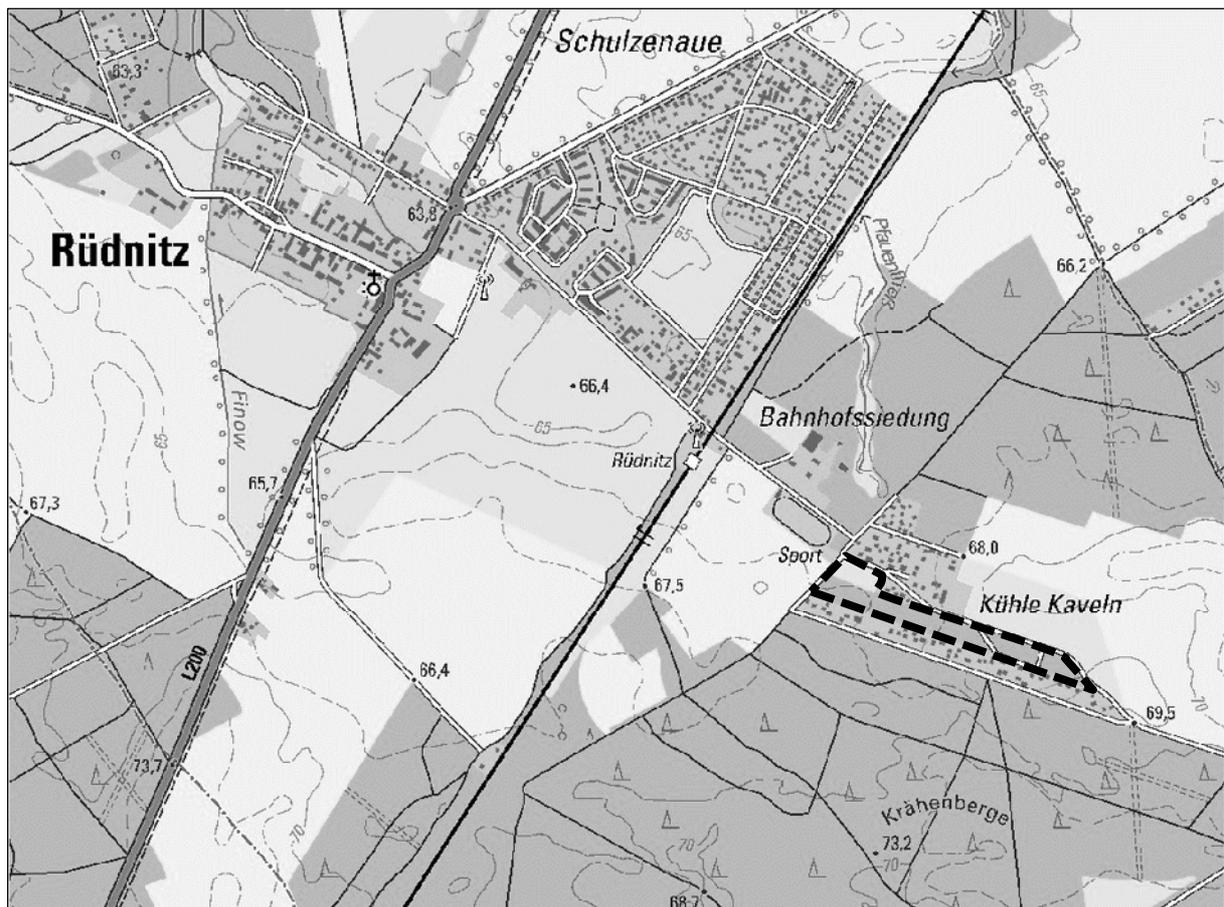


Bebauungsplan „Bergstraße“



Vorentwurf

Mai 2021

Bebauungsplan „Bergstraße“

Vorentwurf Mai 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Rüdnitz
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor
Berliner Str. 1
16359 Biesenthal
Tel.: (03337) 4599-0
Fax: (03337) 4599-46

Investor:

SGV Grundbesitz GmbH
Breitscheidstraße 49
16321 Bernau bei Berlin

Auftragnehmer:

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaue.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Herles, Landschaftsplaner

INHALTSVERZEICHNIS

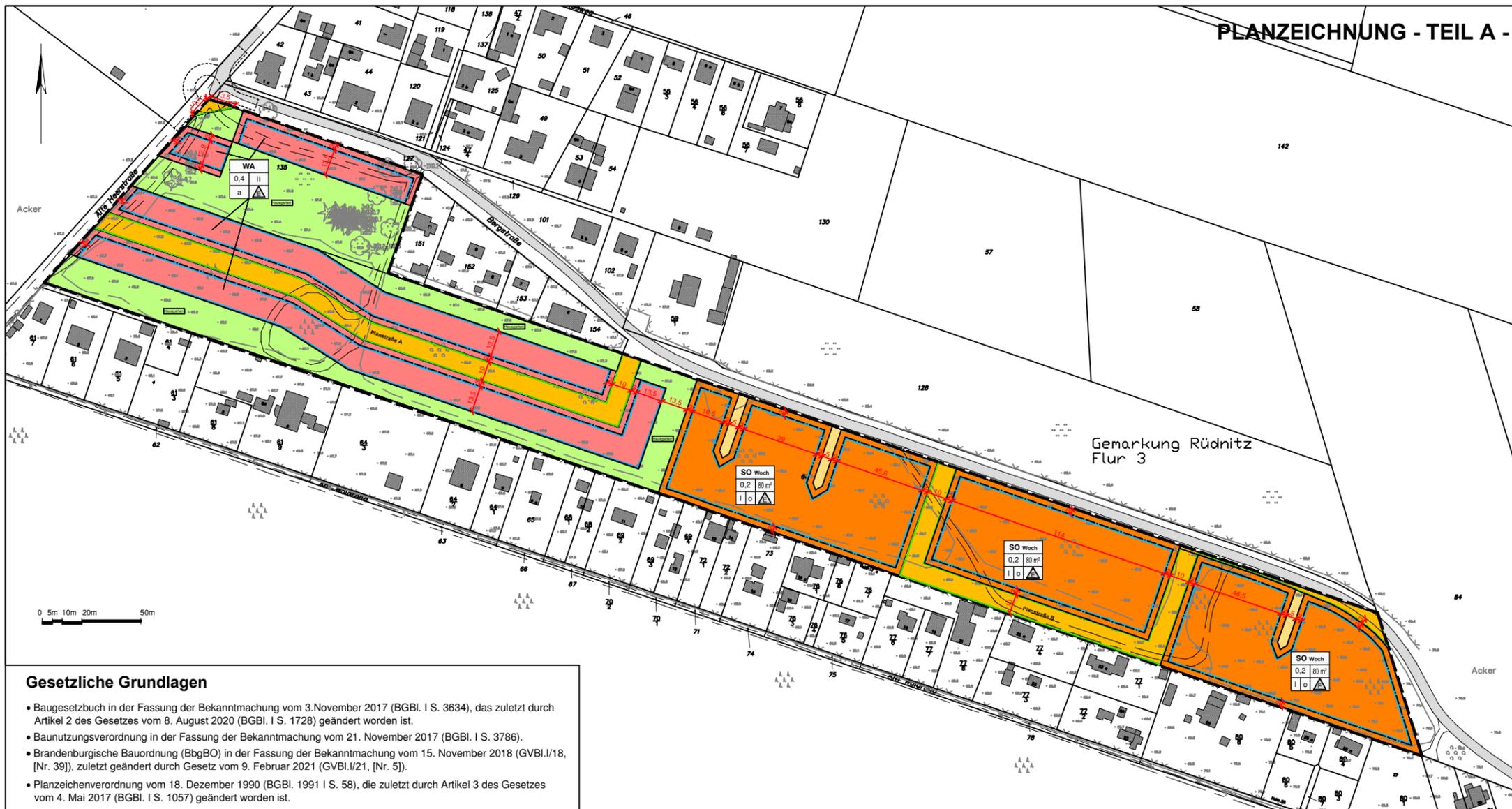
| | |
|---|-----------|
| I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 7 |
| II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN | 9 |
| 1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN..... | 11 |
| 1.1. Anlass und Ziel der Planung..... | 11 |
| 1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse..... | 11 |
| 1.3. Planungsbindungen | 12 |
| 1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 15 |
| 2. AUSGANGSSITUATION | 16 |
| 2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld | 16 |
| 2.2. Verkehrliche Erschließung | 16 |
| 2.3. Ver- und Entsorgung..... | 16 |
| 2.4. Natur und Landschaft | 17 |
| 2.5. Kampfmittel und Altlasten..... | 18 |
| 2.6. Bau- und Bodendenkmale..... | 19 |
| 3. PLANUNGSKONZEPT | 19 |
| 4. PLANINHALT | 20 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung..... | 20 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung..... | 22 |
| 4.3. Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke..... | 23 |
| 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche..... | 25 |
| 4.5. Erschließung | 25 |
| 4.6. Immissionsschutz..... | 26 |
| 4.7. Umweltplanung, Grünordnung, Artenschutz | 27 |
| 4.8. Waldumwandlung | 30 |
| 4.9. Örtliche Bauvorschriften | 31 |
| 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE | 32 |
| III. UMWELTBERICHT..... | 33 |
| 1. EINLEITUNG | 33 |
| 1.1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung..... | 33 |
| 1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans | 33 |
| 1.3. Untersuchungsrahmen..... | 34 |
| 2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES | 34 |
| 2.1. Rechtsnormen..... | 34 |
| 2.2. Politische Beschlüsse..... | 35 |
| 2.3. Fachplanungen..... | 36 |
| 3. MERKMALE DER UMWELT..... | 36 |
| 3.1. Derzeitiger Umweltzustand..... | 36 |

| | | |
|------|---|----|
| 3.2. | Bestehende Vorbelastungen / Umweltprobleme..... | 41 |
| 3.3. | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung..... | 42 |
| 4. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 42 |
| 4.1. | Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen..... | 42 |
| 4.2. | Auswirkungen auf Boden und Fläche..... | 43 |
| 4.3. | Auswirkungen auf Grundwasser und Gewässer..... | 44 |
| 4.4. | Auswirkungen auf Klima und Luftqualität..... | 44 |
| 4.5. | Auswirkungen auf die Landschaft..... | 45 |
| 4.6. | Auswirkungen auf den Menschen..... | 46 |
| 4.7. | Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter..... | 46 |
| 4.8. | Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen..... | 46 |
| 4.9. | Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben..... | 47 |
| 5. | MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH... | 47 |
| 5.1. | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen..... | 47 |
| 5.2. | Ausgleichsmaßnahmen..... | 48 |
| 6. | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN..... | 48 |
| 7. | ZUSÄTZLICHE ANGABEN..... | 48 |

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Lage des Plangebietes in der Ortslage Rüdnitz..... | 12 |
| Abbildung 2: | Ausschnitt des wirksamen FNP der Gemeinde Rüdnitz..... | 13 |
| Abbildung 3: | Bebauungskonzept, Stand September 2020 (nachfolgende Seite)..... | 20 |
| Abbildung 4: | Biotopkarte, Stand Mai 2021 (nachfolgende Seite)..... | 38 |
| Tabelle 1: | Städtebauliche Kennwerte..... | 32 |
| Tabelle 2: | Biotopbestand..... | 38 |
| Tabelle 3: | Bodenversiegelung..... | 44 |

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHNUNG - TEIL A -

Zechnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- SO Woch Sondergebiet, das der Erholung dient
- Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 sowie 16 – 21 BauNVO)

- 0,2; 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- GR 80 m² Grundfläche (GR) als Höchstmaß in Quadratmeter (m²)
- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- a Abweichende Bauweise
- o offene 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
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
mit der Zweckbestimmung:
- Hausgarten Hausgarten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- 10 Vermaßung in Meter (m)
- Kreisverkehrsplatz
(unverbindliches Planungskonzept)

