigt). Verbindung in die Innenstadt besteht über die Gartenstraße und die Plottkeallee (L 200). Das Altstadtzentrum mit Angeboten an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Verwaltungseinrichtungen ist fußläufig in ca. 700 bis 1.000 m erreichbar. An der Plottkeallee liegt auch die Bushaltestelle Biesenthal - Amt, welche das Plangebiet unmittelbar an den regionalen Busverkehr anbindet. Der Regionalbahnhof von Biesenthal liegt ca. 1,5 km östlich des Plangebietes.

Das Grundstück ist über einen Schotterweg an der Südseite des Grundstücks erschlossen.

*Versorgungsanalgen und -leistungen*

Da der Geltungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien Trink- und Abwasser, Strom, Gas und

## Begründung

Telekommunikation möglich. Leitungsbestände und sonstige Hinweise und Maßnahmen werden im Rahmen des Planverfahrens von den Leitungsträgern abgefragt.

### *Elektrizität*

Die Elektroenergieversorgung ist im Plangebiet grundsätzlich gesichert. Im Ergebnis der Novellierung der BauNVO 2013 wurde die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden auf Privatgrundstücken geregelt und die Einspeisemöglichkeit von nicht selbst verbrauchter Elektroenergie in das öffentliche Stromnetz rechtlich gestärkt. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde mit § 14 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich hervorgehoben. Das betrifft insbesondere die Wohnhäuser und Gebäude im Wohngebiet.

### *Schmutzwasserentsorgung*

Das vorhandene Gebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Dimensionierung für die geplanten Neubauten ausreicht.

### *Niederschlagswasserentsorgung*

Die Regenwasserversickerung ist Bestandteil der nachgeordneten Erschließungsplanung. Dabei soll dem Grundsatz gefolgt werden, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit dies möglich ist und sofern es nicht verunreinigt ist. Damit sollen die Auswirkungen durch Bodenversiegelung gemindert und die Grundwassererneubildung gefördert werden.

Der Geltungsbereich verfügt über Böden mit durchlässigen Deckschichten eiszeitlicher Schmelzwasserablagerungen, die Sande besitzen aber sehr unterschiedliche Mächtigkeit und werden von bindigem Geschiebematerial der Grundmoränenbildung unterlagert. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nur mit Einschränkungen für eine Vorortversickerung geeignet ist.

### *Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers*

Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und sonstigen bodenversiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht vor dem Eindringen wassergefährdender Stoffe geschützt. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) bedarf entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen.

### *Löschwasser- und Rettungsversorgung*

Die notwendige Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Die geplante innere Erschließung mit Feuerwehraufstellfläche des Plangebietes ist so zu dimensionieren, dass Rettungsfahrzeuge ungehindert die Gebäude erreichen können.

### *Abfallentsorgung*

Die Andienung der Grundstücke im Geltungsbereich für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist durch die direkte Anbindung an die Gartenstraße gewährleistet. Die geplante innere Erschließung des Plangebietes sieht einen einfachen Erschließungsweg ohne Wendemöglichkeit vor. Müllstandsflächen müssen dementsprechend an der Gartenstraße angelegt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

## Begründung

*Telekommunikation*

Weitere Hinweise zur Errichtung und zum Erhalt der Telekommunikationslinien der Telekom werden dem Vorhabenträger mitgeteilt und sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

### 3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

#### 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Biesenthal beabsichtigt, den Bereich westlich der Gartenstraße (hier: Gartenstraße 50, Flurstücke 725/1 bis 725/5 der Flur 7) südlich der Straße Fuchswinkel als Wohngebiet zu entwickeln. Der Geltungsbereich schließt direkt an die bebauten Siedlungsbereiche an. Gemäß dem Baugesetzbuch muss ein Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§1 Abs. 2 BauGB) und den Zielen der Raumordnung angepasst werden (§1 Abs. 4 BauGB).

#### 3.2. Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg werden Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung und des Vorraums gefasst. Die Grundsätze der Raumordnung werden in § 2 des Raumordnungsgesetzes - ROG genannt. Sie gelten gem. § 3 Abs. 2 ROG unmittelbar für die Landesplanung in den Ländern. Die wichtigsten Grundsätze lauten u. a.:

- Die Struktur des Gesamtraumes soll mit einem ausgewogenen Verhältnis von Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen entwickelt werden. Die Verflechtung zwischen diesen Räumen ist zu verbessern und zu fördern. Die räumliche Struktur der Gebiete mit gesunden Lebensbedingungen soll gesichert und weiterentwickelt werden. In Gebieten, in denen eine solche Struktur nicht besteht, sollen Maßnahmen zur Strukturverbesserung ergriffen werden. In einer für die Bevölkerung zumutbaren Entfernung sollen zentrale Orte mit den zugehörigen Einrichtungen gefördert werden.
- Die Leistungskraft der neuen Bundesländer, insbesondere der Grenzregionen, ist mit dem Ziel zu stärken, dass in allen seinen Teilen Lebensbedingungen sowie eine Wirtschafts- und Sozialstruktur geschaffen werden, die denen in den alten Bundesländern gleichwertig sind.
- Für ländliche Räume ist eine ausreichende Bevölkerungsdichte anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur möglichst zu erhalten sowie auf die angemessene Ausstattung mit Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen hinzuwirken. Die Funktionen dieser Räume als Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie als naturnahe Erholungs- und Feriengebiete sollen gesichert und verbessert werden. Für die Erhaltung und Stärkung der ökologischen Funktionen ist Sorge zu tragen.

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Mit Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 gelten die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Danach liegt die Stadt Biesenthal gemäß Festlegungskarte nach Z 1.1 im Strukturraum „Weiterer Metropolenraum“ (WMR) und ist keiner zentralörtlichen Funktion zugeordnet. Biesenthal ist kein zentraler Ort im System der zentralörtlichen Gliederung. Der LEP HR konzentriert die Wohn- und Gewerbeentwicklung auf den „historischen“ Siedlungsstern in den Orten entlang der großen Bahntrassen und Straßentrassen (z. B. Autobahnen) aus der Metropole Berlin in das Land Brandenburg (gemäß Z 5.6 LEP HR). Dies ist bei Biesenthal der Fall, es gibt Bahnhöfe in Biesenthal sowie in Bernau und Eberswalde (RB, RE und S-Bahn) und einen Autobahnanschluss (BAB A 11).

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft für das Plangebiet keine gebietsbezogenen Festlegungen. Der Bebauungsplan überplant Flächen, die als Nachverdichtungspotenzial im

## Begründung

Rahmen der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung gemäß 5.5 (Z) Abs. 2 LEP HR gelten und ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Plangebiet ist erschlossen und zum Teil bebaut. Dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung wird durch die Planung gefolgt. Das Plangebiet ist Teil der Siedlungsstrukturen der Stadt Biesenthal. Die vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen werden genutzt. Die maßgebenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet.

Nach Z 5.5 Abs. 2 LEP HR werden Wohnsiedlungsflächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, insbesondere im unbeplanten Innenbereich sowie im Bereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenentwicklung), nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt sich um ein Gebiet im Siedlungsbereich, dessen angrenzenden Bereiche bereits baulich vorgeprägt sind. D. h. das Ziel Z 5.2 LEP HR wird hier erfüllt, indem die Siedlungsfläche an den bereits vorhandenen Siedlungsbereich angeschlossen ist. Die „zusätzliche Entwicklungsoption“ gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR wird damit nicht in Anspruch genommen.

