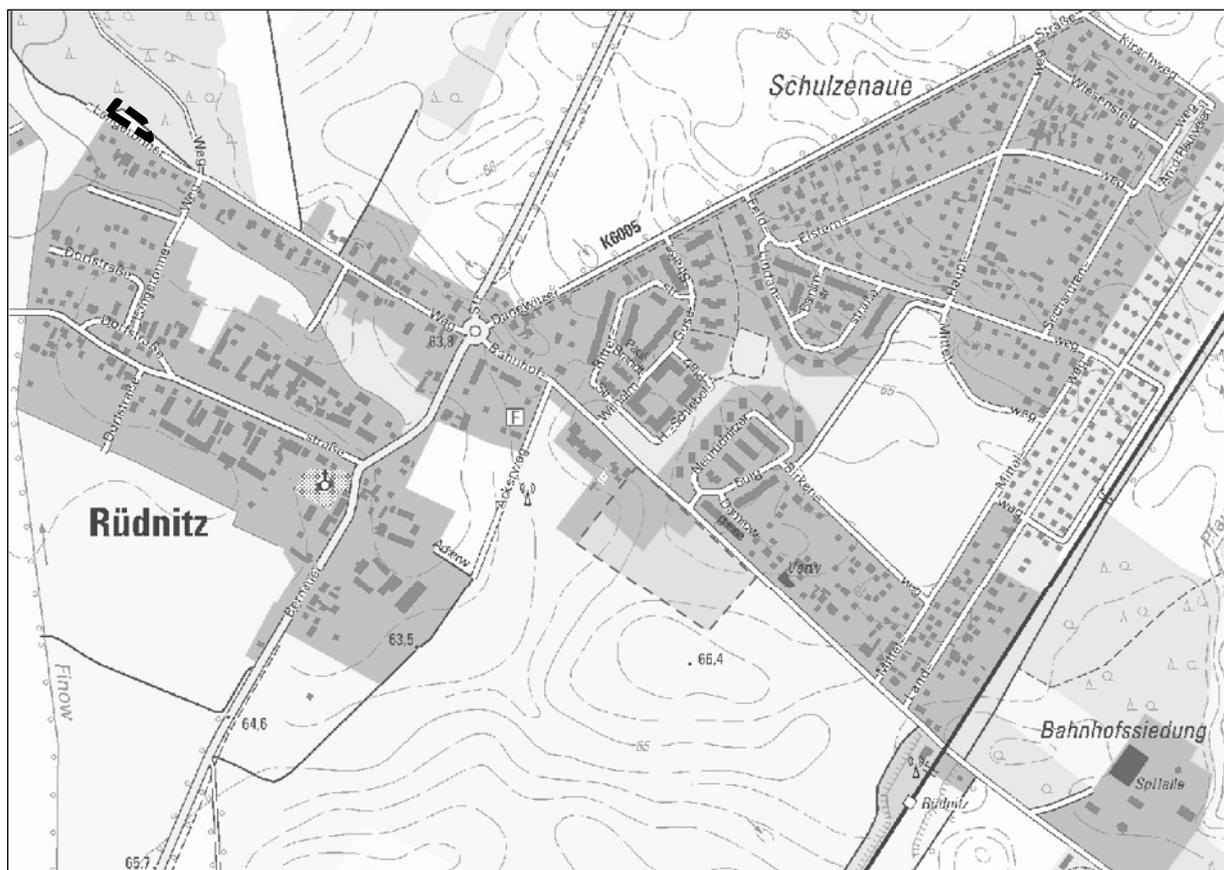


Bebauungsplan „Wendestelle Langeröner Weg“

im Verfahren nach § 13b BauGB



2. Entwurf

November 2022

Änderungen gegenüber dem Entwurf vom Januar 2022 sind grau unterlegt!

Bebauungsplan „Wendestelle Langeröner Weg“

2. Entwurf November 2022

Amt/Gemeinde: Gemeinde Rüdnitz
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor
Berliner Str. 1
1 6356 Biesenthal
Tel.: (03337) 4599-0

Auftraggeber: M. Maciej
Langeröner Weg 5a
1 6321 Rüdnitz

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
1 6321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernau.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung
Susan' Grabsch, Landschaftsplanerin