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)

ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg
Stand März 2021

- Gebäude (Bestand)
- öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Geländehöhe über Normalhöhenull
- Weg / Straße
- Ackergrenze / Vegetationsgrenze
- Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen Teil - B -

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

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i. v. m. § 4 BauNVO)
- 1.2. Im Sondergebiet der Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind nur Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt zulässig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 80 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt. (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

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

- 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 jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
 - in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) = 750 m²
 - in den Sondergebieten (SO Woch) = 600 m²
 Private Grünflächen sind an die Größe der Baugrundstücke anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

- 3.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken und den Wochenendhausgrundstücken 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)

3.2. Auf den privaten Wohngrundstücken und den Wochenendhausgrundstücken sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum oder 2 kleinkronige Bäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestandsbäume auf dem Baugrundstück ab einem Stammumfang von 60 cm können auf notwendige Pflanzungen angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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 Pflanzlisten aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.3. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 40 m² je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- 4.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Sondergebieten der Erholung (SO Woch) 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)
- 4.2. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)
- 4.3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30-50 Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

Örtliche Bauvorschriften

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

- 4.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Sondergebieten der Erholung (SO Woch) 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)
- 4.2. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)
- 4.3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30-50 Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

Hinweise zum Artenschutz

1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

Pflanzlisten

- Nr. I Großkronige Bäume:
- | | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Pinus sylvestris</i> | Gemeine Kiefer |
| <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 Bäume:
- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| <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 (eingriffelig) |
| <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 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 Knorpe', 'Malbigarreau'
- Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie
 'Anna Späth', 'Hauszetsche', 'Graf Althans Renekode', 'Wangenheim'

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan „Bergstraße“

Gemeinde Rüdnitz

Vorentwurf

Stand: Mai 2021
M 1:2.500

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

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat in ihrer Sitzung am 21.01.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bergstraße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf ca. 1,2 ha Baufläche und eines Sondergebietes der Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ entlang der Bergstraße. Zusätzlich soll die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes als auch eine ordnungsgemäße Erschließung von Teilen der Wochenendgrundstücke nördlich des Weges „Am Waldrand“ gesichert werden. Darüber hinaus dient die B-Planaufstellung auch der Anbindung der bestehenden Wochenend- und Wohngrundstücke nördlich des Weges „Am Waldrand“ an den Siedlungsbereich Kühle Kaveln.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plans) zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

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

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet befindet sich auf der gemeindeeigenen Fläche der Flur 3, Flurstück 135 und auf der Fläche des Antragstellers SGV Grundbesitz GmbH in der Flur 3, Flurstück 60.

Es liegt südlich der Bergstraße, östlich der Alten Heerstraße und nördlich der Grundstücke an der Straße Am Waldrand, Hausnummern 1-27. Die privaten Grundstücke Bergstraße 6-11 sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

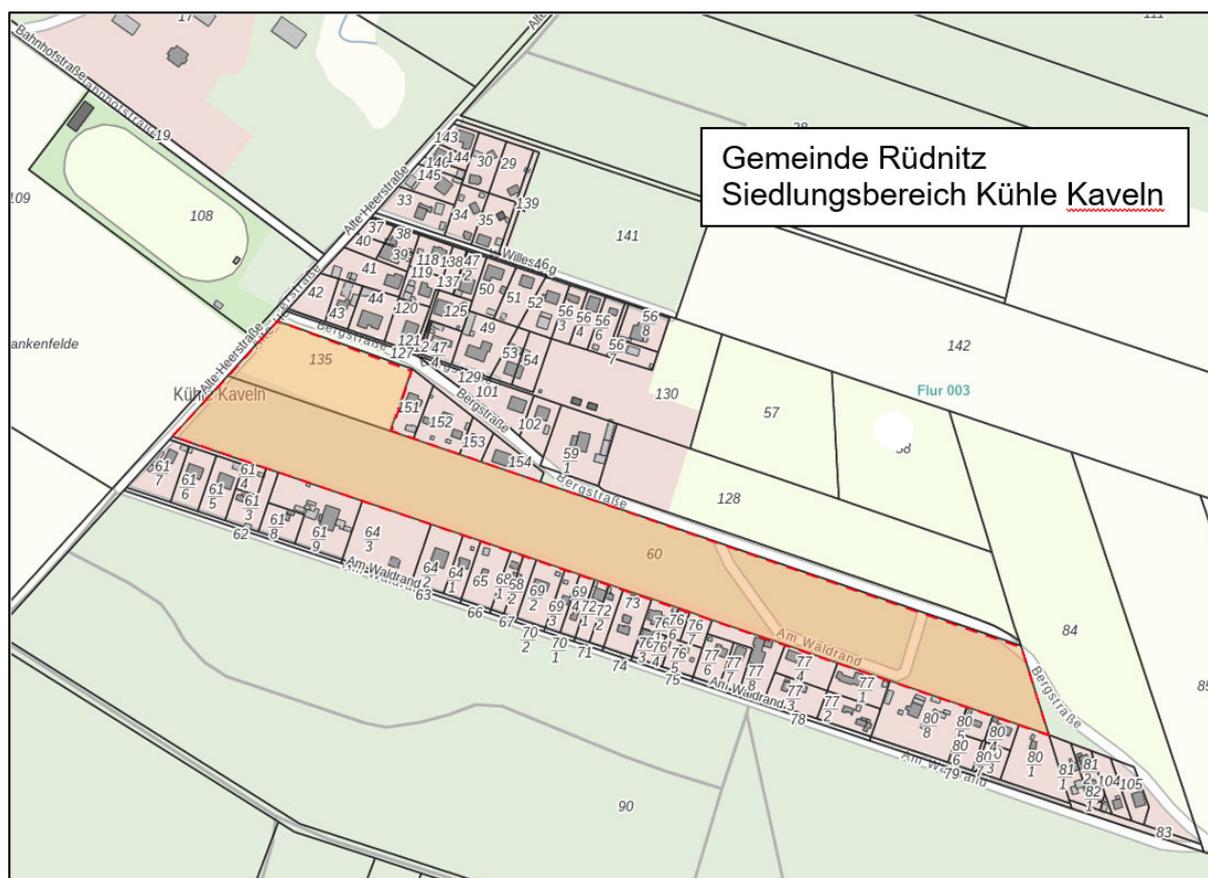


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Rüdnitz

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne 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 dargestellt.

Mit Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 gelten die neuen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Danach liegt die Gemeinde Rüdnitz gemäß Festlegungskarte im Strukturraum „Weiterer Metropolitanraum“ (WMR) und ist keiner Zentrumsfunktion zugeordnet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wurde nach den Zielen der Raumordnung angefragt.

Gemäß Zielmitteilung der GL vom 16.10.2020 steht die Planungsabsicht in keinem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Die Planung ist nach Ziel 5.5 (2) LEP HR auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Rüdnitz anzurechnen.

Die Gemeinde Rüdnitz verfügt im Zeitraum der Gültigkeit des LEP HR über eine Eigenentwicklungsoption von 2,0 ha. Das Planverfahren nimmt davon 1,2 ha in Anspruch.

Daher ist gegenwärtig kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

1.3.2. Regionalplanung

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.

Die Regionalplanung wird zum B-Planverfahren um Stellungnahme gebeten.

1.3.3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rüdnitz ist das Plangebiet als „Flächen für Wald“ sowie als „Grünflächen“ dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umsetzung des Planungsziels im Rahmen der B-Planaufstellung zu schaffen, soll der wirksame FNP nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Ziel ist die Darstellung des Änderungsbereiches als „Wohnbaufläche“ (W) sowie als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SO Woch).



Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen FNP der Gemeinde Rüdnitz

1.3.4. Ortsentwicklungskonzept 2035

Ziel des 2018 aufgestellten Ortsentwicklungskonzeptes ist, den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Rüdnitz eine langfristige Zukunftsorientierung mit dem Zeithorizont 2035 zu geben.

Das Leitbild liegt der Ortsentwicklungskonzeption zugrunde und ist die kurzgefasste Darstellung der von den Bürgern gewollten Zukunft von Rüdnitz.

Ziel ist, bis 2035 ein modernes, zukunftsorientiertes Dorf zu gestalten, dabei jedoch den historischen Wurzeln Rechnung zu tragen und eigene Werte zu bewahren. Der Gemeinde soll noch stärker eine Gestalt geben werden, in welcher sich Menschen jeden Alters und jeder Individualität wohlfühlen.

Im *Schwerpunkt Siedlungsentwicklung* soll das Dorf der Zukunft als Familiendorf und zugleich als Dorf, in welchem sich Menschen jeden Lebensalters und unterschiedlicher Lebensformen zu Hause fühlen, entwickelt werden.

Zwischen den Siedlungen sollen verstärkt Brücken geschlagen werden, insbesondere durch die attraktive Gestaltung von Wegebeziehungen sowie von Begegnungspunkten, verbindenden Grünelementen sowie – nach Möglichkeit – weiteren funktionalen Elementen.

Dem Leitbild und der Ortsentwicklungskonzeption wird dahingehend Rechnung getragen, als das zur Vervollständigung des Siedlungskörpers Kühle Kavelsiedlung beigetragen wird. Dies ist auch mit der Ergänzung des Wegenetzes verbunden.

Darüber hinaus werden verschiedenste Wohnformen entsprechend der Nachfragesituation geschaffen, die auch unterschiedliche Altersgruppen und Familien ansprechen.

1.3.5. Standortauswahl / Alternativenprüfung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Für das geplante Vorhaben werden Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB in Anspruch genommen. Gegenwärtig stellen sich 85% des Plangebietes als Waldfläche und 15% als Grünfläche dar.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen dementsprechend als Fläche für Wald und als Grünfläche dargestellt. Flächen für die Landwirtschaft oder Flächen für Wohnzwecke werden nach den Darstellungen des FNP nicht überplant.

Im parallel aufgestellten 4. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdnitz erfolgt in Teil II, Kap. 1.2.2 eine ausführliche Prüfung zu verschiedenen

Standortalternativen, die letztendlich zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens an diesem Standort geführt haben. Hierbei spielt die Lage zwischen dem organisch gewachsenen Siedlungskörper der Kühle Kavelsiedlung und der abseits entstandenen Wochenend- und Wohnsiedlung „Am Waldrand“ eine wesentliche Rolle, hier insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der maßvollen Erweiterung von attraktiven Wochenendhausansiedlungen im Gemeindegebiet, was zur Angebotsvielfalt an freizeitorientierten Wohnformen im Berlin nahen Umfeld beiträgt. Zudem trugen ebenfalls zur Standortfindung die Erschließungsmöglichkeiten direkt über die Bergstraße bei. Bei der Neuinanspruchnahme von Bauflächen wurden keine Flächen für die Landwirtschaft einbezogen.

Nach Abwägung der vorgenannten Standortkriterien ist der Bereich südlich der Bergstraße für die Ansiedlung von Wochenendhausgrundstücken und Wohngrundstücken gewählt worden. Andere, für Maßnahmen der Innenentwicklung geeignete Flächen, stehen innerhalb des Siedlungsbereiches nicht zur Verfügung oder sind nicht im Eigentum der Gemeinde.

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Rüdnitz zum Bebauungsplan „Bergstraße“ wurde durch die Gemeindevertretung am 21.01.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 2 vom 23. Februar 2021.

2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonst. Erfordern. der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat zum geplanten Vorhaben der Gemeinde Rüdnitz am 16.10.2020 eine Stellungnahme zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung abgegeben.

5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7) Förmliche Beteiligung der Behörden zum Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8) Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Rüdnitz und dem Investor zum Bebauungsplan „Bergstraße“ wurde durch die Gemeindevertretung am 22.04.2021 beschlossen.

9) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Bergstraße, beginnend am Kreuzungspunkt Alte Heerstraße / Ecke Bergstraße bis zum östlichen Ende des Waldes. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine zusammenhängende Waldfläche, die nach Auskunft der unteren Forstbehörde ca. 4,2 ha umfasst. Im östlichen Waldbereich befinden sich Zufahrten, die teilweise die Wochenendgrundstücke nördlich der Straße „Am Waldrand“ erschließen. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist durch eine Freifläche entlang der Bergstraße geprägt, die ursprünglich als Sportplatz genutzt wurde. Vereinzelt haben sich hier Gehölzinseln gebildet. Im weiteren Verlauf der Bergstraße schließen sich südlich einzelne Baugrundstücke (Bergstraße Nr. 6-11) an.

Im Umfeld befinden sich gegenüber der Bergstraße im westlichen Teil Wohngrundstücke und ein Pferdehof, die zum Siedlungsbereich Kühle Kaveln gehören. Weiter östlich schließen sich Koppeln und Grünflächen entlang der Bergstraße an.

Unmittelbar südlich des Plangebietes liegen Wochenendhaus- und vereinzelt Wohngrundstücke, die über den südlich davor liegenden Weg „Am Waldrand“ erschlossen werden.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht über die unmittelbar nördlich verlaufende Gemeindestraße „Bergstraße“. Diese mündet ca. 1,3 km westlich in die Bernauer Straße (L200) mit Anschlussmöglichkeiten nach Biesenthal (nördlich) und Bernau (südlich). Die Ortsverbindungsstraße „Bergstraße“ führt in östlicher Richtung nach Albertshof und weiter nach Bernau und Werneuchen.

Der Regionalbahnhaltelpunkt Rüdnitz liegt in ca. 500 m nordwestlich an der Bahnhofstraße in fußläufiger Entfernung. Haltestellen des regionalen Busverkehrs finden sich an der Bahnhofstraße und im Dorfkern an der Bernauer Straße.

2.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet schließt direkt an den Siedlungsbereich der Ortslage Kühle Kaveln an (Bergstraße). Der notwendige Netzausbau ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern

für die Medien Trink- und Abwasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation vertraglich abzusichern.

Für die Medien Trink- und Abwasser erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger WAV. Es soll ein Anschluss an das Leitungsnetz nördlich der Bahnstrecke im Bereich der Bahnhofstraße erfolgen. Im weiteren Verfahren wird die Erforderlichkeit der Errichtung eines Abwasserpumpwerkes geprüft.

Alle weiteren Maßnahmen sind Gegenstand der Erschließungsplanung.

Die Andienung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist durch den verkehrlichen Anschluss an die Bergstraße und Alte Heerstraße gegeben. Der geplante Ausbau der Planstraßen A und B lässt die Andienung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu.

Löschwassergrundschatz / Brandschutz

Der Löschwassergrundschatz ist durch den Träger des Brandschutzes sicherzustellen. Die Sicherung des Brandschutzes ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Niederschlagsversickerung

Grundsätzlich wird seitens der Gemeinde eingeschätzt, dass aufgrund der Größe des Plangebietes verschiedene wirksame Maßnahmen der Grundstücksentwässerung möglich sind.

2.4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlung „Kühle Kaveln“, zwischen bestehender Wohnbebauung entlang der Bergstraße und der Wochenendhaussiedlung im Süden. Der Geltungsbereich ist zum Überwiegenden Teil von Wald bedeckt. Lediglich das Flurstück 135 im Nordwesten ist unbewaldet und als Rasenfläche bzw. Siedlungsgrün gestaltet. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

Bei der Waldfläche handelt es sich um relativ lichte Kiefern- und Birkenbestände mit entsprechend ausgeprägter Strauchvegetation aus natürlicher Verjüngung und verschiedenen Straucharten. Zum Strukturreichtum trägt insbesondere im Birkenbestand auch ein recht hoher Totholzanteil sowie eine von Gräsern dominierte Krautschicht bei.

Ebenfalls zum Geltungsbereich gehört das Flurstück 135 mit einer extensiv gepflegten Freifläche und lockerem Baumbestand aus Kiefern und einzelnen Laubbäumen. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und zumindest gelegentlich für Freizeit und Sport genutzt. Parallel zur Bergstraße und zur Alten Heerstraße verlaufen unbefestigte und überwiegend als Fahrspuren ausgebildete Wege. Ebenso führt ein Weg durch den Birkenbestand im mittleren Teil des Plangebietes und erschließt rückwärtig einzelne Wochenendhausgrundstücke.

Damit sind von der Planung Lebensräume mit überwiegend hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen betroffen, jedoch keine nach §30 BNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von erodierten Grundmoränenbildungen aus Geschiebelehm mit Resten von Schluff und Sand sowie von Schmelzwasserablagerungen. Entsprechend sind im Gebiet vorherrschend Braunerden ausgebildet, welche auf den Nadelwaldstandorten auch podsoliert sein können. Der Geltungsbereich ist unbebaut und frei von nennenswerten Vorversiegelungen.

Im Gebiet besteht ein geringer Grund- bzw. Stauwassereinfluss mit Flurabständen des Grundwassers von 2 bis 5 m. Es ist für die Grundwasserneubildung und Trinkwassergewinnung durchaus bedeutsam (Trinkwasservorbehaltsgebiet), wenngleich es sich außerhalb von Einzugs- oder Wasserschutzgebieten um Wasserwerke befindet. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend nicht vorhanden. Nächstgelegen ist das Pfauenfließ rund 200 m nördlich, welches das nach Nordwesten leicht abfallende Gelände Richtung Biesenthaler Becken entwässert.

Die Waldfläche besitzt neben ihrem Biotopwert auch eine Funktion als kleinteiliges Frischluftentstehungsgebiet im Siedlungsbereich sowie im Umfeld des klimatisch belasteten Großraums Berlin. Sie ist darüber hinaus für das Ortsbild in Kühle Kaveln prägend. So dominieren die Birken- und Kiefernbestände das Bild auf der gesamten Länge der Wohnbebauung im Norden bis zum Ortsausgang und verstärken maßgeblich den Waldcharakter der Wochenendhaussiedlung im Süden.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Wald- und Grünfläche innerhalb des Siedlungsraums mit ausgeprägten biotischen und abiotischen Funktionen sowie ohne erhebliche Vorbelastungen. Im Zentrum der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan steht daher der Waldbestand und die Kompensation seines Verlustes. Im Umweltbericht der Begründung wird die Ausgangssituation weiter konkretisiert und die bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen ermittelt. Darüber hinaus werden Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich benannt.

2.5. Kampfmittel und Altlasten

Kampfmittel

Es wird auf folgende Regelung hingewiesen:

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Altlasten

Gegenwärtig sind keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt.

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, 16224 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 Bbg AbfBodG

verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.6. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

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

3. PLANUNGSKONZEPT

Auf Grundlage eines Aufstellungsantrages eines privaten Investors für den Bereich zwischen der Bergstraße und den Wochenend- und Wohngrundstücken nördlich des Weges „Am Waldrand“ hat die Gemeinde Rüdnitz ein Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung dieses Bereiches eingeleitet. Um den Anschluss an den Siedlungsbereich nördlich der Bergstraße zu vervollständigen und Bauflächenpotenziale zu aktivieren, hat die Gemeinde zusätzlich das Flurstück 135 in die Planung aufgenommen. So soll der Anschluss der bisher abseits der Siedlung liegenden Wochenend- und Wohngrundstücke „Am Waldrand“ hergestellt werden.

Das Planungskonzept sieht vor, dass im westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 28 Baugrundstücken und großzügigen rückwärtigen Gartenflächen entstehen soll. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern soll straßenbegleitend erfolgen. Einerseits werden diese direkt nördlich an die Bergstraße angebunden oder über die neu zu errichtende mittlere Planstraße A erschlossen. Damit wird eine zusätzliche verkehrliche Verbindung zwischen Bergstraße und Alte Heerstraße hergestellt. Dazu ist zukünftig auch ein Kreisverkehr an der Bergstraße/ Ecke Alte Heerstraße geplant, der jedoch nicht Gegenstand des B-Planverfahren ist.

Im östlichen Teil des B-Plans ist die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes mit ca. 29 Grundstücken geplant. Dieses erweitert das bereits vorhandene Wochenendhausgebiet südlich des B-Plans. Eine spangenförmige Erschließung (Planstraße B) bindet die gegenwärtig über die Waldfläche erschlossenen Wochenendgrundstücke an die Bergstraße an. Weitere Wochenendgrundstücke in zweiter Baureihe werden über Zufahrtsstiche von der Bergstraße aus erschlossen.

Somit wird zwar eine Waldfläche von ca. 4,2 ha Größe einer baulichen Nutzung zugeführt. Gleichzeitig wird mit der Planung aber ein bisher abseits des Ortes liegender Siedlungsteil städtebaulich angebunden.

Abbildung 3: Bebauungskonzept, Stand September 2020 (nachfolgende Seite)

4. PLANINHALT

4.1. Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im westlichen Teil des Plangebietes mit dazugehörigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im östlichen Teil wird hingegen ein Sondergebiet der Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß 10 BauNVO festgesetzt.

4.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Textliche Festsetzung 1.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

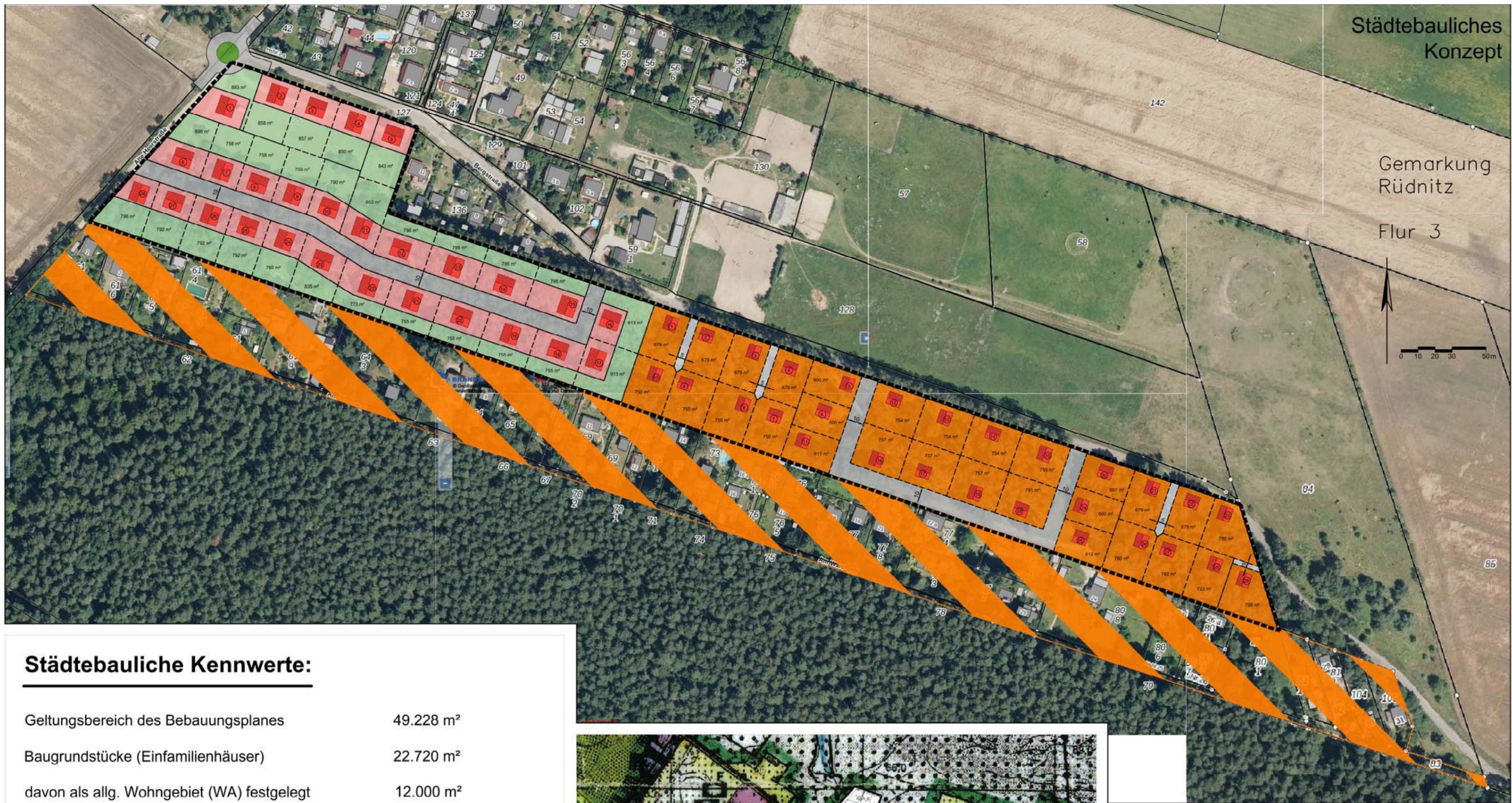
Begründung

Aufgrund der Ringstraßenerschließung in Form einer Anliegerstraße sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Anlagen für Verwaltungen sollen außerhalb des Verwaltungssitzes Biesenthal inmitten eines Wohngebietes mit indirekter Erschließung nicht untergebracht werden, um unnötige Betriebsverkehre zu vermeiden.

