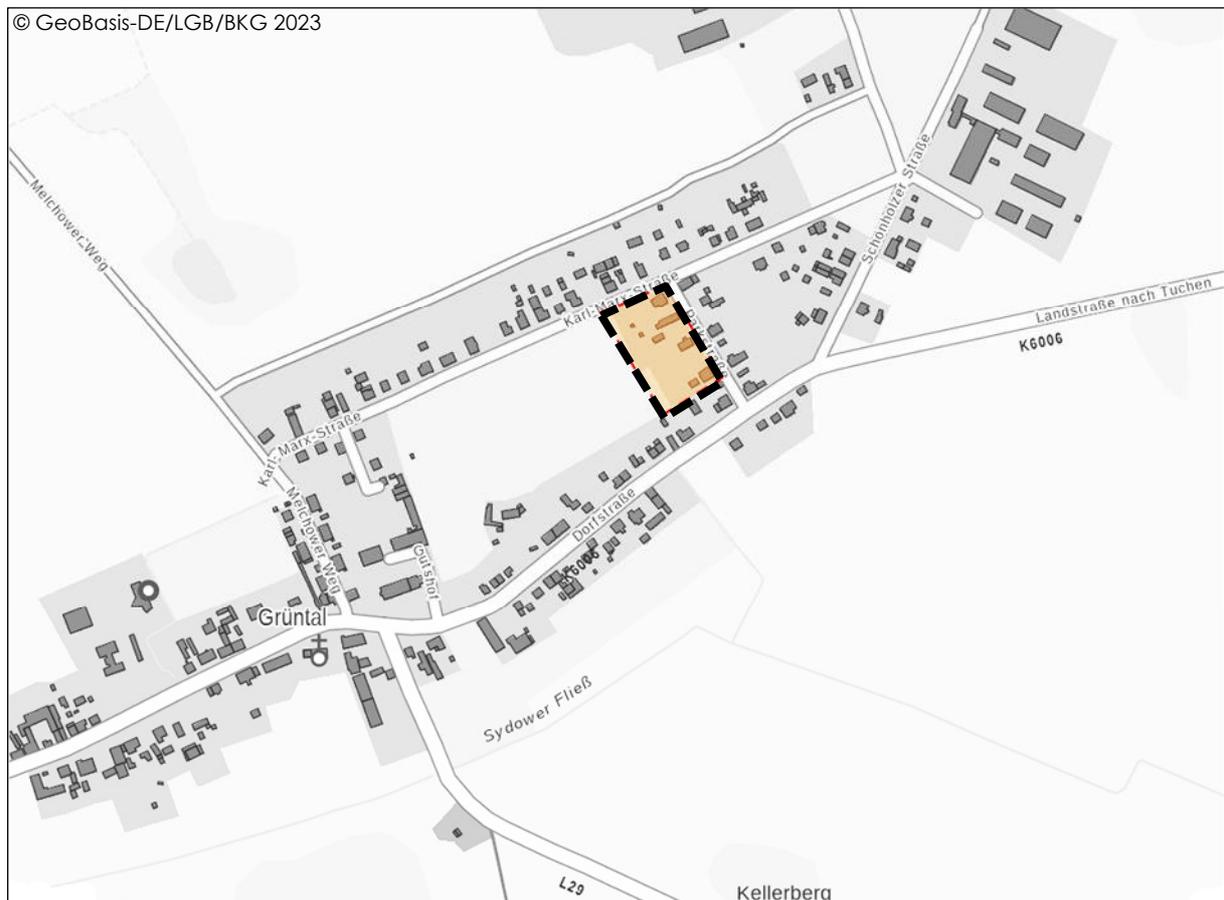


GEMEINDE SYDOWER FLIEß

AMT BIESENTHAL-BARNIM

Bebauungsplan „Wohnbebauung westlich Parkstraße, Gem. Sydower Fließ, OT Grüntal“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Entwurf

Januar 2023

Bebauungsplan „Wohnbebauung westlich Parkstraße, Gem. Sydower Fließ, OT Grüntal“

Entwurf Januar 2023

- Amt/ Gemeinde:** Gemeinde Sydower Fließ
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor
Berliner Str. 1
16359 Biesenthal
Tel.: (03337) 4599-0
Fax: (03337) 4599-46
- Auftraggeber:** Familie Klatte / Renk
Emmy-Noether-Straße 5b
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
E-Mail: info@wow-bernau.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Dipl.-Ing. Landschaftsnutzung und Naturschutz
Katharina Sedlaczek