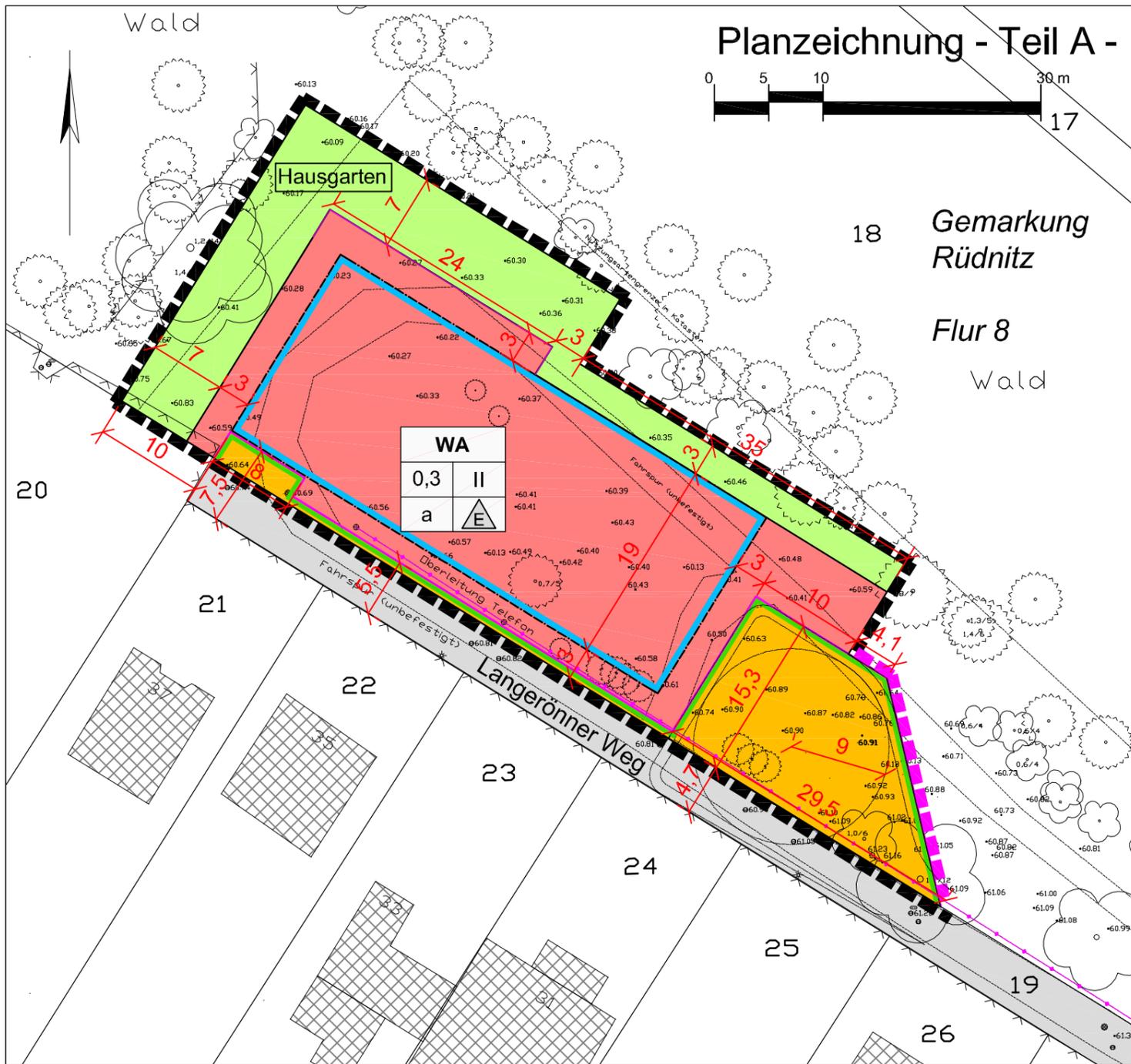
Inhaltsverzeichnis

I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	9
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	11
1.1. Anlass und Ziel der Planung.....	11
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	12
1.3. Planungsbindungen	13
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	17
2. AUSGANGSSITUATION	18
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	18
2.2. Verkehrliche Erschließung	18
2.3. Ver- und Entsorgung.....	19
2.4. Natur und Umwelt.....	19
2.5. Altlasten	25
2.6. Kampfmittelbelastung	26
2.7. Bau- und Bodendenkmale.....	26
3. PLANUNGSKONZEPT	27
4. PLANINHALT	27
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	27
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	29
4.3. Bauweise.....	30
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	31
4.5. Erschließung	31
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz	32
4.7. Immissionsschutz.....	35
4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.....	37
5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	37

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	12
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP der Gemeinde Rüdnitz.....	15
Abbildung 3: Darstellung angrenzender Planverfahren.....	16
Abbildung 4: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite).....	22
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (nachfolgende Seite).....	27
Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet	21
Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte.....	37

I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN



- ### Zeichnerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Leitung oberirdisch (Telefon)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Hausgarten
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- 10 Vermaßung in Meter (m)
- Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem B-Planentwurf vom Januar 2022**
- /Text Änderungen oder Ergänzungen
- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**
ÖbVI Manfred Grieger, Helmut-Schmidt-Allee 1
16348 Bernau bei Berlin, Stand September 2020
- Gebäude (Bestand)
öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Geländehöhe über Normalhöhennull
Weg / Straße
Ackergrenze / Vegetationsgrenze
Zaun
Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Wendestelle Langeröner Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor Siegel

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

Bernau bei Berlin,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der 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 im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim vom Ausgabe-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor Siegel

Textliche Festsetzungen Teil - B -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf **entsprechend der abweichenden Bauweise "a"** jeweils maximal 15 m betragen.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

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

3.2. Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbau oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.3. Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietsstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach textlicher Festsetzungen 3.2 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.4. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung **baulicher Anlagen, die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO entsprechen**, bis zu insgesamt 20 m² je Grundstück zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.5 Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

4.1. Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Hinweise zum Artenschutz

1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln sowie der Zerstörung von Gelegen, sind Maßnahmen der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen (Regelzeitraum vom 1.10.- 28.02.). Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sind die Bauarbeiten kontinuierlich fortzusetzen.

2. Vor Beginn von bauvorbereitenden Arbeiten ist das Plangebiet auf das Vorhandensein von Ameisenstaaten zu untersuchen.

- ### Pflanzenlisten
- 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 Kleinkronige Laubbäume:
- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| <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. III Hochstämmige Obstbäume:
- Apfel (Malus domestica)* in Sorten wie
 'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Popping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'
- Blme (*Pyrus communis*) in Sorten wie
 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'
- Stiltsirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie
 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Malbigameau'
- Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie
 'Anna Späth', 'Hauszetsche', 'Graf Althans Renekode', 'Wangenheim'

Bebauungsplan der Gemeinde Rüdnitz „Wendestelle Langeröner Weg“

2. Entwurf Stand November 2022 M 1: 500

Amt Biesenthal-Barnim

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

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz hat in ihrer Sitzung am 27.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wendestelle Langeröner Weg“ beschlossen. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28.04.2022 wurde beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufzustellen.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sowie die Herstellung der dafür notwendigen Erschließung. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen als private Grünflächen festgesetzt werden.

Um die große Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau zu decken und den Wohnstandort Rüdnitz im Rahmen der Eigenentwicklung zu fördern, plant ein privater Vorhabenträger die Schaffung von Baurecht für ca. 2 Baugrundstücke.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Das Planverfahren dient insbesondere der Umsetzung der Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes (FNP) zur städtebaulichen Abrundung des Siedlungsbereiches und der Sicherung einer öffentlichen verkehrlichen Erschließung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB sind insofern gegeben, als

- die Außenbereichsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt,
- die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen werden,
- die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt,
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es wird daher entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Rüdnitz, im Bereich der Wendestelle am Langeröner Weg. Südlich verläuft der öffentliche Langeröner Weg, daran anschließend Wohngrundstücke. Nördlich, östlich und westlich wird das Plangebiet von Waldflächen im Eigentum des Vorhabenträgers eingefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Rüdnitz, Flur 8 im Flurstück 18 (tlw.).

Gegenüber der Entwurfsfassung vom Januar 2022 wurde der Geltungsbereich nach Osten geringfügig um ca. 120 m² vergrößert, um eine Wendestelle für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge platzieren zu können.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021

Der Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer des im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Flurstücks 18.

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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 Gemeinde Rüdnitz gemäß Festlegungskarte im Strukturraum „Weiterer Metropolenraum“ (WMR) und ist keiner Zentrumsfunktion zugeordnet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 22.06.2020 zur beabsichtigten Planung eine Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung abgegeben. Es handelt sich dabei nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung, sodass die geplante Wohnsiedlungsfläche an die Eigenentwicklungsoption für die Gemeinde Rüdnitz von ca. 2,0 ha gemäß Ziel 5.5 Abs. e LEP HR anzurechnen ist.

In der Stellungnahme wurde weiterhin ausgeführt, dass die Planung mit dem relevanten Ziel 5.2 LEP HR vereinbar ist, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind.

Inanspruchnahme der Entwicklungsoption / Wachstumsreserve

Im Gültigkeitszeitraum des LEP HR steht der Gemeinde Rüdnitz eine Eigenentwicklungsoption von 2,0 ha zur Verfügung. In der von der Gemeinde bisher beabsichtigten Planung werden für den in Aufstellung befindlichen B-Plan „Bergstraße“ etwa 1,2 ha neuer Siedlungsfläche in Anspruch genommen. Für den in Rede stehenden B-Plan „Wendestelle Langeröner Weg“ sind 0,1 ha anzurechnen, sodass weiterhin eine Eigenentwicklungsoption von 0,7 ha zur Verfügung steht.

Unter den o.g. Voraussetzungen steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung zum Entwurf vom Januar 2022

Gemäß Stellungnahme der GL vom 14.06.2022 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz hat in ihrer Sitzung am 27.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendestelle Langeröner Weg“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 0,2 ha, Hiervon sollen 0,1 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich der eingereichten Planung schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an und ist damit mit Ziel 5.2 LEP HR vereinbar. Die Gemeinde Rüdnitz ist gemäß LEP HR kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR).

Im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha/ 1000 Einwohner) kann die Gemeinde Wohnsiedlungsflächen entwickeln. In der Gemeinde Rüdnitz wurden zum amtlichen Stichtag 31.12.2018 durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 1972 Einwohner gezählt. Daraus ergibt sich für die Gemeinde eine EEO von 2 ha für einen Zeitraum von 10 Jahren (Z 5.5 Absatz 2 LEP HR).

