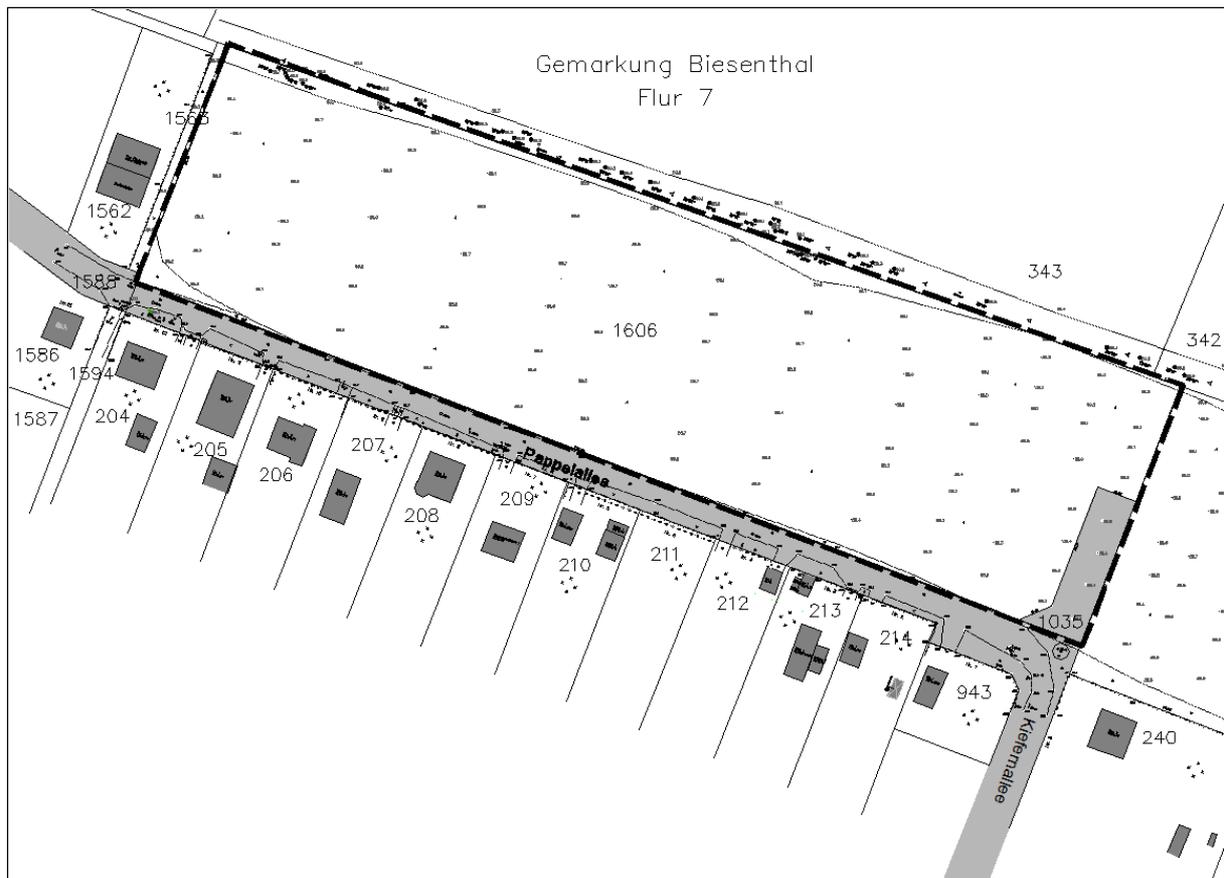




## Bebauungsplan „Nördliche Pappelallee“



Entwurf

September 2019



# Bebauungsplan „Nördliche Pappelallee“

Entwurf September 2019

**Stadt:** Stadt Biesenthal  
Am Markt 1  
16359 Biesenthal  
Tel.: (0 33 37) 20 03  
Fax: (0 33 37) 30 50

**Auftraggeber /  
Vorhabenträger:** DRS Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG  
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-bernaude.de](mailto:info@wow-bernaude.de)

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Max Kortmann, Landschaftsplanung



# Inhaltsverzeichnis

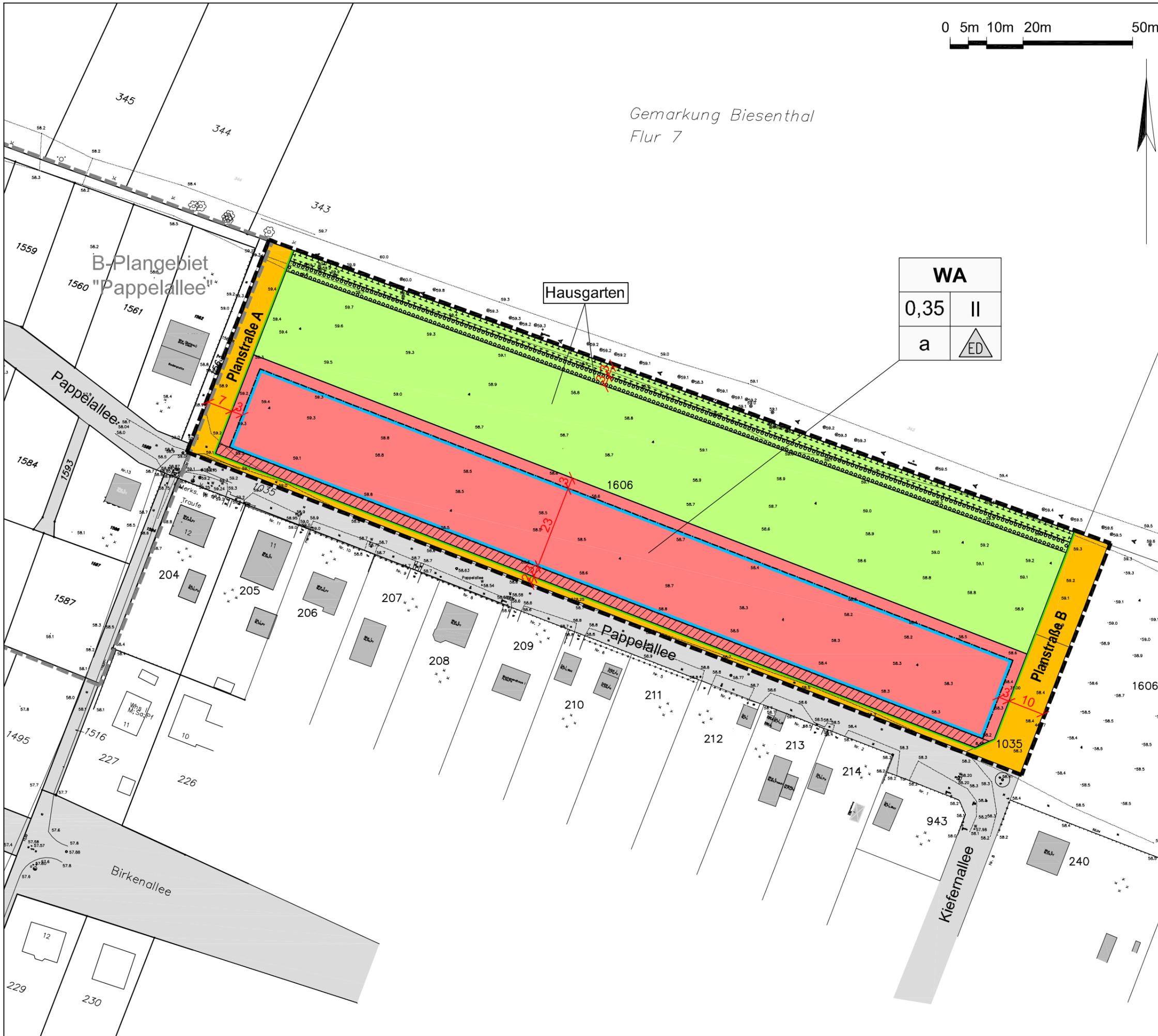
<b>I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>9</b>
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN .....	11
1.1. Anlass und Ziel der Planung .....	11
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	11
1.3. Planungsbindungen.....	12
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	16
2. AUSGANGSSITUATION .....	17
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	17
2.2. Verkehrliche Erschließung .....	18
2.3. Ver- und Entsorgung .....	18
2.4. Natur und Umwelt .....	20
2.5. Altlasten.....	35
2.6. Kampfmittelbelastung .....	36
2.7. Immissionsschutz.....	36
2.8. Bau- und Bodendenkmale.....	37
3. PLANUNGSKONZEPT .....	39
4. PLANINHALT.....	40
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	40
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	40
4.3. Bauweise .....	42
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Grundstücksbreite .....	43
4.5. Verkehrserschließung.....	44
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz.....	45
4.7. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.....	51
5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....	52

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

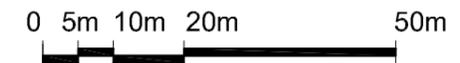
Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	12
Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal .....	14
Abbildung 3: Lageplan der Rammkernsondierungen (BS 1 – BS 3) .....	21
Abbildung 4: Biotopkarte (folgende Seite) .....	23
Abbildung 5: Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Grewe, 2019) .....	29
Abbildung 6: Reptilien im Untersuchungsgebiet (Grewe, 2019) .....	32
Abbildung 7: Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2019) .....	38
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Stand Juli 2019 (nachfolgende Seite) .....	39
Tabelle 1: Entwicklungsziele Leitbild Naturparkstadt Biesenthal .....	16
Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet .....	23
Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet erfasste Vogelarten (Grewe, 2019) .....	28
Tabelle 4: Im Untersuchungsgebiet erfasste Reptilien (Grewe, 2019) .....	31
Tabelle 5: Im Umfeld des Plangebietes erfasste Amphibien (Grewe, 2019) .....	34
Tabelle 6: Städtebauliche Kennwerte .....	52

# I. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen





Gemarkung Biesenthal  
Flur 7



<b>WA</b>	
0,35	II
a	

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)  
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)  
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 a Abweichende Bauweise  
 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 Baugrenze  
 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Öffentliche Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Private Grünfläche / private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Hausgarten"
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans "Pappelallee"
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**  
 Vermaßung in Meter (m)
- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**  
 ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin  
 Stand September 2019
- Gebäude (Bestand)  
 öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)  
 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer  
 Geländehöhe über Normalhöhennull (DHHN92)  
 Weg / Straße  
 Ackergrenze / Vegetationsgrenze  
 Bestandsbäume / Vegetationsflächen

**Stadt Biesenthal**

Bebauungsplan „Nördliche Pappelallee“  
der Stadt Biesenthal

**Entwurf**  
Planzeichnung Teil - A -  
(bestehend aus Teil A und B)  
Stand September 2019  
Maßstab 1:1.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
 Tel.: 033 38 / 75 00 00  
 Tel.: 033 38 / 75 00 02  
 e-mail: info@wow-bernaue.de  
 www.wow-bernaue.de