INHALTSVERZEICHNIS

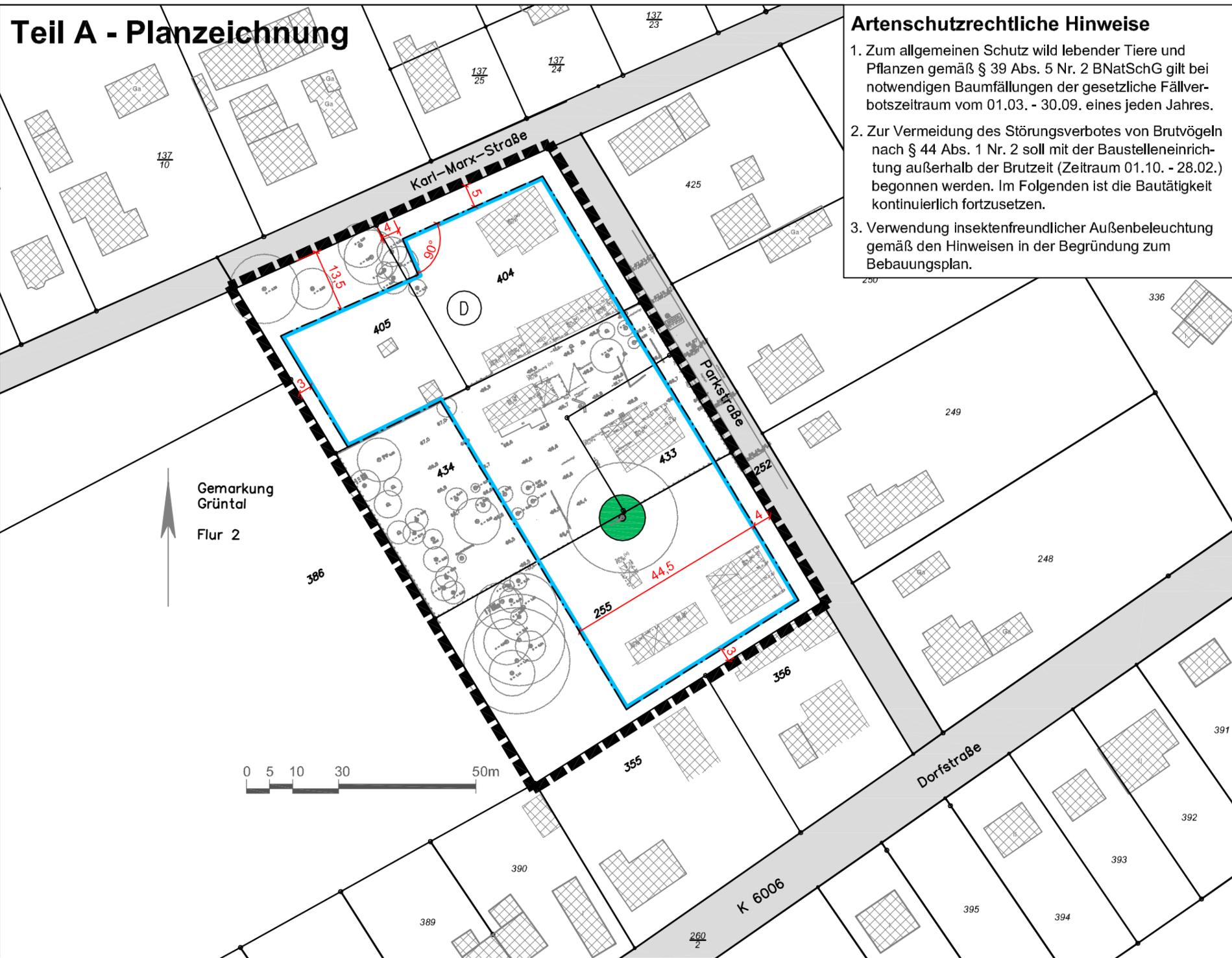
I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	7
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	9
1.1. Anlass und Ziel der Planung.....	9
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	10
1.3. Planungsbindungen	11
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	14
2. AUSGANGSSITUATION	14
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	14
2.2. Verkehrliche Erschließung	15
2.3. Ver- und Entsorgung.....	15
2.4. Natur und Umwelt.....	15
2.5. Altlasten	23
2.6. Kampfmittelbelastung	23
2.7. Bau- und Bodendenkmale.....	23
3. PLANUNGSKONZEPT	25
4. PLANINHALT	25
4.1. Überbaubare Grundstücksfläche.....	26
4.2. Erschließung / Fläche für Stellplätze.....	27
4.3. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz	27
4.4. Immissionsschutz.....	29
5. RECHTSGRUNDLAGEN.....	30

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	10
Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans	12
Abbildung 3: Ausschnitt Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	13
Abbildung 4: Biotopkarte (nachfolgende Seite)	17
Abbildung 5: Blick vom westlichen Gehölzbestand	18
Abbildung 6: Blick von der Karl-Marx-Straße Richtung Süden.....	19
Abbildung 7: Darstellung Bodendenkmal und Plangebietsabgrenzung.....	25
Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet	17
Tabelle 2: Durch die BarBaumSchVO geschützte Bäume im Plangebiet.....	17

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A - Planzeichnung



Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gilt bei notwendigen Baumfällungen der gesetzliche Fällverbotszeitraum vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres.
2. Zur Vermeidung des Störungsverbotes von Brutvögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 soll mit der Baustelleneinrichtung außerhalb der Brutzeit (Zeitraum 01.10. - 28.02.) begonnen werden. Im Folgenden ist die Bautätigkeit kontinuierlich fortzusetzen.
3. Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung gemäß den Hinweisen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am _____ von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Sydower Fließ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. _____). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.
 Amt Biesenthal-Barnim, _____
 Amtsdirektor Siegel
2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
 Bernau bei Berlin, _____
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel
3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt.
 Ausgefertigt _____
 Amtsdirektor Siegel
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Amtes Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Amt Biesenthal-Barnim _____
 Amtsdirektor Siegel

Zeichnerische Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Bodendenkmal Nr. 40222 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Damm deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (Nachrichtliche Übernahme, siehe Begründung, Teil II, Kap. 2.7)
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
 Vermaßung in Meter (m)

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)
 Dipl. Ing. Wolfram Lisowski, Im Blumenhang 13,
 16321, Bernau bei Berlin, Stand November 2022

- Gebäude (Bestand)
- öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Geländehöhe über Normalhöhennull
- Bestandsbäume
- Zaun

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist .
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist .
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeinde Sydower Fließ

Bebauungsplan
"Wohnbebauung westlich Parkstraße,
Gem. Sydower Fließ, OT Grüntal"

Entwurf
 Stand: Januar 2023
 M 1:1.000

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



II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sydower Fließ verzeichnet eine zunehmende Nachfrage nach Baugrundstücken. Durch private Vorhabenträger wurde in diesem Zusammenhang der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB – beschleunigtes Verfahren im Innenbereich – gestellt, um Baurecht für eine im planungsrechtlichen Innenbereich liegende rückwärtige Grundstücksfläche zu schaffen.

Hintergrund der Antragstellung ist, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Parkstraße in Grüntal nicht zulässig ist (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB). Ziel des Bebauungsplanes soll sein, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer zweiten Baureihe zu ermöglichen. Dabei sollen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken (einfacher Bebauungsplan). Alle weiteren baulichen Maßgaben nach der Art der baulichen Nutzung sowie nach Maß und Bauweise sollen sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB einfügen.

Zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sollen neben dem Flurstück der Antragsteller weitere benachbarte Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, ohne deren gegenwärtige Nutzung einzuschränken. Durch die Errichtung von 3 bis 4 weiteren Wohnhäusern in zweiter Baureihe parallel zur westlichen Seite der Parkstraße kann ein Teil des im planungsrechtlichen Innenbereich liegenden Dorfkerns nachverdichtet werden.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, um durch Nachverdichtung und Innenentwicklung den Ortsteil Grüntal als Wohnstandort zu stärken und somit langfristig und nachhaltig zu wachsen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sydower Fließ hat dazu in ihrer Sitzung am 10.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung westlich Parkstraße, Gem. Sydower Fließ, OT Grüntal“ im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.

Die Voraussetzungen zur Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind insofern gegeben, als

- dass es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung handelt,
- die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

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

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das 0,9 ha große Plangebiet liegt im Ortszentrum von Grüntal, unmittelbar westlich der Parkstraße und südlich der Karl-Marx-Straße. Im Süden wird der Geltungsbereich von Wohngrundstücken begrenzt. Westlich schließt sich eine größere Wald- und Grünfläche an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Grüntal, Flur 2, Flurstücke 255, 404, 405, 433 und 434.

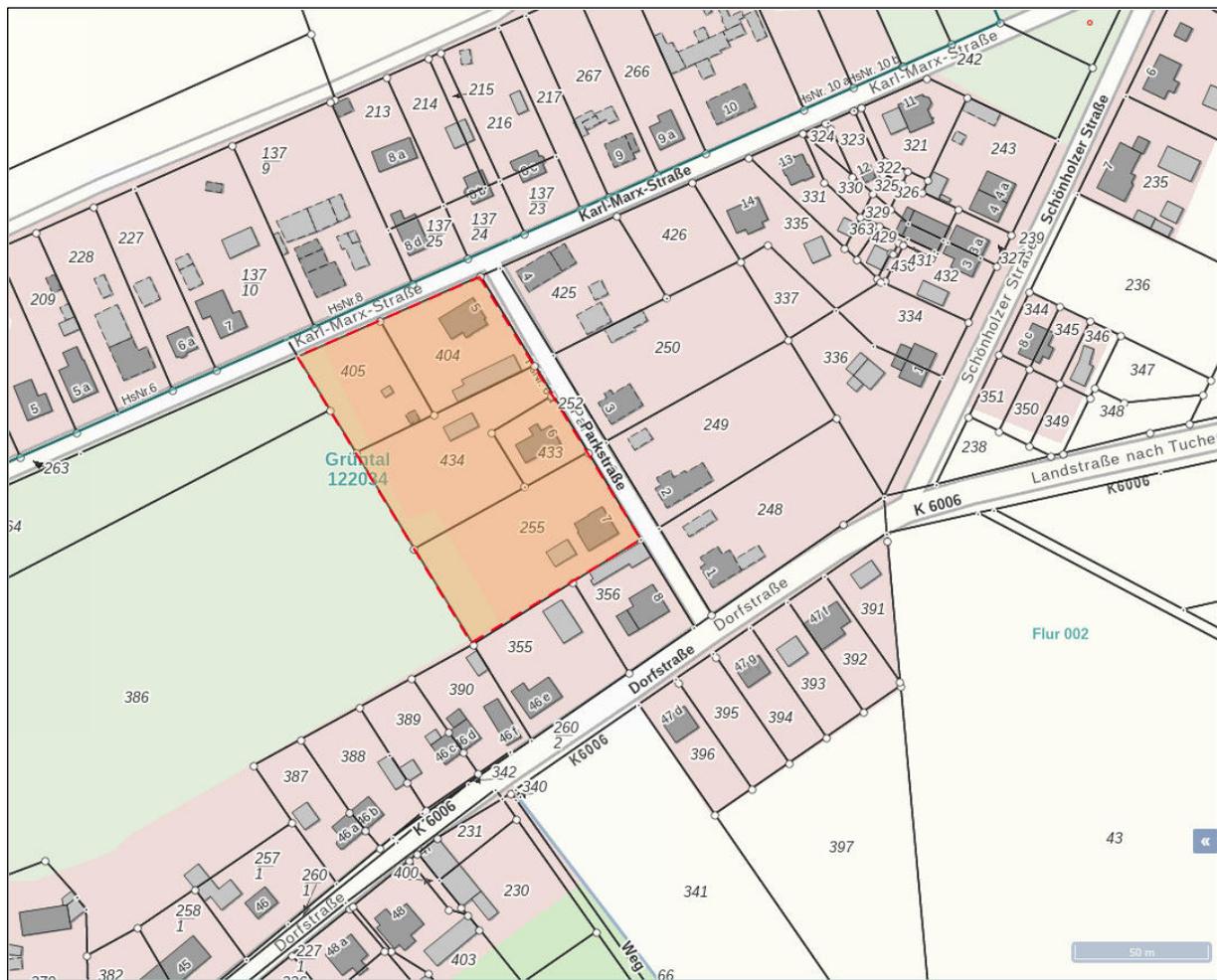


Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2023

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 24.11.2022 zur beabsichtigten Planung die Ziele der Raumordnung mitgeteilt. Danach ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

In der Stellungnahme wurde weiterhin ausgeführt, dass grundsätzlich die Entwicklung neuer Siedlungsflächen in der Gemeinde Sydower Fließ möglich ist,

- soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Ziel [Z] 5.2 und Z 5.3 LEP HR)
- es nicht zu Erweiterungen von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Die Gemeinde Sydower Fließ ist gemäß Z 5.6 LEP HR kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Z 5.5 LEP HR).

Die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4.BauGB) wird durch die Ziele der Raumordnung quantitativ nicht begrenzt.

Bewertung:

Da sich die vorgesehene Planung in den Siedlungsbestand einfügt und nicht im Freiraumverbund liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.

1.3.2. Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Bar-nim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

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

Auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) sowie auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (genehmigt mit Bescheid vom 18. November 2020, am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg bekannt gemacht) ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Belangen erkennbar. Entsprechend der Festlegungskarte ist die Gemeinde Sydower Fließ jedoch nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt - GSP festgelegt worden.

1.3.3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sydower Fließ stellt das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Westlich sind eine Waldfläche und eine naturschutzfachliche Maßnahmenfläche dargestellt. Nördlich und östlich verlaufen Gemeindestraßen.

Die Änderung des FNP der Gemeinde Sydower Fließ im Bereich des Bebauungsplangebietes ist nicht erforderlich, weil sich die städtebaulichen Festsetzungen lediglich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken (siehe Teil II, Kap. 4).

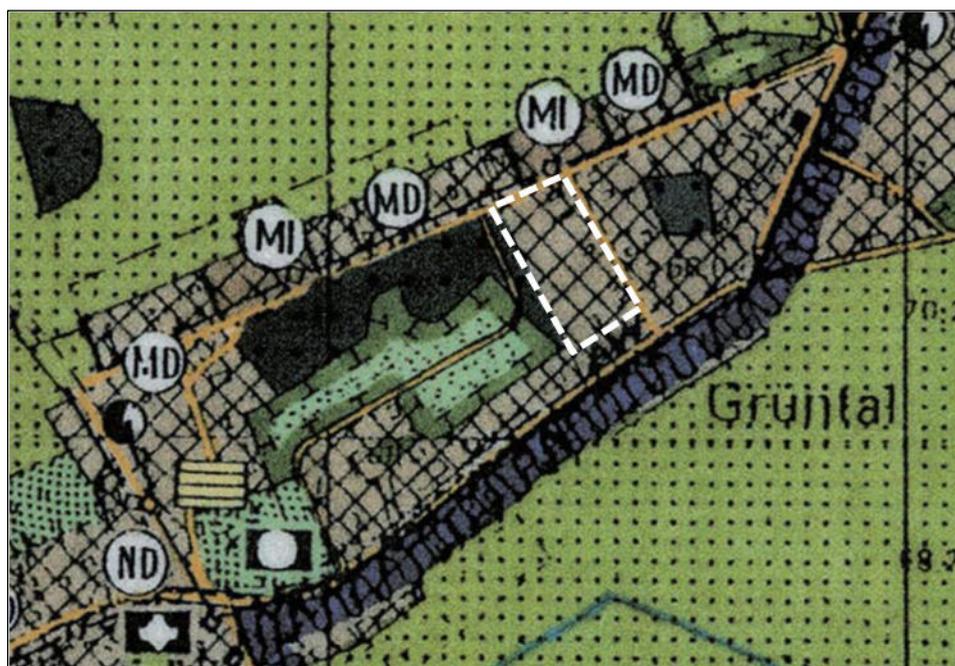


Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Sydower Fließ

1.3.4. Ortsplanungen der Gemeinde Sydower Fließ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ, Ortsteil Grüntal vom November 2007 (Blatt Nr. 1). Diese hat für den überplanten Bereich deklaratorischen Charakter. Planungsrechtlich ist der Bereich dem nicht beplanten Innenbereich (Klarstellungsbereich) zuzuordnen.

Der Bebauungsplan ersetzt mit Eintreten seiner Rechtswirksamkeit im überplanten Bereich die planungsrechtlichen Regelungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan mit wenigen Regelungssachverhalten zur überbaubaren Grundstücksfläche aufgestellt. Weitere Maßgaben zur Zulässigkeit der Bebauung regeln sich weiterhin nach § 34 BauGB (siehe Teil II, Kap. 4).



Abbildung 3: Ausschnitt Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Sydower Fließ

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der einfache Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung westlich Parkstraße, Gem. Sydower Fließ, OT Grüntal“ wurde durch die Gemeindevertretersitzung von Sydower Fließ am 10.11.2022 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. XX vom XX.XX.XXXX.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 24.11.2022 die Ziele der Raumordnung mitgeteilt.

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5) Förmliche Beteiligung der Behörden / Nachbargemeinden am Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Gegenwärtig stellt sich der ca. 0,9 ha große Planbereich mit ortstypischen Wohngrundstücken in straßenbegleitender Einfamilienhausbebauung und rückwärtigen Gärten dar. Der Gartenbereich ist teilweise mit Nebenanlagen bebaut, nach Westen hin jedoch weitgehend bebauungsfrei. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich teilweise große Bäume und einzelne Obstgehölze.

Im Westen schließt sich eine größere Grünfläche mit Waldbestand an. Ansonsten befinden sich auf den Straßen anliegenden Grundstücken im Umfeld ortstypische Einfamilienhäuser mit großzügigen rückwärtigen Gartenflächen.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Vorhabengebiet grenzt im Osten unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Parkstraße und im Norden an die Karl-Marx-Straße an.

2.3. Ver- und Entsorgung

Die Voraussetzungen für die **medientechnische Ver- und Entsorgung** des Vorhabengebietes sind durch die Lage aller Flurstücke an öffentlichen Straßen (Parkstraße, Karl-Marx-Straße) gegeben.

Die notwendige **Löschwasserversorgung** erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind.

Die Andienung der Vorhabenfläche für **Ver- und Entsorgungsfahrzeuge** ist durch die direkte Anbindung an Parkstraße und Karl-Marx-Straße gewährleistet.

Die **Regenwasserentsorgung** ist Bestandteil der nachgeordneten Genehmigungsplanung. Der Gemeinde sind keine Probleme bzgl. der ortsüblichen Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken bekannt.

2.4. Natur und Umwelt

In diesem Abschnitt erfolgt eine Beschreibung der Bestandssituation relevanter Umweltschutzgüter im Plangebiet sowie der bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen. Hierbei ist zu beachten, dass aus den Ergebnissen kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf ableitbar ist, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Unabhängig davon gilt aber das Gebot, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden bzw. zu verringern.

2.4.1. Naturräumliche Situation und Schutzgebiete

Grüntal als Ortsteil der Gemeinde Sydower Fließ im Amt Biesenthal-Barnim ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“ innerhalb der Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichsel-Kaltzeit. Im Landschaftsprogramm wird das Gebiet der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grüntaler Siedlungsbereiches nördlich der Dorfstraße und östlich eines zum ehemaligen Gutshof gehörenden Waldstücks. Auch das Plangebiet gehörte zum einstigen Grüntaler Gutshof und ging nach dem zweiten Weltkrieg als Bodenreformland in Privateigentum über.

Dem Namen entsprechend, befindet sich der im Tal liegende Ortskern von Grüntal auf einer Höhe von 65 bis 66 m über NHN und ist charakterisiert durch das Sydower Fließ und seine Gräben. Einzelne Höhenzüge bis auf 72 m über NHN wie Kellerberg im Süden und Dachs- und Krähenberge im Norden umgeben Grüntal. Die Höhenzüge sind Teil des Grüntal umgebenden LSG „Barnimer Heide“, welches sich im Norden bis Hohenfinow und Eberswalde erstreckt.

Der gesamte Ortsteil Grüntal liegt innerhalb des Naturparks Barnim, welcher großräumig vor allem die waldreichen Landschaftsteile des Barnim umfasst. Weitere höherrangige Schutzgebiete in der näheren Umgebung sind das ca. 4 km östlich gelegene FFH-Gebiet und NSG „Nonnenfließ-Schwärzetal“ sowie das ca. 6 km westlich gelegene FFH-Gebiet und NSG „Biesenthaler Becken“.

Auswirkungen

Die genannten Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.4.2. Biotope und Vegetation

Um Auswirkungen auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ausschließen zu können, erfolgte im Januar 2023 eine Vorortbegehung.

Bei dem hier vorliegenden Plangebiet handelt es sich insgesamt um eine dörfliche/ländliche Einzelhausbebauung auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken frischer Standorte. Neben den Wohnhäusern, die im Abstand von ca. 6 m zur Parkstraße angeordnet sind, befinden sich einzelne Nebengelasse auf den Grundstücken. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind größtenteils frei von Bebauung und mit Gehölzgruppen, einzelnen großen Laubbäumen und kleinen Obstbäumen bestanden. Die Zuwegungen sind auf ein notwendiges Maß versiegelt oder teilbefestigt.

Die Biotopausstattung des Plangebietes lässt sich als mosaikartige Zusammensetzung aus artenarmen intensiv genutzten Wiesenbereichen (Scherrasen) unmittelbar an Wohnhäusern angrenzend, artenarme Grünlandbrachen frischer Standorte mit aufkommender Naturverjüngung (Flurstück 405), einzelnen kleinen bis mittelgroßen Obstbäumen, Gehölzgruppen aus Laub- und Nadelbäumen mit einer üppigen Krautschicht im Unterwuchs sowie mächtigen Solitärlaubebäumen (Eichen und Linde) beschreiben.

Der Biotopwert ist in den intensiv genutzten Bereichen als mittel einzustufen. Die wenig bis aktuell ungenutzten Bereiche des Flurstücks 405 sowie der Westen des Flurstücks 255 haben hingegen einen hohen Biotopwert und somit einen hohen Wert als Lebensraum insbesondere für Kleinsäuger und Vögel.

An die rückwärtigen gehölzreichen Grundstücksbereiche schließt sich westlich der Park zum ehemaligen Grüntaler Gutshof mit einem, im Süden eher lichten, Laubbaumbestand unterschiedlichen Alters an. Die im Plangebiet vorkommenden Laubbäume sind, abgesehen von den Obstbäumen, durch die Barnimer Baumschutzverordnung geschützt.

Im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich östlich der Parkstraße weitere ortstypische Einfamilienhäuser mit großzügigen rückwärtigen Gartenflächen, gleich der hier vorliegenden Planfläche. Die nördlich gelegene Karl-Marx-Straße ist nordseitig

ebenfalls mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken bebaut. Die Bebauung ist hier aufgrund größerer Wohnhäuser und Nebengelände allerdings dichter.

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Biotoptypen	Wert	Schutz	Fläche in m ²
051322	artenarme Grünlandbrache frischer Standorte	hoch	-	1.354
05162	artenarmer Scherrasen mit einzelnen Obstbäumen	mittel	-	1.611
12260	Einzelhausbebauung	gering-mittel		4.731
12263	Waldbaumbestand (zur Einzelhausbebauung gehörend)	hoch	-	1.237
Gesamt				8.933

Tabelle 2: Durch die Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Bäume im Plangebiet

Geschützte Bäume	Anzahl (60 – 125 cm Umfang)	Anzahl (125 – 225 cm Umfang)	Anzahl (> 225 cm Umfang)
Eschen-Ahorn		1	
Eiche spec.		2	2
Linde spec.			1
<u>Weitere:</u>	5	3	
Ahorn spec.			
Robinie			
Weide spec.			
Eiche spec.			
Gesamt	5	6	3

Abbildung 4: Biotopkarte (nachfolgende Seite)

Auswirkungen

Die ausgewiesenen **Baugrenzen** innerhalb des hier vorliegenden B-Planes mit einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha **umfassen eine Fläche von ca. 0,5 ha**. Die Flurstücke 255, 404, 405, 433 und 434 der Flur 2 werden dafür teilweise in Anspruch genommen.



Legende

Kartierung entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs
Stand: 09.03.2011

- 051322** Grünlandbrache frischer Standorte
- 05162** artenarmer Scherrasen mit einzelnen Obstbäumen
- 12260** Einzelhausbebauung
- 12263** Waldbaumbestand (zur Einzelhausbebauung gehörend)
- ☼ Nach BarBaumSchV geschützte Einzelbäume
- Sonstige Darstellungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemarkung
Grüntal
Flur 2

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)
Dipl. Ing. Wolfram Lisowski, Im Blumenhang 13,
16321, Bernau bei Berlin, Stand November 2022

- Gebäude (Bestand)
- öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 97,3 Geländehöhe über Normalhöhennull
- Bestandsbäume
- Zaun



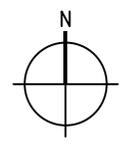
Gemeinde Sydower Fließ

Bebauungsplan "Wohnbebauung westlich Parkstraße, Gem. Sydower Fließ, OT Grüntal"

Biotopkarte

Stand: Januar 2023

Maßstab 1 : 1.000



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

Bei Durchführung der Planung bleibt der westlich und nördlich im Plangebiet gelegene Bestand an geschützten¹ Laubbäumen unterschiedlichen Alters erhalten. Die große Solitäreiche im Grenzbereich der Flurstücke 255/433/434 bleibt ebenfalls unberührt, genauso ein alter mittel- bis hochstämmiger Apfelbaum der Sorte Boskoop im Osten des Flurstücks 434.

Überbaut werden hingegen die Bereiche artenarmer Scherrasen mit einzelnen kleineren Obstbäumen sowie die artenarme Grünlandbrache frischer bis trockener Standorte des Flurstücks 405.

Für die außerhalb der Baugrenzen befindlichen Wiesen- und Gehölzbereiche liegt aktuell keine konkrete Grünplanung vor. Es ist davon auszugehen, dass diese Bereiche nach erfolgter Bebauung stärker frequentiert und somit intensiver genutzt werden. Somit würden aktuelle Bereiche mit einem hohen Biotopwert stärker in Anspruch genommen, was eine gewisse Störung aber keine nachhaltige Schädigung mit sich bringt.

2.4.3. Fauna und Artenschutz

Wie bereits im Kapitel 2.4.2. Biotope und Vegetation erwähnt, bietet v.a. der westliche Bereich des Plangebietes zusammen mit dem angrenzenden Waldstück einen hohen Biotopwert und damit einen hohen Wert als Lebensraum, insbesondere für Kleinsäuger und Vögel. Die Erfassung der Fauna und Flora im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgte nicht. Im Folgenden soll auf Grundlage der Begehung zur Ermittlung der Biotopausstattung im Januar 2023 eine kurze Potentialanalyse als Einschätzung für den Artenschutz dienen.



Abbildung 5: Blick vom westlichen Gehölzbestand des Flurstücks 255 auf das Grundstück Parkstraße 6

¹ Geschützt durch Barnimer Baumschutzverordnung



Abbildung 6: Blick von der Karl-Marx-Straße Richtung Süden auf das brachliegende Flurstück 405

Kleinsäuger - Fledermäuse

Angaben der Bewohner des Plangebietes bestätigen die Annahme des Vorkommens von Fledermäusen. Im Plangebiet selbst sind von den Anwohnern noch keine Quartiere gesichtet worden. Diese befinden sich nach deren Angaben im westlich angrenzenden Waldstück in den dort vorkommenden Laubbäumen. Das Plangebiet wird eher zur Nahrungssuche überflogen.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass das Alter der im Plangebiet vorkommenden Eichen und auch der Linde potentiell Nischen und Spalten zulassen, die als Sommerquartiere für Fledermäuse dienen könnten. Auch die vorhandenen Gebäude könnten entsprechende Quartiermöglichkeiten aufweisen.

Auswirkungen

Eine Störung, Verletzung oder Tötung von Fledermäusen ist bei Umsetzung der vorliegenden Planung auch bei potentiellen Sommerquartieren im Plangebiet nicht zu erwarten. Zum Schutz der Nahrungsgrundlagen von Fledermäusen ist im Plangebiet auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu achten. Erforderliche Details zu der Beleuchtung sind Teil II, Kap. 4.3 genannt.

Vögel

Die Biotopausstattung im Plangebiet bietet potentielle Nistmöglichkeiten insbesondere für Gebüsch- und Nischenbrüter. Das Alter der im Plangebiet vorkommenden Eichen und auch der Linde lässt Höhlen vermuten, die als Niststätten für Höhlenbrüter genutzt werden können. Für als Niststätten genutzte Nischen und Höhlen besteht ein ganzjähriger Schutz.

Das Plangebiet bietet mit dem angrenzenden Wald darüber hinaus ausreichende Möglichkeiten zur Nahrungssuche. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass das Plangebiet einen vielfältigen Lebensraum für Vögel bietet.

Auswirkungen

Da innerhalb der Eingriffsfläche das Vorkommen von Brutvögeln und deren Niststätten anzunehmen ist, besteht für diese Tiergruppe eine unmittelbare artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne möglicher Tötungen oder Verletzungen bzw. der Zerstörung von

Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Auch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 für Brutvögel kann berührt sein.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG dürfen weder durch die Anlage selbst noch durch intensive Baustellentätigkeit verletzt werden.

Unter Beachtung der genannten Verbote sind die Baugrenzen im Geltungsbereich so gelegt worden, dass die vorkommenden Gehölze im westlichen und nördlichen Randbereich außerhalb der Baugrenzen liegen und ein erforderlicher Pufferbereich von 1,50 m zuzüglich zum Kronendurchmesser eingehalten wird. Der Erhalt der großen Solitäreiche im Grenzbereich der Flurstücke 255/ 433/ 434 wird im B-Plan grünordnerisch festgesetzt. Die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf dem Flurstück 434 befindet sich außerhalb des Kronendurchmessers und dessen Pufferbereich (zuzüglich 1,50 m).

Die Gehölze und die darunter befindlichen Strauch- und Krautschichten sind somit nicht von der Bebauung betroffen. Mit dem im B-Plan festgesetzten Erhalt der großen Solitäreiche sind auch dortige potentielle Niststätten von der Planung nicht betroffen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollen vorgesehene Fällungen der im Plangebiet vorkommenden nicht durch die Barnimer Baumschutzverordnung geschützten Nadelbäume außerhalb der Brutsaison (01.10 bis 29.02.) getätigt werden. Zur Vermeidung des Störungsverbot von Brutvögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 soll mit der Baustelleneinrichtung außerhalb der Brutzeit begonnen werden. Im Folgenden ist die Bautätigkeit kontinuierlich fortzusetzen.

Mit der Nähe zum Siedlungsbereich wird davon ausgegangen, dass es sich bei den potentiell vorkommenden Brutvögeln um verbreitete, weitgehend störungsunempfindliche Arten handelt, die nach erfolgter Bautätigkeit ihre Niststätten im Geltungsbereich wieder aufnehmen oder neu bauen. Somit wären anlagen- und betriebsbedingt keine Beeinträchtigungen zu erwarten, welche zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser Bruttypen führen könnten.

Auf die in Brandenburg weit verbreitete Zauneidechse soll hier nur insofern eingegangen werden, dass geeignete Strukturen und Verstecke im Plangebiet nicht vorzufinden sind und folglich nicht von einem Vorkommen dieser Art im Plangebiet auszugehen ist.

Flora

Ein potentielles Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Beachtung nachfolgender Vermeidungsmaßnahmen, hier

- der Anpassung der Baugrenzen an die örtlichen Gegebenheiten,
- Festsetzung zum Erhalt der Solitäreiche,
- Bauzeitenregelung,
- Gehölzfällungen außerhalb der Brutsaison und
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar sind, welche die Durchführung der Planung dauerhaft hindern könnten.

2.4.4. Boden und Flächenverbrauch

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Grundmoränenbildung innerhalb der Barnimer Hochfläche mit überwiegend sandigem und teils schluffigem oder steinigem Untergrund. Die geologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg (GÜK 300) zeigt für einen schmalen Bereich, zu dem das Plangebietes gehört, eine Überdeckung des Untergrundes mit periglazialen bis fluviatilen Ablagerungen. Östlich und westlich davon stehen die Grundmoränenbildungen mit Geschiebemergel und -lehm direkt unterhalb des Oberbodens an. Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) herrschen im Gebiet Braunerden aus Sand oder Lehmsand über Sand, Lehmsand oder Lehm vor, die lessiviert oder podsoliert sein können.

Das Plangebiet ist mit drei Einfamilienhäusern und deren jeweiligen Nebengelassen und Zuwegungen bebaut bzw. versiegelt oder auch nur befestigt.

Auswirkungen

Die bei Durchführung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung bzw. der Flächenverbrauch leitet sich aus den vorhandenen Bebauungen im Plangebiet und den benachbarten Bebauungen in der Parkstraße ab. Gemäß § 34 BauGB besteht für die neue Bebauung das Einfügungsgebot.

Eine zusätzliche Versiegelung außerhalb des Geltungsbereiches ist für die Anbindung nicht erforderlich.

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

2.4.5. Grundwasser und Oberflächengewässer

Nach der Hydrogeologischen Karte Brandenburg (HYK50) besteht im Plangebiet ein flaches Grundwassergefälle in nordwestliche Richtung mit einer Grundwasserhöhe um 62 bis 63 m. Aus der Geländehöhe von etwa 65 bis 66 m ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von 3 bis 4 m. Dieses steht hier im GLK 1, also im oberflächennahen bzw. unbedeckten Grundwasserleiterkomplex an.

Die Bedeckung des Grundwasserleiters besteht aus überwiegend sandigen und nur teilweise bindigen Deckschichten. Dies lässt auf eine gute Versickerungsfähigkeit und in Verbindung mit ausreichendem Grundwasserflurabstand auf eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung schließen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine natürlichen Oberflächengewässer. Ein natürliches Gewässer im nahen Umfeld ist das Sydower Fließ in den Niederungen von Grüntal. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Auswirkungen

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Bisher sind keine Probleme mit der Niederschlagsversickerung im Plangebiet bekannt. Die einzelnen geplanten Bauvorhaben sind nicht geeignet, sich negativ auf die lokale Grundwassersituation auszuwirken.

2.4.6. Klima und Luftqualität

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Grüntal ist als ländliches Siedlungsgebiet und im Bereich der historischen Ortslage mit offener Bebauung lokalklimatisch sowie lufthygienisch weitgehend unbelastet. Zusätzlich wirken sich die umliegenden und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen sowie Waldgebiete positiv auf die klimatischen Verhältnisse sowie die Durchlüftung des Ortes aus.

Auswirkungen

Die unmittelbar im Plangebiet zu einer guten Luftqualität und zu einem Temperaturausgleich beitragenden großen Laubbäume bleiben bei Umsetzung der Planung erhalten. Auch verändern sich die oben beschriebenen lokalklimatischen Verhältnisse nicht mit der geplanten Bebauung.

2.4.7. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt östlich an ein mit Laubbäumen bestandenes Waldstück, welches zum ehemaligen Grüntaler Gutspark gehörte und befindet sich somit im östlichen Dorfteil von Grüntal, umgeben von weiterer Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Die Wohnhäuser der Parkstraße stehen jeweils giebelseitig im Abstand von ca. 6 m zur Straße. Die großzügigen Grundstücke sind mit Laub- und Obstbäumen bewachsen. Jedes Grundstück verfügt neben dem Wohnhaus über mindestens ein Nebengelass, welches ebenfalls giebelseitig zur Parkstraße ausgerichtet ist. Die Zuwegungen sind auf ein notwendiges Maß versiegelt oder teilbefestigt.

Die Parkstraße verfügt über keinerlei Baumpflanzungen. Größere Laubbäume und auch Obstbäume befinden sich meist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Auswirkung

Mit Errichtung von 3-4 weiteren Einfamilienhäusern werden die Grundstücke westlich der Parkstraße in zweiter Reihe verdichtet. Die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit der neu zu errichtenden Häuser orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die das Ortsbild dieser Siedlung prägenden großen Laubbäume in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen erhalten bleiben. Aufgrund dieser Minderungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt.

2.5. Altlasten

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

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

2.6. Kampfmittelbelastung

Es liegen keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet und der näheren Umgebung vor.

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

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

2.7. Bau- und Bodendenkmale

Bodendenkmale

Nach dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 40222 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Damm deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“, welches nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

Allgemein gilt außerdem, dass, wenn bei Erdarbeiten möglicherweise denkmalrelevante Funde gemacht werden, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä., diese

unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Für Eingriffe in Bodendenkmale gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Demzufolge sind Belange des Bodendenkmalschutzes berührt. Belange des Bodendenkmalschutzes stehen der o. g. Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Für Erdarbeiten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG ein Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zu stellen. Zu beachten ist:

- 1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich mittelalterlicher / historischer Ortskerne bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG), die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen und im Benehmen mit unserer Behörde zu erteilen ist (§ 19 Abs. 1 u. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können*
- 2. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§9.4 BbgDSchG).*
- 3. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*
- 4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).*
- 5. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).*

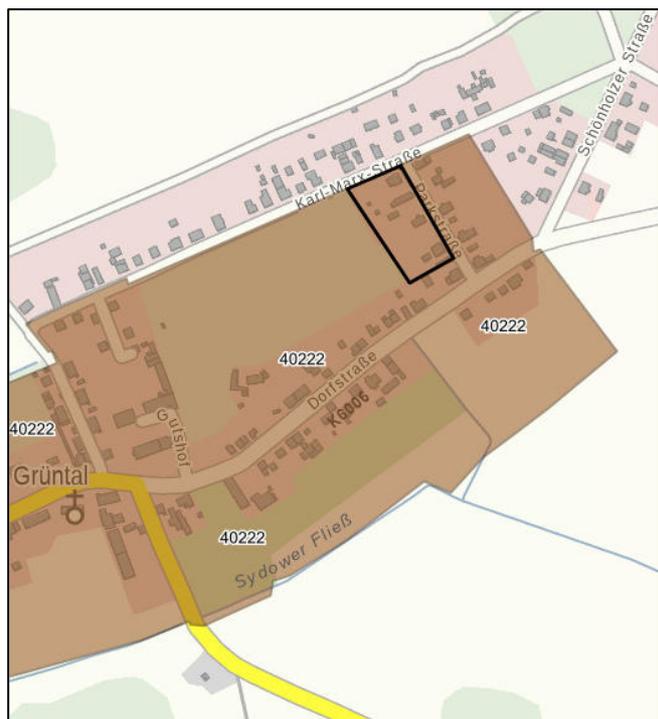


Abbildung 7: Darstellung Bodendenkmal und Plangebietsabgrenzung © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2023

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

3. PLANUNGSKONZEPT

Bislang ermöglichte die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in diesem Bereich entlang der Parkstraße eine straßenbegleitende Bebauung in erster Baureihe.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit der ergänzenden Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine angemessene Erweiterung der Bauflächen für eine rückwärtige zweite Baureihe, wodurch Bebaumöglichkeiten für weitere 3-4 Hauptnutzungsgebäude (z.B. Wohnhäuser) eröffnet werden.

Das Baukonzept berücksichtigt den ortsbildprägenden Baumbestand und schließt erheblich mit Bäumen bestandene Flächen von der weiteren Bebauung mit Hauptanlagen aus.

4. PLANINHALT

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum erhaltenswürdigen Baumbestand getroffen.

Planungsrechtlich erfolgt die Aufstellung des Planverfahrens als sogenannter „einfacher Bebauungsplan“. Dieser liegt dann vor, wenn die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB über die Art und das

Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig oder teilweise fehlen.

Im vorliegenden Fall werden lediglich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. So sind Bauvorhaben darüber hinaus nur gem. § 30 Absatz 3 BauGB im Übrigen nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB (im Innenbereich) zulässig. Das Einfügungsgebot orientiert sich hier nach der vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung entlang der Parkstraße bzw. Karl-Marx-Straße (Bereiche mit prägender Wirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

4.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nach § 13 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch sie wird ein Baufeld gebildet, das durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

Das Baufeld eröffnet über die Grenzen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB hinaus eine bauliche Nutzung der 2. Baureihe bis in eine Tiefe von ca. 48,5 m, gemessen entlang des Straßenverlaufes der Parkstraße und ca. 41,0 m entlang der Karl-Marx-Straße. Da die bestehenden Hauptgebäude einen Abstand von ca. 4-6 m zur straßenbegleitenden Grundstücksgrenze aufweisen, wird die Baugrenze im Abstand von einheitlich 4,0 m zur Parkstraße festgesetzt. Zur Karl-Marx-Straße soll der Abstand unter Berücksichtigung der vorhandenen beidseitigen Bebauung 5,0 m betragen. Zu den südlich angrenzenden Wohngrundstücken soll der bauordnungsrechtliche Mindestabstand (Abstandsfläche) von 3,0 m eingehalten werden. Dieser kann sich, je nach Gebäudehöhenberechnung nach § 6 BbgBO, vergrößern.

Entlang der Karl-Marx-Straße wird die fordere Baugrenze teilweise um 13,5 m zurückgesetzt, um den vorhandenen ortbildprägenden Baumbestand entlang der Straße zu erhalten. Die rückwärtige Grenze bildet die Flurstücksgrenze des Flurstücks 405 sowie der seitliche Abstand zur Wald- und Grünfläche von 3,0 m.

In der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die schützenswerten Baumbestände weitgehend berücksichtigt. Neben den Bäumen entlang der Karl-Marx-Straße sollen auch die rückwärtigen Bäume entlang der Parkstraße von einer möglichen Bebauung verschont bleiben. Zu den schützenswerten Bäumen hält die festgesetzte Baugrenze deshalb einen Abstand von ca. 1,5 m zum Baumkronendurchmesser ein. somit wird die Standfestigkeit der ortsbildprägenden Bäume außerhalb des Baufeldes langfristig gesichert (siehe ergänzend Teil II, Kap. 4.3).

4.2. Erschließung / Fläche für Stellplätze

4.2.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den direkten Anschluss an die Parkstraße und Karl-Marx-Straße gesichert. Die grundsätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist durch die innerörtliche Lage gewährleistet.