Die Gemeinde Rüdnitz ist gemäß Z 2.1 des Sachlichen Teilregionalplanes „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim kein Grundfunktionaler Schwerpunkt. Eine Wachstumsreserve (2 ha/ 1000 Einwohner) zusätzlich zur EEO kann somit nicht beansprucht werden.

Bei der GL sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Zielforderungen und durch die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange bisher Planungen bekannt, die insgesamt 1,2 ha EEO für Wohnsiedlungsflächen in Anspruch nehmen.

Bei der Planung handelt es sich nicht um einen Fall der Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR. Die in dem Geltungsbereich geplante Wohnsiedlungsfläche von 0,1 ha wird auf die der Gemeinde Rüdnitz nach Ziel 5,5 Abs. 2 LEP HR zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption (EEO) von ca. 2 ha angerechnet.

1.3.2. Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften 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.

Gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Planungsregion Uckermark-Barnim ist nach der Festlegungskarte die Gemeinde Rüdnitz nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) sowie auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (genehmigt mit Bescheid vom 18. November 2020, am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg bekannt gemacht) ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Belangen erkennbar.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung zum Entwurf vom Januar 2022

Gemäß Stellungnahme der RPG vom 07.06.2022 wurde mitgeteilt, dass der Ortsteil Rüdnitz nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ festgelegt ist. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist gemäß der Ziele des Landesentwicklungsplans LEP HR durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption möglich. Bedenken existieren zu dem o.g. Vorhaben nicht.

1.3.3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rüdnitz stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Nördlich befinden sich Waldflächen, westlich und östlich sind Reste der überplanten Grünfläche dargestellt. Südlich des Langeröner Weges schließt sich eine Wohnbaufläche mit Einfamilienhausgrundstücken an.

Die nördlich entlang der Waldkante dargestellte Schutzgebietsgrenze ist nicht existent. Der gesamte Siedlungsbereich von Rüdnitz liegt im Naturpark Barnim.

Da es sich bei dem vorliegenden Planverfahren um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 13b BauGB handelt, wird er gemäß § 13b BauGB aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Dabei wird statt der Grünfläche teilweise eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

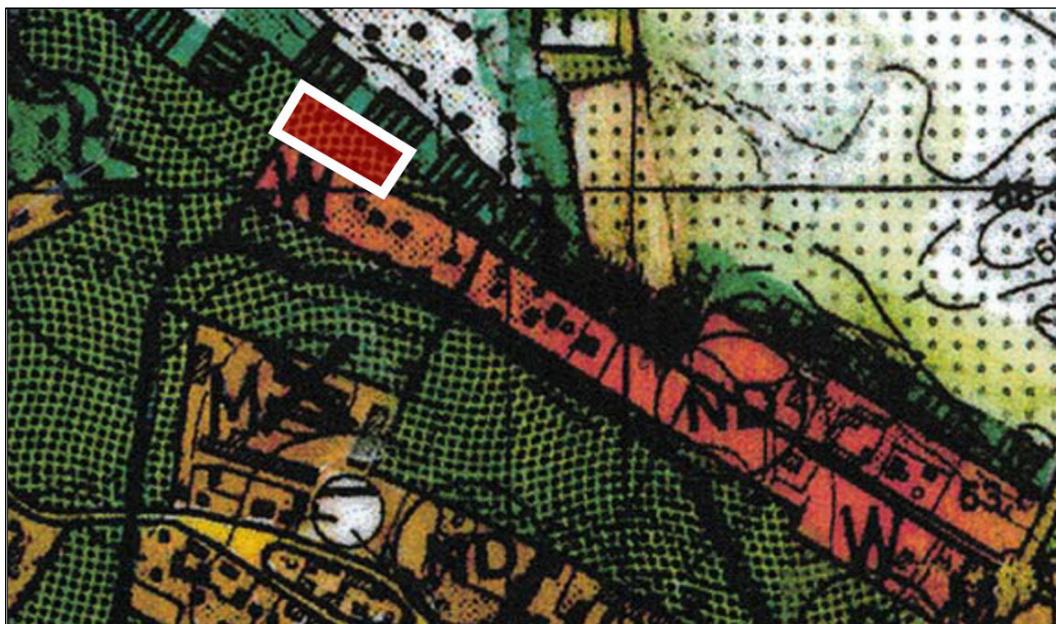


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP der Gemeinde Rüdnitz

Klimaschutz zu beachten. Im Bereich Siedlungsentwicklung sollen auch einheitliche Gestaltungselemente Beachtung finden.

Für das in Rede stehende Vorhaben besteht der Bezug zum Leitbild und zur Ortsentwicklungskonzeption in der Umsetzung einer aus der Eigenentwicklung heraus entstandenen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenbedarf. In Bezug auf die Nachhaltigkeit und den Klimaschutz sollen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich angrenzen und bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommen wurden (Wendestelle, Parkplätze). Waldflächen sollen nicht überbaut werden. Weiterhin soll sich die Bebauungsstruktur an der vorhandenen gegenüber liegenden Bebauung mit ortstypischen Einfamilienhäusern orientieren.

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz am 27.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wendestelle Langeröner Weg“ beschlossen. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28.04.2022 wurde die Wandlung ins Verfahren nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 6 vom 29.06.2021.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 22.06.2021 die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung mitgeteilt.

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat in ihrer Sitzung 28.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2022 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.6.2022 – 08.07.2022 statt. Es ging eine Bürgerstellungnahme ein.

5) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 16.05.2022 mit Fristsetzung zum 17.06.2022 statt. Es gingen 16 Stellungnahmen ein.

6) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7) Eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung am 2. Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8) Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung am 2. Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet wird dominiert von ruderalen Wiesen unterschiedlicher Ausprägung sowie unbefestigten Wegen (Wendeschleife). Entlang des Langeröner Weges verläuft innerhalb des Plangebietes eine oberirdische Telekommunikationsleitung bis zum letzten Bestandsgrundstück südwestlich des Weges. Der Geltungsbereich selbst ist ansonsten unbebaut und, mit Ausnahme von wenigen Bäumen, gehölzfrei.

Die angrenzenden Waldflächen (überwiegend Kiefernforst) sind als Erholungswald gemäß § 12 Abs. 5 des Landeswaldgesetzes Brandenburg eingestuft und geschützt. Der Waldrand wird durch vereinzelte Eichen und aufkommend Robinie geprägt. Südlich des Langeröner Weges befinden sich Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung. Weiter westlich schließen sich Koppeln und Weideflächen an.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Anliegerstraße Langeröner Weg erschlossen. Die Stichstraße endet an einer Wendeschleife, die durch den Bebauungsplan überbaut werden soll. Die Wendestelle wird geringfügig nach Osten verschoben und für den Andienungsverkehr hergerichtet.

Rund 1,4 Km östlich befindet sich der Regionalbahnhof Rüdnitz mit Fahrziel Eberswalde bzw. Bernau und Berlin. Die L200 verläuft ca. 500 m östlich des Plangebietes in nördlicher Richtung weiter nach Biesenthal, und südlich nach Bernau und zur BAB 11.