### 3.3. Regionalplan des Landkreises

Die regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim ist den Städten und Gemeinden innerhalb der Gemeinschaft übergeordnet, jedoch der Landesplanung untergeordnet. Somit ist die Regionalplanung als übergeordnete und zusammenfassende Planung zu verstehen und kann auf der Ebene der Region räumlich konkretere Festlegungen als die Landesplanung treffen.

Die regionale Planungsgemeinschaft erarbeitet den sachlichen Teilregional „Grundfunktionale Schwerpunkte“, in dem weiteren Orten, Städten und Gemeinden eine gesonderte Funktion zugeschrieben wird außerhalb der oder ergänzend zu, jener im Landesentwicklungsplan festgesetzten. Gemäß Z 3.3 legt die Regionalplanung Grundfunktionale Schwerpunkte fest. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG) vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

Grundfunktionale Schwerpunkte, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Windenergienutzung, oberflächennahe Rohstoffe und Hochwasserschutz. Darüber hinaus ist der Freiraumverbund des LEP HR in die Regionalpläne zu übertragen. Diese Regionalpläne sind daher auf kommunaler Ebene u. a. bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Der Ortsteil Biesenthal der Stadt Biesenthal ist gemäß sachlichem Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter [www.uckermark-barnim.de](http://www.uckermark-barnim.de)) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Gemäß G 2.2 sollen in den Grundfunktionalen Schwerpunkten die Voraussetzungen für die Sicherung und die Weiterentwicklung der Einrichtungen der Grundversorgung erhalten bzw. ausgebaut werden.

### 3.4. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (entlang der Gartenstraße). Der hintere Teil des Geltungsbereichs ist jedoch als Grünfläche dargestellt, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der FNP im sog. „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB, geändert werden muss. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.11.2023 gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die geplante Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes ist damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## Begründung



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Biesenthal. Lage des Bebauungsplans ist blau umrahmt.

### 3.5. Leitbild Naturparkstadt- Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Biesenthal hat im Jahr 2004 den Titel „Naturparkstadt“ des Naturparkes Barnim erhalten. Um diesem Qualitätssiegel auch in der Zukunft gerecht zu werden, sollen die städtebaulichen Wachstumsprozesse im Einklang mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen stehen.

#### Entwicklungsziel Natur: Die Stadt im Naturpark (Natürliche Lebensgrundlagen um Biesenthal schützen, klima- und umweltfreundlich handeln)

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine anthropogen vorbelastete Fläche. D. h. die Fläche wird bereits seit geraumer Zeit für Freizeitaktivitäten genutzt und ist teilweise bebaut. Der südliche Rand sowie der östliche Teil sind durch bereits vorhandene unbefestigte und befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen geprägt.

Die vom Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen die Zulassung von Neuversiegelungen durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Die zulässige Neuversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Ziel ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes in direktem Anschluss an ein bereits vorhandenes Wohngebiet.

#### Entwicklungsziel Park: Die Stadt mit Parkcharakter (Biesenthal als Parkstadt gestalten)

Vorhandener Baumbestand soll im Plangebiet dauerhaft gesichert werden. Zudem ist ein geringes Maß der Nutzung und damit verbundene geringe Versiegelung und ein hoher Duchgrünungsgrad geplant. Die Flächen sollen dem Wohnen und der privaten Erholung dienen.

#### Entwicklungsziel Stadt: Urbanes Zentrum (Biesenthal stärken als zentralen Ort mit seinem Stadtbild und einer hohen Funktionsvielfalt)

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich fest. Damit wird die Wohnfunktion der Stadt gestärkt und zur Zentrumsfunktion beigetragen.

## Begründung

## 4. Inhalte der Planung

### 4.1. Nutzung der Baugrundstücke

#### 4.1.1. Art und Maß der Nutzung

##### *Art der baulichen Nutzung*

Der Bebauungsplan soll die Flächen des Geltungsbereichs mit einer Größe von ca. 5.208 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen festsetzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig

##### *Maß der baulichen Nutzung:*

Um das Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs zu harmonisieren, werden die Kennzahlen Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Baugrundstücke haben eine Größe von ca. 4.357 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) soll 0,5 bei II Geschossen betragen. Damit wird die Planung einerseits an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und andererseits an den gegebenen baulichen Dichten in den Wohngebieten orientiert.

#### 4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Es soll die offene Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Durch sie wird ein Baufeld gebildet, das durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf.

Die Hauptgebäude müssen 3 m Abstand zur Grundstückskante einhalten. Für die Planung gilt § 6 Abs. 6 BbgBO, der Abstandsflächen für Wohngebäude (Außenwand) mit einer Tiefe von mind. 3 m fordert. Dieses richtet sich nach der Gebäudehöhe.

Ausnahmen können im Einzelfall nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 nach § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Stellplätze mit Ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO unzulässig.

#### 4.1.3. Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken errichtet werden. Die Teilfläche der Gartenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ohne Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Das Flurstück 725/5 (sowie 725/2 (tw.) und 725/3 (tw.) als Feuerwehraufstellfläche) werden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

### 4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen, die in ihrer Dimensionierung auch für das Niederschlagswasseraufkommen bei Starkregenereignissen geeignet sein müssen, auf den jeweiligen Grundstücken in das Grundwasser zu versickern.

Zufahrten, Wege und oberirdischer Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sowie die Private Verkehrsfläche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.

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

## Begründung

## 4.3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist bei einem Neubau oder einer Erweiterung der Bebauung je 50 m<sup>2</sup> Versiegelung auf dem Grundstück ein Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Maßnahme werden die Eingriffe in den Boden vollständig kompensiert.

## Pflanzenliste

## Großkronige Laubbäume

- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Rot-Buche
- Gemeine Esche
- Stiel-Eiche
- Trauben-Eiche
- Winter-Linde
- Berg-Ulme

## Kleinkronige Laubbäume

- Feldahorn
- Rotblühende Rosskastanie
- Hain-Buche
- Rotdorn
- -Weißdorn (einjährig)
- Gemeine Eberesche
- Schwedische Mehlbeere

## 4.4. Örtliche Bauvorschriften

Der § 87 Abs. 9 BbgBO ermächtigt in Verbindung mit dem § 9 Abs. 4 BauGB die planaufstellende Kommune, örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufzunehmen. Inhaltlich betrifft dies vornehmlich gestalterische Regelungen, die nicht im Festsetzungskatalog des BauGB enthalten sind.

Es ist beabsichtigt, folgende örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festzusetzen:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen dürfen entlang der Öffentlichen und der Privaten Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 1,50 m nicht übereschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

## Begründung:

Aus Gründen der qualitativen Ausbildung des öffentlichen Raumes sowie zur Angleichung des Ortsbildes an den umgebenden Naturraum wird die Gestalt von Einfriedungen festgesetzt, ohne allzu einschränkenden Charakter aufzuweisen.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,50 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen). (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

## Begründung:

## Begründung

Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen sollen einer landschaftsadäquaten Nutzung zugeführt werden. Daher sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Dem stehen flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) entgegen, weshalb diese ausgeschlossen sein sollen. Damit soll eine angemessene Begrünung der Grundstücke erreicht werden.

#### 4.5. Textliche Festsetzungen

##### **I. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i. v. m. § 4 BauNVO)

##### **II. Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, § 22 BauNVO)**

2.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Es sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 750 m<sup>2</sup>. Private Grünflächen sind an die Größe der Baugrundstücke anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

##### **III. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung des Amtes Biesenthal, die am 26.04.2022 öffentlich bekannt gemacht wurde.