## Textliche Festsetzungen Teil - B -

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

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

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

- 2.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m, die der Doppelhäuser maximal 20 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1. Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zufahrten sind zulässig. (§§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.2. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Breite der Baugrundstücke 17 m nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### 4. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Anlage von Beeten und die Pflanzung von Zier- und Obstgehölzen zulässig. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind als Grundstücksabgrenzungen nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.2. Je anteilig zum Grundstück gehörige private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. 19 Abs. 4 BauNVO)

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

- 5.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrer jetzigen Funktion unter Ausschluss von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher sowie baulicher Nutzung zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.3. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.4. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,0 m aus den Arten der Pflanzliste Nr. IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.5. Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 5.3 und 5.4 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm, für Obstbäume 10 - 12 cm und für Sträucher eine Pflanzqualität von 50 - 70 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Pflanzlisten aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

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

- 6.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Dach- und Wandbegrünungen zulässig. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 6.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 6.3. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

## Hinweise zum Artenschutz

1. Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 01.03. bis 30.09.). Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern im Plangebiet in der folgenden Brutsaison zu vermeiden, sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen.
2. Sofern eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen im Plangebiet nach Beginn der Baufeldfreimachung nicht möglich ist, ist eine ökologische Baubegleitung mit der Erfassung und dem Schutz bodenbrütender Vögel im Rahmen der Bauausführung zu beauftragen.
3. Während der Baumaßnahmen ist auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Ablagerung von Baumaterial strikt zu vermeiden. Die Fläche ist durch jährliche Herbstmahd offen zu halten. Zur Habitataufwertung sind auf der Fläche in regelmäßigen Abständen insgesamt 3 Anhäufungen aus Rodungs-Stubbenmaterial oder Feldsteinen, mit einer Grundfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 1 m anzulegen.

### Einsichtnahmevermerk

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im

**Amt Biesenthal-Barnim  
SB Bauordnung/Bauleitplanung  
Plotkeallee 5  
16359 Biesenthal**

## Pflanzlisten

### Pflanzlisten

Nr. I Großkronige Laubbäume:

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

Nr. II Kleinkronige Laubbäume:

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

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

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

Nr. IV Sträucher:

<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Rubus sectio</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xyloseum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 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]).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## Verfahrensvermerke

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

Biesenthal, .....

Amtsdirektor

Siegel

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

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

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

Biesenthal, .....

Amtsdirektor

Siegel

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

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal, .....

Amtsdirektor

Siegel

**Stadt Biesenthal**

**Bebauungsplan „Nördliche Pappelallee“  
der Stadt Biesenthal**

## Entwurf

**Textliche Festsetzungen Teil - B -  
(bestehend aus Teil A und B)**

**Stand September 2019**

**Maßstab 1:1.000**

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH

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



## **II. Begründung zum Bebauungsplan**



# 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

## 1.1. Anlass und Ziel der Planung

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

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden und sonstigen wohngebietstypischen Anlagen und Nutzungen auf etwa 13 Bauplätzen sowie die Entwicklung privater Grünflächen. Es soll auf einer Fläche von ca. 0,65 ha ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt werden. Die Restflächen dienen der Entwicklung von Gehölz- und Grünflächen, Naturschutzzwecken und der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen.

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

- die Außenbereichsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt,
- die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen werden,
- die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

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

## 1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist ca. 1,56 ha groß und umfasst einen Teil des Flurstücks 1606 und das Flurstück 1035 (teilweise) der Flur 7, Gemarkung Biesenthal.

Das Gelände liegt zwischen dem Stadtzentrum (ca. 2,0 km westlich) und dem Bahnhof Biesenthal (ca. 1,1 km südöstlich).

Im Norden schließen sich weitläufige Offenlandflächen an, im Osten finden sich weitere Bereiche der in Anspruch genommenen Ackerfläche, die südöstlich in Waldbereiche übergehen. Im Süden befindet sich die gewachsene Siedlungsbebauung entlang der Pappel- und Kiefernallee, im Westen liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pappelallee“.

Das Flurstück 1606 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das teilweise im Plangebiet liegende Flurstück 1035 (Kiefernallee / Pappelallee) ist im Eigentum der Stadt Biesenthal.

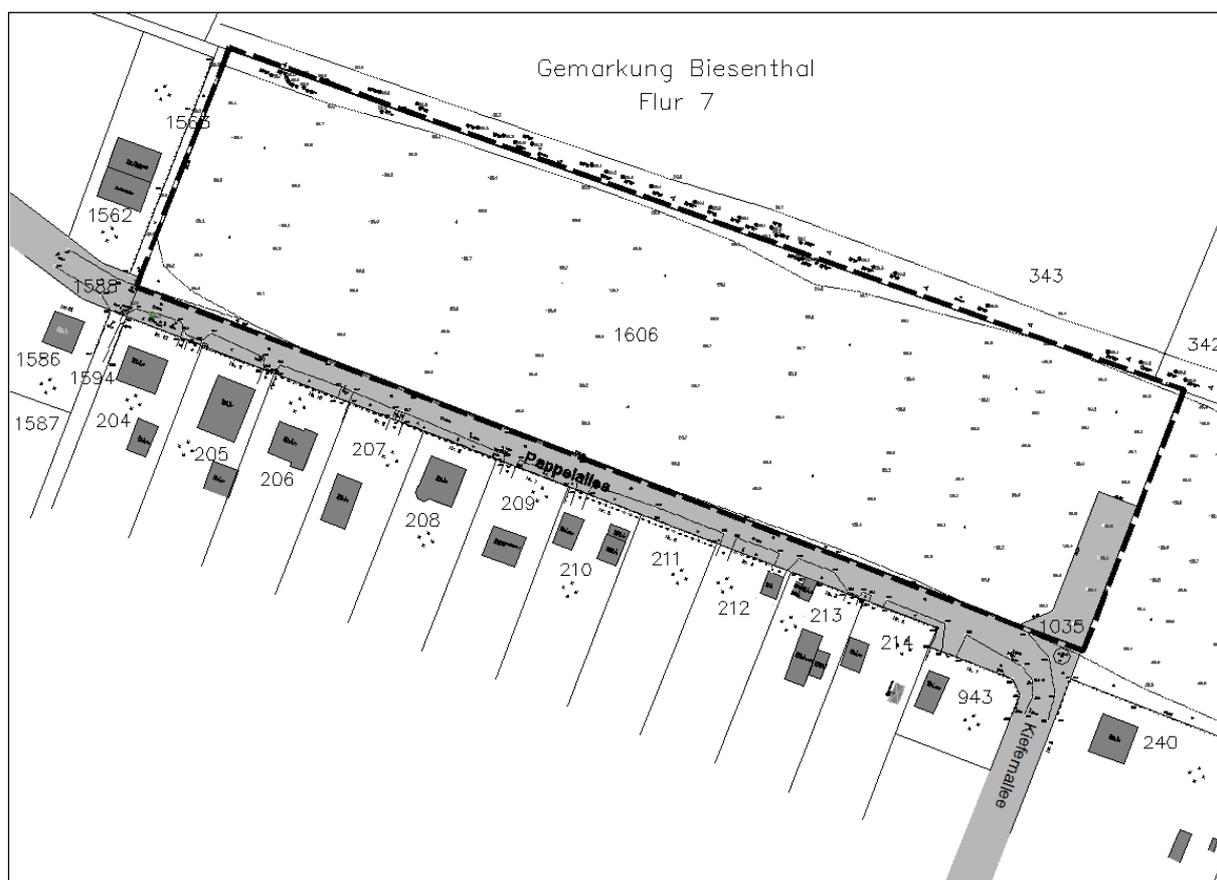


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 1.3. Planungsbindungen

#### 1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Nach Ziel Z 5.5 ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar je 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Nach Ziel Z 5.7 sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung die gemäß Ziel Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Ziel Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar je 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

#### Inanspruchnahme der Entwicklungsoption / Wachstumsreserve

Das B-Planverfahren „Nördliche Pappelallee“ fällt in den Gültigkeitszeitraum des LEP HR. Für den B-Plan wird von einer Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption für den örtlichen Bedarf für die Stadt Biesenthal von 0,65 ha gerechnet. Mit Stand vom 31.12.2018 hatte die Stadt Biesenthal 5.912 Einwohner (inkl. Ortsteil Danewitz), woraus sich eine Eigenentwicklungsoption von insgesamt 5,9 ha generieren lässt.

Der B-Plan „Nördliche Pappelallee“ entspricht mit einer festgesetzten Wohnbaufläche (WA) von 0,65 ha den Zielen der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach LEP HR. Das Vorhaben steht demnach in Einklang mit den raumordnerischen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Nach Ziel Z 3.3 werden Grundfunktionale Schwerpunkorte im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festgelegt. Diese sind als funktionsstarke Ortsteile von geeigneten Gemeinden definiert.

Sollte die Stadt Biesenthal im neu aufzustellenden Regionalplan Uckermark-Barnim als Grundfunktionaler Schwerpunkort festgelegt werden, erhöht sich die über die Eigenentwicklung hinaus zulässige Wachstumsreserve auf insgesamt 17,7 ha.