Haltstellen des öffentlichen Busverkehrs (Buslinie 896, 909) befinden sich in fußläufiger Entfernung am Kreisverkehr (Haltestelle Rüdnitz Dorf), östlich und Haltestelle Rüdnitz – Birkenhof (Bus 909) westlich des B-Plangebietes.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung der beiden geplanten Baugrundstücke erfolgt direkt über den öffentlich gewidmeten Langeröner Weg.

2.3. Ver- und Entsorgung

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 Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung** möglich.

Im Plangebiet befindet sich eine **oberirdische Telekommunikationsfreileitung**, die unmittelbar nördlich des Langeröner Weges bis auf Höhe der Grenze der Flurstücke 21 und 22 verläuft. Sie wird als Hauptleitung in den Bebauungsplan aufgenommen und ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Insbesondere die Pfähle der Oberleitung sind beim Ausbau der Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu beachten. Ansonsten ist der Bestand der Oberleitung auf dem Privatgrundstück (WA-Fläche) privatrechtlich gesichert. Weitergehende Festsetzungen sind durch den B-Plan nicht erforderlich.

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. Aufgrund der Art der Bebauung mit Einfamilienhäusern ist eine rechnerische Wasser-entnahme von 48 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen.

Die Andienung der Vorhabensfläche für **Ver- und Entsorgungsfahrzeuge** ist durch die direkte Anbindung an den Langeröner Weg mit entsprechend dimensionierter Wendeanlage gewährleistet.

Die **Regenwasserentsorgung** ist Bestandteil der nachgeordneten Genehmigungsplanung. Aufgrund der örtlichen Situation und der auf den Baugrundstücken zusätzlich festgesetzten privaten Grünflächen kann davon ausgegangen werden, dass das auf den beiden geplanten Baugrundstücken für insgesamt 2 Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

2.4. Natur und Umwelt

In diesem Abschnitt erfolgt eine Beschreibung der Bestandssituation relevanter Umweltschutzgüter im Plangebiet sowie der bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen. Hierbei ist zu beachten, dass aus den Ergebnissen kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf ableitbar ist, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird und Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 als bereits vor der planerischen

Entscheidung zulässig gelten. Unabhängig davon gilt aber das Gebot, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden bzw. zu verringern.

Naturräumliche Situation und Schutzgebiete

Die Gemeinde Rüdnitz ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“ innerhalb der Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichsel-Kaltzeit. Nördlich der Bernauer Hochflächen senkt sich das Gelände um Rüdnitz auf rund 62 bis 65 m über NHN deutlich ab und bildet den Ausgangspunkt des Finowtals, welches sich bis nach Biesenthal und weiter in nördliche Richtung erstreckt.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Rüdritzer Siedlungsbereiches nordwestlich des Langeröner Weges. Wie in historischen Karten ersichtlich, handelt es sich um einen ursprünglichen und bis heute in dieser Weise genutzten Grünlandstandort am dörflichen Ortsrand. Es liegt damit randlich innerhalb des Naturparks Barnim, welcher großräumig vor allem die walddreichen Landschaftsteile des Barnim umfasst. Die nächstgelegenen höherrangigen Schutzgebiete sind das LSG „Wandlitz - Biesenthal - Prenderer Seengebiet“ sowie das NSG bzw. FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“ rund 1,5 km nördlich. Diese Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotope und Baumbestand

Den Geltungsbereich dominieren nur zwei Biotoptypen, ruderalen Wiesen unterschiedlicher Ausprägung sowie unbefestigter Weg. Dabei nehmen die ruderalen Wiesen den weit überwiegenden Teil mit knapp 84 % der Gesamtfläche ein. Der Weg teilt sich weiter östlich des Geltungsbereiches und führt als Wendeschleife durch des Plangebiet.

Zu den nördlich und westlich angrenzenden Waldflächen tendieren diese ruderalen Strukturen zu den trockenwarmen Säumen, in Kleinstflächen finden sich auch Bereiche mit Habichtkraut und anderen wärmeliebenden krautigen Pflanzen. Jedoch erreichen diese Flächen aufgrund der geringen Größe nicht den Status geschützter Biotopstrukturen, sondern deuten vielmehr auf die Bedingungen entlang des angrenzenden Kiefernwaldes hin. Die Waldflächen selbst sind als Erholungswald gemäß § 12 Abs. 5 des Landeswaldgesetzes Brandenburg eingestuft und geschützt.

Der Waldrand wird durch vereinzelte Eichen und aufkommend Robinie geprägt. Innerhalb der Waldfläche Flächen kommt verstärkt Eiche und Hainbuche auf und bildet mittlerweile eine dichte Unterschicht.

Die ruderalen Wiese ist teilweise aus brachgefallenen Rasenflächen mit Anpflanzungen von Koniferen und Ziergehölzen und Stauden entstanden, z.T. finden sich noch vereinzelte Fichten (*Picea abies*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Forsythien (*Forsythia x intermedia*) und Fette Henne (*Sedum spec.*). Darüber hinaus kommen mit dem Verlauf der Sukzession Kiefer und Robinie in den Randbereichen vermehrt auf. Mittig in der Fläche hat eine Kiefer bereits den Status eines nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützten Baumes erreicht, im Weiteren befinden sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches zwei Robinien (innerhalb der geplanten Wendestelle), die ebenso die entsprechenden Bedingungen erfüllen.

Ortsbildprägend sind neben den angrenzenden Waldflächen zwei dichtstehende Stieleichen nordwestlich der Fläche. Einer der Bäume befindet sich unmittelbar an der Grenze zum Geltungsbereich. In Blickrichtung Südwesten ergibt sich ein kurzer Durchblick zur angrenzenden Fläche- Wiese mit Fichtenanpflanzungen, dann im Süden anschließend an den Langeröner Weg, die Gartengrundstücke mit Einzelhausbebauung.

Östlich wird der Geltungsbereich durch ein ausgeprägtes Robiniengebüsch begrenzt, dass sich zwischen den beiden Fahrspuren entwickelt hat.



Blick von Westen in die Fläche



Blick in Richtung Waldrand

Code	Biotoptypen	Wert	Schutz	Fläche
05113	Ruderales Wiese, teilweise mit spontanem Gehölzaufwuchs	mittel	-	1696 m ²
12651	Unbefestigter Weg	gering	-	332 m ²
Gesamt				2.028 m ²

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Somit sind von der Planung Teile des unbefestigten Weges sowie die ruderales Wiese/ in Saumstrukturen übergehend mit vorhandenem Gehölzbestand bzw- aufkommenden Gehölzen betroffen. Durch die Entwicklung als Wohngebiet mit zwei Einzelhäusern und privaten Gartenflächen entsteht gegenüber dieser Ausgangssituation kein erheblicher Biotopverlust.

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen kann der Verlust der drei Bestandsbäume bei ggf. erforderlicher Fällung ausgeglichen werden. Sowohl für die Kiefer mit einem Stammumfang von 0,7 m sowie auch die Robinien mit einem Stammumfang von 1,0 und 1,7 m, wird gemäß § 7 der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) jeweils eine Ersatzpflanzung bis 1,0 m und 2 Ersatzpflanzungen über 1,25 m Stammumfang (insgesamt 4 Ersatzpflanzungen) erforderlich. Für die Ersatzpflanzungen sind Bäume heimischer, standortgerechter Arten auszuwählen, die nach der Verordnung geschützt sind, das schließt die Anrechnung von Obstbaumpflanzungen jedoch aus.