##### **IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

4.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen, die in ihrer Dimensionierung auch für das Niederschlagswasseraufkommen bei Starkregenereignissen geeignet sein müssen, auf den jeweiligen Grundstücken in das Grundwasser zu versickern.

4.2 Zufahrten, Wege und oberirdischer Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sowie die Private Verkehrsfläche sind mit wasser- und luftdurchlässigen Material zu befestigen.

4.3 Wege, Stellplätze und Zufahrten sind auf den Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftpumpe wesentlich mindernde Befestigungen wie Bentonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

##### **V. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

5. Pro 50 m<sup>2</sup> Versiegelung ist ein heimischer und standgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Großkronige Laubbäume  
- Spitz-Ahorn

## Begründung

- Berg-Ahorn
- Rot-Buche
- Gemeine Esche
- Stiel-Eiche
- Trauben-Eiche
- Winter-Linde
- Berg-Ulme

## Kleinkronige Laubbäume

- Feldahorn
- Rotblühende Rosskastanie
- Hain-Buche
- Rotdorn
- Weißdorn (einjährig)
- Gemeine Eberesche
- Schwedische Mehlbeere

**VI. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgB)**

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere aus durchgehenden geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Gecken sind zulässig. Einfriedungen dürfen entlang der Öffentlichen und der Privaten Verkehrsfläche eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,50 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen).

**VII. Außerkrafttreten von Vorschriften**

7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

4.5.1. Schutzgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche

4.5.2. Altlasten

Informationen über Bodenverunreinigungen oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Allgemeine Hinweise:

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 und 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.

## Begründung

## 4.5.3. Kampfmittel

Es sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gegeben.

## 4.5.4. Bau- und Bodendenkmal

Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Informationen über Bodendenkmale liegen nicht vor.

Sollten bei Erdarbeiten Befunde (wie z.B. Mauerwerk, Holzkonstruktionen, markante Steinsetzungen, auffällige Bodenverfärbungen) oder Funde (wie z.B. Tonscherben/-gefäß, Knochen, Münzen, Metallgegenstände) entdeckt werden, sind diese der Denkmalfachbehörde des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, BLDAM) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich anzuzeigen (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind nach der Anzeige bis zu einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§11 Abs. 4 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

## 5. Umweltbericht

## 5.1. Grundlegender Prüfumfang und Methodik

## 5.1.1. Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen.

Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzwerte und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

Da nach dem Sinn und Zweck der Umweltprüfung die Informationen verwertet werden sollten, die zur Erstellung eines ordnungsgemäßen Umweltberichts notwendig sind, erfolgt diese auf der Detailebene des Bebauungsplanes (Maßstabsebene M 1:1000). Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie sollen dessen Ergebnisse für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verwendet werden. „Die Abschichtung kann auch Auswirkung bei der Aufstellung von höherstufigen Planungen haben, indem die Ergebnisse einer vorgenommenen Umweltprüfung auf der sich anschließenden Stufe berücksichtigt werden. So können für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes insbesondere aktuelle Umweltprüfungen aus Bebauungsplänen für das entsprechende Gebiet der Planung genutzt werden.“ Aus diesem Grund wurde über die Bebauungsplanebene hinaus, im Rahmen der Umweltprüfung, eine Prüfung von Planungsalternativen vorgenommen.

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des B-Plans mit einem zusätzlichen 50 m Radius bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushalt und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung

## Begründung

hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte im Frühjahr und Sommer 2025, was sowohl eine differenzierte Erfassung der Biotopstruktur mit floristischer Ausstattung als auch die für die Beurteilung relevante faunistische Erfassungen ermöglichte.

### 5.1.2. Durchführung der Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, Bewertung

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in die Umweltprüfung integriert.

Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen unterstellt. Bestehende Vorbeeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt. Die potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wird eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt. Die begriffliche Fassung folgt dabei der Bestimmung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

## 5.2. Fachplanerische Grundlagen

### 5.2.1. Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteil des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Naturschutzstrategie des Landes Brandenburg ist auf die Einheit von Schutz und Entwicklung ausgerichtet und soll dem immer schneller fortschreitenden Aussterben von Tier- und Pflanzenarten, der zunehmenden Zerstörung noch weitgehend naturnaher Lebensräume, den Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter sowie des gesamten Wirkungsgefüges Naturhaushalt entgegenwirken.

Sie vertritt daher ein ganzheitliches ökosystemares Herangehen und bleibt nicht auf die offene Landschaft oder nur auf Schutzgebiete beschränkt. Die Strategie orientiert sich an folgenden wesentlichen Leitlinien:

- Vermeidung und weitestgehende Minimierung von Konflikten bei der Raumnutzung und von

## Begründung

- neuen Umweltbelastungen
- Sparsame Nutzung von Naturgütern und schonende Inanspruchnahme zur langfristigen Erhaltung der Regenerations- und Regulationsfähigkeit
- Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlage Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene
- Integration des Naturschutzes in alle gesellschaftlichen Bereiche und Umsetzung seiner Ziele auch über Instrumente und Mittel aller Ressorts
- Einführung und standortgerechte Weiterentwicklung konsequent umweltschonender Landnutzungen und Technologien zur nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes

Unter Berücksichtigung der konkreten Lage des Vorhabens sind folgende Anforderungen an den Naturschutz, die Landschaftsentwicklung und die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter zu beachten

- Erhalt des Freiraums
- Erhalt großer zusammenhängender gering durch Verkehrswege zerschnittener Waldbereiche
- Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden/ Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; standortangepasste Bodennutzung/ Schutz weniger beeinträchtigter und Regeneration degraderter Moorböden
- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegen durchlässigen Deckschichten
- Verbesserung des vorhandenen Landschaftspotentials
- bewaldet- Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern
- eine kleinteilige Flächengliederung ist anzustreben
- Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben
- keine weitere Zerschneidung des Gebiets durch Verkehrswege, Verhinderung weiterer Zersiedelung/ Schaffung klarer Raumgrenzen zur offenen Landschaft
- Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunktträumen der Erholungsnutzung, Entwicklung von Landschaften mittlerer Erlebniswirksamkeit

### 5.2.2. Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbunds (Ziel 6.2) des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR von 2019).

### 5.2.3. Pflege- und Entwicklungsplan für den Naturpark Barnim

Der Pflege- und Entwicklungsplan für den Naturpark Barnim (PEP Naturpark Barnim 2009) verfolgt das Ziel, vielfältige Lebensräume zu erhalten und weiterzuentwickeln, insbesondere:

- die Lebensräume seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten
- die Stillgewässer, Fließe und Niedermoore als miteinander vernetzte Lebensräume der Gewässer und Feuchtgebiete
- die trockenwarmen Lebensräumen auf armen Sandböden, z.B. auf Dünenzügen und Talsandniederungen
- die naturnahen und in Teilen großflächig und unzerschnittenen, störungsarmen Wälder

## Begründung

- unterschiedlicher Standorte; der naturfernen Forsten zu naturnahen Waldbeständen
- einen naturparkweiten Biotopverbundsystems mit Verknüpfungen in die benachbarten Landschaftsräume
  - die eiszeitlich geprägten Landschaftsstrukturen, wie z. B. Sölle, Schmelzwasserrinnen, Trockentäler und Dünenzüge

## 5.2.4. Landschaftsplan

Der **Landschaftsplan** der Stadt Biesenthal (1995) enthält Vorgaben zur landschaftsverträglichen Nutzung von Flächen. Dort wird betont, dass Wohn- und Gewerbegebiete durchgrün werden sollen, eine angepasste Eingliederung ins Gelände erforderlich ist und der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert werden muss. Die Begrünung von Siedlungsranden ist ebenfalls von hoher Bedeutung.