In Bezug auf die direkte Anbindung der 2. Baureihe an die Gemeindestraßen kann eingeschätzt werden, dass durch die Errichtung von 3-4 zusätzlichen Wohngebäuden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten sind.

4.2.2. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung sind keine sonstigen Verkehrsflächen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung der 2. Baureihe über neu zu errichtende Grundstückszufahrten direkt auf die Gemeindestraßen erfolgt.

4.3. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz

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). Darüber hinaus bemisst sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Weiteren nach § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan).

Mit den nachfolgend begründeten Festsetzungen zum Baumerhalt sollen die naturschutzfachlichen Auswirkungen gemindert und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden.

4.3.1. Erhalt von Bäumen

Eine im Zentrum des Baufeldes stehende Eiche mit einem Stammumfang von 3,65 m entfaltet ortsbildprägende Wirkung und ist auch durch die Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim geschützt. Der Erhalt des Baumes wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, da dieser im Baufeld steht und somit mögliche bauliche Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Darüber hinaus wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass schützenswerte Bäume außerhalb des Baufeldes liegen (siehe Teil II, Kap. 2.4). Dabei wurde ein Abstand von 1,50 m zur Baumkrone schützenswerter Bäume berücksichtigt. Nach DIN 18920 ist der vollständige und dauerhaft unversehrte Erhalt eines Baumes im ober- und unterirdischen Bereich in der Regel nur dann gewährleistet, wenn Eingriffe in einem Abstand von mindestens 1,50 Meter von der Kronentraufe durchgeführt werden.

Weitere baumschützende Maßnahmen sind ggf. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

4.3.2. Hinweise zum Artenschutz

Der einfache Bebauungsplan regelt lediglich die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche. Weitere Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen nach der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Da der Zulässigkeitsmaßstab durch die Beplanung einer 2. Baureihe nur unwesentlich erweitert wird, ergibt sich daraus ein den möglichen Auswirkungen entsprechend angepasstes artenschutzrechtliches Untersuchungserfordernis. Entsprechende Potenzialabschätzungen zu den neu in Anspruch genommenen Bauflächen werden in Teil II, Kap. 2.4 vorgenommen. Daraus haben sich keine nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Verbotstatbestände ergeben, da diese mit den umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen umgangen werden können:

- Anpassung der Baugrenzen an die örtlichen Gegebenheiten
- Festsetzung zum Erhalt der Solitäreiche (Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB können im B-Plan Flächen für Anpflanzungen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt werden

- Bauzeitenregelung

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gilt bei notwendigen Baumfällungen der gesetzliche Fällverbotszeitraum vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres.

Zur Vermeidung des Störungsverbot von Brutvögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 soll mit der Baustelleneinrichtung außerhalb der Brutzeit (Zeitraum 01.10. – 28.02.) begonnen werden. Im Folgenden ist die Bautätigkeit kontinuierlich fortzusetzen.

Es gilt im Weiteren die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung - BarBaumSchV).

- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Hintergrund ist, dass künstliches Licht vielfältige nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Sichtbarkeit des natürlichen Nachthimmels hat. Der Sachverhalt wurde in § 41a des „Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18. August 2021 neu geregelt. allerdings ist der § 41a noch nicht als Rechtsverordnung eingeführt, weil dazu gemäß § 54 Abs. 4d das zuständige Bundesministerium zuvor die entsprechenden technischen Bestimmungen erlassen muss. Im Bebauungsplanverfahren kann daher eine insektenfreundliche Beleuchtung mangels bodenrechtlichem Bezugs nur als Hinweis aufgenommen werden. Die nachfolgende Empfehlung dient dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtungen.

Als insektenfreundliche Leuchtmittel gelten Lampenkörper mit einer geringen Abstrahlungsgeometrie (max. 80° Abstrahlwinkel, nach oben abgeschirmt), mit warm-weißen LED-Lampen (max. 3000 Kelvin) mit Blau- und UV- Filtern. Der Abstrahlungswinkel ist so herzustellen, dass eine Beleuchtung über die Objektgrenze hinweg weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Weiterhin sollte die

Lichtanlage mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Leuchtstärke versehen werden (z.B. ab 22 Uhr auf 50%, ab 0 Uhr auf 30%, ab 4 Uhr auf 50%) oder wenn möglich, mit einer Nachtabschaltung zwischen 0 Uhr und 4 Uhr.

4.4. Immissionsschutz

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

Laut Darstellung des wirksamen FNP der Altgemeinde Grüntal befindet sich das Plangebiet in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Dorfgebieten folgende Orientierungswerte zu:

tags	60 dB (A)
nachts	50-45 dB (A)*
	*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

In der Umgebung des Plangebietes liegen nördlich, östlich und südwestlich Wohngrundstücke mit typischer Wohnhausbebauung und rückwärtigen Nebengelassen sowie Nutzgärten. Westlich schließt sich eine innen liegende Wald- und Grünfläche an. Nach den tatsächlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass es sich im Bereich des Plangebietes um ein faktisches allgemeines Wohngebiet handelt. Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen, folgende Orientierungswerte zu:

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

Verkehrsimmissionen sind lediglich aus der ca. 40 m südlich verlaufenden Kreisstraße K 6006 (Dorfstraße) zu erwarten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist jedoch von keiner relevanten Verlärmung des Plangebietes auszugehen. Ebenso verhält es sich mit den anliegenden Gemeindestraßen Karl-Marx-Straße und Parkstraße, die aufgrund ihres irrelevanten Verkehrsaufkommens als unbedenklich einzuschätzen sind.

Gewerbliche Immissionen sind lediglich aus dem östlich an der Schönholzer Straße gelegenen Tierhaltungsbetrieb zu erwarten. Dieser ist über 300 m vom Plangebiet entfernt. Zwischenliegend befinden sich Wohngrundstücke der Ortslage von Grüntal. In vergleichbaren Bauleitplanverfahren in Grüntal wurde der Tierhaltungsbetrieb hinsichtlich Geruchsimmissionen untersucht (B-Planverfahren Wohn- und Gewerbepark „Am Postweg“). Dabei wurde festgestellt, dass die Geruchshäufigkeit im betreffenden

Bereich deutlich unter 10% der Jahresstunden liegt, was innerhalb der Grenzwerte für WA- und MD-Gebiete liegt.

Fazit

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine relevanten Auswirkungen durch die Entwicklung von perspektivisch 3-4 neuen Wohngebäuden in 2. Baureihe zu erwarten. Andererseits ergeben sich auch keine relevanten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen aus der Umgebung auf das Baufeld des Bebauungsplanes.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

- Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) Beschluss des Kreistages Barnim Nr. 327-28/14 vom 12. Februar 2014
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18. August 2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).