Die Bäume sind in der Baumschulqualität 3-fach verschult, mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen (§ 7 Abs. 3 b BarBaumSchV).

Durch die Festsetzung der Hausgartenfläche am Übergang zu den angrenzenden Waldflächen wird zudem eine Pufferfläche weitestgehend von Bebauung freigehalten (private Grünfläche mit maximal 20 m² Nebenanlagen je Grundstück). Die entstehenden Gartenflächen weisen voraussichtlich eine mittlere Vielfalt auf, so dass sie einen Ausgleich für die vorhandenen Strukturen ergeben können.

Abbildung 4: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite)

Fauna und Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und weitere nördlich anschließende Entwicklungsflächen liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (Grabsch 2022). Im Rahmen des Gutachtens wurden im Zeitraum von April- Juli 2021 Ameisen, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Reptilien- Als möglicher Lebensraum für Reptilien bietet sich vordergründig der warme, besonnte Waldrand an, in die Untersuchungen wurden aber auch die Flächen innerhalb der Wendestelle einbezogen. Bei den Erfassungsterminen im Zeitraum von April – Juli 2021 gelang jedoch kein Nachweis von Reptilien. Das am Standort recht kleinflächige Angebot im Zusammenhang mit der unmittelbar angrenzenden Siedlungsnutzung und vorhandene Haustiere sind voraussichtlich Grund dafür, dass die Tiere die Fläche nicht besiedeln.

Brutvögel- Entsprechend den vorgefundenen Strukturen im Untersuchungsgebiet mit wenig Gehölzbestand und relativer Nähe zu den angrenzenden geschützten Wald- und Siedlungsbereichen, wird die relativ kleinteilige Fläche als Bruthabitat wenig genutzt. Dauerhaft oder regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten wie Baumhöhlen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Dagegen nutzen viele Arten das Gebiet als Ansitzwarten während der Balzphase sowie zur Nahrungssuche. Alle aufgenommenen Arten wurden vielfach verhört und im Untersuchungsgebiet auch bei der Nahrungssuche beobachtet. Dazu gehören Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Fitis, Grünfink, Kleiber, Kohlmeise, Rotkehlchen, Ringeltaube, Stieglitz und Zilpzalp. Mit einem Brutrevier konnte ausschließlich ein Amselpaar im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ergeben sich daraus zeitliche Beschränkungen für erforderliche Fällungen sowie die Baufeldberäumung, die außerhalb der Brutzeiträume stattfinden müssen. Eine erhebliche Bau-, anlage- oder nutzungsbedingte Störung, der in den benachbarten Siedlungs- oder Waldflächen nachgewiesenen Brutvögel kann ausgeschlossen werden, da diese bereits in unmittelbarer Siedlungsnähe mit entsprechendem Störpotenzial brüten.

Ameisen- Die Suche nach Dauernestern hügelbauender Waldameisen (*Formica spec.*) erfolgte parallel zu durchgeführten Begehungen bzgl. der Reptilien und Brutvögel.



Biotoptypen gemäß
 Liste der Biotoptypen Brandenburg- Stand
 03/2011 - LUGV

Gras- und Staudenfluren

- 05113 GMR rudereale Wiese (05113, GMR), teilweise mit spontanem Gehölzbewuchs, bis 30% Gehölzdeckung (05113X2, GMRXG)
- 05112 GMW Frischwiese (05112, GMF) mit Fichtenanpflanzung

Solitäräume, kleine Baumgruppen

- Laub-/ Nadelbaum - markanter Solitärbaum 07151/ BES
- sonstiger Solitärbaum 07152/ BEA, gemäß BarBaumSchV geschützt,
- Aufwuchs, Bestand nicht geschützt

Wälder und Forsten

- 0868XX13 WAKxxKS Holunder- Kiefernforst, ausgeprägter Waldrand mit Eiche und Robinie

Anthropogen geprägte Biotope/ Biotope der Grün- und Freiflächen

- 10111 PGE Gärten (10111, PGE)

Verkehrsflächen

- 12651 OVWO Wege, unbefestigt (OVWO, 12651)

Sonstige Darstellungen

- Einzelhausbebauung (12260; OSR)
- Böschung
- Zaun
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Amt Biesenthal-Barnim

**Bebauungsplan der Gemeinde Rüdnitz
 "Wendestelle Langeröner Weg"**

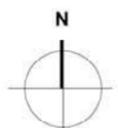
Biotopkarte

November 2022

Maßstab 1: 500

W.O.W. Kommunalberatung
 und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00
 Tel.: 0 33 38 / 75 66 02
 e-mail: info@wow-bernaue.de



Döllinger Architekten
 Louis-Braille-Straße 1
 16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
 Tel.: 0 33 38 / 60 123 - 30
 e-mail: info-b@döllinger-architekten.de
 www.döllinger-architekten.de

Im Ergebnis konnten im Untersuchungsgebiet keine Dauernester hügelbauender Waldameisen ermittelt werden. Da durch Nutzungsdruck in anderen Bereichen das Ausweichen der Art in das Plangebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, sollte vor Beginn von bauvorbereitenden Arbeiten die Fläche noch einmal auf das Vorhandensein von Ameisenstaaten untersucht werden. Die Maßnahme wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und ist in der Bauausführung zu beachten.

Fledermäuse- Aussagen bezgl. der Artengruppe der Fledermäuse werden allgemein gehalten, da Quartiere in Form von Sekundärhöhlen an Bäumen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Rand der Waldfläche, südlich angrenzend befinden sich für den ländlichen Raum typisch gewachsene Siedlungsstrukturen mit Einfamilienhausbebauung und Gärten, teilweise mit Baumbestand. Sowohl der Wald sowie auch die beschriebene Siedlungsstruktur bieten für viele Fledermausarten grundsätzlich Lebensraum und Jagdhabitats. Die südwestlich angrenzenden Wiesengebiete mit jungem Fichtenbestand ergänzen gerade die Jagdhabitats in hervorragender Weise.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Quartiergrundlagen im Plangebiet, kann eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Die Funktion als Jagdhabitat ist im Untersuchungsgebiet gegeben. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der wenigen, ggf. erforderlichen Eingriffe in den Baumbestand vor dem Hintergrund der vorhandenen angrenzenden Waldflächen sowie der Siedlungsstrukturen als Jagdhabitat nicht hergeleitet werden. Die vorgesehene kleinteilige Bebauung schränkt die entsprechenden Strukturen kaum ein, zusätzlich verbleibt entlang der Waldfläche durch die Festsetzung der Hausgartenfläche mittelfristig ein vegetationsreicher Pufferstreifen, mit dem der Waldrand als Leitstruktur erhalten bleibt. Insgesamt und unter Beachtung der vor allem für die Amsel notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, welche der Bebauungsplanung entgegenstehen.

Boden und Flächenverbrauch

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK, 2020) des Landes sind im Gebiet Braunerden sowie Fahlerden aus Sand über Lehm ausgebildet. Es handelt sich um Ablagerungen aus Schmelzwassersanden der Vorschüttphase, die hauptsächlich aus Sanden gebildet wird, überwiegend fein- und mittelsandig, z.T. mit schwach grobkörnig benannt. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches erfolgt die Kartierung mit Abschwemmungsbildungen, die aus Sand und Schluff bestehen. Die Böden besitzen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial. Der Standort ist ohne Grund- oder Stauwassereinfluss.