### 1.3.2. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche und im Norden entlang des Weges Melchower Feld Grünfläche dar.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal

Die geplante Entwicklung einer Wohnbaufläche -W- steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans der Stadt Biesenthal. Der Grünzug ist an der im FNP dargestellten Stelle topographisch und naturschutzfachlich als Feldgehölzreihe zwischen zwei Ackerflächen ausgeprägt. Dieser findet seine Umsetzung in den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen als auch in den festgesetzten privaten Grünflächen zur Siedlungsrandeingu

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

### 1.3.3. Informelle Planungen

#### Leitbild Naturparkstadt

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal beschloss am 12. April 2018 ein Leitbild für eine fundierte und zukunftsorientierte Entwicklung der Jahre 2018 bis 2035. Als Leitmotto steht die anerkannte Bezeichnung der Stadt Biesenthal als „Naturparkstadt“ im Fokus. Hieraus leiten sich die wesentlichen Entwicklungsziele ab: „Natürliche Lebensgrundlagen um Biesenthal schützen, klima- und umweltfreundlich handeln (1); Biesenthal als Parkstadt gestalten (2) und Biesenthal stärken als zentralen Ort mit seinem Stadtbild und einer hohen Funktionsvielfalt (3)“. Diese sollen hinsichtlich städtischer Planungen geprüft werden:

Entwicklungsziele	Bewertung / Dokumentation
<p><u>Natur</u>: Die Stadt im Naturpark <i>(Natürliche Lebensgrundlagen um Biesenthal schützen, klima- und umweltfreundlich handeln)</i></p>	<p>Der Bebauungsplan wertet auf 50 % der Gesamtfläche ausgeräumte Ackerflächen durch klimarelevante Pflanzmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Hausgarten) auf. Der nördliche Bereich entlang des Weges Melchower Feld wird zusätzlich naturschutzfachlich aufgewertet und Maßnahmen zum Artenschutz (Zauneidechsen) initiiert. Großzügige Grundstücksbepflanzungen und die überwiegend geringe Festsetzung zulässiger Bauflächen erhalten Freiräume zur gärtnerischen Gestaltung.</p>
<p><u>Park</u>: Die Stadt mit Parkcharakter <i>(Biesenthal als Parkstadt gestalten)</i></p>	<p>Wesentliche Teile der privaten Grünfläche sollen gärtnerisch angelegt werden (Hausgärten) und für die Naherholung zur Verfügung stehen. Der vorhandene Wanderweg am Melchower Feld soll weiterhin für die Öffentlichkeit begehbar gehalten werden (Regelung im städtebaulichen Vertrag).</p>
<p><u>Stadt</u>: Urbanes Zentrum <i>(Biesenthal stärken als zentralen Ort mit seinem Stadtbild und einer hohen Funktionsvielfalt)</i></p>	<p>Die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen stärkt die Stadt Biesenthal als künftigen grundfunktionalen Schwerpunkort und in seiner Zentrenfunktion im Amt Biesenthal-Barnim. Ziel ist die Ausweisung von Einfamilien-</p>

	<p>und Doppelhausgrundstücken sowie sonstigen Anlagen und Nutzungen, die das Wohnen nicht stören sowie der Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur. Wesentlich ist dabei die Lage des Plangebietes am Rand der Kernstadt Biesenthal sowie die gute Erreichbarkeit des Bahnhofs. Damit sind auch kurze Wege zu städtischen Einrichtungen und zu Einzelhandelsstandorten gewährleistet.</p> <p>Das Vorhaben stärkt die Wirtschaftskraft der Stadt und trägt zur Auslastung sozialer und kultureller Wohnfolgeeinrichtungen bei.</p>
--	--

Tabelle 1: Entwicklungsziele Leitbild Naturparkstadt Biesenthal

Die o.g. Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die Entwicklungsziele ist auch auf die Handlungsfelder „Stadtstruktur/Stadtgestalt, Wohnen, Wirtschaft (mit Handel und Tourismus), Versorgung/Betreuung, Infrastruktur/Mobilität, Freiraum/Erholen/Kultur sowie Natur- und Landschaftspflege“ im Einzelnen übertragbar, hier insbesondere in der stadtstrukturell angepassten Fortentwicklung des nördlichen Stadtgebietes unter infrastrukturellen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.

### INSEK

Die aus dem Leitbild der Stadt Biesenthal abgeleiteten Handlungsfelder sollen nunmehr konkretisiert mit Potentialen sowie Zielen der Entwicklung unter fachlicher Begleitung ausgebaut werden.

Am 18.10.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung von Biesenthal hierzu den Beschluss zur Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) gefasst.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind zentrale, die formelle Bauleitplanung ergänzende Planwerke. Sie dienen der Zielfindung der Stadtentwicklung und sollen auf kommunaler Ebene vorhandene Planungsvorstellungen und (sektorale) Konzepte bündeln, ggf. punktuell ergänzen und damit einen Beitrag leisten zur Vereinfachung und Transparenz. Sie sind zudem Voraussetzung für die Berücksichtigung in den Städtebauförderprogrammen.

Bisher liegen keine konkreten Ergebnisse des INSEK in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren vor.

## **1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

### **1) Aufstellungsbeschluss**

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

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

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

### **3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf vom September 2019 bestehend aus Planzeichnung und Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### **4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf**

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

### **5) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf**

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

### **6) Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Satzungsbeschluss zur Planfassung vom \_\_\_\_\_ gefasst.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld**

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und beinhaltet keine baulichen Anlagen.

Der Bezug zur Landschaft ist ausgeprägt. Im Norden grenzen im Anschluss an eine Feldgehölzreihe weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten befinden sich weitere Ausläufer der Landwirtschaftsfläche, die in ein Waldgebiet übergehen. Im Westen schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pappelallee“

an. Im Süden grenzen weitere Einfamilienhausgebiete an, deren Bebauung zum überwiegenden Teil aus den letzten Jahren stammt.

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

## 2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird primär über die Pappelallee im Süden und Westen sowie über die Kiefernallee im Südosten erschlossen.

Pappelallee und Kiefernallee binden südlich im weiteren Verlauf nach ca. 400 m an das überörtliche Erschließungsnetz L 29 (Bahnhofstraße) an. Von dort aus sind in Richtung Westen die Landesstraßen L 200 (→ Eberswalde) und L 294 (→ Bernau bei Berlin) sowie die Anschlussstelle 13 (Lanke) der Bundesautobahn 11 erreichbar. In Richtung Osten ist die Anbindung in die Richtungen Bad Freienwalde / Wriezen / Strausberg möglich.

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

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

## 2.3. Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet direkt an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien Trink- und Abwasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation auch für das Plangebiet grundsätzlich möglich. Durch die geplante straßenbegleitende Bebauung ist dies über Hausanschlussleitungen möglich. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern wurden bereits durch den Vorhabenträger vorgenommen.

### Energieversorgung:

In der unmittelbar am Plangebiet anliegenden Pappelallee befinden sich Stromversorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH, die als Hausanschlüsse vorgestreckt werden.

### Telekommunikation:

In der unmittelbar am Plangebiet anliegenden Pappelallee befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die als Hausanschlüsse vorgestreckt werden.

### Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser:

Zur Erschließung des B-Plangebietes verlaufen unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Bereich der öffentlichen Straße Pappelallee Trink- und Abwasserleitungen des WAV Panke/Finow.

Die Sicherung des Löschwassergrundschatzes obliegt der Gemeinde. Gemäß erfolgter Prüfung des SG Brand- und Katastrophenschutz / Ordnung im Rahmen des Planverfahrens zum rechtsgültigen B-Plan „Pappelallee“ ist unter Berücksichtigung des Regelwerkes W 405 die angemessene Bereitstellung der Löschwasserversorgung gewährleistet. In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben befinden sich in ausreichender Menge Hydranten, welche zur Versorgung mit Löschwasser genutzt werden können.

### Niederschlagswasser:

Im Plangebiet betreibt der WAV keine Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung. Ausführungen in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet sowie im Umgang mit Niederschlagswasser sind in den Kapiteln 2.4.3 und 2.4.4 aufgeführt (Grundlage Geotechnischer Bericht Fa. Marx Ingenieure GmbH, Stand 15.08.2019). Die Baugrundstücke sind mit einer festgesetzten GRZ von 0,35 und der durchschnittlichen Größe von ca. 470 m<sup>2</sup> sowie der dem Baugrundstück hinzuzurechnenden privaten Grünflächen von durchschnittlich rund 500 m<sup>2</sup> ausreichend dimensioniert, um das dort anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Die Planung ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim in Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Sollten bei den Bauarbeiten technische Entwässerungsleitungen / Drainagen angetroffen werden, so sind diese in ihrer Funktion wiederherzustellen. Dem WBV ist die Lage der Leitungen bekanntzugeben.

### Müllentsorgung:

Der Landkreis (LK) Barnim hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im LK Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

## 2.4. Natur und Umwelt

### 2.4.1. Naturräumliche Situation

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

### 2.4.2. Schutzgebiete

Nationale und europäische Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht** vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“ rund 750 m nördlich des Plangebiets. Rund 1,4 km südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“ (DE 3247-301). Aufgrund der Entfernung dieser Schutzgebiete ist die Planung nicht geeignet, deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu beeinträchtigen.

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

### 2.4.3. Boden / Fläche

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Raum Biesenthal. Die durch Gletscher und deren Schmelzwasser abgelagerten Sedimente weisen im Bereich des Biesenthaler Beckens einen besonders hohen Kalkanteil auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Grundmoräne (Landschaftsplan Stadt Biesenthal). Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist nur eine leichte Neigung von Südosten (58,2 m NHN) nach Nordwesten (60,0 m NHN) auf. Das Plangebiet ist frei von Versiegelungen und wird als Intensivacker genutzt.



#### 2.4.4. Oberflächenwasser / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbiotop. Darin sind in rund 400 m Entfernung in Senkenbereichen zwei Kleingewässer vorzufinden. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Gehölzbiotop. Darin befindet sich in rund 300 m Entfernung zum Geltungsbereich ein Pfuhl.

Nach der Hydrogeologischen Karte Brandenburg (HYK 50) besteht im Plangebiet ein Grundwassergefälle in westliche Richtung. Das Plangebiet liegt im Bereich der Isohypsen (Linien gleicher Grundwasserhöhe) 49 m bis 51 m. Aus den vorliegenden Daten lässt sich der Flurabstand des Grundwassers im Grundwasserleiterkomplex GWLK 2 mit  $> 6$  m ableiten. Darüber liegt im Westteil des Geländes ein Grundwasser im weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter GWL 1.2 (unter geringer Grundmoränenbedeckung) vor. Laut Hydrogeologischer Karte liegen hier als Deckschicht weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter vor. Das Rückhaltevermögen des Grundwassers wird als mittel eingeschätzt, die Verweildauer des Sickerwassers beträgt  $> 3$  bis 10 Jahre. Die Aussage der Schutzfunktion bezieht sich auf den Grundwasserleiterkomplex 2.

Bei der Geotechnischen Untersuchung durch die Dr. Marx Ingenieure GmbH (August 2019) wurden im Geltungsbereich bei drei durchgeführten Bohrungen Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zwischen 4,85 m (Schichtenwasser) und  $> 5,00$  m (Endteufe) angetroffen.

Böden sind grundsätzlich dann für die Anlage von Versickerungsanlagen geeignet, wenn die Wasserdurchlässigkeit im Bereich von  $k_f = 10^{-6}$  bis  $10^{-3}$  m/s liegt. Laut Geotechnischem Bericht wurden Wasserdurchlässigkeiten von  $k_f = 5,7 \cdot 10^{-5}$  bis  $2,6 \cdot 10^{-4}$  m/s ermittelt.

Die festgestellten Geschiebeablagerungen sind als schwach wasserdurchlässig einzustufen. Die in zwei von drei Bohrungen teilweise darüber und in allen drei Bohrungen darunter liegenden Sande können prinzipiell für die Versickerung genutzt werden. Für die Berechnung von Versickerungsanlagen ist die Wasserdurchlässigkeit mit  $k_f = 10^{-5}$  m/s anzusetzen. Es sind in allen drei Bohrungen Bodenverhältnisse festgestellt worden, die eine Versickerung von Niederschlagwasser zulassen. Dabei sind Versickerungsmulden (BS 1 und BS 3) oder Rigolen (BS 1 und BS 2) möglich.