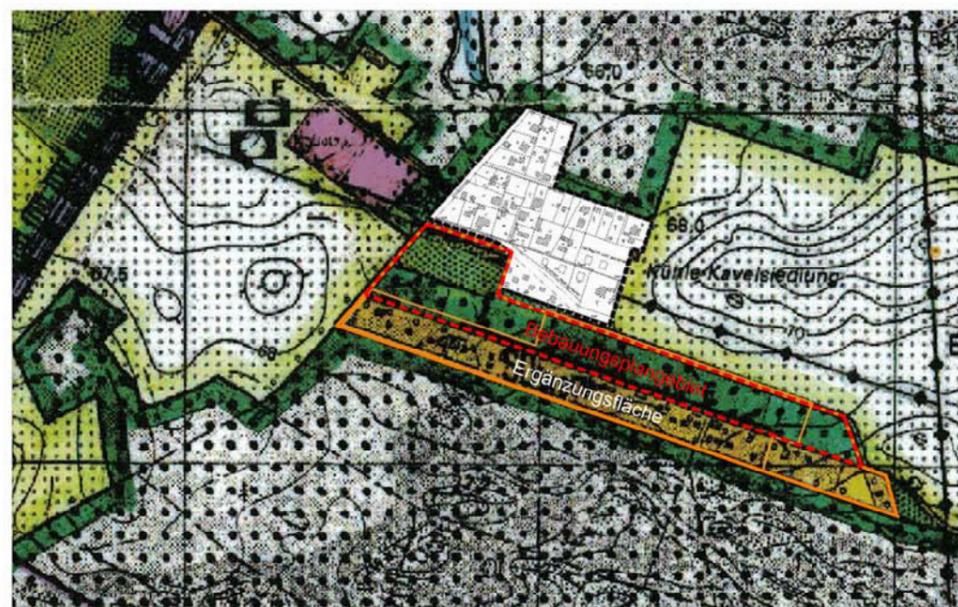
Tankstellen sollen durch die rückwärtige Lage und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Auch stellt sich die Struktur der abseits liegenden Ortslage der Kühle Kavelssiedlung nicht als Tankstellenstandort dar. In angemessener Entfernung verläuft die Bernauer Straße (L200), an der im Hauptort derartige Versorgungsfunktionen angesiedelt werden können.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das durch Wohn- und Wochenendhausbebauung 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.



Städtebauliche Kennwerte:

| | |
|--|--------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 49.228 m ² |
| Baugrundstücke (Einfamilienhäuser) | 22.720 m ² |
| davon als allg. Wohngebiet (WA) festgelegt | 12.000 m ² |
| Anzahl der Grundstücke (Einfamilienhäuser) | 28 |
| Grundstücksgröße | 755 - 913 m ² |
| Verkehrsfläche | 6.020 m ² |
| Wochenendhausgebiet (im B-Plan) | 20.455 m ² |
| Anzahl der Wochenendhausgrundstücke (geplant) | 29 |
| Größe der Wochenendhausgrundstücke | 600-756 m ² |
| Wochenendhausgebiet Kühle Kaveln (Bestand) - Ergänzungsfläche inkl. Weg Am Waldrand | 43.490 m ² |



FNP mit Klarstellungssatzung

Gemeinde Rüdnitz

Bebauungsplan Siedlungsgebiet „Bergstraße / Am Waldrand“

**Städtebauliches
Konzept**

Stand: September 2020

Städtebauliches Konzept M 1:2.250

FNP-Auszug M 1:10.000

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

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



4.1.2. Wochenendhausgebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird im östlichen Teil des Plangebietes ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet (SOWoch)“ gemäß §10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1.2

Im Sondergebiet der Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind nur Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt zulässig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 80 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt. (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

Begründung

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 sind im Wochenendhausgebiet ausschließlich Wochenendhäuser zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind die nach den §§ 12 und 14 BauNVO zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen, für die gesonderte Regelungen getroffen werden.

Wochenendhausgebiete dienen der Unterbringung von Wochenendhäusern für zeitweiliges Freizeitwohnen eines festen Nutzerkreises in einem Umfeld mit niedriger Bebauungsdichte.

Mit der Zweckbestimmung des Wochenendhauses für die begrenzte Nutzung zu Freizeit Zwecken an Wochenenden, in den Ferien und der sonstigen Freizeit durch einen festen Nutzerkreis (Eigentümer, Pächter) erfolgt zugleich

- eine Abgrenzung des Wochenendhauses zu der intensiveren Nutzung eines Ferienhauses mit einem ständig wechselnden Personenkreis (Nutzer/Mieter) sowie
- eine Abgrenzung des Wochenendhauses zu einer nicht gewollten Nutzung des Wochenendhausgebietes für baurechtswidriges Dauerwohnen.

Nach der Art der Nutzung ist in Wochenendhausgebieten auch die zulässige Grundfläche zu bestimmen. Diese ist nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, festzusetzen. Anhand eines Durchschnittswertes der bereits südlich des Plangebietes vorhandenen Wochenendhäuser kann angenommen werden, dass eine Grundfläche von 80 m² als ortsüblich gilt und entsprechend festgesetzt werden kann. Dies entspricht der örtlich vorgefundenen Situation und ist landschaftlich verträglich.

Terrassen und Freisitze werden mit weniger als 10 m² Grundfläche nicht an die Größe des Wochenendhauses angerechnet. Diese dürfen auch überdacht, jedoch nicht seitlich eingehaust oder anderweitig fest verbaut sein, sodass davon eine Wirkung wie von einem Gebäudeteil ausgeht.

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.

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit einer **GRZ von 0,4** und für das Wochenendhausgebiet (SOWoch) mit einer **GRZ von 0,2** festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass im B-Plangebiet aus landesplanerischen Gründen (LEP HR) nur eine maximale Wohngebietsfläche von 12.000 m² zulässig sein soll. Der anrechenbare Anteil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes an der Grundstücksfläche fällt entsprechend geringer aus, sodass je Grundstück ein Anteil von ca. 300-400 m² WA-Fläche entsteht. Damit ist eine ortsübliche Bebauung mit einem Wohnhaus zuzüglich Terrasse von ca. 120-160 m² möglich. Darüber hinaus können auf ca. 60-80 m² eine Garage mit Zufahrten errichtet werden. Der Anteil des Baulandes (WA) am gesamten Grundstück inklusive der festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“ kann unterschiedlich ausfallen. Der Anteil der privaten Grünfläche am Baugrundstück wird nicht an die Ermittlung der GRZ angerechnet.

Unter Zugrundelegung der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen von insgesamt ca. 12.000 m² ergibt sich aus der GRZ von 0,4 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. **4.800 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. 7.200 m².

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind nach textlicher Festsetzung 3,4 je Grundstück 40 m² durch Nebenanlagen versiegelbar. Auf Grundlage der geplanten 28 Baugrundstücke ergibt sich in den Hausgartenflächen eine Gesamtversiegelung von **1.120 m²**.

Wochenendhausgebiet

Die Gesamtfläche des Wochenendhausgebietes beträgt ca. 20.190 m², die auf ca. 29 Wochenendhausgrundstücke verteilt werden sollen. zulässig sind je Wochenendhausparzelle eine Grundfläche von höchstens 80 m². Diese dürfen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 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 Wochenendhausgebiet eine maximale Bebaubarkeit von 120 m² je Parzelle, was einer Bebauung von insgesamt ca. **3.480 m²** entspricht.

Verkehrsflächen

Hinzu kommen für den Geltungsbereich Verkehrsflächen ohne weitere Festsetzung auf ca. 6.325 m². Im Falle eines siedlungsstraßenüblichen Ausbaus der Planstraßen (exklusive Mulden und Straßenbegleitgrün ca. 70%) ergäbe sich eine überbaubare Fläche in Höhe von ca. **4.430 m²**.

Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von insgesamt ca. **13.830 m²**.

Vollgeschosse

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

Für die Wochenendhausgrundstücke ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, weil dies dem Nutzungszweck des Freizeitwohnens entspricht.

4.3. Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke

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 ausschließlich Einzelhäuser (E) 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.

Für das Wochenendhausgebiet sind nur Einzelhäuser (E) und eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Da ergänzend nur eine maximale Grundfläche von 80 m² zulässig ist, erübrigt sich eine Festsetzung der Gebäudelänge oder die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

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 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 durchgrüneten 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.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Textliche Festsetzung 2.2

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:

- in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) = 750 m²
- in den Sondergebieten (SOWoch) = 600 m²

Private Grünflächen sind an die Größe der Baugrundstücke anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Begründung

Die Bestandsgrundstücke im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes geben eine großzügige Durchgrünung und Auflockerung vor. Daran angelehnt sollen auch die neu zu bildenden Grundstücke eine Mindestgröße nicht unterschreiten. Als städtebaulich angemessen wird für die Baugrundstücke im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² angesehen. Dies korrespondiert auch mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise. Somit ist sichergestellt, dass eine angemessen große Bebauung mit Einfamilienhäusern auf den jeweiligen Baugrundstücken realisierbar ist. Klarstellend wird bestimmt, dass die rückwärtig festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ an die Größe der Baugrundstücke anzurechnen sind.

Für den Bereich des Sondergebietes der Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ soll ebenfalls eine angemessen große Grundstücksfläche gesichert werden. Dies soll einerseits aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich einer aufgelockerten und durchgrüneten Grundstücksnutzung erfolgen und andererseits dazu beitragen, dass ein größtmöglicher Erhalt von Altbaumbeständen gesichert wird.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt einheitlich mit einem Abstand von 3 m zur gemeinsamen Grenze des jeweils festgesetzten Baugebietes mit der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche. Rückwärtig verläuft die Baugrenze auf der Grenzlinie zur festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“, um so einen größtmöglichen Spielraum zur Anordnung der Wohngebäude bzw. Wochenendhäuser auf dem Grundstück einräumen zu können.