Im Ausgangszustand ist keine Bebauung oder nennenswerte Bodenversiegelung vorhanden. Es bestehen lediglich die durch die Nutzung des Weges bedingte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Mit der Entwicklung als Wohngebiet wird eine für allgemeine Wohngebiete üblicherweise überbaubare Grundfläche von 0,3 festgesetzt, incl. der Überschreitungsmöglichkeit von 0,5 für Nebenanlagen ergeben sich daraus für das 1.245 m² große Wohngebiet 559 m². Hinzu kommen 185 m² für die vorgesehene Wendeanlage und jeweils

20 m² möglicher Neuversiegelung innerhalb der Hausgartenflächen. Daraus ergibt sich eine mögliche Neuversiegelung von 784 m².

Wege und Stellplätze innerhalb des Wohngebietes sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, so dass Teile der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Ein Kompensationsbedarf entsteht für diese Neuversiegelung nicht, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird und demnach Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt aber das Gebot, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, also auch Neuversiegelungen, möglichst zu vermeiden bzw. zu verringern (Bodenschutzklausel). Die getroffene Festsetzung, Wege und Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, kann als Verminderungsmaßnahme benannt werden.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Das Amt Biesenthal-Barnim und seine Gemeinden liegen im Grundwassereinzugsgebiet der Oder (Teileinzugsgebiet Finowkanal). Der Flurabstand des Grundwassers ist im Gebiet vergleichsweise hoch und kann auf >10 m abgeleitet werden.

Die Barnimplatte weist großenteils tiefliegende bedeckte Grundwasserleiter mit überwiegend gespannten Grundwasserverhältnissen auf. Im Landschaftsplan für das ehem. Amt Panketal werden sechs Grundwasserleiter aus pleistozänen Sanden genannt, mit dazwischenliegenden stauenden Geschiebemergelschichten. Diese sind jedoch nicht immer flächendeckend ausgebildet, sandige „Fenster“ ermöglichen stellenweise einen Wasseraustausch zwischen den Grundwasserleitern.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes, somit ergeben sich keine schutzgebietsbezogenen Einschränkungen für die vorgesehene Bebauung.

Die vorgesehene Entwässerung anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken durch Versickerung ist entsprechend der bisherigen Erkenntnisse auf der Grundlage der Einschätzung zu anstehenden Böden und deren Bildung ohne Einschränkungen möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gelände weitgehend eben ist und nur leicht in Richtung Norden abfällt. Flächen für die Versickerung sind so anzuordnen, dass von ihnen keine schädigenden Einflüsse auf benachbarte Grundstücke ausgehen. Wesentlich ist dieser Aspekt vorwiegend bei Starkregenereignissen, die bekanntermaßen in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen haben. Grundsätzlich sollte auch die Option der Sammlung und Nutzung des Regenwassers mindestens zur Gartenbewässerung angestrebt werden.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist das Finowfließ in ca. 120 m Entfernung südwestlich des Plangebietes.

Klima und Luftqualität

Der Geltungsbereich ist mit dem Gemeindegebiet Bestandteil des Mecklenburgischen Übergangsklimas, bei dem maritime Einflüsse noch spürbar sind, die Grundlage aber durch das Kontinentalklima gegeben ist.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,2 ° C. Durch die kontinentalen Einflüsse beträgt der Jahresniederschlag rd. 546 mm und verteilt sich relativ gleichmäßig auf die einzelnen Monate. Von April bis September ist die potenzielle Evapotranspiration (Verdunstung durch Pflanzenbestand bei optimaler Wasserversorgung) höher als die anfallende Niederschlagsmenge, nur in den Herbst- und Wintermonaten von November bis März ist ein Niederschlagsüberschuss zu verzeichnen.

Rüdnitz ist als ländliche Gemeinde weit überwiegend von offener Bebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten geprägt und dementsprechend lokalklimatisch sowie lufthygienisch weitgehend unbelastet. Zusätzlich wirken sich im Bereich des Plangebietes die angrenzenden Wiesen- und Waldflächen positiv auf die klimatischen Verhältnisse im Gebiet aus.

Die von der Planung betroffene Bereich ist durch anthropogene Einflüsse bereits überformt, bisher wurde die Fläche teilweise als Wendestelle und Stellplatz genutzt. Von der geplanten Einzelhausbebauung können keine Beeinträchtigung klimatischer Ausgleichsfunktionen abgeleitet werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Rüdnitz, unmittelbar angrenzend an den Langeröner Weg, an den in diesem Bereich bereits einseitig Grundstücke angeschlossen sind. Das Landschaftsbild ist hier geprägt durch den Übergang der Einzelhausbebauung in das von Waldbeständen und Wiesen geprägte Umland.

Der Geltungsbereich wird fast ausschließlich von anthropogen bereits überformten Flächen geprägt. Eine Ausnahme bilden die Ruderalstrukturen am Übergang zum Waldrand. Auf Grund dessen bildet der Bereich keinen manifestierten Ortsrand, sondern stellt eine Art breiten, genutzten Pufferstreifen zwischen Wald- und bisheriger Siedlungsnutzung dar. Die Ergänzung von zwei Wohngebäuden im Zusammenhang mit der festgesetzten Hausgartenfläche im rückwärtigen Bereich als künftigen Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungsformen, wird sich an dieser Stelle nicht negativ auf das Ortsbild auswirken bzw. das Ortsbild deutlich überprägen.

2.5. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im Plangebiet und der näheren Umgebung 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 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.

2.6. Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 12.10.2022 sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung 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.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82]) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.7. Bau- und Bodendenkmale

Das Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) weist für den Geltungsbereich kein Bodendenkmal aus. Gemäß der Denkmalliste des BLDAM (Stand 31.12.2019) befindet sich ca. 70 m südlich des Plangebietes das Bodendenkmal Nr. 40662 „Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“, welches nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Eine Betroffenheit durch die Planung ist nicht ersichtlich.

Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) auf folgende Verpflichtungen hingewiesen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der

Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht die Entwicklung von zwei Baugrundstücken für den Wohnungsbau vor. Es sollen darauf zwei Einfamilienhäuser entstehen, die straßenbegleitend nördlich des Langeröner Weges errichtet werden. Der Übergangsbereich zum angrenzenden Wald soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten festgesetzt werden, in dem auch kleinere Nebenanlagen zulässig sind. Der bestehende Wald soll nicht von der Planung in Anspruch genommen werden.

Da mit der Planung die jetzt bestehende Wendestelle am Langeröner Weg überbaut wird, wird diese umverlegt. Künftig soll der Ver- und Entsorgungsverkehr über eine vorgelagerte Wendeanlage geleitet werden. Die am Ende des Langeröner Weges liegenden Grundstücke sind ca. 30 bis 40 m vom Wendehammer entfernt und können so problemlos im Rettungs- und Entsorgungsfall erreicht werden.

Der Langeröner Weg bleibt durch die Planung in seiner bestehenden Breite von ca. 4,7 m vollständig erhalten

Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (nachfolgende Seite)

4. PLANINHALT

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen getroffen.

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 in Verbindung mit § 13b BauGB modifiziert, um die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit der Umgebung zu gewährleisten und eine Wohnnutzung auf Außenbereichsflächen, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen, zu begründen.