Bei den Erdarbeiten wird nach Erkundungsergebnis eine Grundwasserabsenkung nicht erforderlich. Das Auftreten von Schichtenwasser auf den Geschiebeablagerungen ist nicht auszuschließen. Eventuell ist eine offene Wasserhaltung oder ein Abdecken der freigelegten Schichten durchzuführen.

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

### 2.4.5. Biotope und Vegetation

In den Jahren 2017 und 2019 erfolgten mehrere Begehungen des Plangebietes. Die Biotoptypenkartierung (eigene Bestandserhebungen) erfolgte auf Grundlage der Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 sowie der Beschreibung der Biotoptypen von 2007. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

Biotoptypen	Biotop-Code	Größe Bestand
zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren	03240	676 m <sup>2</sup>
Sonstige Solitäräume	07152	Siehe Biotopkarte
intensiv genutzte Äcker	09130	14.902 m <sup>2</sup>
Unbefestigter Weg	12651	93 m <sup>2</sup>
		<b>15.671 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Abbildung 4: Biotopkarte (folgende Seite)

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Intensivacker bedeckt. 2017 war die Fläche mit Gerste und 2019 mit Erbsen bestellt. Bei den Begehungen wurde eine monotone Pflanzendecke ohne erkennbare Segetalflora vorgefunden.

Der Acker grenzt im Süden ohne erkennbaren Ackersaum an die Pappelallee. Im Osten schließen sich weitere Ackerflächen an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pappelallee“ ebenfalls ohne Ackersaum an.

Am nördlichen Rand schneidet das Plangebiet einen schmalen ungenutzten Saumstreifen an, auf welchem sich eine Reihe alter Kirschbäume und vereinzelte Gebüsche aus Spätblühender Traubenkirsche u.a. Gehölzen befinden. Diese weisen einen dichten Unterwuchs aus mehrjährigen Ruderal-, Gras- und Staudenfluren auf. Vorzufinden sind konkurrenzstarke Arten wie Kanadische Goldrute und Brennessel. Daran schließen sich im Norden weitläufige Offenlandbereich (Intensivacker) an.

Der nördliche Ackerrandstreifen mit seinen Gehölzen und Staudenfluren wird innerhalb des Geltungsbereiches als 3 m tiefe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) von einer künftigen Bebauung freigehalten. Der vorhandene unbefestigte Pfad „Melchower Feld“ bleibt erhalten.

#### Baumbestand

Am 06.12.2018 hat die Biesenthaler Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss-Nr. 47/2018 die Satzung der Stadt Biesenthal zum Schutz von Gehölzen beschlossen. Damit

ist die Satzung der Stadt Biesenthal über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (Baumschutzsatzung) vom 24.08.2006 außer Kraft getreten.

Unter den Schutz der Satzung der Stadt Biesenthal zum Schutz von Gehölzen vom 06.12.2018 werden gemäß § 2 Bäume in der Stadt Biesenthal als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt:

1. *mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm); Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.*
2. *Rotdorn, Eibe, Stechpalme, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne, Maulbeere, Felsenbirne, Mehlbeere mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm; Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.*
3. *mit einem geringeren Stammumfang als unter 1. und 2. genannt, wenn es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 5 dieser Verordnung oder aufgrund anderer Vorschriften handelt. Davon eingeschlossen sind Pflanzungen die mit Mitteln aus Ausgleichszahlungen gemäß § 5 gepflanzt wurden;*

Die Satzung findet gemäß § 3 keine Anwendung auf:

1. *Pappeln sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;*
2. *Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gefällt werden;*
3. *gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;*
4. *Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;*
5. *Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.*

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Bäume, die dem Schutz der Biesenthaler Baumschutzsatzung unterliegen (können). Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes im Zuge der Planung ist **nicht** vorgesehen. Die Bäume befinden sich allesamt im Bereich der im B-Plan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sind somit vor Inanspruchnahme geschützt.

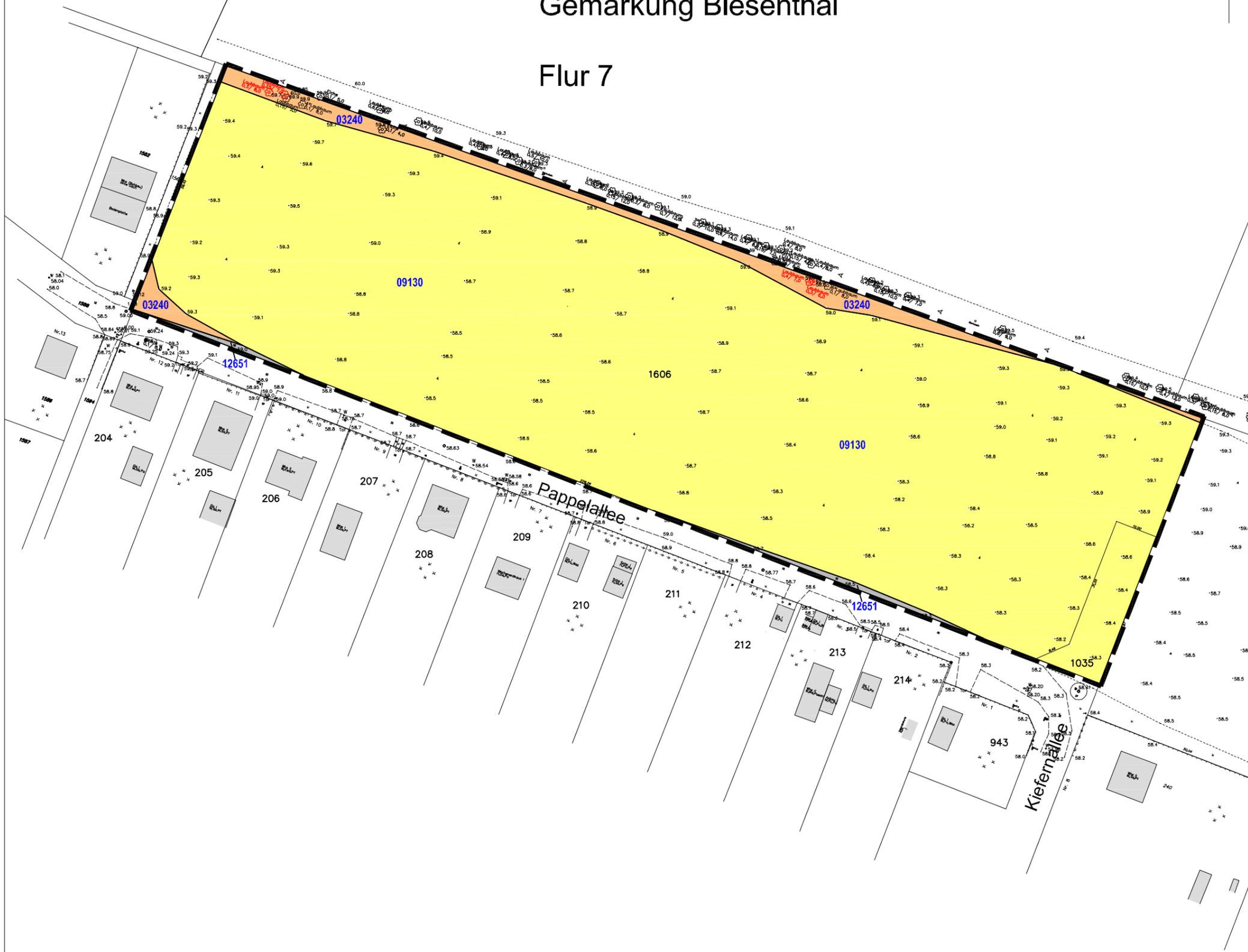
Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass geschützte Bäume soweit wie möglich zu erhalten und schädigende Einwirkungen zu vermeiden sind. Gemäß § 4 der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen das Wachstum nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf nach § 5 Abs. 1 der vorherigen Genehmigung durch

0 5m 10m 20m 50m



# Gemarkung Biesenthal

## Flur 7



### Kartierung entsprechend der Liste der Biotoptypen Brandenburgs

- 03240 Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren
- 07152 Sonstige Solitärbäume:
- Eiche 0,48/10,0 Nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützte Solitärbäume im Geltungsbereich
- Kirsche 0,16/7,0 Nicht geschützte bzw. außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Solitärbäume
- 09130 Intensiv genutzte Äcker
- 12651 Unbefestigter Weg

### Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Katasterangaben

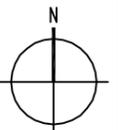
Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan „Nördliche Pappelallee“  
Stadt Biesenthal

**Biotopkarte**

September 2019  
1 : 1.000

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



die Stadt Biesenthal. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Stadt Biesenthal zu richten. Bei Baumfällungen sind als Ersatz pro entfernten Nadelbaum 1 Ersatzbaum und pro entfernten Laubbaum 2 Ersatzbäume zu pflanzen. Für Ersatzpflanzungen sollen standortgerechte Baumarten verwendet werden mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm, 3 x verschult mit Ballen. Soweit Ersatzpflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich oder unzweckmäßig sind, ist eine Ausgleichszahlung zu entrichten. Die Höhe der Ausgleichszahlung wird auf 220 € je Ersatzbaum festgelegt. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass mögliche Eingriffe in Baumbestände nach der Baumschutzsatzung Biesenthal oder nach der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) nicht der verfahrensrechtlichen Abwägung unterliegen. Die rechtliche Zuordnung ist an den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gebunden. Von daher gelten ab Rechtskraft des Bebauungsplans die Regelungen der Baumschutzsatzung Biesenthal. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ist die BarBaumSchV anzuwenden. Inhaltlich wird im Bebauungsplan nur auf die Auswirkungen der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans Bezug genommen. Von daher erübrigt sich eine weitere Betrachtung oder gar parallele Auseinandersetzung mit der BarBaumSchV, da diese dann gegenstandslos wird. Sollten Eingriffe in Baumbestände vor der Rechtskraft des Bebauungsplans erforderlich werden, sind diese bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

## 2.4.6. Fauna und Lebensräume

### Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Jahr 2017 geändert; von der Änderung sind auch die Regelungen zum Artenschutz betroffen. Die folgenden Ausführungen berücksichtigen den aktuellen Gesetzesstand. Der seit September 2017 geltende Gesetzestext stellt v.a. differenzierter und klarer dar, in welchen Fällen nicht von einer Verletzung der Verbote auszugehen ist, bspw. wenn eine Beeinträchtigung im Zusammenhang mit Schutzmaßnahmen geschieht. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind von der Änderung unberührt, ebenso das Spektrum der relevanten Arten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Außerdem liegen Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nummer 1) dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Verstöße gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nummer 1) liegen nicht vor, wenn diese bei auf deren Schutz gerichteten Maßnahmen beeinträchtigt werden. Verstöße gegen das Verbot der Nummer 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt, dass im Plangebiet eine Kartierung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt wird. Mit der Artenerfassung sowie der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe beauftragt. Die Artenerfassung erfolgte im Zeitraum vom 29.04.2019 bis 09.07.2019. Es wurden insgesamt sieben Begehungen durchgeführt. Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Grewe (Stand: Juli 2019).

## **Brutvögel**

### Bestandsdarstellung

Im Untersuchungsgebiet, welches im Osten über den Geltungsbereich hinaus geht, sind nach Beendigung der Begehungen insgesamt 30 Vogelarten nachgewiesen worden. Davon nutzten allerdings nur 6 Arten das Gelände zur Reproduktion. Das offene Gelände des Plangebietes, mit seinen am Rand vorhandenen Feldgehölzen, bietet Habitats für boden-, gebüsch- und baumbrütende Vogelarten.

Amsel und Dorngrasmücke wurden mit Brut in Busch- und Heckenstrukturen, Grünfink, Sommergoldhähnchen und Ringeltaube jeweils mit Baumbruten und die Bachstelze mit einer Brut in einem Nischenhabitat in einem alten Kirschbaum bestätigt. Die nachgewiesenen Arten wurden durchweg in Gehölzstrukturen in den Randarealen des Plangebiets nachgewiesen. Sie sind relativ häufig und werden in Brandenburg und deutschlandweit aktuell als ungefährdet geführt.

Die Offenlandbereiche und Gehölze werden auch von weiteren Vogelarten genutzt, die nicht unmittelbar auf dem Gelände brüten. Als Nahrungsgäste werden Vögel bezeichnet, die die Flächen des Untersuchungsgebietes lediglich zum Nahrungserwerb nutzen. Dies betrifft Arten wie den Mäusebussard, die Nebelkrähe oder den Star, deren Brutplätze z.T. in weiter Entfernung außerhalb des Plangebietes liegen.

Typische bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft wie Feldlerche, Schafstelze und Grauammer waren auf der betreffenden Ackerfläche im Jahr 2019 nicht als Brutvögel vertreten. Die Feldlerche bevorzugt großräumige Flächen mit weitem Horizont. Das Plangebiet ist mit einer Breite von ca. 60 bis 70 m offenbar insgesamt zu schmal und erfüllt diese Voraussetzungen nicht.

Eine Übersicht zu den erfassten Vogelarten im Untersuchungsgebiet geben die nachfolgende Tabelle und Abbildung.

Artname		Anzahl der Brutpaare im Plangebiet	Bruthabitat	Brutzeit	RL D	RL BB	VSchRL Anhang I
Deutsch	Wissenschaftlich						
<b>Brutvögel im Plangebiet</b>							
Amsel	<i>Turdus merula</i>	3	Ba, Bu	A 02 – E 08	*	*	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1	N, H, B	A 04 – M 08	*	*	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	1	B, Bu	E 04 – M 08	*	*	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	2	Ba	M 04 – M 09	*	*	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	2	Ba	A 03 – E 10	*	*	
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	1	Ba	A 04 – E 08	*	*	
<b>Nahrungsgäste</b>							
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				*	*	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>				3	3	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>				*	*	
Elster	<i>Pica pica</i>				*	*	
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>				3	*	

Feldsperling	<i>Passer montanus</i>				V	V	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>				*	V	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>				V	*	
Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>				3	*	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>				*	*	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>				V	*	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				*	*	
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>				*	*	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>				*	*	
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>				*	*	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>				3	*	
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>				*	*	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>				3	3	
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>				*	3	X
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>				V	3	X
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>				*	V	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				3	*	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				*	*	
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>				*	*	
<p><b>Boden-, Baum-, Busch-, Gebäude, Höhlen-, Nischenbrüter</b>  <b>Brutzeiten</b> nach ABBO (2001)  <b>RLD:</b> Rote Liste Deutschland (2007)  <b>RLBB:</b> Rote Liste Brandenburg (2008)  <b>0:</b> ausgestorben; <b>1:</b> vom Aussterben bedroht; <b>2:</b> stark gefährdet; <b>3:</b> gefährdet; <b>R:</b> extrem selten;  <b>V:</b> Art der Vorwarnliste, *: ungefährdet  <b>VSchRL Anhang I:</b> Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)</p>							

Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet erfasste Vogelarten (Grewé, 2019)



Abbildung 5: Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Grewe, 2019)

### Artenschutzfachliche Beurteilung

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Artenschutzrecht nicht die Lebensräume schützt, sondern trotz des Populationsbezugs in § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eindeutig auf den individuellen Schutz abhebt und hierfür lediglich den Erhalt und die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Wohn- und Zufluchtsstätte einfordert. Bruthabitate von Vogelarten, deren Brutstätten / Nester, wie bei den neun festgestellten Brutvogelarten jährlich neu angelegt werden müssen, unterliegen nach der Brutsaison nicht mehr dem Schutz des § 44 BNatSchG.

Alle 30 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brut- oder Gastvögel gelten als besonders oder streng geschützt, wobei der unterschiedliche Schutzstatus im Rahmen von Eingriffsplanungen nur dann relevant ist, wenn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG die Gefahr einer erheblichen Störung streng geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit besteht. Artenschutzrechtlich wären alle nachgewiesenen Vogelarten betroffen, wenn ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Planung gefährdet würden. Dies ist für die nachgewiesenen Gastvögel bzw. Nahrungsgäste durchweg auszuschließen, zumal sie im

von der Planung erfassten Gebiet keine Mangelfaktoren vorfinden, an die sie funktional eng gebunden wären.

Alle nachgewiesenen Brutvogelarten sind in Brandenburg und deutschlandweit häufig bis sehr häufig, ungefährdet und besitzen von Natur aus eine relativ hohe Siedlungsdichte. Ihre Habitate (Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes) bleiben auch zukünftig erhalten. Im Falle von Störungen durch den Baubetrieb finden sie in der Umgebung, im Siedlungsrandbereich von Biesenthal, aller Voraussicht nach in ausreichendem Maße Ersatzlebensräume. Verdrängungseffekte können daher weitgehend ausgeschlossen werden. Alle sechs Brutvogelarten im Gebiet fallen somit unter die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird in Kapitel 4.6.3 eine Maßnahme zur Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln ausgewiesen.

## Reptilien

### Bestandsdarstellung

Da der brachliegende Saumstreifen entlang der Kirschbaumreihe am Nordrand des Plangebiets potentiell auch als Lebensraum für Reptilien, insbesondere der in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Frage kommt, wurde diese Artengruppe bei den Untersuchungen bei den Begehungen von April bis August mit betrachtet.

Der mehrere Meter breite Ackersaum am Nordrand des Plangebietes liegt bereits seit vielen Jahren brach. Aufgrund der dortigen, an Wirbellosen (v.a. Heuschrecken) und damit an Nahrung reichen aufgelassenen Gras- und Staudenfluren in den offenen Teilen des Saumes, sind hier relativ gute Habitatbedingungen für die heimischen Reptilienarten gegeben. Es konnten insgesamt drei Arten mit jeweils wenigen Individuen nachgewiesen werden: Zauneidechse, Waldeidechse und Blindschleiche.

Die Zauneidechse wurde im Rahmen der Begehungen mit einzelnen adulten männlichen und weiblichen Individuen in o.g. Saumstreifen am Nordrand des Plangebietes festgestellt werden. Es ist von einer Besiedlung des Saumes in geringer Dichte durch die Zauneidechse auszugehen. Es ist hier eine Reproduktion der Art anzunehmen, denn die aufgelassenen Gras- und Staudenfluren, die hier neben der Gehölzreihe einen Großteil des Ackersaums einnehmen, bieten zusammen mit dem meist sandigen Bodensubstrat gute Habitate für die Art.

Die Waldeidechse ist eine mesophile Echsenart, die deckungsreiche Habitate, wie den untersuchten Ackersaum mit Gehölzen, besiedelt. Auf dem Gelände konnte sie mit einem einzelnen adulten Tier nachgewiesen werden. Es ist hier wie bei der Zauneidechse von einer Besiedlung des Ackersaum in geringer Dichte durch die Art auszugehen.

Die Blindschleiche ist in Brandenburg und deutschlandweit noch relativ häufig und wird als ungefährdet eingestuft. Hinsichtlich der Lebensraumansprüche gilt die Blindschleiche als eurytop, sie nutzt also ohne besondere Spezialisierung eine Vielzahl unterschiedlicher Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen. Grundsätzlich bevorzugt sie als Lebensraum deckungsreiches Gelände, mit an Unterschlüpfen reichen Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen. Wichtig sind weiterhin offene Bereiche zum Sonnen. Die Aktivitäten beginnen bereits im März und enden im November. Es ist von einer flächenhaften Besiedlung des Saumstreifens am Nordrand des Plangebiets durch die Art in geringer Dichte auszugehen.

Eine Übersicht zu den im Untersuchungsgebiet erfassten Reptilien geben die nachfolgende Tabelle und Abbildung.

Artnamen		Bemerkungen	RL D	RL BB	FFH
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	Besiedlung des nördlichen Saumstreifens in geringer Dichte	V	3	IV
Waldeidechse	<i>Zootoca vivipara</i>	Besiedlung des nördlichen Saumstreifens in geringer Dichte	*	G	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	regelmäßige Besiedlung des nördlichen Saumstreifens in geringer Dichte	*	*	-
<p><b>RLD:</b> Rote Liste Deutschland (2009)  <b>RLBB:</b> Rote Liste Brandenburg (2001)            0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; 4: potentiell gefährdet; G: Gefährdung anzunehmen aber Status unbekannt; V: Art der Vorwarnliste, * ungefährdet  <b>IV:</b> Anhang IV FFH-RL (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse)</p>					

Tabelle 4: Im Untersuchungsgebiet erfasste Reptilien (Grewé, 2019)



Abbildung 6: Reptilien im Untersuchungsgebiet (Grewé, 2019)

### Artenschutzfachliche Beurteilung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht unmittelbar zum Verlust von Habitatbestandteilen für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten, da der Ackersaum mit der dortigen Baumreihe am Nordrand des Plangebietes erhalten bleiben soll. Gleichwohl wird in Kapitel 4.6.3 eine Maßnahme zum Schutz und zur Aufwertung von Reptilienhabitaten im nördlichen Randbereich des Plangebietes ausgewiesen.