4.5. Erschließung

4.5.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den direkten Anschluss an die nördlich verlaufende Bergstraße und die östlich liegende Alte Heerstraße gesichert. Die grundsätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist durch die innerörtliche Lage gewährleistet. Teile der geplanten Wohn- und Wochenendhausgrundstücke können direkt über die Gemeindestraßen Bergstraße und Alte Heerstraße erschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll zumindest vorbereitend dazu beitragen, dass in der Zukunft ein Ausbau des Kreuzungspunktes Bergstraße / Ecke Alte Heerstraße zum Kreisverkehr ermöglicht wird. Die Maßnahme wird jedoch nicht durch das Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

4.5.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Allgemeinen Wohngebiet über den Ausbau einer neuen Verbindungsstraße zwischen der Alten Heerstraße und der Bergstraße als Mittelerschließung für die neu zu bildenden Wohngrundstücke. Die Verkehrsraumbreite wird mit 10 m festgesetzt (Planstraße A), in dem ein ausreichend dimensionierter Straßenausbau als öffentliche Anliegerstraße erfolgen kann.

Die Planstraße B im Wochenendhausgebiet wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der neuen Freizeitgrundstücke herzustellen als auch eines Teils der bereits bestehenden Wochenendhausgrundstücke im südlich angrenzenden Bereich ordnungsgemäß abzusichern.

Die einheitliche Verkehrsraumbreite von 10 m beinhaltet neben der Fahrbahn auch den Seitenstreifen, der für Grundstückszufahrten sowie die Entwässerung und Medienverlegung benötigt wird.

Die Abgrenzung zu den anliegenden Baugebieten erfolgt über die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie.

Im Bereich des Wochenendhausgebietes werden zur Erschließung der zweiten Baureihe drei private Stichstraßen mit 5 m Breite festgesetzt. Damit soll eine ordnungsgemäße rückwärtige Baulanderschließung abgesichert werden.

4.6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005-1 konkretisiert. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen jeweils für sich mit den Orientierungswerten (OW) verglichen und nicht addiert werden. Die DIN 18005-1 legt für die Bauleitplanung folgende OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten fest:

tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) 55 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 45/40* dB(A)

für Wochenendhausgebiete gelten folgende Orientierungswerte:

tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) 50 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 40/35* dB(A)

* gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

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 Luftlinienabstand):

- Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „**Bergstraße**“, die Erschließungsfunktion für den Regionalbahnhof Rüdnitz, für die nördlich anliegenden Wohngebiete sowie für den Ortsteil Albertshof hat. Grundsätzlich ist aber durch die über diesen Straßenabschnitt angebundene Siedlungslagen von relativ geringen Fahrzeugbewegungen auszugehen. Wesentliche Auswirkungen aus dem Fahrzeugverkehr sind deshalb nicht zu erwarten.
- In ca. 420 m Entfernung verläuft westlich die **Regional- und Fernbahnlinie Berlin-Stralsund**. Diese wird vom Regional-, Fern- und Güterverkehr bedient. Gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) liegt der westliche

Teil des Allgemeinen Wohngebietes in einem Verlärmbereich von >55-60 dB (LDEN), nachts bis zur Hälfte des Plangebietes in einem Verlärmbereich von >45-50 dB(A). die geplanten Allgemeinen Wohn- und Wochenendhausgebiete reichen nicht näher an die Bahnstrecke heran, wie bereits bestehende und vergleichbare Wohnlagen im Siedlungsgebiet Kühle Kaveln. Es ist daher durch den Schienenverkehr von keiner unzumutbaren Belästigung auszugehen.

- Ca. 60 m westlich liegt der Sportplatz der Gemeinde Rüdnitz. In gleicher Entfernung liegen Wohngrundstücke nördlich der Bergstraße. Es wird daher von keiner unzumutbaren Lärmbelästigung ausgegangen.
- Nördlich der Bergstraße befindet sich ein Reiterhof sowie Pferdekoppeln. Aufgrund der Hauptwindrichtung Südwest und der großzügig angelegten Freiflächen sowie deren Verteilung im Landschaftsraum wird von keinen wesentlichen Immissionen ausgegangen.
- Die Gegebenheiten vor Ort lassen darüber hinaus wesentlich belastende Immissionen durch Lärm (z.B. Freizeit- und Gewerbelärm) nicht erkennen.

Durch das Vorhaben selbst werden keine weiteren wesentlichen Immissionen erzeugt. Der zusätzlich entstehende Anwohnerverkehr wird direkt auf die öffentlichen Gemeindestraßen abgeführt. Das südlich angrenzende bestehende Wohn- und Wochenendhausgebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist von der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes nicht betroffen (ausgenommen die durch die Planstraße B erschlossenen bestehenden Grundstücke südlich des B-Plans).

4.7. Umweltplanung, Grünordnung, 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 Siedlungs- und Landschaftsräume. Mit den zusätzlichen Hinweisen zu Bauzeitenregelung und den Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere der Waldumwandlung, wird den Anforderungen des Naturschutzes Rechnung getragen. Die Festsetzungen und Hinweise sind im Einzelnen:

4.7.1. Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 3.1:

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

Begründung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne der Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit Übergang in die angrenzende Landschaft 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 privaten Wohngrundstücken und den Wochenendhausgrundstücken sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum oder 2 kleinkronige Bäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestandsbäume auf dem Baugrundstück ab einem Stammumfang von 60 cm können auf notwendige Pflanzungen angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Zum Erhalt des durch Waldflächen geprägten Ortsbildes der Kühle Kavelnsiedlung soll durch die geplante Ergänzung des Siedlungsgebietes auch eine grünordnerische Aufwertung erfolgen. Gegenwärtig ist die Fläche fast vollständig bewaldet. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind geprägt durch großen Altbaumbestand. Diesem Durchgrünungscharakter folgend sollen pro Baugrundstück mindestens ein großer Baum bzw. zwei kleine Bäume gepflanzt werden. Damit wird eine gute Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet. Dies wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft zudem Rückzugsräume und Nistplätze für Vögel.

Insbesondere der Birkenbestand hat sein Endlebensalter erreicht. Der Kiefernbestand ist hingegen vital ausgeprägt. Um den Waldsiedlungscharakter zumindest teilweise zu erhalten, werden deshalb Bestandsbäume an die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen angerechnet und so der Erhalt von Altbäumen gegenüber einer Abholzung und Neupflanzung begünstigt. Der Baumerhalt ist im Einzelfall auf den jeweiligen Baugrundstücken zu prüfen.

Textliche Festsetzung 3.3:

Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach der textlichen Festsetzung 3.1 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 Pflanzlisten aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Nr. I. Großkronige Bäume:

| | |
|----------------------------|----------------|
| <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 |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| <i>Pinus sylvestris</i> | Gemeine Kiefer |

Nr. II Kleinkronige Bäume:

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| <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 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. Nadelgehölze in Form von Hecken sind als Pflanzung im Sinne des Naturschutzrechts als Ausgleichspflanzung nicht erwünscht, da sie siedlungsuntypisch sind und in Bezug auf die vorkommende Fauna keine wertvollen Biotopstrukturen ausbilden. 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 vorgenannten textlichen Festsetzungen gebunden.

Textliche Festsetzung 3.4:

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis insgesamt 40 m² je Grundstück

zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) 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. Als angemessen gilt je Grundstück insgesamt 40 m² Bebaubarkeit mit z.B. Pools, Gartenhäusern, Gewächshäusern oder Freisitzen.

Zur Wahrung des naturnahen Siedlungscharakters und offener Gartenbereiche sollen Grundstückseinfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) erhalten. Zudem sollen diese ein ungehindertes Wandern von Amphibien, Reptilien und anderer Kleintierarten ermöglichen.

4.7.2. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollen die Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Eine zusätzliche Beschränkung kann notwendig werden, wenn Fledermausquartiere betroffen sind. Weitere Ausführung zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz erfolgen in der Entwurfsfassung auf Grundlage des dann vorliegenden Artenschutzfachbeitrages.

4.8. Waldumwandlung

Nach Auskunft der unteren Forstbehörde vom 11.11.2020 befinden sich 4,2 ha Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) innerhalb des B-Plangebietes (Flurstück 60). Das Flurstück 135 ist nicht bewaldet.

Der Waldersatz wird im sogenannten integrierten Verfahren, also im Bebauungsplan abgearbeitet. Regelmäßig erfolgt dies durch 50% Erstaufforstungsanteil und 50% Waldverbesserungsmaßnahmen im selben Naturraum wie der Eingriff. Weitere Informationen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan eingeholt. Für die Sicherung konkreter Maßnahmenflächen erfolgte bereits ein Vorgespräch mit einem Forstdienstleister. Bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans werden diese im Detail festgelegt. Der Erhalt eines Teils der Altbaumbestände wird angestrebt (siehe Begründung zur textlichen Festsetzung 3.2).

4.9. Örtliche Bauvorschriften

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

Textliche Festsetzung 4.1:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Sondergebieten der Erholung (SO Woch) 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 Höhe der Einfriedungen soll ein tunnelartiges Erscheinungsbild vermeiden und die Schaffung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raumes begünstigen.

Sofern die Hecken auf der Grundstücksgrenze angepflanzt werden, gelten sie als Einfriedung und dürfen ebenfalls nur 1,5 m hoch sein. Werden sie hinter der Einfriedung gepflanzt, sind die Regelungen gemäß dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) zu beachten.

Textliche Festsetzung 4.2

Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Begründung

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

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

Die Gemeinde Rüdnitz stellt gegenwärtig eine eigenständige Stellplatzsatzung auf. Es wird davon ausgegangen, dass diese noch vor Rechtskraft des in Rede stehenden Bebauungsplanes in Kraft gesetzt wird. Damit wird sie Bestandteil des Bebauungsplanes und die örtliche Bauvorschrift 4.2 wird gegenstandslos.

Textliche Festsetzung 4.3

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30-50 Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

Begründung

Ergänzend zur Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Nutzung des Dachgeschosses gemäß örtlicher Bauvorschrift 4.3 konkretisiert. In den WA-Gebieten sollen die obersten zulässigen Vollgeschosse (zweites Obergeschoss) als Dachgeschosse ausgebildet werden. Dachgeschosse, die kein Vollgeschoss im Sinne der BbgBO sind, fallen nicht unter diese Regelung, z.B. Dächer auf eingeschossigen Bungalows mit geringerer Dachneigung.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 50 Grad begrenzt sind. Die örtliche Bauvorschrift dient auch dazu, städtebaulich ungewollte und für den Siedlungsbereich Kühle Kaveln untypische Stadtvillen mit voll ausgeschöpftem zweiten Vollgeschoss zu vermeiden.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 4.9 ha.

| Gesamtfläche | 4,9 ha | 100 % |
|--|---------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1,2 ha | 24 % |
| Sondergebiet der Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SOWoch) | 2,0 ha | 41 % |
| Verkehrsflächen, davon | 0,6 ha | 12 % |
| öffentlich | 0,5 ha | |
| privat | 0,1 ha | |
| Private Grünfläche „Hausgarten“ | 1,1 ha | 23 % |

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

III. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

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

1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer Wohn- und Wochenendhausnutzung in Kühle Kaveln, südlich entlang der Bergstraße. Zusätzlich soll die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes als auch eine ordnungsgemäße Erschließung von Teilen der Wochenendgrundstücke nördlich des Weges „Am Waldrand“ gesichert werden. Dabei soll durch den B-Plan ein Siedlungsschluss mit der bestehenden Wochenendhaussiedlung hergestellt werden.

So setzt der Bebauungsplan im westlichen Teil des Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Grünflächen für zugehörige Hausgärten fest. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das Wohngebiet auf eine offene Einfamilienhausbebauung beschränkt. Die Erschließung der Grundstücke soll über eine neue Straße erfolgen, welche von der Alten Heerstraße aus durch das Wohngebiet führt und im Norden an die Bergstraße anbindet.

Für die geplante Erweiterung der Wochenendhaussiedlung wird ein Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Hier beschränkt der B-Plan die Bebaubarkeit strikter auf 80 m² pro Grundstück. Die Erschließung soll über eine Ringstraße im Bereich des bereits vorhandenen Weges sowie weitere Stichwege von der Bergstraße aus erfolgen.

Ziel des Bebauungsplans ist auch eine gute Durchgrünung des Gebietes und soweit im Rahmen der geplanten Nutzung möglich, ein teilweiser Erhalt des Waldsiedlungscharakters. Hierfür wird der Erhalt bzw. die Neupflanzung von mindestens einem großkronigen Baum pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Dies entspricht voraussichtlich 2 Bäumen pro Grundstück und insgesamt 114 Bäumen.

1.3. Untersuchungsrahmen

Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestimmen sich nach dem zu prüfenden Bebauungsplan sowie den im folgenden Kapitel beschriebenen Zielen des Umweltschutzes. Es werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie Kultur- und besondere Sachgüter ermittelt. Dabei werden auch Umweltmerkmale außerhalb des Geltungsbereiches sowie kumulative Effekte mit anderen Planungen berücksichtigt soweit dies für mögliche Auswirkungen relevant ist.

Ausgangspunkt für die Umweltprüfung ist eine Beschreibung des Ist-Zustand sowie die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung als Basis-Szenario. Nach Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung folgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden behandelt soweit sie dem Geltungsbereich und den Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

2.1. Rechtsnormen

Baugesetzbuch

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen auch weitere umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehört der Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

Naturschutzgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Grundsatz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einschließlich des Erholungswertes auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) enthält v.a. Verfahrensvorschriften aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

Das Naturschutzrecht ist auch Grundlage für die Eingriffsregelung und wird in der vorliegenden Planung nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz berücksichtigt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Bodenschutzgesetz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer-Verunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden.

Die Ziele des Bodenschutzes finden in der vorliegenden Planung im Rahmen der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung mit Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Neuversiegelung Berücksichtigung.

Immissionsschutzgesetz

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. eine Vorbeugung schädlicher Einwirkungen durch Schadstoffe oder Lärm.

Den Immissionsschutz betreffen im vorliegenden Bebauungsplan mögliche Auswirkungen auf die Luftqualität und die menschliche Gesundheit durch zusätzliche Belastungen durch Verkehr.

Wassergesetze

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Auf Landesebene werden die Ziele durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert. Hiernach sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden verhindert werden, die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden und das Wasserrückhaltevermögen sowie die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt oder verbessert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zwar keine Oberflächengewässer betroffen, die Ziele des Gewässerschutzes sind aber auch hinsichtlich der Grundwasserneubildung und -qualität von Bedeutung.

2.2. Politische Beschlüsse

Neben den genannten rechtlichen Vorgaben sind auch anderweitige politische Beschlüsse oder strategische Zielsetzungen zum Umweltschutz relevant, insbesondere wenn sie auf vergleichbarer politischer Ebene verfasst wurden. So hat das Bundeskabinett z.B. im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage

2016“ das Ziel beschlossen, bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

2.3. Fachplanungen

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm bestimmt allgemeine Ziele und Handlungsschwerpunkte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene des Landes Brandenburg.

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb von Kernflächen bzw. Handlungsschwerpunkten des Naturschutzes gemäß Landschaftsprogramm. Daher gelten dessen allgemeine Ziele des Erhalts und der Entwicklung umweltverträglicher Nutzungen, in diesem Fall v.a. möglichst standortgerechter und naturnaher Wälder.

Aufgrund der im Gebiet überwiegend sorptionsschwachen und durchlässigen Böden gilt außerdem das Ziel einer möglichst bodenschonenden Bewirtschaftung sowie der Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit. In diesem Zusammenhang wird auch die Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit hervorgehoben. Östlich von Rüdnitz ist zudem ein ausgedehntes Trinkwasservorbehaltsgebiet gekennzeichnet, indem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

Entwicklungsziele für Landschaft und Erholung beziehen sich auf eine Verbesserung des vorhandenen Potenzials in der Region. Für die Waldflächen des Plangebietes relevante Ziele sind hierbei die Sicherung und Erweiterung von Laubwaldanteilen sowie eine Strukturanreicherung durch naturnähere Bewirtschaftung. Ausflugs- und Tourismus, hier relevant in Bezug auf die geplante Wochenendhausnutzung, soll an Regionalbahnhaltstellen wie hier in Rüdnitz konzentriert werden.

Landschaftsrahmenplan

Für das Plangebiet relevante Entwicklungsziele im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim (Entwurf 2018) beziehen sich auf die Entwicklung strukturreicher Laubmischwälder bzw. auf Waldumbau sowie Waldrandentwicklung. In der Karte zu Entwicklungszielen und Maßnahmen ist außerdem die Neupflanzung von Baumreihen bzw. Alleen entlang von Straßen und Wegen, hier v.a. der Alten Heerstraße und der Bergstraße dargestellt.

3. MERKMALE DER UMWELT

3.1. Derzeitiger Umweltzustand

3.1.1. Naturräumliche Einordnung

Die Landschaft um 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. Im Landschaftsprogramm wird das Gebiet der naturräumlichen Region „Barnim und

Lebus" zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlung „Kühle Kaveln“, zwischen bestehender Wohnbebauung und Wochenendhausnutzung. Selbst zum überwiegenden Teil bewaldet, ist der Geltungsbereich randlich Teil eines größeren Waldkomplexes südöstlich von Rüdnitz (Rüdritzer Heide) mit höher gelegenen Sanddünen, den sogenannten Krähenbergen. In Richtung der Siedlung fällt das Gelände leicht ab und führt in den schmalen Niederungsbereich des Pfauenfließ, welches nach Nordwesten zum Biesenthaler Becken entwässert.

3.1.2. Flächennutzung und Schutzgebiete

Der Geltungsbereich ist zum überwiegenden Teil von Wald bedeckt. Lediglich das Flurstück 135 im Nordwesten ist unbewaldet und als Rasenfläche bzw. Siedlungsgrün gestaltet. Nördlich schießt die Wohnbebauung von Kühle Kaveln an und auch im südlichen Anschluss befindet sich auf gesamter Länge ein Siedlungsstreifen in Form von Wochenendhausbebauung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdnitz ist das Gebiet mit Ausnahme der genannten Grünfläche als Wald dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Auch der großräumige Naturpark Barnim umfasst das Plangebiet nicht und reicht von Westen lediglich bis zur Bahnstrecke bei Rüdnitz. Das nächst gelegene Schutzgebiet ist das NSG sowie FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“ rund 2,5 km nordwestlich.

3.1.3. Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich ist zu rund 80% mit Wald bedeckt. Dabei handelt es sich um überwiegend lichte Kiefern- und Birkenbestände mit entsprechend ausgeprägter Strauchvegetation aus natürlicher Verjüngung derselben Baumarten aber auch Sträuchern wie Traubenkirsche, Holunder und anderen. Zum Struktureichtum der Waldfläche trägt insbesondere im Birkenbestand auch ein recht hoher Totholzanteil sowie eine von Gräsern dominierte Krautschicht bei. Entlang der südlichen Grenze wird der Bestand durch die anschließende Wochenendhausnutzung beeinflusst, durch schmale Wege, Ablagerungen von Schnittgut und in den Wald einwachsende Ziersträucher.

Ebenfalls zum Geltungsbereich gehört das Flurstück 135 mit einer gepflegten Freifläche und lockerem Baumbestand aus Kiefern und einzelnen Laubbäumen (Bergahorn und Linde). Die Fläche wird regelmäßig gemäht, wie auch ältere Luftbilder zeigen und wahrscheinlich gelegentlich für Freizeit und Sport genutzt. Hiervon zeugt zumindest ein mobiles Fußballtor am Waldrand. Entlang der Bergstraße wird die Fläche auch teilweise zum Parken genutzt. Der Vegetation nach handelt es sich um einen sandigen Standort, vereinzelt mit Trockenrasenarten wie der Grasnelke, allerdings nur im weniger genutzten bzw. gemähten Teil im Osten. Die Fläche wird als Scherrasen sowie im östlichen Teil als ruderale Wiese kartiert. Eine Ausprägung von Sandtrockenrasen, welche einen Schutz gemäß §30 BNatSchG erfordern würde, ist nicht vorhanden.

Parallel zur Bergstraße und zur Alten Heerstraße verlaufen unbefestigte und überwiegend als Fahrspuren ausgebildete Wege. Ebenso führt ein Weg durch den Birkenbestand im mittleren Teil des Plangebietes und erschließt rückwärtig einzelne Wochenendhausgrundstücke. Die Bergstraße (Asphalt) sowie die Alte Heerstraße (Schotterweg) werden durch den Geltungsbereich nur geringfügig angeschnitten.

Das Plangebiet ist des Weiteren umgeben von der Einzelhausbebauung sowie Weideflächen bzw. Pferdekoppeln im Norden sowie von der Wochenendhaussiedlung und daran anschließenden Kiefernforsten im Süden. Im Westen befinden sich Ackerflächen und der Sportplatz.

Im Folgenden sind die im Geltungsbereich vorhandenen Biotoptypen mit Flächenanteilen und einer überschlägigen Bewertung tabellarisch zusammengefasst.

| Code | Biotoptypen | Biotopwert | Fläche |
|---------------|--|-------------------|-----------------------------|
| 05113 | Ruderales Wiesen | mittel | 2.186 m ² |
| 05160 | Scherrasen | gering | 4.797 m ² |
| 07150 | Solitärbäume und Baumgruppen | hoch | |
| 08360 | Birkenforst | hoch | 25.077 m ² |
| 08480 | Kiefernforst | hoch | 15.267 m ² |
| 10273 | Hecke mit Formschnitt | mittel | 110 m ² |
| 12612 | Straßen mit Asphalt oder Betondecke | sehr gering | 76 m ² |
| 12651 | Unbefestigte Wege | gering | 1.573 m ² |
| 12652 | Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung | sehr gering | 21 m ² |
| Gesamt | | | 49.107 m² |

Tabelle 2: Biotopbestand

Für die konkrete Bewertung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt derzeit eine faunistische Bestandserfassung zu Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorliegen.

Abbildung 4: Biotopkarte, Stand Mai 2021 (nachfolgende Seite)



Legende Biototypen

Kartierung entsprechend Liste der Biototypen Brandenburgs, Stand 09.03.2011

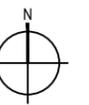
- | | | |
|---|---|--|
|  05113 Ruderales Wiesen |  08360 Birkenforst |  12612 Straßen mit Asphalt oder Betondecke |
|  05160 Scherrasen |  08480 Kiefernforst |  12651 Unbefestigte Wege |
|  07150 Solitäräume und Baumgruppen |  10273 Hecke mit Formschnitt |  12652 Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung |

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)
 ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg
 Stand März 2021

- | | |
|---|--|
|  Gebäude (Bestand) |  Geländehöhe über Normalhöhennull |
|  öffentliche Verkehrsfläche (Bestand) |  Weg / Straße |
|  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer |  Ackergrenze / Vegetationsgrenze |
| |  Bestandsbäume / Vegetationsflächen |

Amt Biesenthal-Barnim
 Bebauungsplan „Bergstraße“
 Gemeinde Rüditz

Biotopkarte
 Stand: Mai 2021
 Maßstab 1:2.000



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

3.1.4. Boden und Geologie

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich erodierter Grundmoränenbildungen aus Geschiebelehm mit Resten von Schluff und Sand sowie von Schmelzwasserablagerungen der Vorschüttphase des Brandenburger Stadiums mit Sanden und Kiesbeimengungen. Entsprechend sind im Gebiet vorherrschend Braunerden ausgebildet, welche auf den Nadelwaldstandorten podsoliert sein können.

Laut der großmaßstäblichen Übersichtskarte BÜK300 können im Gebiet auch vergleyte Braunerden auftreten, wobei dies eher in dem nordwestlich liegenden Niederungsbeereich des Pfauenfließ mit höherem Grund- bzw. Stauwassereinfluss zu erwarten ist. Dort sind (außerhalb des Plangebietes) auch kleinflächige Moorbildungen vorhanden.

Die Erosionsgefahr von Braunerden ist allgemein gering durch Wasser und hoch durch Wind, wenngleich der Waldbestand dies im Gebiet wesentlich mindert. Humusgehalt und Kohlenstoffvorrat der vorherrschenden Böden sind gering.

Der Geltungsbereich ist unbebaut und frei von nennenswerten Vorversiegelungen. Die überwiegend unbefestigten Wege bedingen lediglich eine kleinflächige und lokal begrenzte Verdichtung der Böden. Die unter Auswirkungen der Planung berücksichtigte Vorversiegelung von 90 m² resultiert aus schmalen Überlagerungen des Geltungsbereiches mit umliegenden Straßen.

3.1.5. Grundwasser und Oberflächengewässer

Rüdnitz liegt im Grundwassereinzugsgebiet der Oder (Teileinzugsgebiet Finowkanal). Der Flurabstand des Grundwassers ist im Plangebiet vergleichsweise gering, mit 2 bis 3 m im westlichen und ansteigend auf 4 bis 5 m im östlichen etwas höher gelegenen Teil. Unter einem oberflächennahen Geringleiter mit hohem Sandgehalt befindet sich ein geschützter Grundwasserleiterkomplex mit einer Mächtigkeit von 30 bis 50 m.

Das Gebiet ist für die Grundwasserneubildung und auch für die Trinkwassergewinnung durchaus bedeutsam (Trinkwasservorbehaltsgebiet), wenngleich es sich außerhalb konkreter Einzugs- oder Wasserschutzgebiete um Wasserwerke befindet. Rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bestehen in dieser Hinsicht nicht. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Schutzfunktion des vorhandenen Waldbestandes für die Grundwasserbeschaffenheit.

Aufgrund der teils bindigen Deckschichten bei geringem Grund- oder Stauwassereinfluss ist nur eine bedingte Eignung für die Vorortversickerung von Niederschlagswasser vorhanden. Daher werden voraussichtlich Maßnahmen für eine ausreichende Niederschlagentwässerung und zur Minderung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung notwendig.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend nicht vorhanden. Nächstgelegen ist das Pfauenfließ rund 200 m nördlich, welches das nach Nordwesten leicht abfallende Gelände entwässert und bei Wullwinkel in das Langeröner Fließ mündet. Dieses führt weiter bis zur Finow im Biesenthaler Becken.

3.1.6. Klima und Luftqualität

Großklimatische Einordnung

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt rund 600 mm/a, wobei kontinentale Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen können. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5° - 9,0°. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Lokalklimatische Gegebenheiten

Rüdnitz und insbesondere das außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes liegende Kühle Kaveln sind aufgrund der geringen Größe und Bebauungsdichte lokalklimatisch als unbelastet einzustufen. Die umliegenden Landwirtschaftsflächen und Wälder stellen aber in regionalem Kontext wertvolle Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete am Rand der „Berliner Hitzeinsel“ dar. Diese Funktion erfüllt im großräumigen Zusammenhang auch die Waldflächen des Plangebietes. Das lokale Klima beeinträchtigende Vorbelastungen wie Bebauung oder wesentlichen Bodenversiegelung bestehen hier nicht.

Klimawandel

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur der Luft gestiegen. Für den Zeitraum 2021-2050 wird laut dem aktuellen Klimareport Brandenburg ein weiterer Anstieg zwischen 1,1 und 1,5°C erwartet (DWD & LfU 2019). Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept „Energie und Klima für Berlin und Brandenburg“ wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen (GL 2011). Raumordnerisch relevante Folgen des Klimawandels sind:

- häufigere Hitzeperioden oder Hitzewellen,
- steigende Waldbrandgefahr,
- häufigere Starkregenereignisse und Sturzfluten,
- Veränderung der Frequenz und Stärke von Flusshochwässern,
- Häufigere Beeinträchtigung und Zerstörung von Infrastruktur,
- Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen,
- Zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels,
- Zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wassererosion sowie
- Steigende Gefährdung der Artenvielfalt.

Nach der Synthesekarte der „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ des GRK 2 liegt Rüdnitz wie große Teile des Landkreises am Rand der „Berliner Hitzeinsel“ mit prognostizierter Mitteltemperatur im Sommer >19°C sowie inmitten eines Gebietes erhöhter Starkniederschläge (Angaben beziehen sich auf zu erwartende Beeinträchtigungen für den Zeitraum bis 2040 auf Grundlage des 2,0K-Szenariums 2011-40).

Bestehende Belastungen der Luftqualität

Belastungen der Luftqualität können grundsätzlich von Verkehr oder Industrie- und Gewerbe-Emissionen verursacht werden. Das Plangebiet liegt aber weit abseits stark befahrener Verkehrswege und Industriegebiete. Es bestehen daher keine relevanten Beeinträchtigungen der Luftqualität.

3.1.7. Orts- und Landschaftsbild

Kühle Kaveln ist eine kleine, von Einfamilien- und Wochenendhausbebauung sowie von umliegenden Waldgebieten, Landwirtschaftsflächen und Pferdekoppeln geprägte Siedlung. Sie bildet den östlichen Ortseingang von Rüdnitz. Das Plangebiet erstreckt sich südlich entlang der Bergstraße und ist so durch die Lage am Siedlungsrand, bei Berücksichtigung der angrenzenden Wochenendhausnutzung vielmehr durch eine integrierte Siedlungslage gekennzeichnet. Andererseits ist es fast vollständig bewaldet und ist somit randlich Teil des großflächigen Waldgebietes der Rüdritzer Heide.

Für das Ortsbild von Kühle Kaveln ist der Waldstreifen des Geltungsbereiches in besonderer Weise prägend, sowohl aufgrund der Lage als auch durch das Flächenverhältnis zum Siedlungsbestand. So dominieren die Birken- und Kiefernbestände das Bild auf der gesamten Länge der Wohnbebauung im Norden bis zum östlichen Ortsausgang und verstärken außerdem den Waldcharakter der Wochenendhausnutzung im Süden.

Ebenfalls bedeutsam für das Ortsbild ist das Flurstück 135, welches sich in zentraler Lage mit seiner Rasenfläche und Baumgruppen sowie der gelegentlichen Freizeitanutzung als extensives Siedlungsgrün darstellt.

3.1.8. Kultur- und Sachgüter

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter bekannt.

3.1.9. Wechselwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. So stehen die in diesem Kapitel beschriebenen Schutzgüter auf vielfältige Weise miteinander in Beziehung und haben häufig wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst der Zustand des Bodens die Menge und Qualität neu gebildeten Grundwassers, welches wiederum Einfluss auf die Bodenbildung haben kann und nahe gelegene Oberflächengewässer speist. Mögliche Wechselwirkungen oder mittelbare Auswirkungen über verschiedene Umweltbelange hinweg werden grundsätzlich in den Zustandsbeschreibungen und Prognosen mitberücksichtigt.

3.2. Bestehende Vorbelastungen / Umweltprobleme

Wie in den vorigen Abschnitten beschrieben, ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil von Wald bedeckt und unbebaut. Vorbelastungen von Natur und Landschaft

beschränken sich daher auf die Teilversiegelungen und Bodenverdichtung durch Wege sowie auf eine randliche Mitnutzung sowie Ausbreitung von Gartenpflanzen und Ziergehölzen ausgehend von den Wochenendhausgrundstücken. Die von der wenig befahrenen Bergstraße ausgehenden Emissionen sind nur geringfügig.

3.3. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Weiterbestehen des derzeitigen Umweltzustands auszugehen. Die Birken- und Kiefernbestände blieben als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten und würden das Ortsbild von Kühle Kaveln weiterhin maßgeblich prägen. Auch die Freifläche im Nordwesten bliebe voraussichtlich in dieser Form bestehen, da sie regelmäßig gepflegt und genutzt wird. Bei Ausbleiben von Mäharbeiten wäre von einer Verbuschung und Bewaldung durch natürliche Sukzession auszugehen. Eine bauliche Entwicklung der beiden Flurstücke wäre auch aus Sicht der Flächennutzungsplanung ohne B-Plan bzw. eine Änderung des FNP nicht möglich.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

In diesem Kapitel werden die bei Durchführung der Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkung beschrieben. Berücksichtigung finden dabei sowohl direkte und indirekte, kurz-, mittel- und langfristige sowie positive als auch negative Auswirkungen. Zusätzlich werden, soweit zutreffend, kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen benannt.

4.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Mit der vorliegenden Planung soll im Anschluss an die bestehende Siedlung ein Wohngebiet sowie zusätzlich ein Wochenendhausgebiet entwickelt werden. Dabei wird der gesamte Geltungsbereich durch Baugebiete sowie Grünflächen für Hausgärten und die zur Erschließung notwendigen Verkehrswege überplant. Somit ist der Verlust aller hier vorhandenen Biotopstrukturen anzunehmen. Zwar ist der Erhalt von Bäumen innerhalb der künftigen Grundstücke möglich, aber durch verbindliche Festsetzungen nur im Umfang von geschätzten 114 Bäume gesichert.

Wie in Abschnitt 3.1.1 dargestellt, sind von der Planung Biotope hoher Wertigkeit betroffen, vor allem vergleichsweise strukturreiche Waldbestände aus Kiefern und Birken. Bei Durchführung der Planung werden an deren Stelle Einfamilien- bzw. Wochenendhäuser und zugehörige Nebenanlagen errichtet sowie Verkehrswege neu gebaut. Die verbleibenden Flächen werden als private Gärten angelegt und können je nach Nutzungsintensität bzw. Gestaltung einen geringen bis mittleren Biotopwert erhalten.

Insgesamt ergibt sich durch die Planung ein Verlust von Waldlebensräumen mit hoher Wertigkeit im Umfang von rund 4,3 ha. Dieser ist durch geeignete Maßnahmen auf anderen Flächen zu kompensieren. Dies sollte bevorzugt durch Erstaufforstung oder ökologischen Umbau bestehender aber strukturarmer Forsten erfolgen.

Neben dem Biotopverlust sind auch artenschutzrechtliche Konflikte zu berücksichtigen, welche sich aus den Verboten des §44 BNatSchG ergeben. Im Plangebiet ist insbesondere mit einer Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen, möglicherweise auch von Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen. Die konkrete Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen der Planung auf diese Tiergruppen wird auf den Ergebnissen der noch laufenden faunistischen Erhebung basieren und dann im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

4.2. Auswirkungen auf Boden und Fläche

Die bei Durchführung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung bzw. der Flächenverbrauch ergibt sich aus den Festsetzungen von Baugebieten und Verkehrsflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest, welche für Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50% überschritten werden darf. Die zugehörigen Hausgärten können pro Grundstück mit bis zu 40 m² zusätzlich bebaut bzw. befestigt werden. Dabei ist zu beachten, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Bei überschlägiger Annahme von je 50% Nebengebäuden und 50% Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie einem 30%igen Funktionserhalt auf den teilversiegelten Flächen ergibt sich für das gesamte Wohngebiet einschließlich Hausgärten eine maximal zu erwartende Neuversiegelung von ca. 7.800 m².

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt im Wesentlichen über eine neue Verbindung zwischen Alter Heerstraße und Bergstraße auf rund 3.000 m². Im Sondergebiet wird hingegen der bestehende Erschließungsweg aufgenommen und voraussichtlich ausgebaut. Die weiteren Wochenendhaus-Grundstücke werden von der Bergstraße aus durch schmalere Stichwege erschlossen. Für die Verkehrsflächen erfolgt im vorliegenden Plan keine Einschränkung zulässiger Befestigungen. Allerdings sind die Flächen breiter dimensioniert als die Straßen und Wege tatsächlich angelegt werden. Dies ermöglicht Gestaltungsspielraum bei Umsetzung der Planung und begründet bei Berücksichtigung von Mulden und Straßenbegleitgrün die Annahme einer Vollversiegelung auf rund 70% der dargestellten Verkehrsflächen.

Die nachfolgende Tabelle listet alle Teilflächen mit ihrer jeweils maximal zulässigen Bebauung auf und ermittelt die insgesamt ermöglichte Neuversiegelung im Gebiet. In diesem Umfang werden die Bodenfunktionen vollständig beseitigt und müssen durch geeignete Maßnahmen auf anderen Flächen kompensiert werden.

| Festsetzung | Fläche | Bebaubarkeit | Versiegelung |
|------------------------|-----------------------|--|--|
| WA | 12.018 m ² | GRZ 0,4 Überschreitung bis 0,6, 85% versiegelt* | 4.807 m ³ 2.043 m ² |
| Grünflächen | 10.566 m ² | 40 m ² auf 28 GS, 85% versiegelt* | 952 m ² |
| SO Woch | 20.192 m ² | 80 m ² auf 29 Grundstücken Überschreitung bis 120 m ² , 85% versiegelt* | 2.320 m ² 986 m ² |
| Verkehrsflächen | 6.327 m ² | Auf rund 70% der Fläche vollversiegelt | 4.429 m ² |
| Gesamt | 49.107 m ² | | 15.537 m ² |
| Vorversiegelung | | | - 90 m ² |
| Neuversiegelung | | | 15.447 m² |

Tabelle 3: Bodenversiegelung

* 50% mit Nebengebäuden bebaut + 50% mit Stellplätzen und Zufahrten zu 70% teilversiegelt

Während der Bauphase sind außerdem Verdichtungen und Umlagerungen des Bodens zu erwarten, welche eine zusätzliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen auf den später nicht versiegelten Freiflächen des Gebietes darstellen können.

4.3. Auswirkungen auf Grundwasser und Gewässer

Im Umfang der zu erwartenden Bodenversiegelung werden grundsätzlich auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung verursacht, in der vorliegenden Planung im Umfang von rund 1,5 ha. Auf den überbauten oder versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nicht mehr versickern und fließt oberirdisch ab, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vorortversickerung umgesetzt werden.

Stoffeinträge bzw. Verschmutzung des Grundwassers durch Leckagen und Handhabungsverluste in der Bauphase bzw. durch die Nutzung der Baugebiete sind bei sachgemäßem Umgang in der Regel ausgeschlossen. Zudem liegt der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutzgebiete bzw. Einzugsgebieten von Wasserwerken.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

4.4. Auswirkungen auf Klima und Luftqualität

Bei Neubebauung und nennenswerter Bodenversiegelung sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse zu erwarten. So können das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung durch Vegetation vor allem bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und veringertem Luftfeucht führen. In Gebieten mit offener Einzelhausbebauung und

insbesondere in Wochenendhaussiedlungen mit noch geringerer baulicher Dichte und großzügigen Gartengrundstücken sind diese Auswirkung vergleichsweise gering.

Relevanter ist für die vorliegende Planung der Verlust von Waldflächen, also von Frischluftentstehungsgebieten am Siedlungsrand von Rüdnitz bzw. auf regionaler Ebene im weiteren Umland des klimatisch stark belasteten Großraums Berlin.

Auswirkungen auf das globale Klima beziehen sich vorrangig auf die im Gebiet verursachten Emissionen von Treibhausgasen, insbesondere von Kohlendioxid (CO₂). Als Hauptemittenten von CO₂ sind Energiegewinnung, Industrie und Verkehr zu nennen. Durch die geplante Wohn- und Wochenendhausnutzung sowie den damit verbundenen Anliegerverkehr werden in sehr geringem Maße nicht näher bestimmbare Mengen an CO₂ emittiert, die auch zur globalen Klimaerwärmung beitragen werden. Dabei kann jedoch keine zusätzliche und ansonsten vermeidbare Emission gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung angenommen werden. Wohnnutzungen könnten sich vielmehr auch an anderen Standorten ansiedeln.

Wälder sind Ökosysteme, die als sogenannte CO₂-Senken wirksam sind. Insofern bedeutet die vorliegende Planung auch einen Eingriff in diese Funktion der betroffenen Waldfläche für das globale Klima. Diese Auswirkung macht eine Aufforstung oder Verbesserung der Klimafunktionen bestehender Waldflächen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderlich.

Schadstoffemissionen und damit verbundene Beeinträchtigungen der Luftqualität sind vorübergehend durch Baufahrzeuge und später in sehr geringem Maße durch den Anliegerverkehr zu erwarten. Diese werden als unerheblich eingestuft.

4.5. Auswirkungen auf die Landschaft

Auswirkungen auf das Landschaftsbild können grundsätzlich durch Verlust von wertvollen Landschaftselementen, die Überformung historischer Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden. Mit der vorliegenden Planung wird ein rund 4 ha großes Waldstück am Siedlungsrand umgewandelt und mit Wohn- bzw. Wochenendhäusern bebaut. Der Verlust von Wald ist grundsätzlich als Beeinträchtigung der Landschaft zu werten und bedeutet auch im vorliegenden Fall einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. So ist der Waldstreifen entlang der Bergstraße für die Siedlung Kühle Kaveln in besonderem Maße prägend, sowohl für die Wohnbebauung entlang der Bergstraße als auch für die Wochenendhausnutzung im Süden.

Unabhängig vom Verlust der Waldfläche ist auch die geplante Neubebauung selbst ein Eingriff in das Ortsbild. So ist mit den neuen Baugebieten eine Vergrößerung des bestehenden Siedlungskörpers um rund 50% verbunden. Die Überformung der Siedlung wird allerdings durch Lage und Maß der Nutzung wesentlich gemindert. Zum einen durch die Beschränkung auf eine offene Einfamilien- bzw. Wochenendhausbebauung, wie sie im Anschluss bereits vorhanden ist. Zum anderen nimmt der Bebauungsplan bestehende Siedlungskanten und Nutzungsgrenzen auf. So schließt das neue Wohngebiet an der Alten Heerstraße sowie an der bestehenden Wohnbebauung im Osten ab. Darüber hinaus reicht nur das Sondergebiet für Wochenendhäuser

bis auf die Breite derselben Nutzung im südlichen Anschluss. So entsteht eine kompakter Wohnsiedlungskern mit der zum Wald hin anschließenden Wochenendsiedlung.

Großformatige oder sehr hohe und damit eine erhebliche Fernwirkung verursachende Baukörper sind mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

4.6. Auswirkungen auf den Menschen

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen sowie die menschliche Gesundheit können aus möglichen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie aus visuellen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld resultieren. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf Erholung und Freizeitnutzung relevant.

Erhebliche Auswirkungen der Planung im Sinne von Störungen der Anwohner durch zusätzlichen Verkehr sind mit der Festsetzung der Wohn- und Wochenendhausgebiete nicht verbunden. Es sind insbesondere keine Überschreitungen von Richtwerten zum Schallschutz zu erwarten. Auch andere nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind mit der geplanten Nutzung ausgeschlossen.

Gleiches gilt für visuelle Beeinträchtigungen im Wohnumfeld, da es sich lediglich um offene Einfamilienhaus- bzw. Wochenendhausbebauung handelt, welche in der Siedlung bereits vorhanden sind. Die Auswirkungen gehen nicht über den im vorigen Abschnitt erläuterten Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild hinaus.

4.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Architektur- und Bodendenkmale oder andere bedeutsame Kultur und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

4.8. Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Dies schließt auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter ein. Soweit angemessen, soll die Beschreibung außerdem Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung der Auswirkungen solcher Ereignisse sowie Aussagen zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle enthalten.

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU ein Ereignis, das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem Betrieb ergibt, welches zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem gefährliche Stoffe beteiligt sind. Dies kann eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes sein. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt. Ausschlaggebend ist das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen, insbesondere toxischer Substanzen,

explosiver bzw. entzündlicher oder gewässergefährdender Stoffe. Betriebe mit solchen Gefahrenstoffen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden. Zunehmend bedeutsam ist in diesem Kontext auch der Klimawandel mit möglichen Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen sowie Hitze- und Dürreperioden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Hinsicht kein besonderes Gefährdungspotenzial. Es werden darüber hinaus keine besonders sensiblen Nutzungen oder große Menschenansammlungen ermöglicht.

4.9. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Bei der Umweltprüfung sind auch Kumulierungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete von Bedeutung. Solche Kumulierungseffekte können alle Schutzgüter betreffen und die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen erhöhen, welche bei isolierter Betrachtung der Einzelgebiete unerkannt bliebe. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren Planungen, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplan kumulierende Auswirkungen haben könnten.

5. MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH

5.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen beziehen sich auf konkrete Beschränkungen der baulichen Nutzung sowie voraussichtliche Erfordernisse des Artenschutzes.

Begrenzung der Versiegelung

Die Festsetzung von luft- und wasserdurchlässigem Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken trägt zur Minderung der Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung bei. Der Funktionserhalt auf diesen Flächen wird mit mindestens 30% angenommen und in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Zeitliche Beschränkungen von Baumaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollen die Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Eine zusätzliche Beschränkung kann notwendig werden, wenn Fledermausquartiere betroffen sind. Weitere Ausführung zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz erfolgen im Entwurf, nach Vorlage des Artenschutzfachbeitrages.

5.2. Ausgleichsmaßnahmen

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und möglichst in demselben Naturraum umgesetzt werden, um einen wirksamen Ausgleich zu gewährleisten.

Für den vorliegenden Bebauungsplan entsteht aufgrund der Inanspruchnahme von rund 4,3 ha Waldflächen sowie der verursachten Neuversiegelung im Umfang von etwa 15.400 m² ein erheblicher Kompensationsbedarf. Die betroffenen Schutzgüter sind Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie Klima und Landschaftsbild. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen für alle diese Bereiche wirksam sein.

Bei der Bestimmung von konkreten Maßnahmen ist zunächst zu prüfen, inwieweit innerhalb der Eingriffsfläche ein zumindest teilweiser Ausgleich stattfinden kann. In diesem Sinne stellt die Festsetzung zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken eine sinnvolle Maßnahme dar. Insgesamt ist hierdurch mit einer Neupflanzung von bis zu 114 Bäumen zu rechnen.

Für die Deckung des weit darüber hinaus gehenden Kompensationsbedarfs sollen Erstaufforstungen oder alternativ Maßnahmen des ökologischen Waldbaus umgesetzt werden. Dies stellt aus Sicht der betroffenen Schutzgüter die fachlich erforderliche Art der Kompensation dar. Für die Sicherung konkreter Kompensationsflächen erfolgte ein Vorgespräch mit einem Forstdienstleister. Bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans werden diese im Detail festgelegt und mit dem Eingriff bilanziert.

6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch Planungsalternativen zu betrachten, welche unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans möglich erscheinen. Dabei geht es vorrangig um eine anderweitige Ausgestaltung der Planung, während deren Nichtdurchführung oder wesentliche Reduzierung grundsätzlich keine den Zielen entsprechende Variante darstellt. Ziel des Bebauungsplans ist eine Entwicklung einer Wohn- und Wochenendhausnutzung auf Flächen innerhalb der Siedlung Kühle Kaveln. In den Festsetzungen wird bereits der bestehenden Siedlungsstruktur Rechnung getragen und eine effektive Erschließung von der Bergstraße aus ermöglicht. Wesentlich abweichende und aus Umweltsicht zu bevorzugende Alternativen sind unter der zuvor genannten Prämisse nicht erkennbar. Weitere Angaben erfolgen in der Begründung unter Punkt 1.3.4. Standortauswahl/ Alternativenprüfung.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

In der Entwurfsfassung des Bebauungsplans werden zusätzliche Ausführungen zu dann noch verbleibenden Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben und zu erforderlichen Maßnahmen des Monitorings sowie eine allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes ergänzt.