Städtebauliche Kennwerte:

Geltungsbereich des Plangebietes	2.140 m ²
Baugrundstück (1)	704 m ²
davon	
Baulandfläche	599 m ²
Private Grünfläche	105 m ²
Baugrundstück (2)	1.052 m ²
davon	
Baulandfläche	631 m ²
Private Grünfläche	421 m ²
Verkehrsfläche (Planung)	384 m ²

Bebauungsplan „Wendestelle Langeröner Weg“

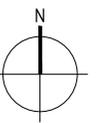
Städtebauliches Konzept

Stand November 2022

M 1: 750

Gemeinde Rüdnitz

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
 Louis-Braille-Straße 1
 15321 Bernau bei Berlin
 Tel.: 033 38 / 75 66 00
 Fax: 0 33 38 / 75 66 02
 e-mail: info@wow-bernaeu.de



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

Textliche Festsetzung 1.1

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Im beschleunigten Verfahren ist für die Art der Nutzung nur Wohnnutzung zulässig. Entsprechend der Kommentierung: "Soweit § 13b BauGB die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, sei die Gemeinde- so VGH München (Urt. v. 4.5.2018- 15 NE 18.382 - BeckRS 2018, 8637) - zumindest gehalten, über § 1 Absatz 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Absatz 3 Nr. 3-Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal "Wohnnutzungen" als gedeckt angesehen werden. Da in § 13b BauGB eine Bezugnahme auf § 9a BauGB bzw. auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) fehle, könne insbesondere nicht darauf geschlossen werden, dass Festsetzungen von als Wohngebieten gem. § 1 Abs. 2, § 4 BauNVO, § 4a BauNVO bezeichneten Baugebieten mit (grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen, die keinen unmittelbaren Bezug zur Wohnnutzung haben, generell vom sachlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB umfasst sind (so Urt. v. 4.5.2018- 15 NE 18.382, BeckRS 2018, 8637).

Entsprechend den o.g. gesetzlichen Regelungen sowie entsprechend der Zielformulierung des Bebauungsplanes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt.

Aufgrund der Stichstraßenerschließung in Form einer Anliegerstraße und der Randlage des Plangebietes sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans werden. Ebenso sollen nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig sein, weil diese ungewollte Verkehrszunahmen im Stichstraßenabschnitt des Langeröner Weges hervorrufen können, die geeignet sind, den Verkehrsabfluss sowie die Wohnruhe zu stören.

Anlagen für Verwaltungen sollen außerhalb des Verwaltungssitzes Biesenthal 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. Auch stellt sich die Struktur der dörflich geprägten Gemeinde Rüdnitz nicht als Tankstellenstandort dar. In angemessener Entfernung befinden sich an der L200 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Rüdnitz potenzielle Tankstellenstandorte, die für eine solche Ansiedlung geeigneter wären.

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

Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Siedlungsstraßen erzeugt. Solche Ansiedlungen sind im Bereich der L200 auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich.

Gegenüber dem Entwurf vom Januar 2022 wurde die Verkehrsfläche vergrößert und dafür im gleichen Umfang die WA-Fläche nach Norden verbreitert. Der Gesamtanteil des WA-Gebietes bleibt unverändert.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie durch die Zahl der 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 0,3** festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass im B-Plangebiet aus landesplanerischen Gründen (LEP HR) nur eine maximale Wohngebietsfläche (WA) von 0,1 ha enthalten sein soll (siehe Kap. 1.3.1.). Der anrechenbare Anteil der festgesetzten WA-Fläche am geplanten Baugrundstück fällt etwa gleich aus, sodass je Grundstück ein Anteil von ca. 600 – 650 m² WA-Fläche entsteht. Damit ist eine Bebauung mit einem Wohnhaus zuzüglich Terrasse von ca. 180 m² möglich. Sonstige Nebenanlagen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten können auf ca. 90 m² errichtet werden. Der Anteil des Baulandes (WA) am gesamten Grundstück inklusive der festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“ kann unterschiedlich ausfallen.

Unter Zugrundelegung der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen von insgesamt ca. 1.245 m² ergibt sich aus der GRZ von 0,3 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. **373 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 (WA) eine maximale GRZ von ca. **559 m²**.

Hinzu kommen für den Geltungsbereich Verkehrsflächen (Wendeanlage) ohne weitere Festsetzung auf ca. **185 m²**.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind nach textlicher Festsetzung 3.4 je Grundstück 20 m² durch Nebenanlagen versiegelbar. Auf Grundlager der geplanten 2 Baugrundstücke ergibt sich in den Hausgartenflächen eine Gesamtversiegelung von **40 m²**.

Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von insgesamt ca. **784 m²**.

Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (II) zulässig, womit die maximale Geschossigkeit der benachbarten Bebauung aufgenommen wird. Das Vorhaben fügt sich daher städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein.

4.3. Bauweise

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 in Verbindung mit der abweichenden Bauweise „a“ ausschließlich Einzelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge und -breite auf jeweils maximal 15 m begrenzt wird.

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhäusern (E) 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, ist grundsätzlich in Einzelhäusern zulässig.

Textliche Festsetzung 2.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf entsprechend der abweichenden Bauweise „a“ jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 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 und -breite 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 nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird die Entwicklung einer offenen durchgrünten Siedlungsstruktur gesichert, die der Lage des Gebietes zum angrenzenden offenen 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 wird ein Baufeld gebildet, das den Bauherren einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück ermöglichen.

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt einheitlich mit einem Abstand von 3 m zur Grenze des festgesetzten Wohngebietes (WA) mit der öffentlichen Verkehrsfläche. Rückwärtig verläuft die Baugrenze auf der Grenzlinie zur festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“, um so einen größtmöglichen Spielraum zur Anordnung der Wohngebäude auf dem Grundstück einräumen zu können. Der nördliche Bereich an der Wendeanlage wird von einer Bebauung von Hauptanlagen ausgespart, um eine Umbauung zu vermeiden.

4.5. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den direkten Anschluss an den öffentlich gewidmeten Langeröner Weg gesichert. Die grundsätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist durch die innerörtliche Lage gewährleistet. Die bisher für den öffentlichen Verkehr genutzte Wendestelle auf der nördlich überplanten Freifläche wird durch zwei Wendeanlagen ersetzt. Diese werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie vom Baugebiet abgegrenzt. Der bestehende Langeröner Weg ist Teil der Wendeanlagen.

Der hintere teilbefestigte Straßenabschnitt des Langeröner Weges ist nur unter Mitnutzung der Freifläche, die mit dem Bebauungsplan überplant werden soll, für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nutzbar. Um eine ordnungsgemäße Erschließung der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten, wird im vorderen Teil des Plangebietes die Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für den Anlieferungsverkehr neu eingerichtet. Diese kann auch unter Mitnutzung der aktuell genutzten Umfahrung parallel zum Langeröner Weg verwendet werden.

Die Verkehrsraumbreite des Langeröner Weges (Wegeflurstück Nr. 19) wird von ca. 4,7 m auf 5,5 m nach Norden vergrößert, um das Parken im öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen. Zusätzlich wird am Ende der Straße eine ausreichend dimensionierte Wendestelle für (Besucher)Pkw eingerichtet. Somit ist die verkehrliche Erschließung auf der gesamten Länge des Langeröner Weges gewährleistet.