### **Amphibien**

#### Bestandsdarstellung

Da das Plangebiet (Ackerfläche und randlicher Saumstreifen) lediglich als Teillebensraum / Sommerlebensraum für einige Amphibienarten in Frage kommt, aber grundsätzlich auch als Wanderkorridor zwischen Winterhabitat, Laichhabitat und Sommerlebensraum vieler Amphibienarten fungieren kann, wurden wie bei den Untersuchungen zu den angrenzenden bzw. naheliegenden Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Birkenallee“ und „Pappelallee“ (Grewé & Matthes 2016 und

2017) die Amphibienhabitate in der Umgebung, vor allem westlich und südwestlich des Plangebietes in die Untersuchung einbezogen.

So konnte bereits im Vorfeld ein Überblick über die Amphibienfauna im Gebiet und die zu erwartende Beeinträchtigungen durch die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gewonnen werden.

Die Kleingewässer in einer Entfernung von ca. 400 m bis 600 m westlich des Plangebietes werden von mehreren Amphibienarten als Laichgewässer genutzt. Das Kesselmoor und der Pfuhl westlich des Plangebietes waren 2019, wie auch schon in den Jahren zuvor, vollständig trockengefallen. Auch die o.g. verbliebenen Kleingewässer führten im Jahr 2019 nur wenig Wasser. Es konnte hier eine für Brandenburg typische Vergesellschaftung von Moorfrosch, Teichfrosch, Laubfrosch, Erdkröte, Knoblauchkröte und Teichmolch nachgewiesen werden. Die Anzahl laichender Amphibien in den Gewässern ist aber bei den meisten Arten relativ gering, was v.a. auf die zunehmende Austrocknung der Gewässer im späten Frühjahr / Sommer, noch vor Beendigung der Entwicklung der Larven (Kaulquappen) und den damit verbundenen ausbleibenden Reproduktionserfolg der Amphibien in trockenen Jahren zurückzuführen ist.

Wie bereits bei den Untersuchungen der Vorjahre festgestellt wurde, ist von einer Besiedlung der Gehölzbestände, Grünlandflächen und Gärten um die Laichgewässer, mehrere hundert Meter westlich des Plangebietes durch o.g. Arten in geringer Dichte auszugehen. Die Mehrzahl der Sommer- und Winterlebensräume der erfassten Arten liegt somit im Westbereich außerhalb des Plangebietes, welcher zum größten Teil aus bewirtschaftetem Intensivacker besteht und lediglich in den nördlichen Randbereichen (Ackersaum / Brachstreifen) als Teillebensraum (v.a. Sommerlebensraum) für Amphibien in Frage kommt.

Im Rahmen der Begehungen konnten im Plangebiet **keinerlei** Amphibien nachgewiesen werden. Das Plangebiet stellt zudem keinen bedeutenden Wanderkorridor für Amphibien dar. Die Fläche liegt zwar innerhalb der Wanderentfernungen einiger Arten zu den benannten Laichgewässern im Westen. Im Rahmen der Begehungen konnten allerdings keinerlei wandernde Amphibien im Plangebiet oder Totfunde auf den angrenzenden Verkehrswegen, wie der Pappelallee festgestellt werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die im Umfeld des Geltungsbereiches erfassten Amphibienvorkommen.

Artnamen		Bemerkungen	RL D	RL BB	FFH
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	nach Angaben der Anwohner vereinzelt im Gebiet vorhanden	*	*	-
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	10-50 adulte Tiere laichend in Kleingewässern 400-600 m westlich des Plangebietes	3	*	IV
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	10-50 adulte Tiere laichend in Kleingewässern ca. 600 m westlich des Plangebietes	3	2	IV
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	10-50 adulte Tiere laichend in Kleingewässern 400 m westlich des Plangebietes	3	*	IV
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	10-50 adulte Exemplare mit Nutzung der Gewässer 400-600 m westlich des Plangebietes als Laichplatz und Sommerlebensraum	*	**	V
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	10-50 adulte Exemplare mit Nutzung der Gewässer 400-600 m westlich des Plangebietes als Laichplatz	*	*	-
<p><b>RLD:</b> Rote Liste Deutschland (2009)  <b>RLBB:</b> Rote Liste Brandenburg (2004)  <b>0:</b> ausgestorben; <b>1:</b> vom Aussterben bedroht; <b>2:</b> stark gefährdet; <b>3:</b> gefährdet; <b>4:</b> potentiell gefährdet; <b>V:</b> Art der Vorwarnliste, *: ungefährdet  <b>FFH-RL:</b> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992  <b>IV:</b> Anhang IV FFH-RL (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse)  <b>V:</b> Anhang V FFH-RL (Arten, für deren Entnahme aus der Natur besondere Regelungen getroffen werden können)</p>					

Tabelle 5: Im Umfeld des Plangebietes erfasste Amphibien (Grewe, 2019)

### Artenschutzfachliche Beurteilung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Amphibien auszugehen.

### 2.4.7. Lufthygiene/ Klima

Die Stadt Biesenthal liegt im Klimabezirk Barnim, im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsbereiches von subozeanischen und subkontinentalen Klimaeinflüssen. Der Einfluss kontinentaler Luftmassen kann hier zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen. Luftmassen atlantischen Ursprungs führen hingegen zu winterr milden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Die mittlere Lufttemperatur liegt laut Landschaftsplan im Januar bei -0,8 °C, im Juli bei 17,8 °C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 520 mm. Die Karte „Hydrologie und

Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ gibt für den Jahresniederschlag im Zeitraum 1991-2010 allerdings Werte von über 630 mm an (Modellierungsergebnisse). Winde kommen überwiegend aus südwestlichen bis westlichen Richtungen (Daten der Messstelle Bernau). Zwischen 1961 und 1990 gab es pro Jahr im Mittel 33,57 Sommertage, 6,2 heiße Tage, 82,27 Frosttage und 26,52 Eistage (Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung 2009). Für den Zeitraum 2026 bis 2055 wird eine deutliche Zunahme der Sommertage (auf ca. 56-60 Tage) und heißen Tage (auf ca. 13-15 Tage) sowie eine Abnahme der Frost- und Eistage vorhergesagt.

Im Plangebiet ist ein Siedlungsrand-/Offenlandklima mit weitgehend ungehindertem Luftaustausch vorzufinden. Emittenten industriellen Ursprungs sind im mittleren Umfeld des Plangebietes nicht zu verzeichnen. Rund 750 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet.

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

#### 2.4.8. Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Biesenthaler Hauptsiedlungsgebietes. Nach Norden hin schließt sich eine weitläufige, weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft mit gelegentlichen Gehölzstrukturen an. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich durch Siedlungsbauten begrenzt. Rund 350 m südlich des Plangebietes verläuft die L 29 (Bahnhofstraße), welche vom Plangebiet durch vorhandene Wohngrundstücke abgeschirmt wird. Im Südwesten befinden sich in rund 400 m Entfernung zwei Kleingewässer, im Nordwesten in rund 300 m Entfernung ein Pfuhl.

Das Plangebiet selbst ist durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Im Osten befinden sich weitere Ausläufer der Ackerfläche des Plangebietes. Am nördlichen Rand schneidet das Plangebiet einen schmalen ungenutzten Saumstreifen an, auf welchem sich eine Reihe alter Kirschbäume und vereinzelte Gebüsche aus Spätblühender Traubenkirsche u.a. Gehölzen befinden.

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

#### 2.5. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im und um das Plangebiet vor.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3 und 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG

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

## 2.6. Kampfmittelbelastung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gegeben.

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

## 2.7. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das 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 DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

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

\* der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

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

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

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

Übergeordnete Straßen führen aufgrund ihrer ausreichend großen Entfernung (L 200 / Eberswalder Chaussee, ca. 700 m nordwestlich) bzw. dazwischen liegender Siedlungsgebiete (L 29 / Bahnhofstraße, 350 m südlich) zu keiner wahrnehmbaren Beeinträchtigung im Plangebiet, wie auch aus der 2012 erstellten brandenburgweiten Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt hervorgeht, welche für Straßen mit einer Verkehrsbelastung von > 8.000 Kfz/d durchgeführt wurde.

Etwa 1,1 km östlich des Plangebietes verläuft die Fernbahntrasse Berlin-Stralsund. Diese wird vom Regional-, Fern- und Güterverkehr bedient. Die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes, die für alle Haupteisenbahnstrecken deutschlandweit durchgeführt wurde, bestätigt die bereits aufgrund der großen Entfernung getroffene Annahme, dass eine Belastung durch Schienenverkehrsemissionen im Plangebiet nicht vorhanden ist.

Die Gegebenheiten vor Ort lassen wesentlich belastende Immissionen durch Lärm nicht erkennen. Auch eine deutliche Erhöhung von aus der Planung resultierenden Emissionen ist nicht absehbar. Der aus den geplanten 13 zusätzlichen Wohneinheiten resultierende Verkehr, welcher sich zudem voraussichtlich auf verschiedene Straßen und Richtungen verteilt, wird als zu gering eingeschätzt, um wesentliche Auswirkungen zu erzeugen.

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

## 2.8. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich rund 700 m südwestlich des Geltungsbereiches:

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

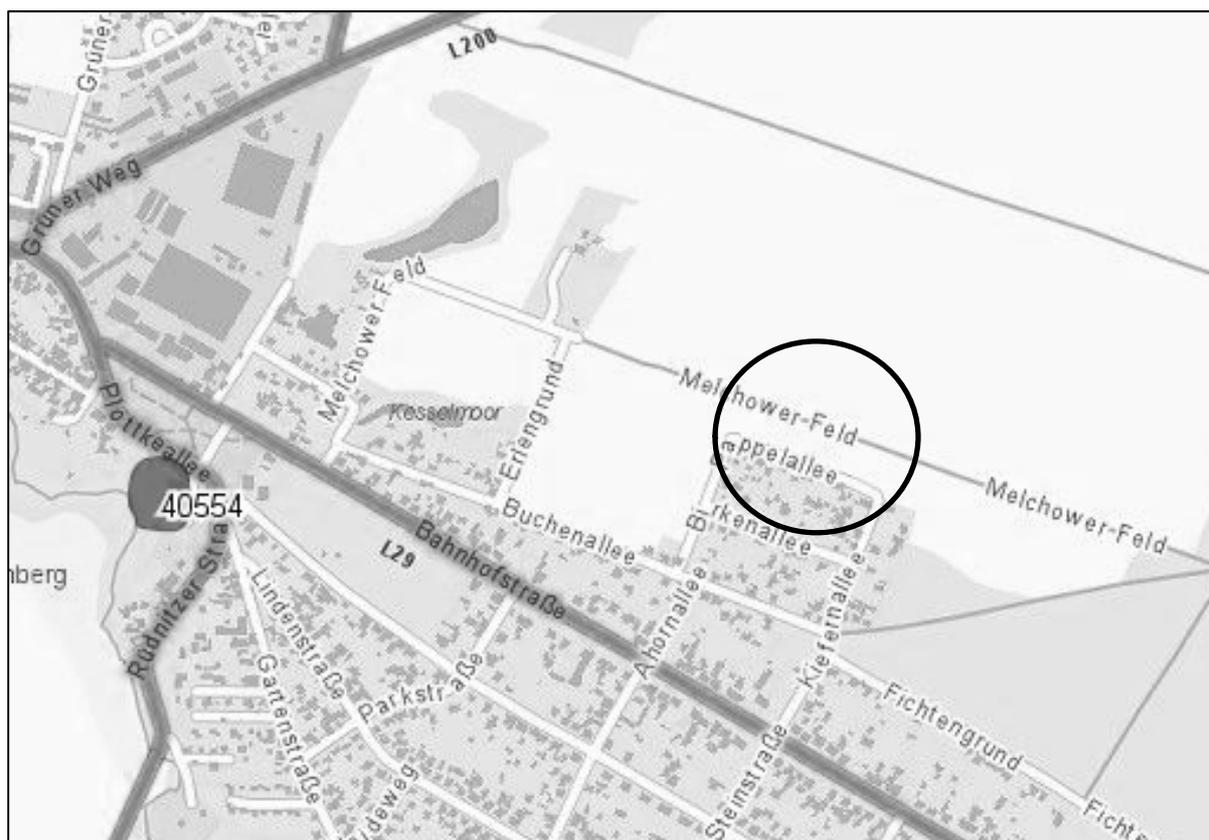


Abbildung 7: Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2019)

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) aufmerksam gemacht:

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) 712 00; Fax (033702) 712 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

### 3. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Siedlungsentwicklung des Stadtgebietes nördlich der Bahnhofstraße im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes vor. Das Bebauungskonzept nimmt hierfür die südlich und westlich der Pappelallee begonnene Siedlungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken auf und vervollständigt diese auf der Nordseite des östlichen Straßenabschnittes der Pappelallee. Die Bebauungsstruktur der Grundstücke lässt hierbei nur eine straßenbegleitende Bebauung in erster Baureihe zu. Zur Angleichung des bereits im benachbarten B-Plan festgesetzten Verkehrsraumes der Pappelallee werden im neuen B-Plan „Nördliche Pappelallee“ der Straßenraum entsprechend um 2 m verbreitert.

Daran anschließend entstehen ca. 13 neue Wohngrundstücke mit Flächen von 1.023 m<sup>2</sup> bis 1.047 m<sup>2</sup>, die mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern bebaut werden sollen. Ein wesentlicher Planungsaspekt besteht darin, gemäß der Zielsetzung als Naturparkstadt, die Baugrundstücke großzügig zu bepflanzen. Entsprechend der Größe der Baugrundstücke müssen durchschnittlich vier großkronige oder acht kleinkronige Laubbäume angepflanzt werden. Darüber hinaus ist am nördlichen Plangebietsrand eine Hecke anzulegen, um das Wohnquartier gegenüber dem offenen Landschaftsraum abzugrenzen. Zudem werden die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke etwa zur Hälfte als private Grünfläche (Hausgarten) festgesetzt, um den im FNP dargestellten Grünzug im Bereich des Weges Melchower Feld aufzunehmen und zu vervollständigen. Am nördlichen Gebietsrand zum offenen Landschaftsraum schafft eine v.a. durch Kirschbäume geprägte Grünzäsur einen behutsamen Übergang in die Feldflur. Der bestehenden Baumreihe mit Gehölzen vorgelagert soll ein Grünstreifen für Reptilien angelegt und naturschutzfachlich gesichert werden. Dies dient zudem der Sicherung von Flächen für den im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsrandeingrünung sowie der Abgrenzung sensibler Wohnnutzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden.

In Anlehnung an die Entwicklungsziele des FNP der Stadt Biesenthal werden in den B-Plan neue Verkehrsverbindungen nach Norden vorbereitet, um das im FNP dargestellte potenzielle Bau Feld nördlich des Weges Melchower Feld langfristig erschließen zu können. Dafür wird eine öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzend an dem im rechtskräftigen B-Plan „Pappelallee“ festgesetzten Fußweg angebunden. Darüber hinaus ermöglicht der B-Plan auch die Fortsetzung der Kiefernallee Richtung Norden, um eine angemessene verkehrliche Erschließung des im FNP dargestellten nördlichen Bau Feldes zu ermöglichen. Der Ausbau der Planstraßen A und B ist für die Erschließung des B-Plans „Nördliche Pappelallee“ jedoch nicht erforderlich, sondern erfolgt erst mit der konkreten Planung der nördlich angrenzenden Bauflächen.

Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Stand Juli 2019 (nachfolgende Seite)

## 4. Planinhalt

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

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

#### Textliche Festsetzung 1.1

*Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

#### Begründung

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

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

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

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Zudem würde durch den Kundenverkehr eine erhebliche Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Siedlungsstraßen erzeugt. Solche Ansiedlungen sind im Bereich der L 29 oder L 200 sowie im Kernstadtbereich von Biesenthal auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

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



0 5 m 10 m 20 m 50 m

Gemarkung Biesenthal  
Flur 7

**Legende**

- geplante Baugrundstücke
- rückwärtiges Gartenland (zum Baugrundstück gehörend)
- geplante Einfamilienhäuser
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- geplante öffentliche Straße
- Baumpflanzungen
- Bestehende Gebäude
- Grenze des Bebauungsplanes

**Städtebauliche Kennwerte:**

Plangebiet:	1,56 ha
Wohnbaufläche insgesamt:	0,65 ha
Anzahl der Baugrundstücke:	13
Grundstücksgröße:	1,023 - 1,047 m²
Straßenfläche im Plangebiet:	0,15 ha

---

**Stadt Biesenthal** | Bebauungsplan „Nördliche Pappelallee“ der Stadt Biesenthal

**Städtebauliches Konzept**

Stand September 2019

M 1:1.250

W.O.W. Kommunaberatung und Projektbegleitung GmbH

W.O.W. Kommunaberatung und Projektbegleitung GmbH  
Barnau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Tel.: 033 38 / 75 66 02  
e-Mail: info@wow-bernaeu.de  
www.wow-bernaeu.de

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten GRZ-Werte dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan einheitlich mit einer **GRZ von 0,35** festgesetzt. Damit ist bei einer durchschnittlichen Größe des als Bauland festgesetzten Teils der Grundstücke von ca. 470 m<sup>2</sup> eine Bebauung mit einem Wohngebäude zuzüglich Terrasse von ca. 165 m<sup>2</sup> möglich. Darüber hinaus können auf ca. 82 m<sup>2</sup> eine Garage mit Zufahrten sowie im Bereich der privaten Hausgärten weitere Nebenanlagen (maximal 50 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück) wie Geräteschuppen und Gartenhäuser u.ä. errichtet werden.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen von insgesamt ca. **6.580 m<sup>2</sup>** ergibt sich aus der GRZ von 0,35 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt ca. **2.300 m<sup>2</sup>**.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet eine maximale Grundfläche von ca. **3.450 m<sup>2</sup>**.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten sind je Grundstück 50 m<sup>2</sup> für weitere Nebenanlagen wie Geräte- und Gewächshäuser zulässig. Bei 13 Baugrundstücken ergibt sich eine zusätzliche überbaubare Fläche von **650 m<sup>2</sup>**. Im Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung für Gehölzpflanzungen und als Fläche für SPE-Maßnahmen sind keine baulichen Anlagen, außer sockellose offene Einfriedungen (ausgenommen SPE-Fläche), zulässig.

Hinzu kommt der im B-Plan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Teil zur Ertüchtigung der Pappelallee durch die Stadt sowie die Festsetzung der für künftige Erschließungen notwendigen Planstraßen A und B (exklusive Mulden und Straßenbegleitgrün) eine überbaubare Fläche in Höhe von ca. **1.000 m<sup>2</sup>**.

Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von insgesamt ca. **5.100 m<sup>2</sup>**.

#### Vollgeschosse

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

### 4.3. Bauweise

Als Bauweise wird für das allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge und -breite auf jeweils maximal 15 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser begrenzt wird. Einzelhäuser und Doppelhäuser sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies beinhaltet sowohl die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche als auch die Einhaltung des Grenzabstandes zur Grundstücksgrenze, ausgenommen die Grenze, an denen die Doppelhäuser zusammengebaut sind.

Die Festsetzung der Bauweise 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 und ggf. Doppelhäusern zulässig.

#### Textliche Festsetzung 2.1

*Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m, die der Doppelhäuser maximal 20 m betragen.  
(§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)*

#### Begründung

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

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

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

#### 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Grundstücksbreite

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

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt einheitlich. Das Baufenster wird in einer Tiefe von 23 m festgesetzt. Der Abstand zur nördlichen Plangebietsgrenze beträgt ca. 32 m (im Westen) bis ca. 37 m (im Osten), um einen baulichen Abstand zur offenen Landschaft zu erreichen und die Bebauung straßenbegleitend zu orientieren.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird zudem in einer Tiefe von 3,0 m die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen. Die von der textlichen Festsetzung 3.1 betroffenen Teilbereiche sind in der Planzeichnung zum besseren Verständnis durch eine Signatur gekennzeichnet.

##### Textliche Festsetzung 3.1

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

##### Begründung

Zu den Straßen halten die Baufelder in der Regel einen Abstand von 3,0 m, um eine einheitliche Vorgartenzone auszubilden. Der Charakter der Pappelallee soll in Anlehnung an die Siedlungsstraßen im Umfeld mit großzügigem Straßenraum weitergeführt werden. Eine Überbauung dieser 3-Meter-Bereiche entlang der Pappelallee stünde dem entgegen.

Zufahrten sind aufgrund der Notwendigkeit zur Erschließung der Baugrundstücke von dieser Festsetzung ausgenommen. Auch Einfriedungen gemäß den örtlichen Bauvorschriften dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

##### Textliche Festsetzung 3.2

*Im allgemeinen Wohngebiet darf die Breite der Baugrundstücke 17 m nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

##### Begründung

Die Bestandsgrundstücke im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes geben eine typische Grundstücksbreite und Struktur vor. Prägen ist eine Breite von 17-20 m entlang des

Straßenverlaufs der Pappelallee und eine große Grundstückstiefe. Da nun eine straßenbegleitende Bebauung zulässig ist, wird als prägendes städtebauliches Merkmal die Grundstücksbreite festgesetzt. Diese darf 17 m nicht unterschreiten.

## **4.5. Verkehrserschließung**

### **4.5.1. Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich unmittelbar anliegende und öffentlich gewidmete Pappelallee in Fortsetzung über die südlich abbiegende Kiefernallee mit direktem Anschluss an die Bahnhofstraße (L29). Von dort ist der Anschluss Richtung Osten nach Bad Freienwalde und in Richtung Westen nach Bernau bei Berlin und BAB 11 möglich.

### **4.5.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im B-Plan festgesetzte Teilfläche der Pappelallee. Der Verkehrsraum der Pappelallee wird analog zur Festsetzung des Straßenraumes im benachbarten B-Plan „Pappelallee“ (rechtskräftig) von gegenwärtig 8 m auf 10 m verbreitert, um die notwendigen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen beim späteren Straßenausbau durch die Stadt Biesenthal errichten zu können. Hierfür wird ein 2 m breiter Streifen entlang des Straßenflurstücks 1035 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und kosten- und lastenfrei an die Stadt vom Vorhabenträger übergeben.

Darüber hinaus wird am westlichen Plangebietsrand eine neue 7 m breite Straßenverbindung ergänzt (Planstraße A), um eine künftige Verkehrsanbindung des im FNP dargestellten Baufeldes nördlich des Weges Melchower Feld sicherzustellen. Die Planstraße A wird aufgrund der sicherzustellenden Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese ergänzt den im benachbarten B-Plan „Pappelallee“ bereits festgesetzten 3 m breiten Fußweg, der ebenfalls eine Erschließung nach Norden vorsieht.

Eine zweite Erschließung zum geplanten nördlichen Baufeld wird durch die nördliche Verlängerung der Kiefernallee (Planstraße B) gewährleistet. Die Straßenverlängerung ist Bestandteil des Plangebietes und wird ebenfalls in einer Breite von 10 m festgesetzt, wie es der FNP der Stadt Biesenthal vorsieht.

Der Ausbau der Planstraße A und B ist für die Erschließung des B-Plans „Nördliche Pappelallee“ nicht erforderlich, weil die geplanten Grundstücke direkt über die südlich verlaufende Pappelallee angebunden werden.

Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Baugebiet (WA) und den privaten Grünflächen erfolgt durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2).

#### **4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz**

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

##### **4.6.1. Private Grünflächen**

###### **Textliche Festsetzung 4.1:**

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

###### Begründung

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

###### **Textliche Festsetzung 4.2**

*Je anteilig zum Grundstück gehörige private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)*

###### Begründung

Die Festsetzung begrenzt die durch Nebenanlagen in Anspruch genommenen Flächen im Bereich der privaten Hausgärten, soll aber den künftigen Eigentümern die Errichtung von ausreichend nutzbaren Nebengebäuden nicht erschweren. 50 m<sup>2</sup>

Grundfläche werden als ausreichend für wohngebietstypische Nebenanlagen angesehen. Mit dem Verweis auf § 14 BauNVO wird sichergestellt, dass sich die Festsetzung auf die zulässigen Nebenanlagen bezieht.

Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten nach § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht erfasst, um einen Widerspruch zur Errichtung der notwendigen Stellplätze zu vermeiden. Diese sind nur im festgesetzten Baugebiet WA zulässig (siehe Kap. 4.2).

#### 4.6.2. Grünordnerische Festsetzungen

##### **Textliche Festsetzung 5.1:**

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

##### Begründung

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

##### **Textliche Festsetzung 5.2:**

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

##### Begründung

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

Der in diesem Bereich verlaufende unbefestigte Weg „Melchower Feld“ soll weiterhin als unbefestigter Pfad im Ackerrandstreifen für die Öffentlichkeit begehbar bleiben.

Entsprechende Bewirtschaftungs- und Nutzungsregelungen sind im Rahmen der Maßnahmenumsetzung im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

### **Textliche Festsetzung 5.3:**

*Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

#### Begründung

Zur Gestaltung des Ortsbildes soll die geplante Ergänzung des Siedlungsgebietes von Biesenthal auch eine grünordnerische Attraktivierung der Gartenflächen erfahren. Gegenwärtig ist die Fläche als Intensivacker genutzt. Das umliegende Wohngebiet ist geprägt durch eine kleinteilige Gartengestaltung mit Bäumen und Sträuchern. Aus den vorherrschenden Größen der Wohngrundstücke zwischen 921 m<sup>2</sup> und 997 m<sup>2</sup> ergeben sich durchschnittlich vier großkronige Bäume bzw. acht kleinkronige Bäume oder acht Obstbäume. Damit wird eine gute Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet. Dies wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft zudem Rückzugsräume und Nistplätze für Vögel.

### **Textliche Festsetzung 5.4:**

*Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,0 m aus den Arten der Pflanzliste Nr. IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

#### Begründung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am unmittelbaren Siedlungsrand ist eine Eingrünung mittels einer 3-reihigen Hecke vorgesehen. Dem im Flächennutzungsplan verzeichneten Grünverbund (Siedlungsrandeingrünung) wird mit dieser Maßnahme überdies entsprochen.

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzqualität 3 Triebe, h = 50 – 70 cm zu pflanzen. Eine Verwendung von ausschließlich gebietsheimischem Pflanzmaterial ist nicht erforderlich, da die Heckenpflanzung nicht unter die in Artikel 2 des Erlasses des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (09. Oktober 2008) genannten Bereiche fällt.

**Textliche Festsetzung 5.5:**

Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 5.3 und 5.4 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm, für Obstbäume 10 - 12 cm und für Sträucher eine Pflanzqualität von 50 – 70 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Pflanzlisten aufgeführt.

Standortgerechte einheimische Bäume (Nr. I, II und III) sowie geeignete Sträucher (Nr. IV) sind:

**Nr. I Großkronige Laubbäume:**

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

**Nr. II Kleinkronige Laubbäume:**

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

**Nr. III Hochstämmige Obstbäume:**

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie

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

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie

‘Gellerts Butterbirne’, ‘Gute Luise’, ‘Poiteau’, ‘Pastorenbirne’, ‘Bosc’s Flaschenbirne’

Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie

‘Nanni’, ‘Regina’, ‘Schneiders Späte Knorpel’, ‘Maibigarreau’

Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie

‘Anna Späth’, ‘Hauszwetsche’, ‘Graf Althans Reneklode’, ‘Wangenheim’

**Nr. IV Sträucher:**

<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Rubus sectio</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xyloseum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose

**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 nicht zugelassen, da sie siedlungsuntypisch sind und in Bezug auf die vor kommende Fauna keine hochwertigen Biotopstrukturen ausbilden.

Art und Umfang der Pflanzungen beziehen sich nur auf die in den textlichen Festsetzungen 5.3 und 5.4 genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Grundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannten textlichen Festsetzungen gebunden.

**4.6.3. Hinweise zum Artenschutz**

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Reptilien während des Vollzuges des Bebauungsplanes zu vermeiden, werden auf der Planzeichnung folgende Hinweise vermerkt:

**Hinweis 1:**

*Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 01.03. bis 30.09.). Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern im Plangebiet in der folgenden Brut-saison zu vermeiden, sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen.*

**Begründung:**

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Eingriffe in Vegetationsbestände einher. Durch die Bauzeitenregelung kann die mögliche baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden. Ein Beginn der Arbeiten außerhalb der Brutzeit führt dazu,

dass potentiell genutzte Brutplätze für die Dauer der Störung gemieden werden und die potentiell betroffenen Brüter ein Ausweichquartier in Anspruch nehmen.

**Hinweis 2:**

*Sofern eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen im Plangebiet nach Beginn der Baufeldfreimachung nicht möglich ist, ist eine ökologische Baubegleitung mit der Erfassung und dem Schutz bodenbrütender Vögel im Rahmen der Bauausführung zu beauftragen.*

**Begründung:**

Im Falle einer Unterbrechung der Baumaßnahmen ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang August mit dem Beginn von Bodenbruten auf den unbebauten Flächenteilen zu rechnen. In diesem Fall werden folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Regelmäßige Kurzmahd der Bauflächen zur Vermeidung des Beginns von Bodenbruten über die gesamte Brutzeit.
2. Nach der Beseitigung des Aufwuchses sind die Flächen alle 5 Tage auf evtl. angelegte Niststätten zu kontrollieren. Unvollständige Nester ohne Gelege sind zu entfernen.
3. Gefundene Nester mit Gelege sind im Radius von 20 m von den Bautätigkeiten bis zur Beendigung der Brut auszusparen.

**Hinweis 3:**

*Während der Baumaßnahmen ist auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Ablagerung von Baumaterial strikt zu vermeiden. Die Fläche ist durch jährliche Herbstmahd offen zu halten.*

*Zur Habitataufwertung sind auf der Fläche in regelmäßigen Abständen insgesamt 3 Anhäufungen aus Rodungs-Stubbenmaterial oder Feldsteinen, mit einer Grundfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 1 m anzulegen.*

**Begründung:**

Der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene Bereich (textliche Festsetzung 5.2) dient als Pufferstreifen zwischen der Gehölzreihe und den geplanten Wohngrundstücken.

Der ca. 3,0 m breite Brachstreifen ist durch eine schonende jährliche Herbstmahd, bspw. mit einem Balkenmäher, offen zu halten, um eine Besonnung der Reptilienhabitate im Saum dauerhaft zu gewährleisten. Durch die Habitataufwertung in Form von Anhäufungen aus Holz (Rodungs-Stubbenmaterial) oder Feldsteinen werden zusätzliche Unterschlüpfen für Reptilien (auch Winterhabitate) geschaffen.

Der Weg „Melchower Feld“ ist als unbefestigter Pfad im Bereich des Ackerrandstreifens zu erhalten, um eine Durchwegbarkeit für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

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

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

##### **Textliche Festsetzung 6.1:**

*In den allgemeinen Wohngebieten sind Dach- und Wandbegrünungen zulässig.  
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)*

##### Begründung

Die Stadt Biesenthal strebt eine vielseitige Begrünung des Plangebietes an, um den grünen Charakter der Natur-Park-Stadt zu stärken und die Siedlungsrandlage hin zum offenen Landschaftsraum zu betonen. Bei der Anlage von Dachbegrünungen sind Pflanzen zu verwenden, die starke Temperaturschwankungen sowie große Hitze und Trockenheit tolerieren.

Vertikale Fassadenbegrünungen, die sich ebenfalls positiv auf das Stadtklima auswirken können, sind in den Wohngebieten allgemein zulässig.

##### **Textliche Festsetzung 6.2**

*In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 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.

##### **Textliche Festsetzung 6.3**

*Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m<sup>2</sup> 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.

## 5. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Pappelallee“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,56 ha.

Geltungsbereich	1,56 ha	100 %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>0,66 ha</b>	<b>42 %</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>0,15 ha</b>	<b>10 %</b>
<b>Private Grünflächen</b>	<b>0,75 ha</b>	<b>48 %</b>
<i>davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	<i>0,07 ha</i>	
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>0,07 ha</i>	
<i>davon „Hausgarten“</i>	<i>0,61 ha</i>	

Tabelle 6: Städtebauliche Kennwerte