## 5.2.5. Leitbild der Stadt

Das **Leitbild für die Stadt Biesenthal** von 2018 hebt die naturnahe Stadtentwicklung hervor. Unter dem Motto „Naturparkstadt Biesenthal“ soll die Stadt sowohl für Bewohner als auch Besucher als naturnaher Lebensraum erhalten und weiter profiliert werden.

Übergeordnet wurde ein „Leitmotto“ formuliert:

„Biesenthal ist (jetzt schon) die Naturparkstadt, will sie bleiben und sich als die Stadt im Naturpark weiter profilieren. Damit möchte sich Biesenthal nach „Außen“ (für Besucher) und „Innen“ (für die Einwohner der Stadt) darstellen. Gleichzeitig möchte Biesenthal einen besonderen Charakter in seiner Innenwahrnehmung als Stadt entwickeln: Elemente, die den naturnahen Charakter der Stadtstruktur und des Stadtbildes unterstützen, sollen in ihrer Wahrnehmung gestärkt werden.“ Zielsetzungen umfassen:

- Schutz natürlicher Lebensgrundlagen und umweltfreundliches Handeln
- Entwicklung von Biesenthal als "Parkstadt"
- Stärkung als zentralen Ort mit seinem Stadtbild und einer hohen Funktionsvielfalt

## 5.3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der städtebaulichen Planung wurde geprüft, ob für das vorgesehene Vorhaben alternative Standorte in Betracht gezogen werden können. Dabei war insbesondere zu bewerten, ob andere Flächen in der Gemeinde sachlich begründet vorzuziehen wären oder ob die in Rede stehende Fläche unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen den geeigneten Standort darstellt.

Das Plangebiet weist bereits in Teilen eine vorhandene Prägung durch frühere Nutzungen und bestehende Strukturen auf. Diese Prägung ist in erster Linie auf die angrenzende Wohnbebauung zurückzuführen, welche die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets maßgeblich bestimmt. Die derzeitige Grünfläche ist somit nicht als unberührter Freiraum zu verstehen, sondern als Bestandteil eines durch anthropogene Einflüsse geprägten städtebaulichen Kontextes. Die vorhandene Nutzungssituation sowie die Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen haben zu einer deutlichen Überprägung geführt, welche die Fläche in ihrer Eignung für eine städtebauliche Entwicklung begünstigt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Es grenzt an drei Seiten unmittelbar an bestehende und bereits genutzte Wohnbauflächen an. Aufgrund dieser

## Begründung

Lagegunst stellt das Gebiet eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung bestehender Siedlungsflächen dar. Die vorhandene Erschließung ist sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die technische Infrastruktur gesichert, sodass keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe oder Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Inanspruchnahme der Fläche für eine Wohnnutzung trägt unter diesen Umständen nicht zur Zersiedelung der Landschaft bei, sondern stärkt die kompakte und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet.

Vor dem Hintergrund dieser Gegebenheiten ist festzuhalten, dass keine sachlich begründeten Alternativen für eine Standortwahl bestehen. Insbesondere würden potenzielle Alternativstandorte entweder einer wesentlich geringeren städtebaulichen Integration aufweisen, mit höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein oder infrastrukturell aufwändiger erschlossen werden müssen.

### 5.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen

#### 5.4.1. Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten, Naturraum

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich innerhalb der naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte, genauer gesagt in der Haupteinheit Barnimplatte. Laut Landschaftsprogramm gehört das Gebiet zur naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“.

Die potenzielle natürliche Vegetation in diesem Bereich wird als reicher Buchenwald beschrieben (Landschaftsprogramm Brandenburg, Karte G/6.01, 1993) beziehungsweise als Traubeneichen-Buchenwald (Landschaftsplan Stadt Biesenthal, 1996).

Das Plangebiet ist Teil des „Naturparks Barnim“, der großflächig auch das Stadtgebiet von Biesenthal einschließt. Ziel dieses Schutzgebiets ist es, das gemeinsame Natur- und Kulturerbe von Berlin und Brandenburg zu bewahren und nachhaltige Nutzungsformen mit den Anforderungen des Naturschutzes in Einklang zu bringen.

In einer Entfernung von etwa 600 Metern westlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Biesenthaler Becken“, das durch eine Verordnung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung am 11.10.1999 festgesetzt wurde. Zusätzlich überschneidet sich dieses Schutzgebiet mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet. Weiter westlich, in ca. 1,7 Kilometern Entfernung, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wandlitz – Biesenthal – Prendener Seengebiet“, das am 12.01.1965 per Beschluss des Rates des Bezirks Frankfurt (Oder) festgelegt wurde.

Eine signifikante Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete infolge der geplanten Festsetzung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

#### 5.4.2. Schutzgut Landschaftsbild

Für die Beschreibung des Landschaftsbildes wird die Umgebung des Geltungsbereiches mit einbezogen. Das Landschaftsbild ist durch die dörflichen Wohnstrukturen vom Ortsrand der Stadt Biesenthal geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auf den Flurstücken 725/1 und 725/2 ein zweigeschossiges Wohngebäude aus Holz sowie einige Nebengebäude. Auf dem Flurstück 725/4 steht ein im Rohbau befindliches zweigeschossiges Wohnhaus. Die Vorgärten entlang der Gartenstraße sind als Wiesenflächen mit Ziergehölzen und Hecken gestaltet. Der bestehende unbefestigte Weg entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (Flurstück 725/5) soll auch zukünftig zur Erschließung der Wohngrundstücke genutzt werden. Innerhalb des Plangebiets sind keine besonders wertvollen landschaftlichen Strukturen vorhanden. Das Gebiet wird von baumbestandenen Flächen im Norden, Süden und Osten begrenzt.

## Begründung

## 5.4.3. Schutzgut Boden

Der Boden übernimmt zahlreiche Leistungen und Funktionen für die Natur und die Gesellschaft. Daher gilt er als schutzwürdig. Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen; nach § 2 Bundesbodenschutzgesetz sind dies:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere zum Schutz des Grundwassers,
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Übergeordnete Ziele ergeben sich aus den Ausführungen im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Böden sind so zu gestalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Insbesondere sind schädigende Stoffeinträge und Bodenerosionen zu vermeiden; die natürliche Pflanzendecke ist zu sichern. Bei Böden, deren natürliche Pflanzendecke beseitigt wurde, ist für eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu sorgen.

Böden haben eine zentrale Stellung im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind vornehmlich

- Böden mit naturnaher Ausprägung,
- Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial,
- Böden mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG)
- sowie seltene und gefährdete Böden darzustellen.

Darüber hinaus sind auch Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Leistungsfähigkeit im Wasser- und Stoffhaushalt) von Bedeutung.

Das Plangebiet ist durch die Eiszeitliche Überprägung des Pleistozän, der Saale-Kaltzeit und der Brandenburg-Phase geprägt. Durch die Grundmoränenbildung und das Schmelzwasser wurden im Vorhabengebiet insbesondere Sande abgelagert. Durch windinduzierte Prozesse wurden weitere Sande in das Gebiet eingebracht, die heute die Böden im Vorhabengebiet bestimmen, Böden aus Flugsand und Böden aus Sand mit Böden aus äolischen Sedimenten über Sand. Aus diesen haben sich durch die Anreicherung von organischem Material und den damit verbundenen bodenchemischen Prozessen podsolige Regosole und lessivierte Braunerden entwickelt. Auf Grund des hohen Sandanteils ist der Boden empfindlich gegenüber Schadstoffen, da diese mit dem Wasser leicht in tiefere Bodenschichten eindringen können. Das Gebiet ist bereits mit einem Wohnhaus, Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten bebaut.

## 5.4.4. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zum Grundwassereinzugsgebiet der Oder (Teileinzugsgebiet Finowkanal) und befindet sich zwischen den Hydroisohypsen 44 und 45. Aufgrund der Geländehöhe von etwa 50 bis 55 m über NHN wird ein Grundwasserflurabstand von 5 bis 10 Metern angenommen, der mit zunehmender Entfernung nach Osten weiter ansteigt.

## Begründung

Der Standort liegt auf einem weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2), dessen Durchlässigkeit durch mächtige Sandschichten beeinflusst wird.

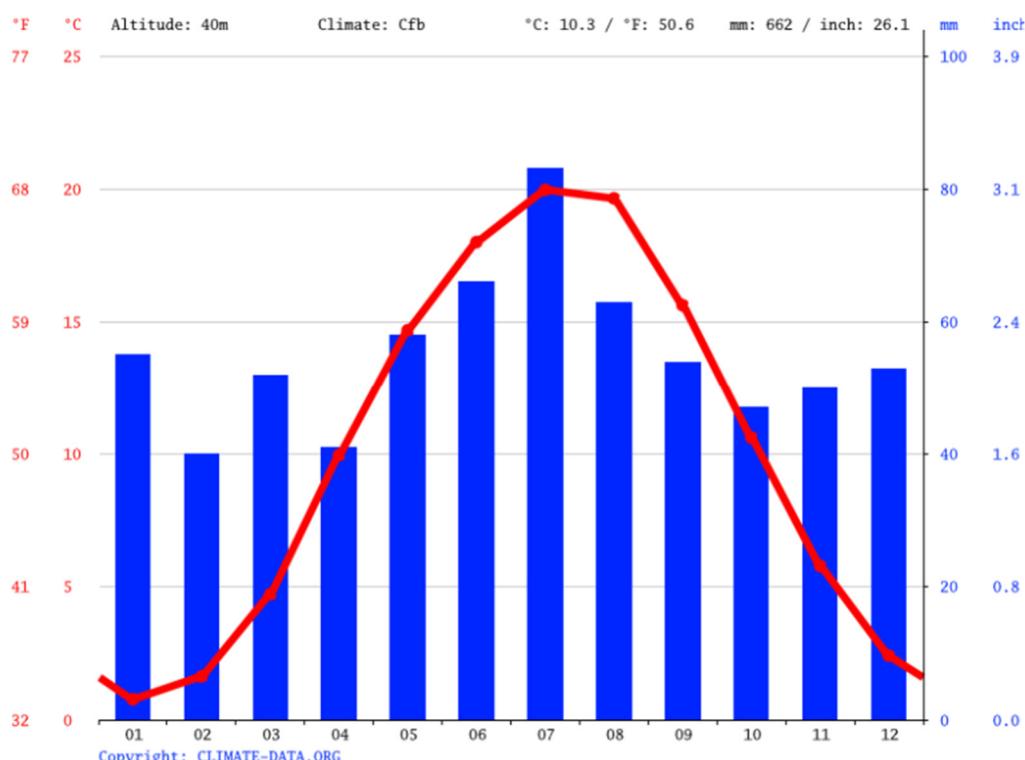
Das Wasserwerk Biesenthal befindet sich etwa 150 Meter westlich des Plangebietes, jedoch liegt dessen Einzugsgebiet aufgrund der südöstlichen Fließrichtung des Grundwassers außerhalb des Planungsbereichs. Auch das zugehörige Wasserschutzgebiet betrifft das Plangebiet nicht.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Gebiets verläuft das Sydower Fließ, das seinen Ursprung in der Niederung des gleichnamigen Ortes hat und entlang der südlichen Stadtgrenze von Biesenthal in die Finow mündet.

### 5.4.5. Schutzgut Klima und Luft

Biesenthal liegt im Gebiet, dass dem Klima des küstenfernen Tieflands im Übergangsbereich vom Küsten-zum Binnenlandklima zugeordnet. Das Wetter wird als relativ mild charakterisiert, mit einer relativ hohen Niederschlagsmenge.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10,3°C und der Jahresniederschlag bei 662 mm, wobei der Juli der wärmste und Regenreichste Monat ist (20,0 °C, 83 mm). Durchschnittlich scheint die Sonne 2517,15 Stunden im Jahr, wobei der Juni mit durchschnittlich 11,1 h/d die meisten Sonnenstunden aufweist.

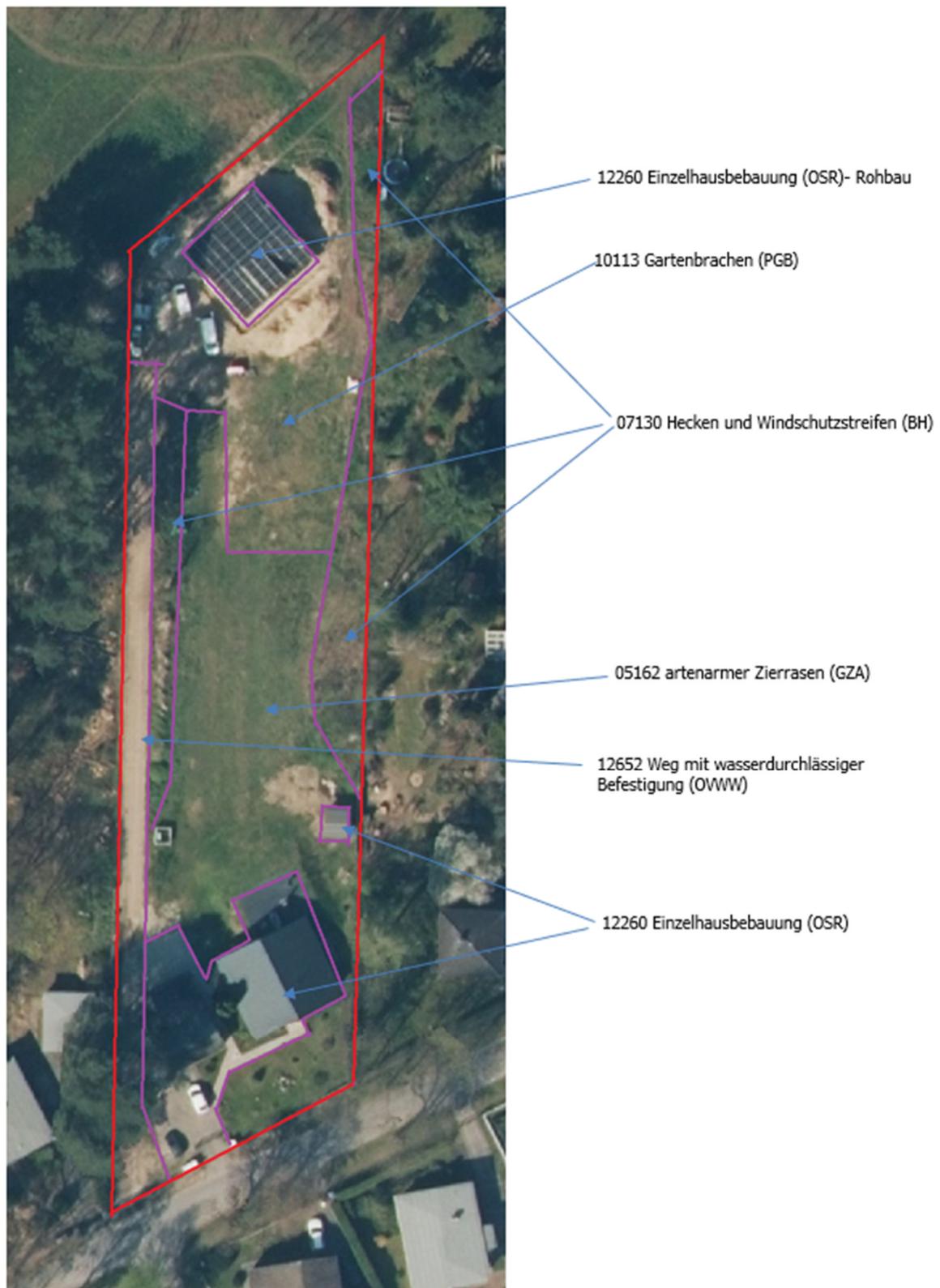


Den Wald- und gehölzreichen Siedlungsbereichen um das Plangebiet herum, sind verschiedene Funktionen zugeordnet. So erfüllen diese eine Vielzahl von Regulierenden Leistungen (CO2-Senke, Schadstofffilter für Luft und Niederschlagswasser, Bodenschutz usw.).

### 5.4.6. Schutzgut Biotope, Fauna und Flora

Grundlage der Bewertung ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (September 2025). Das Untersuchungsgebiet ist durch regelmäßige Pflege als artenarmer Ziergarten einzustufen. In den Randlagen hat sich eine naturnahe ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur mit Gehölzbewuchs zu entwickelt. Das Zentrum der Fläche ist größtenteils frei von Gehölzen und ausschließlich mit Gräsern bewachsen.

## Begründung



## Begründung

## 12260 Einzelhausbebauung (OSR)

Das zweigeschossige Holz-Wohnhaus und der Rohbau bietet an der Fassade potenziell geeignete Habitate für Fledermäuse (Sommerquartiere) und Vögel (Nischenbrüter). Die Innerräume sind unzugänglich.

## 05162 artenarmer Zierrasen (GZA)

Der arten- und strukturarme Zierrasen ist punktuell mit Ziergehölzen gestaltet. Dieser Lebensraum dient Vögeln als Nahrungshabitat.

## 10113 Gartenbrachen (PGB)

Um den Rohbau herum hat sich eine dichte artenarme ruderale Grasflur gebildet. Dieser Lebensraum dient Vögeln als Nahrungshabitat.

## 07130 Hecken und Windschutzstreifen (BH)

Es haben sich hier ein lockerer Jungwuchsstreifen von Kiefern, Birken, Berg- und Spitzahorn und Traubeneichen entwickelt. Diese strukturreichen Randbiotope bieten geeignete Habitat für Frei- und Bodenbrüter, Zauneidechsen und Amphibien (Kröten).

## 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)

Der geschotterte Weg bietet an den Rändern, in Kombination mit der Randbegrünung Nahrungshabitate für Vögel und Zauneidechsen (Sonnenplätze).

Alle oben erwähnten Biotope haben laut § 30 BNatSchG keinen Schutzstatus.

An Hand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich. Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen des Untersuchungsraumes, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergab sich die Einschätzung, dass vier entscheidungsrelevanten Artengruppen näher zu untersuchen sind.

**Tabelle 1: Übersicht zur Beurteilungsrelevanz von Artengruppen**

Artengruppe	Standortbezogene Aspekte	Untersuchungsrelevanz
Säugetiere	Eine Nutzung des Untersuchungsgebiets als Jagdhabitat ist nicht auszuschließen.	ja
Fledermäuse	Quartiere von Fledermäusen in Bäumen des Untersuchungsgebiets sind aufgrund fehlender Strukturen (keine alten, gehöhlten Bäume) auszuschließen. Nur die Fassaden der Gebäude bieten potenzielle Sommerquartiere.	
sonstige Säugetiere	Eine Nutzung durch den Wolf, Otter und Bieber kann auf Grund der Nutzung als Wohngrundstück bzw. der Einfriedung ausgeschlossen werden. Weitere Arten des Anhang IV der FFH-RL können mit Sicherheit ausgeschlossen werden.	nein
Vögel	Es gibt verschiedene potenzielle Brutplätze in den Gehölzen für Arten der Siedlung.	ja
Amphibien	Es befinden sich keine Gewässer im Untersuchungsraum, das nächstgelegene Gewässer „Sydower Fließ“ ist 70 m vom Untersuchungsraum entfernt.	ja

## Begründung

Artengruppe	Standortbezogene Aspekte	Untersuchungs-relevanz
Kriechtiere Zauneidechse	Die Randstrukturen (Hecken) könnte ein geeignetes Habitat für Zauneidechsen darstellen.	ja
sonstige Kriechtiere	Lebensräume weiterer Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen.	nein
Insekten Käfer	Xylobionte Käfer kommen in Bäumen mit Mulmhöhlen vor. Diese sind auf dem Gebiet nicht vorhanden, sodass ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden kann. Laufkäfer: Die in Deutschland vorkommenden Laufkäferarten, des Anhang IV der FFH-RL sind an feuchte Gebiete bzw. Gewässer gebunden, ein Vorkommen kann demnach ausgeschlossen werden.	nein
Schmetterlinge	Schmetterlingsarten, wie Großer Feuerfalter, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling können an dem Standort nicht vorkommen, da die erforderlichen geeigneten Raupenfutterpflanzen fehlen. Ein Vorkommen kann demnach ausgeschlossen werden.	
Libellen	Die Arten des Anhang IV der FFH-RL sind an Gewässer gebunden und somit auf der Fläche auszuschließen.	
Weichtiere	Vorkommen von Weichtieren nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen, da der Untersuchungsraum nicht in deren Verbreitungsgebiet liegt.	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen da der Untersuchungsraum nicht in deren Verbreitungsgebiet liegt und Standortansprüche der Pflanzen nicht erfüllt werden.	nein

Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen des Plangebiets, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergab sich die Einschätzung, dass entscheidungsrelevanten Artengruppen die Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Zauneidechsen sowie höhere Pflanzen sind.

Dazu erfolgten gesonderte Untersuchungen. Zu den potenziell betroffenen geschützten Arten wurden im Zeitraum März bis Juni 2025 örtliche Erhebungen durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wurde 50 m über die Planungsgrenzen hinaus bestimmt.

## Vögel

Die nachgewiesenen Vogelarten sind durch den Art.1 der Europäische Vogelschutzrichtlinie geschützt. Nach der Definition im § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz gelten alle europäischen Vogelarten als besonders geschützte Arten. Alle Vogelarten der Pauschalaussage „Europäische Vogelart“ unterliegen unabhängig von ihrer Häufigkeit bzw. Gefährdung sowohl dem Schutz nach der Vogelschutzrichtlinie als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Es ist einzuschätzen, dass die nachgewiesenen Arten für die Struktur des Untersuchungsraumes charakteristisch und repräsentativ bzw. im Landschaftsraum bzw. in Brandenburg allgemein verbreitet sind. Die im Untersuchungsraum vorkommenden Arten sind nicht bestandsbedroht.

Durch die Baumaßnahmen können im Falle von Baumfällungen Brutplätze der in Tabelle 2 aufgelisteten Arten betroffen sein.

Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers.

### Begründung

Die Baumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Nestes führen können, dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (M1). Bäume sind vor der Rodung auf ein Vorkommen von Nisthöhlen zu untersuchen und ggf. ist die Niststätte zu ersetzen (M2). Die kartierten Brutvogelarten sind als Siedlungsarten sehr störungstolerant und werden den

Durch die Landnutzungsumwandlung sind die Brutreviere der Offenlandvogelarten betroffen. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Die Flächennutzungsumwandlung darf dementsprechend nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 30. September und dem 01. März erfolgen (**MV1**). So können Tötungen und Störungen während der Brutzeit vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen.

### Fledermäuse

Eine Nutzung der Fläche als Sommer- oder Winterquartier ist aufgrund der fehlenden Strukturen der modernen Fassaden und Dächer auszuschließen. Durch das Vorkommen der ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren bietet die Fläche für Insekten gutes Potential. Der Gehölzsaum kann zudem Fledermäusen als Leitstruktur zur Jagd dienen.

Eine Gefährdung von Fledermäusen durch das Vorhaben während der Bauarbeiten kann ausgeschlossen werden. Das Entfernen der Gehölze und Vegetation wird zu einem Verlust des potentiellen Jagdhabitats für Fledermäuse führen. Dementsprechend sind Maßnahmen umzusetzen um die Fläche als Jagdhabitat zu erhalten (**MV2**).

### Amphibien

Das nächstgelegene potentielle Fortpflanzungsgewässer „Sydower Fließ“ liegt 70 m westlich des Untersuchungsgebiets. Es konnten keine wandernden Individuen gesichtet oder gehört werden.

Eine Gefährdung von Amphibien durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

### Zauneidechse

Es konnten während der Begehungen keine Zauneidechsen gesichtet werden, was auf einen hohen Prädatorendruck durch Katzen zurückzuführen sein könnte.

Eine Gefährdung von Reptilien durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

**Tabelle 2: Zusammenfassung Ergebnisse relevanter Tierarten.**

Artengruppe bzw. Art	Zusammenfassung	Betroffenheit	Verbot § 44
Brutvögel	<p>Im Untersuchungsraum wurden 13 Vogelarten gesichtet und 10 Brutreviere im Umfeld ausfindig gemacht, von denen sind alle Arten nicht bestandsbedroht.</p> <p>MV1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.</p>	Ja	entfällt
Säugetiere: Fledermäuse	<p>Die Gebäude und Gehölze sind als Sommer- und Winterquartier aufgrund fehlender Strukturen ungeeignet. Durch die Umsetzung der Maßnahmen MV2 wird sichergestellt, dass</p>	Nein	entfällt

## Begründung

	die Fledermäuse nach der Fertigstellung des Baus wieder ein das ein neues Jagdhabitat zur Verfügung haben.		
Reptilien	Die Gehölzsäume und Totholzhaufen könnten geeignete Habitate für Zauneidechsen darstellen. Es wurden keine Individuen festgestellt.	Nein	entfällt
Amphibien	Es befinden sich keine Gewässer im Untersuchungsraum oder in der unmittelbaren Nähe. Das Gebiet ist nicht von Durchwanderung betroffen.	Nein	entfällt

## 5.4.7. Schutzgut Mensch

Der Hauptaspekt der Prüfung des Schutzgutes Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zielt auf die Sicherung der Grundbedürfnisse, wie Wohnen, Arbeiten unter gesundheitlich unbedenklichen Umweltbedingungen und der naturnahen Erholung ab. Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch werden anhand der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie der Freizeit- und Erholungsfunktion in dem Umfeld zu den geplanten B-Plan durchgeführt.

Das Vorhabengebiet liegt am Ortsrand von Biesenthal und ist allgemein ruhig an einer Anliegerstraße gelegen. Die Erholungsstrukturen wurden bereits unter dem Punkt Landschaftsbild beschrieben. Diese bieten eine Vielzahl von verschiedenen Möglichkeiten, die Freizeit im Wohnumfeld zu gestalten. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen für eine Wohnnutzung ist an dem Standort nicht erkennbar.

## 5.4.8. Schutzgut Sach- und Kulturgüter

In dem Untersuchungsgebiet befinden sich nach derzeitigen Kenntnisstand keine Kulturgüter, wie Boden- oder Baudenkmale. Auch Sachgüter sind hier nicht betroffen. Wald schließt sich im Westen an die Planfläche an, ist durch die Planung jedoch nicht betroffen. Die Fläche liegt ebenfalls außerhalb von bergrechtlichen Bereichen.

## 5.4.9. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter beeinflussen sich maßgeblich gegenseitig. Das Klima wirkt auf das Wohlbefinden der Menschen, Tiere, Pflanzen und verändert die herrschenden Windströmungen. Gleichzeitig wird es durch die Pflanzenfunktionen, sowie hohe Staubentwicklungen beeinflusst. Pflanzen haben gleichzeitig eine reinigende Wirkung und auch der Boden filtert Schadstoffe aus dem Sickerwasser und sorgt somit für eine höhere Grundwasserqualität. Der Boden bietet Tieren und Pflanzen Lebensraum, steht im Nährstoffaustausch mit Pflanzen und wird von diesen u.a. gebildet, belüftet, z.T. von Schadstoffen befreit, sowie vor Erosion geschützt. Gleichzeitig kann der Boden Stäube entwickeln, welche sich auf die Luftqualität auswirken. Das Relief des Bodens bildet maßgeblich die Landschaftsstrukturierung, welche als Sichtschutz aber auch für Menschen als erholsam wahrgenommen werden kann.

## Begründung

Tiere und Pflanzen stehen in besonders enger Abhängigkeit zueinander. Pflanzen dienen als Lebensraum (z.B. Höhlungen) und Nahrung, werden gleichzeitig von Tieren bestäubt und verbreitet. Im Plangebiet stehen vor allem die besonderen Funktionen des Bodens und somit Wasserschutz, sowie die Lebensraumfunktionen der Landschaft und Pflanzen im besonderen Fokus.

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wurden im Rahmen der jeweiligen Schutzgutbetrachtungen berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine relevanten zusätzlichen Wechselwirkungen erkennbar.

### 5.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### 5.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Dabei würde die Planfläche unbebaut bleiben und im Laufe weiter durch verschiedene Gehölze zuwachsen. Dementsprechend würde sie weiter als Grünfläche dienen und somit der Festsetzung des aktuellen Flächennutzungsplans entsprechen. Die Fläche würde weiterhin von verschiedenen Arten genutzt werden können, wobei sich durch die Sukzession auch die Nutzung der verschiedenen Lebensgemeinschaften ändern würde. Die Fläche würde auf Grund des geringeren Staudenanteils als Jagdhabitat für Fledermäuse an Bedeutung verlieren. Mit zunehmenden Alter würden die Bäume jedoch an Bedeutung für Höhlenbrütende Arten oder auch als Sommerquartiere für Fledermäuse gewinnen.

Für die Anwohner würde sich die Umgebung nicht verändern und der grüne Ortsrandcharakter erhalten bleiben. Ebenso käme es dadurch nicht zu Störungen während der Bauphase. Andersherum bedeutet die Unterlassung des Baus, weniger Wohnraum.

#### 5.5.2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Zulassung der Planung würde den Wohnraum in der Region erweitern. Gleichzeitig würde die Fläche versiegelt werden und für die Nutzung von Tier- und Pflanzengemeinschaften stark eingeschränkt werden. Die Fläche würde sich in die Siedlungsstruktur des Wohngebiets einfügen. Allerdings können während der Bauarbeiten nicht alle Störungen vermieden werden.

#### 5.5.3. Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können:

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	○	----	○
Kultur- und Sachgüter	----	----	----
Boden	○	×	----
Klima/Luft	○	○	----
Wasserhaushalt	○	○	----
Arten- und Lebensgemeinschaften	×	×	----
Landschafts-/Ortsbild	○	○	----

Einstufung x = erheblich O = geringfügig/zeitweilig ---- = Beeinträchtigung nicht absehbar

## Begründung

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

#### 5.5.4. Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets kann einen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten. Durch die Neubebauung kann sich das Erscheinungsbild des Gebiets verändern, jedoch ist vorgesehen, durch folgende Pflanzmaßnahmen und gestalterische Festsetzungen den Eingriff zu kompensieren:

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere, aus durchgehenden geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen dürfen entlang der Öffentlichen und der Privaten Verkehrsfläche eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.“

Im Allgemeinen Wohngebiet sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,50 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen).“

#### 5.5.5. Auswirkung auf das Schutzgut Boden

##### a: baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u.ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind *daher daraus nicht zu erwarten*.

##### b: anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Für die weitere Betrachtung wird von der maximal zulässigen Bebauungs- bzw. Versiegelungsdichte ausgegangen.

Geltungsbereich ..... 5.208 m<sup>2</sup>

Private Verkehrsfläche ..... 461 m<sup>2</sup> (Bestand)

Öffentliche Verkehrsfläche ..... 141 m<sup>2</sup> (Bestand)

Private Grünfläche ..... 249 m<sup>2</sup> (unbebaut)

Allgemeines Wohngebiet (WA) ..... 4.357 m<sup>2</sup>

davon im Innenbereich § 34 ..... 1.310 m<sup>2</sup> (Bestand)

davon im Außenbereich § 35 ..... 3.047 m<sup>2</sup> (Neuversiegelung)

zulässige Versiegelung nach GRZ 0,2 im Außenbereich § 35 (3.047 x 0,2):

Neuversiegelung max. ..... 609,40 m<sup>2</sup> (Kompensationsbedarf)

## Begründung

## 5.6. Kompensationsmaßnahmen Boden

Die im Rahmen dieses Umweltberichts dargestellten Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigen sowohl die Eingriffsregelung als auch artenschutzrechtliche Belange. Für die konkrete Ausgestaltung – insbesondere zur Förderung betroffener Arten – wird auf die detaillierten Empfehlungen im Artenschutzbeitrag (ASB) verwiesen, der fachlich ergänzend heranzuziehen ist. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB stellt auch der Ersatz eine Anforderung an die Abwägung dar.

Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich auf den unvermeidbaren Umfang beschränkt werden. Insbesondere sollen Flächenversiegelungen minimiert und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen möglichst gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass die Befestigung von Grundstückszufahrten, Kfz-Stellflächen sowie von sonstigen Flächen für Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig ist. Damit werden Teile der natürlichen Bodenfunktionen erhalten und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen gefördert. Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet vor Ort zur Versickerung gebracht werden und damit eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts weitgehend vermieden werden.

Zum Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Bodenversiegelung sind Aufwertungsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzusetzen. Die Kombination aus heimischen Sträuchern und Bäumen wird empfohlen, da sie zur Förderung der Artenvielfalt und zur ökologischen Aufwertung des Standorts beiträgt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen von rechnerisch max. 609,40 m<sup>2</sup> Neuversiegelung sollen möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden (max. 13 Bäume) und orientieren sich an folgenden Vorgaben:

Pro 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste in der Qualität StU 14–16 cm zu pflanzen.

### Großkronige Laubbäume

- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Rot-Buche
- Gemeine Esche
- Stiel-Eiche
- Trauben-Eiche
- Winter-Linde
- Berg-Ulme

### Kleinkronige Laubbäume

- Feldahorn
- Rotblühende Rosskastanie
- Hain-Buche
- Rotdorn
- Weißdorn (einjährig)
- Gemeine Eberesche
- schwedische Mehlbeere

## Begründung

## 5.7. Vermeidungsmaßnahmen Wasser, Artenschutz

**Wasser**

„Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen, die in ihrer Dimensionierung auch für das Niederschlagswasseraufkommen bei Starkregenereignissen geeignet sein müssen, auf den jeweiligen Grundstücken in das Grundwasser zu versickern.“

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

**Artenschutz**

MV1. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 30.09 und 01.03 durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind diese davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

MV2. Durch die Rodung und die Baufeldfreimachung gehen Nahrungspflanzen für die Insekten verloren. Diese Insekten stellen die Nahrungsgrundlage der Fledermäuse dar. Um diese Fläche auch künftig als Jagdgebiet für die Fledermäuse attraktiv zu gestalten sind strukturierende Gehölzpflanzen förderlich. Im Rahmen der Versiegelungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht) ist eine Baumpflanzungen pro 50 m<sup>2</sup> Versiegelung vorzunehmen.

## 5.8. Zusätzliche Angaben

## 5.8.1. Angewandte Technische Verfahren &amp; Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht.

## 5.8.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt, bzw. Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden dann erforderlich, wenn eine Realisierung von Bauvorhaben erfolgt. Sie sind in der Regel darauf gerichtet, alle Arbeiten und Begleitumstände optimal zu koordinieren, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter Flächen oder schutzwürdiger Bereiche auch in der Praxis wirksam auszuschließen. Dazu sind sowohl überwachende Kontrollen der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung als auch die Selbstkontrolle des Trägers der Bauvorhaben geeignet.

Die Maßnahmen zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen, die in der Pflicht des jeweiligen Vorhabenträgers (Eingriffsverursacher) liegen, werden durch die Gemeinde Motzen in Koordinierung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechend dem Fortschritt einer Erschließung bzw. Bebauung künftig kontrolliert und dokumentiert. Die Träger konkreter Vorhaben sind verpflichtet, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen fristgerecht anzuzeigen.

## 5.8.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Stadt Biesenthal beabsichtigt, den Bereich westlich der Gartenstraße 50 (Flurstücke 725/1 bis 725/5 der Flur 7) südlich der Straße Fuchswinkel als Wohngebiet zu entwickeln. Der Geltungsbereich schließt direkt an die bebauten Siedlungsbereiche an. Es besteht aufgrund der planungsrechtlichen Situation ein Planerfordernis.

Das Plangebiet liegt außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete. Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die Schutzgüter Boden (durch Versiegelung) sowie Biotope und Arten. Bei diesen Beeinträchtigungen

## Begründung

wurde zwischen erheblichen und geringfügigen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Geplant ist eine maximale Versiegelung von 348 m<sup>2</sup>, die durch die Pflanzung von Bäumen kompensiert wird.

Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen der Fauna sind weitere Maßnahmen wie eine Durchführung von Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit vorgesehen.

Die Konzeption der Maßnahmen orientiert sich fachlich und räumlich am ergänzend erstellten Artenschutzbeitrag (ASB), auf den hinsichtlich konkreter Artenfördermaßnahmen verwiesen wird. Für die Fauna ergeben sich gemäß des Artenschutzfachbeitrag (September 2025) bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (MV1 und MV2) keine Anhaltspunkte für das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Ein Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG entfällt somit. Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen der planerischen Abwägung.