4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen soll die Bodenversiegelung gemindert und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Die Festsetzungen dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Mit dem zusätzlichen Hinweis zur Bauzeitenregelung wird den Anforderungen des Artenschutzes Rechnung getragen. Die Festsetzungen und Hinweise sind im Einzelnen:

4.6.1. Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 3.1:

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 dieser Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit Übergang in die angrenzende Offenlandschaft soll die Versickerung des Niederschlagswassers weitestmöglich 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 3.2:

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Zur Gestaltung des Ortsrandes soll die geplante Ergänzung des Siedlungsgebietes von Rüdnitz auch eine grünordnerische Attraktivierung erfahren. Gegenwärtig ist die Fläche als Brache mit ungeordneten Verkehrswegen und unbefestigten Parkplätzen anzusprechen. Vereinzelt befinden sich Gehölzinseln im Gebiet. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind geprägt durch große Nutzgärten mit Bäumen und Sträuchern. Diesem Durchgrünungscharakter folgend sollen pro Baugrundstück mindestens ein großer Baum bzw. zwei kleine Bäume gepflanzt werden. Damit wird eine gute Durchgrünung der beiden geplanten Baugrundstücke gewährleistet. Dies wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft zudem Rückzugsräume und Nistplätze für Vögel.

Nachpflanzungen von Laubbäumen nach der Barnimer Baumschutzverordnung durch notwendige Fällungen im Plangebiet können bei gleicher Pflanzqualität an die Pflanzung nach der textlichen Festsetzung 3.2 angerechnet werden.

Textliche Festsetzung 3.3:

Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach der textlichen Festsetzung 3.2 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Standortgerechte einheimische Bäume (Nr. I, II, III) sind:

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 Kleinkronige Laubbäume:

<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. 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 notwendigen Pflanzungen nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze gepflanzt werden. Art und Umfang der Pflanzungen beziehen sich nur auf die in der textlichen Festsetzung 3.2 genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Grundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannte textliche Festsetzung gebunden.

Textliche Festsetzung 3.4:

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung baulicher Anlagen, die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO entsprechen, bis insgesamt 20 m² je Grundstück zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung

Die Hausgartenflächen sind Teil der Wohngrundstücke und sollen daher für eine typische Garten- und Erholungsnutzung verfügbar sein, mit einer Begrenzung der zulässigen Bebaubarkeit. Planungsrechtlich werden diese aber nicht dem Baugrundstück zugeordnet, das als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt wird. Der Hausgarten ist als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dies erfordert eine differenzierte Festsetzung in Bezug auf bauliche Anlagen, die in Form und Nutzung den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO entsprechen. Nebenanlagen sind formell jedoch nur in den definierten Baugebieten nach BauNVO zulässig. Die textliche Festsetzung 3.4 trifft demnach Festsetzungen zu baulichen Anlagen, die mit Nebenanlagen vergleichbar sind. Als angemessen gilt je Grundstück eine Bebaubarkeit mit insgesamt 20 m² in Form von z.B. Pools, Gartenhäusern, Gewächshäusern, Wegen oder Freisitzen. Der Hausgarten dient auch als Übergangsbereich zwischen den baulich geprägten Grundstücksteilen (WA-Fläche) und dem bestehenden Waldrand außerhalb der Baugrundstücke.

Textliche Festsetzung 3.5:

Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückseinfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sollen nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) erhalten, um ein ungehindertes Wandern von Amphibien, Reptilien und anderer Kleintierarten ermöglichen. Zudem dienen sie der Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes und der Prägung offener durchgrünter Gartenbereiche.

4.6.2. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln sowie der Zerstörung von Gelegen, sind

Maßnahmen der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen (Regelzeitraum vom 1.10- 28.02.). Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sind die Bauarbeiten kontinuierlich fortzusetzen.

Vor Beginn von bauvorbereitenden Arbeiten ist das Plangebiet auf das Vorhandensein von Ameisenstaaten zu untersuchen.

4.6.3. Hinweise zum angrenzenden Wald

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 07.06.2022 werden die Belange der unteren Forstbehörde durch den Bebauungsplan nicht direkt berührt. Im Geltungsbereich befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg.

4.7. 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, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	45/40 dB (A) *)
	*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Immissionen im Umfeld des Plangebietes

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):

Die **Landesstraße L200 (Bernauer Straße)** verläuft in einem Abstand von ca. 500 m östlich des Plangebietes. Aus der Zählung 2015 kann für die L200 Bernauer Straße 7.750 Kfz/24h davon 207 Lkw/24h in Ansatz gebracht werden.

Aus dem großen Abstand zur Landesstraße und der dazwischen liegenden Wohnbebauung kann eingeschätzt werden, dass keine wesentlichen Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet einwirken werden.

Sowohl am nördlichen Ende des westlich verlaufenden Waldweges als auch an der Dorfstraße Nr. 19f befinden sich **Pferdehaltungsbetriebe** mit Koppeln und sonstigen Auslaufflächen. Angrenzend oder zwischenliegend zum Plangebiet befinden sich jedoch Wohngrundstücke. Darüber hinaus ist der Siedlungsbereich südlich des Langeröner Weges im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft vorliegenden Wohnlagen abgestellt wurden und somit keine erhöhten Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet bestehen.

In ca. 1,25 Km Entfernung befinden sich südwestlich des Plangebietes Windenergieanlagen auf der Gemarkung Ladeburg (Stadt Bernau bei Berlin). Aufgrund des Abstandes von über 1.000 m und der dazwischen liegenden Siedlungsbebauung kann davon ausgegangen werden, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die beabsichtigte Wohnnutzung ergeben.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung zum Entwurf vom Januar 2022

Gemäß Stellungnahme des LfU vom 31.05.2022 wurde zum Fachbereich Immissionsschutz folgendes mitgeteilt:

„Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Einfamilienwohnhäuser, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die Gebäude befinden sich auch innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Im LfU liegen keine Erkenntnisse zu emittierenden Nutzungen vor, die geeignet sind die Erwartungen zum Schutzanspruch des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu stören.

Anlagen mit Betriebsbereich: Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, der eine weitergehende Betrachtung von Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 BImSchG erfordert. Die Zulässigkeit von Anlagen mit einem Betriebsbereich innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.

Schutzanspruch: Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im verbindlichen Bauleitplan als allgemeines Wohngebiet sind Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden. Hieraus ergeben sich die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. auch in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. für technischen Anlagen wie Wärmepumpen) auf Grundlage der TA Lärm. Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu erwarten, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken.“

Zusammenfassung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

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

Textliche Festsetzung 4.1

Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Begründung

Aus Gründen der qualitativen Ausbildung des öffentlichen Raumes sowie zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung der Grundstücke wird die Gestalt von Einfriedungen festgesetzt, ohne allzu einschränkenden Charakter aufzuweisen.

Die Höhenbegrenzung und offene Gestaltung der Einfriedungen sollen ein tunnelartiges Erscheinungsbild vermeiden und die Schaffung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raumes begünstigen.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 0,2 ha, wovon ca. die Hälfte als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Restflächen bilden private Grünflächen und eine öffentliche Verkehrsfläche.

Geltungsbereich	0,2 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,1 ha	50 %
Private Grünfläche „Hausgarten“	0,06 ha	30 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage)	0,04 ha	20 %

Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte