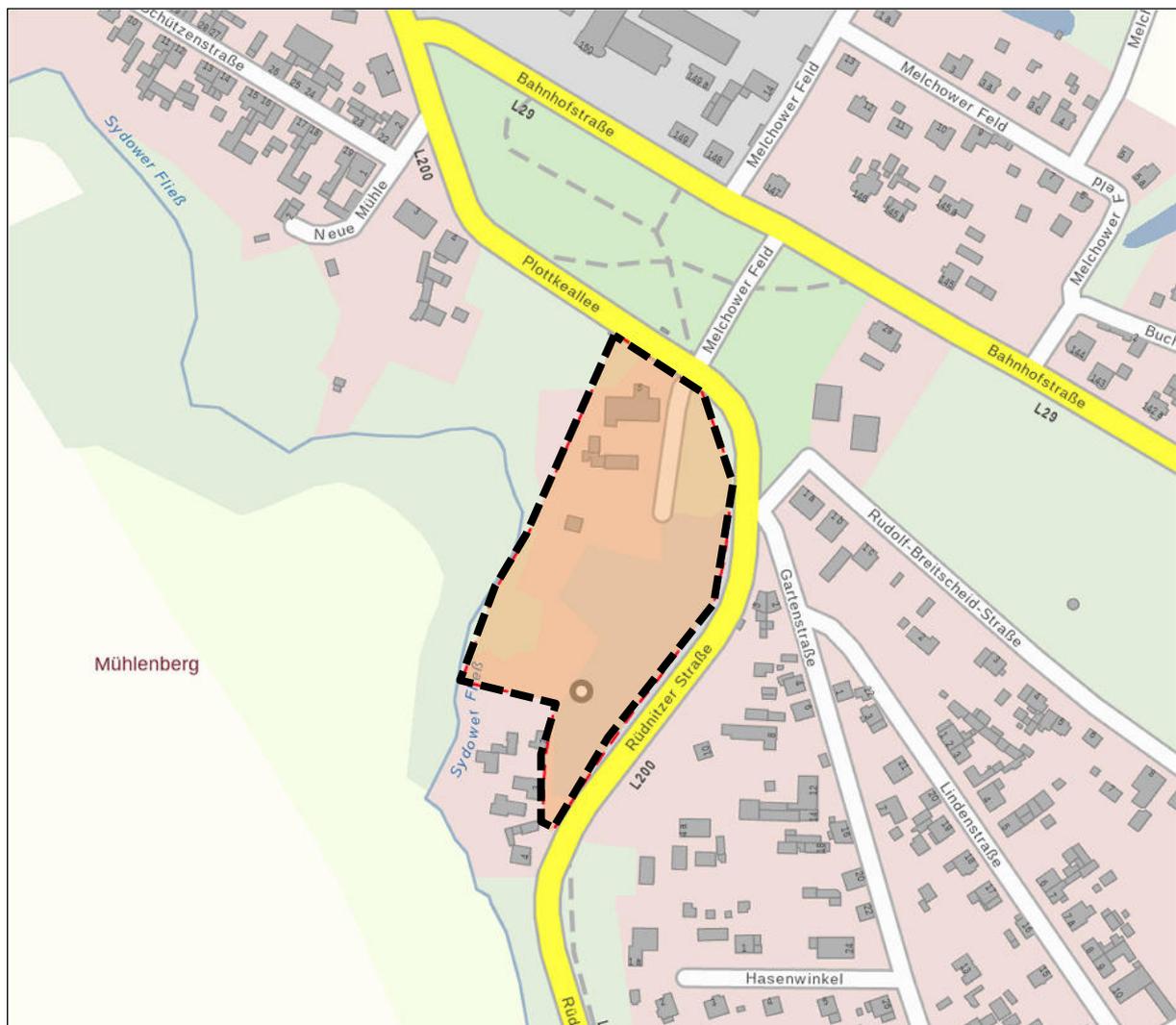




Bebauungsplan „Rüdnitzer Straße / Plottkeallee“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Bebauungsplan „Rüdnitzer Straße / Plottkeallee“

2. Entwurf Dezember 2022

!!! Änderungen und Ergänzungen in der Begründung sind grau unterlegt !!!

Auftraggeber:

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

und

DRS Immobiliengesellschaft mbH & Co KG
Breitscheidstraße 49
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 36 16 0
Mail: drs-bernaue@posteo.de

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-bernaue.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Thomas Herles

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	16
2. AUSGANGSSITUATION	17
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	17
2.2. Verkehrliche Erschließung	17
2.3. Ver- und Entsorgung.....	18
2.4. Natur und Umwelt	20
2.5. Altlasten	29
2.6. Kampfmittelbelastung	30
2.7. Bau- und Bodendenkmale.....	30
3. PLANUNGSKONZEPT	32
4. PLANINHALT	33
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	33
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	35
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	36
4.4. Erschließung / öffentliche Straßenverkehrsfläche / Ruhender Verkehr	38
4.5. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz	41
4.6. Immissionsschutz.....	45
4.7. Örtliche Bauvorschriften	50
4.8. Wasserflächen, Gewässerbewirtschaftung.....	51
5. FLÄCHENBILANZ	51

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes.....	10
Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Biesenthal	13
Abbildung 3: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite).....	22
Abbildung 4: Darstellung Bodendenkmal und Plangebietsabgrenzung.....	32
Abbildung 5: Bebauungskonzept, Stand Dezember 2022 (nachfolgende Seite)	33
Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet	22
Tabelle 2: Nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume	22
Tabelle 3: Beurteilungspegel Verkehr	46
Tabelle 4: Städtebauliche Kennwerte.....	51

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil - A - Planzeichnung

0 10 20 30 40 50m

Gemarkung Biesenthal
Flur 7

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
 0,4; 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 II-III, II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 o Offene Bauweise
 a Abweichende Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

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

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Wasserfläche (Sydower Fließ, Wasserstand März 2022)

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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nach 4.1 textlich festgesetzt sind

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Gewässerrandstreifen 5,0 m ab Böschungsoberkante (§ 38 WHG)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal Nr. 40554 „Siedlung Eisenzeit“ und Umgebungsschutz des Denkmals „Stadtspark einschließlich Wasserturm, Heldenhain, Denkmal für die Opfer des Faschismus (OdF)“ ID-Nr. 09175345

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf April 2022 sind magenta markiert

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
 Vermaßung in Meter (m)
 Abriss / Rückbau bestehender Anlagen
 Umgrenzungen des im Kataster registrierten Altstandortes „Wäscherei Biesenthal“ (Allst.-nummer: S06/07, vollständig saniert und für eine Wohnnutzung freigegeben)

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)
 Dipl. Ing. Wolfram Lisowski (ÖbVI), 16321 Bernau bei Berlin
 Stand März 2022

 Gebäude (Bestand)
 öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 Geländehöhe über Normalhöhennull
 Bestandsbäume / Vegetationsflächen
 Zaun
 Böschung

Übersichtsplan der Stadt Seelow mit Darstellung des Bebauungsplangebietes (ohne Maßstab)

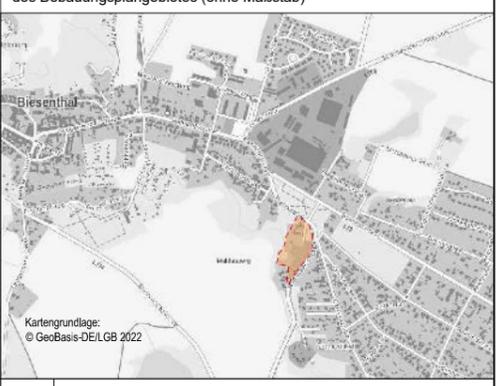
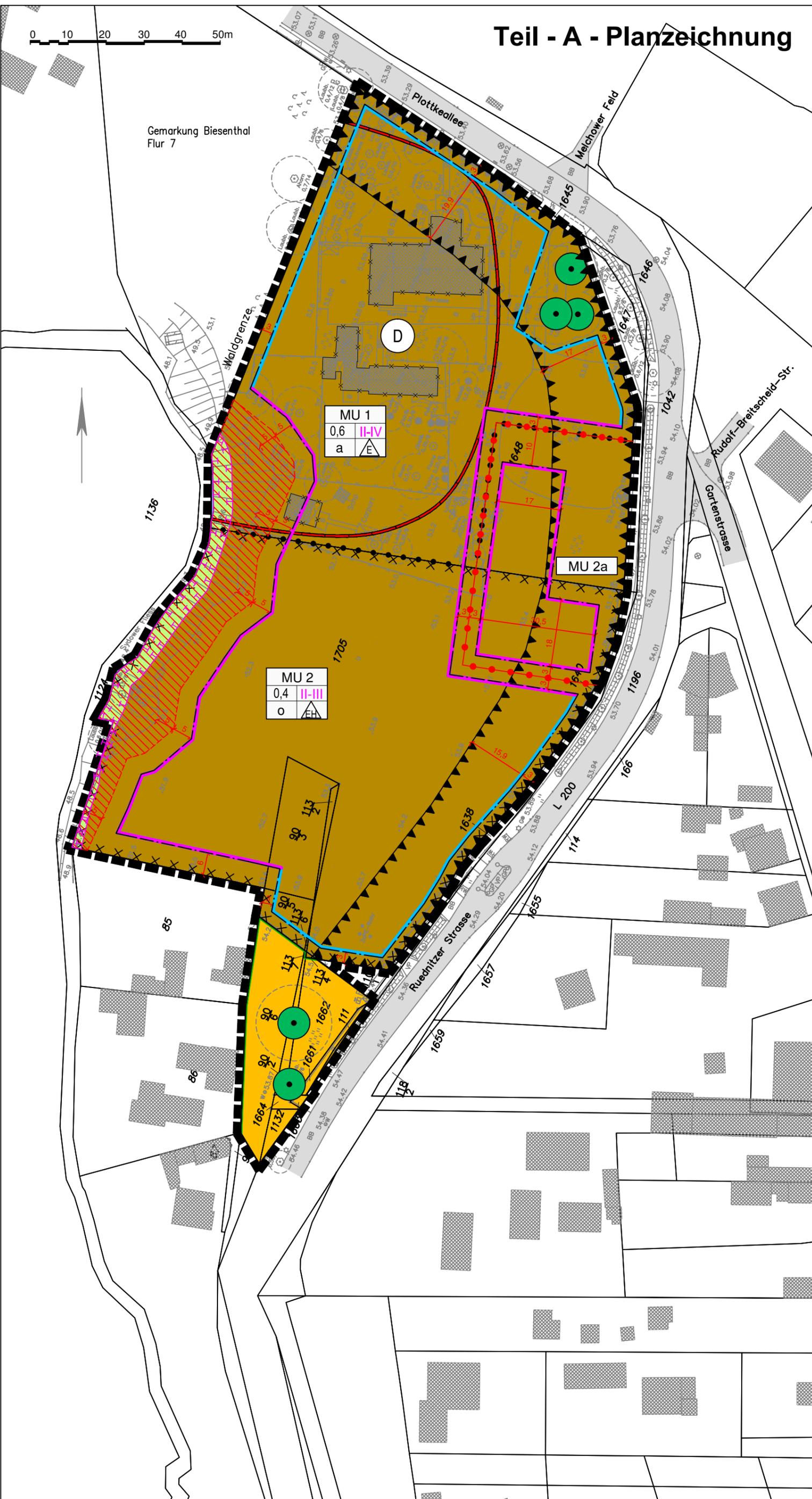
Kartengrundlage:
 © GeoBasis-DE/LGB 2022

Stadt Biesenthal

Bebauungsplan
"Rüdnitzer Straße / Plottkeallee"
2. Entwurf
 Dezember 2022
 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-bernaue.de

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



Stadt Biesenthal

Bebauungsplan
"Rüdnitzer Straße / Plottkeallee"
2. Entwurf
 Dezember 2022
 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-bernaue.de

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

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 10 BauNVO)

1.1 In den Urbanen Gebieten -MU- sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Nur in dem mit "2a" bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes -MU 2- sind Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§16- 23 BauNVO)

2.1 Im Urbanen Gebiet -MU 1- wird eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf bis zu 80 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 und Abs. 4 BauNVO)

2.2 Im Urbanen Gebiet -MU 2- darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur Grundflächenzahl 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 In den Urbanen Gebieten -MU- ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,0 m, für Terrassen bis 2,0 m und für Tiefgaragen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Urbanen Gebietes -MU 2- sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2 In den Urbanen Gebieten -MU 1/2- sind je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche 1 großkroniger Laubbau oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.3 Zur Wiederherstellung eines mit Gehölzen bestandenen Uferbereiches entlang des Sydower Fließes sind in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (private Grünfläche) Schwarz-Erlen gemäß Pflanzliste Nr. I im Abstand von 2,0 x 2,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

3.5 Bei Fällung von Bestandsbäumen sollen pro verlorengegangener Baumhöhle 3 geeignete Nisthilfen für baumbrütende Vogelarten an Bäumen im Umfeld in mindestens 4 m Höhe angebracht werden. Zusätzlich sollen bei Rückbau des Gebäudebestandes im MU 1 pro verlorengegangener Niststätte 3 geeignete Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten am neu errichteten Amtsgebäude realisiert werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von den Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1. In den Urbanen Gebieten -MU 1/2- sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

5.2 In den Urbanen Gebieten -MU 1/2- sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,5 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen). (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Die Baufeldfreimachung sowie notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sollen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. September bis zum 28. Februar.

2. Bei Fällung von Altbäumen mit Quartierstrukturen für Fledermäuse sollen die betroffenen Bäume vorher durch einen Fledermausfachmann auf aktuellen Besatz geprüft werden. Bei Negativbefund sind die Quartierstrukturen mit geeigneten Materialien zu verschließen. Als Ersatz für jeden zu fällenden Habitatbaum sollen 4 fachlich geprüfte Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld in mindestens 4 m Höhe angebracht werden.

3. Das Anbringen der Nisthilfen und Ersatzquartiere soll unter Anleitung oder in Abstimmung mit einem Sachverständigen bzw. im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

4. Vor Rückbau der Altgebäude sollen die Objekte durch einen Sachverständigen umfassend auf Besiedlung durch Fledermäuse untersucht werden. Je nach Besiedlung werden ggf. Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung und Vergrämung erforderlich.

5. Das Ufer des Sydower Fließ wird mit einem Amphibienschutzzaun von der Baugebietsfläche abgegrenzt. Der Zaun muss während der gesamten Bauzeit funktionstüchtig gehalten werden, um ein Einwandern von Amphibien und Reptilien in den Baustellenbereich zu vermeiden. Der Schutzzaun ist durch regelmäßige Mahd von überwuchernder Vegetation freizuhalten, um ein Überklettern zu verhindern. Aufbau und Instandhaltung des Schutzzauns sollen durch eine ökologische Baubegleitung unterstützt und begleitet werden.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Der südliche Teil des MU 2 wird im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Bezeichnung Altstandort „Wäscherei Biesenthal“, Altlastennummer: S06/07 geführt. Der Altstandort gilt gemäß Schreiben des Umweltamtes des Landkreises Barnim vom 12.05.2022 als saniert. Die Fläche wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht für eine Wohnnutzung freigegeben.

Denkmalrechtliche Hinweise

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt teilweise das Bodendenkmal Nr. 40554 „Siedlung Eisenzeit“, 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.

Weiterhin befindet sich in der Umgebung das Denkmal "Stadtspark einschließlich Wasserturm, Heldenhain, Denkmal für die Opfer des Faschismus (OdF)" gemäß ID-Nr. 09175345 der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

Pflanzlisten

Nr. I. Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus glabra

Nr. II Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre
Aesculus x carnea
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia

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

Feldahorn
Rotblühende Rosskastanie
Hain-Buche
Roldorn
Weißdorn (eingrifflig)
Gemeine Eberesche
Schwedische Mehlbeere

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie
"Boiken", "Gelber Bellefleur", "Landsberger Renette", "Ribston Pepping",
"Altländer Pfannkuchenapfel", "Champagnerrenette", "Goldparmäne"

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie
"Gellers 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 Reneklade",
"Wangenheim"

Einsichtnahmevermerk

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

Amt Biesenthal-Barnim
FB Bauverwaltung/ Bauordnung/ Liegenschaften
Plottkeallee 5
16359 Biesenthal

Stadt Biesenthal

Bebauungsplan "Rüdritzer Straße / Plottkeallee"

2. Entwurf

Dezember 2022

M 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

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

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Durch einen privaten Investor wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) an der Rüdritzer Straße / Plottkeallee eingereicht. Die Flurstücke im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich überwiegend in öffentlicher Hand und im Eigentum des Investors. Die Stadtverordnetenversammlung von Biesenthal hat dazu am 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Biesenthal und umfasst das Areal der ehemaligen Wäscherei bis zum Sydower Fließ, im nördlichen Bereich das Grundstück der Amtsverwaltung Biesenthal-Barnim sowie südlich den Zufahrtsbereich auf die Rüdritzer Straße.

An dieser stadtbildprägenden Stelle sollen neue Nutzungen entstehen, die zu einer weiterhin positiven Entwicklung Biesenthals beitragen sollen. Durch die inzwischen fortschreitenden Wohnungsbaumaßnahmen im gesamten Gebiet des Amtes Biesenthal-Barnim ist es erforderlich, eine entsprechende Anpassung und Kapazitätserweiterung der kommunalen- und verwaltungstechnischen Infrastruktureinrichtungen vorzubereiten. Der B-Plan schafft deshalb Planungsrecht für einen Verwaltungsneubau des Amtes Biesenthal-Barnim. Ergänzend soll benachbart ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen, das einen Einkaufsmarkt für lokale und regionale Produkte enthält. Südlich anschließend sollen Wohngebäude entsprechend dem städtisch geprägten Umfeld entstehen.

Um die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich unterbringen zu können, soll ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Inhaltliche Abstimmungen dazu wurden mit dem Landkreis Barnim durchgeführt.

Die Aufstellung eines B-Plans ist aufgrund der vielschichtig geplanten Nutzungsarten sowie der Lage angrenzend zu sensiblen Landschaftsräumen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich. Da das Areal zum Zeitpunkt der Einleitung des B-Planverfahrens in wesentlichen Teilen bebaut war und im Bereich der „Alten Wäscherei“ eine Konversionsfläche darstellt, ist es planungsrechtlich einer Maßnahme der Wiedernutzbarmachung sowie als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zuzuordnen. Die zulässige Grundfläche wird voraussichtlich weniger als 20.000 m² betragen, sodass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB vorliegen. Weiterhin besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

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

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 2,16 ha große Plangebiet liegt westlich der Rüdnitzer Straße (L200) und südlich der Plottkeallee (L200). Westlich wird es durch den Verlauf des Sydower Fließes und durch den Waldrand begrenzt. Südlich ist die ehemalige Zufahrt zur Alten Wäscherei östlich der Wohngrundstücke Rüdnitzer Straße 2 und 3 ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans. Das Plangebiet umfasste zum Aufstellungsbeschluss in der Gemarkung Biesenthal, Flur 7, die Flurstücke 83, 84, 90/2, 90/3, 90/5, 90/6 (teilweise), 113/2, 113/4, 113/6, 113/7, 1132, 1639, 1641, 1648 (teilweise), 1661, 1662, 1663 und 1664. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurden nach dem Rückbau der alten Wäscherei (Januar-April 2022) die Flurstück 83, 84, 113/4, 1639 und 1641 zum neuen Flurstück 1705 verschmolzen. Der äußere Umriss des Geltungsbereiches blieb unverändert.

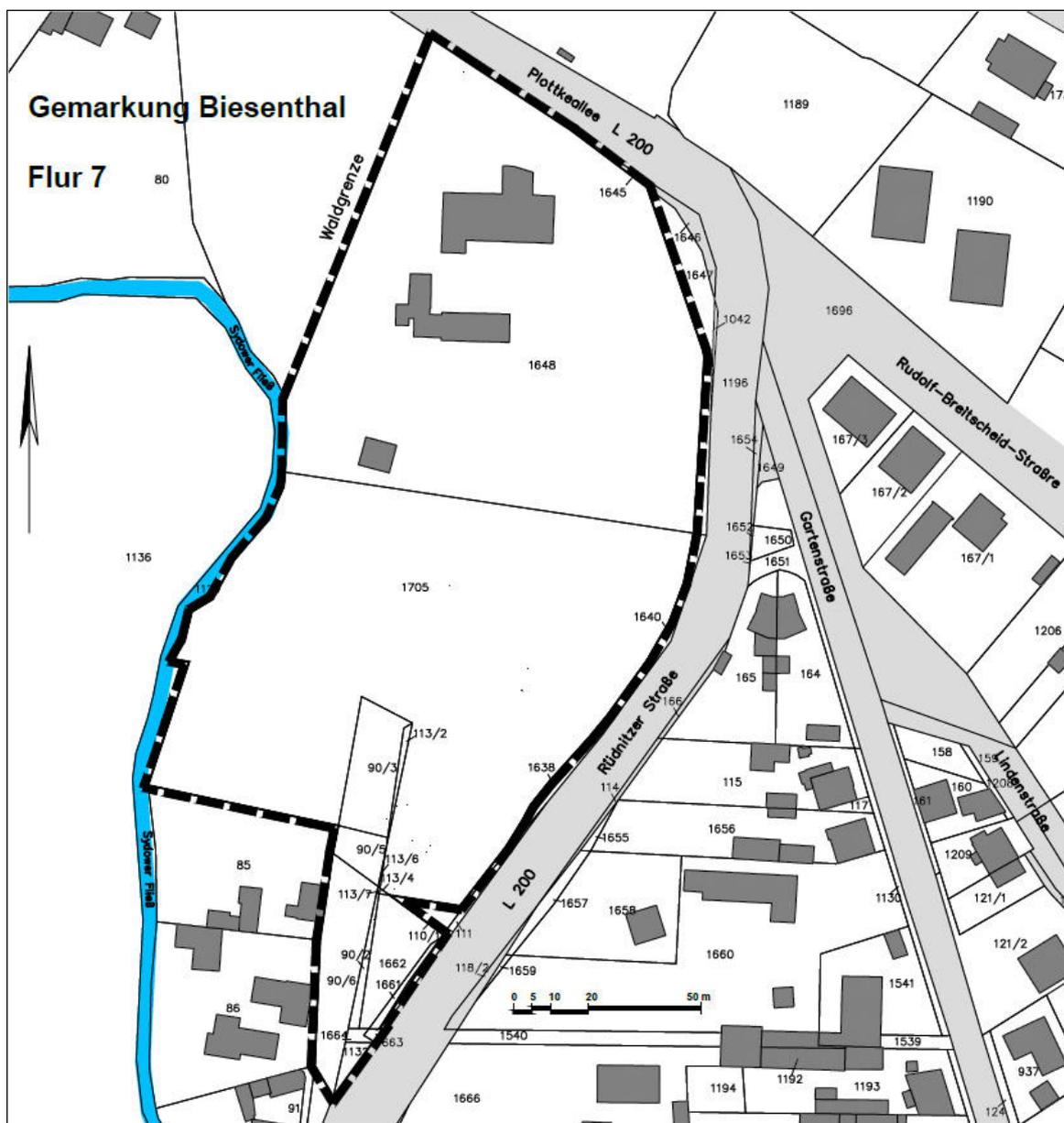


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes

Der Investor ist Eigentümer des Flurstücks 1705. Das Flurstück 1648 ist im Eigentum des Amtes Biesenthal-Barnim. Das Flurstück 1132 ist Teil des öffentlichen Straßenlandes und in Privateigentum. Die restlichen Flurstücke des Geltungsbereiches sind im Eigentum der Stadt Biesenthal.

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 Stadt Biesenthal gemäß Festlegungskarte nach Z 1.1 im Strukturraum „Weiterer Metropolitanraum“ (WMR) und ist keiner zentralörtlichen Funktion zugeordnet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 25.01.2022 zur beabsichtigten Planung mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sei. Gemäß Z 3.3 legt die Regionalplanung Grundfunktionale Schwerpunkte fest (s.u.).

Bewertung

Die beabsichtigte Planung zielt auf die Revitalisierung eines ca. 2,2 ha großen Gebietes der ehemaligen Wäscherei ab. Die Planung kann aus raumordnerischer Sicht im Rahmen der Innenentwicklung realisiert werden. Die Eigenentwicklungsoption und die Wachstumsreserve werden somit nicht tangiert. Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes im Siedlungsgebiet von Biesenthal entspricht den o.g. Funktionen und stimmt auch mit dem Grundsatz 5.1 LEP HR - Innenentwicklung und Funktionsmischung - sowie Grundsatz 5.10 LEP HR - Nachnutzung von Konversionsflächen - überein.

Der geplante Einkaufsmarkt für lokale und regionale Produkte ist - sofern großflächig - nur unter den Ausnahmeveraussetzungen zulässig, dass dieser außerhalb Zentraler Orte der Nahversorgung dient, max. 1.500 m² Verkaufsfläche umfasst und im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) liegen muss. In Grundfunktionalen Schwerpunkten (Z 2.12 LEP HR) sind zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Der beabsichtigte Einkaufsmarkt für regionale Produkte soll jedoch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (bis maximal 800 m² Verkaufsfläche) bleiben.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 13.07.2022 zur beabsichtigten Planung mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.3.2. Regionalplanung

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

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

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.

Gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Planungsregion Uckermark-Barnim (Satzung 2020) ist in den Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Z 2.12 LEP HR getroffenen Festlegungen (in nicht-zentralen Orten max. 1.500 m² Verkaufsfläche, mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) hinaus in einem Umfang von 1.000 m² zusätzlicher vorhabenbezogener Verkaufsfläche möglich, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Entsprechend der Festlegungskarte ist die Stadt Biesenthal als GSP festgelegt worden. In Bezug auf die Entwicklungsabsichten ist kein großflächiger Einzelhandel geplant.

Bewertung

Gemäß Stellungnahme der RPG Uckermark-Barnim vom 15.07.2022 gibt es zur beabsichtigten Planung keine Bedenken.

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

1.3.3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Biesenthal stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dar. Nördlich ist ein Standort für eine Verwaltungseinrichtung dargestellt (Verwaltungssitz des Amtes Biesenthal-Barnim) und südlich ein Versorgungsstandort mit Elektrizität. Östlich und nördlich verläuft die Hauptverkehrsstraße L200 (Rüdnitzer Straße / Plottkeallee). Westlich angrenzend erstreckt sich das Bett des Sydower Fließes, welches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Nordwestlich liegt eine Waldfläche, die nicht mehr Bestandteil des Plangebietes ist.

Urbane Gebiete werden den gemischten Bauflächen zugeordnet. Das Vorhaben wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

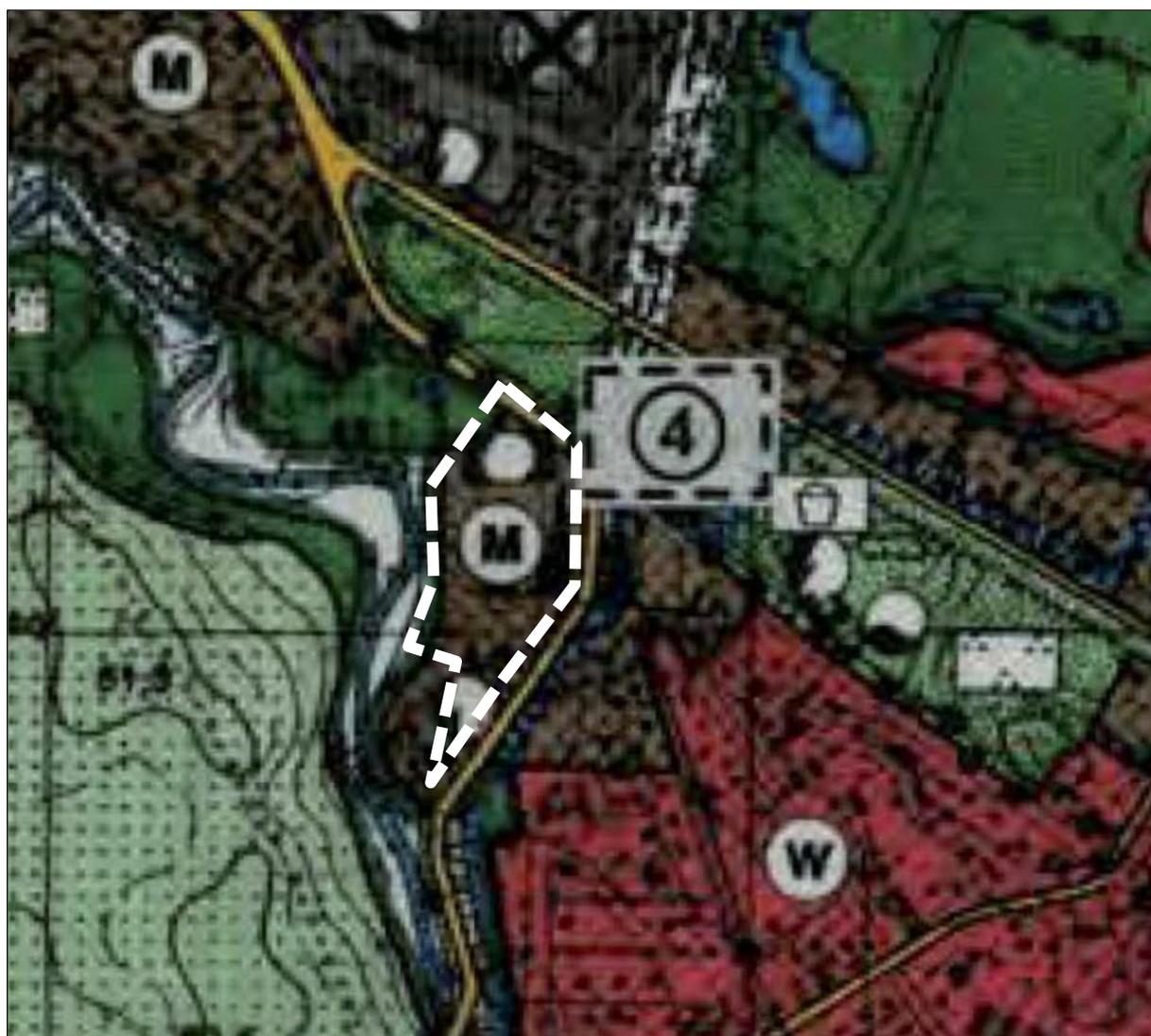


Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Biesenthal

1.3.4. Informelle Planungen der Stadt Biesenthal

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>Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine anthropogen vorbelastete Fläche. D.h. die Fläche wurde schon einmal umfangreich durch die alte Wäscherei mit Heizhaus, Abraumhalde und Kläranlage baulich genutzt. Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wurde der Standort vollständig saniert und für die geplante Wohnnutzung bodenschutzrechtlich freigegeben. Weiter nördlich befindet sich der Standort der Amtsverwaltung mit Verwaltungsgebäude, Stellplatzanlage und Zufahrten sowie weiterer Bebauung mit Wohngebäuden und Nebengelassen. Der südliche Teil ist durch bereits vorhandene teilbefestigte öffentliche Verkehrsflächen geprägt.</p> <p>Die vom Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen den Rückbau der ehemaligen Gewerbebrache und die großflächige Sanierung des Altstandortes, der als Altlastenverdachtsfläche registriert ist. Der Umweltzustand wird sich diesbezüglich verbessern. Die zulässige Neuversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Ziel ist die urbane Entwicklung eines innenstadtrelevanten Quartiers. Die Uferbereiche des Sydower Fließes und der nördlich angrenzende Wald sollen von jeglicher Bebauung frei gehalten werden.</p>

	<p>Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen i.S. einer klima- und umweltfreundlichen Entwicklung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt stadtbildprägender Gehölze im Plangebiet • Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Plangebiet • Niederschlagsversickerung vor Ort • Teilweise Luft- und wasserdurchlässige Zufahrten und Stellplätze.
<p><u>Park:</u> Die Stadt mit Parkcharakter (Biesenthal als Parkstadt gestalten)</p>	<p>Wesentlicher stadtbildprägender Baumbestand soll im Plangebiet dauerhaft gesichert werden. Zudem sind öffentliche Durchwegungen möglich. Insbesondere das Umfeld des neuen Amtsgebäudes soll mit Grünflächen aufgewertet werden. Der Bereich hinter der geplanten Wohnbebauung im MU 2 zum Sydower Fließ soll der privaten Erholung dienen.</p>
<p><u>Stadt:</u> Urbanes Zentrum (Biesenthal stärken als zentralen Ort mit seinem Stadtbild und einer hohen Funktionsvielfalt)</p>	<p>Der B-Plan setzt ein Urbanes Gebiet (MU) planungsrechtlich fest. Damit sind wesentliche Zentrumsfunktionen zulässig bzw. erweiterbar. Der Neubau des Amtsgebäudes mit entsprechender Kapazitätserweiterung stärkt die Stadt Biesenthal als grundfunktionalen Schwerpunkort und in seiner Zentrenfunktion im Amt Biesenthal-Barnim. Ergänzend wirkt sich auch die geplante Ansiedlung eines Regionalmarktes im Plangebiet positiv auf die Entwicklung des urbanen Zentrums von Biesenthal aus. Ebenso wird auch die Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau in südlichen Bereich des Plangebietes zur Zentrumsbildung beitragen.</p>

Entwicklungsziele Leitbild Naturparkstadt Biesenthal

INSEK

Die aus dem Leitbild der Stadt Biesenthal abgeleiteten Handlungsfelder sollen nunmehr konkretisiert sowie 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 zur Vereinfachung und

Transparenz von Planungsprozessen leisten. Sie sind zudem Voraussetzung für die Berücksichtigung in den Städtebauförderprogrammen.

Bisher liegen keine konkreten Ergebnisse des INSEK in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Ziele des Bebauungsplanes dem INSEK nicht entgegenstehen.

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rüdnitzer Straße / Plottkeallee“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung von Biesenthal am 09.12.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 1 vom 25.01.2022.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 25.01.2022 die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung mitgeteilt.

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung von Biesenthal am 16.06.2022 den Entwurf vom April 2022, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2022 bis zum 05.09.2022 statt. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen

5) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind mit Anschreiben vom 27.06.2022 insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Fristende zum 29.07.2022 beteiligt worden. Eingegangen sind insgesamt 16 Stellungnahmen.

6) Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7) 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. 2,16 ha große Planbereich als beräumte Altlastenverdachtsfläche (ehemaliges Wäschereigelände) dar. Der Rückbau des Wäschereigeländes und die Altlastensanierung erfolgte durch den Investor vor dem Hintergrund der B-Planaufstellung mit dem Planungsziel „Wohnen“. Es liegt eine Freigabe durch das Umweltamt des Landkreises Barnim vom 12.05.2022 vor (siehe Kap. 2.5).

Der großflächig entsiegelte Bereich ist fast vollständig gehölzfrei. Nördlich schließt sich das Areal der Amtsverwaltung mit Verwaltungsgebäude, Nebengebäuden und Parkplatz an sowie zwei sich daran südlich anschließende Gartengrundstücke. Entlang der L200 (Rüdritzer Straße und Plottkeallee) befindet sich nordöstlich eine Gehölzinsel und Freiflächen. Im südlichen Teil des Plangebietes schließt sich der Zufahrtsbereich zur Rüdritzer Straße an. Mittig des platzartig aufgeweiteten Bereiches steht eine stadtbildprägende Eiche. Der Bereich soll weiterhin der Erschließung für die bestehenden Wohngrundstücke dienen.

Das Umfeld wird durch den Straßenverlauf der L200 und den neu errichteten straßenbegleitenden Fuß- und Radweg mit einer Quermöglichkeit auf Höhe der ehemaligen Wäscherei bestimmt.

Südwestlich schließen sich an den Zufahrtsbereich Wohngrundstücke an, die über die teilbefestigte Zufahrt erschlossen werden. Weiter östlich liegen weitere Wohngrundstücke, deren Bebauung weit von der Rüdritzer Straße abrücken.

Nördlich und westlich des Plangebietes liegen ausgedehnte Parkanlagen sowie Waldflächen. Südwestlich grenzt der Verlauf des Sydower Fließes an den Geltungsbereich des B-Plans.

Der Innenstadtbereich von Biesenthal beginnt ca. 150 m westlich des B-Plangebietes.

Ca. 280 m südlich des Plangebietes liegt das Wasserwerk für die Stadt Biesenthal auf der gegenüber liegenden Straßenseite der L200.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Rüdritzer Straße und Plottkeallee (L200). Entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten bestehen bereits jetzt über den öffentlichen Parkplatz des Verwaltungsgebäudes und südlich über die Zufahrt auf die Rüdritzer Straße (teilbefestigt). Darüber hinaus bestehen südlich der mittig angeordneten Querungshilfe über die L200 zwei weitere Grundstückszufahrten auf das ehemalige Wäschereigelände.

Fuß- und Radwegeverbindungen in die Innenstadt und in Richtung Rüdritz/ Bernau bestehen beidseitig der L200.

Nördlich des Verwaltungsgebäudes liegt an der Plottkeallee die Bushaltestelle Biesenthal - Amt, welche das Plangebiet unmittelbar an den regionalen Busverkehr anbindet. Der Regionalbahnhof von Biesenthal liegt ca. 2 Km östlich des Plangebietes. Das

Altstadtzentrum mit Angeboten an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Verwaltungseinrichtungen ist fußläufig in ca. 500-800 m erreichbar.

2.3. Ver- und Entsorgung

Da der Geltungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien **Trink- und Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation** möglich. Leitungsbestände und sonstige Hinweise und Maßnahmen werden im Rahmen des Planverfahrens von den Leitungsträgern abgefragt.

Der regionale Stromversorger e.dis Netz GmbH hat in seiner Stellungnahme vom 05.07.2022 mitgeteilt, dass im Plangebiet entsprechende Versorgungsleitungen verlaufen und zur Netzerweiterung eine Transformatorstation erforderlich ist. Die Hinweise sind bei der Ausführungs- und Genehmigungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Die Festsetzung einer Trafostation zur Eigenversorgung ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Derartige Versorgungsanlagen sind in den Baugebieten allgemein als Nebenanlagen zulässig. Die im Bereich des Baugebietes MU1/2 vorhandenen Stromleitungen des Versorgers in Nord-Südrichtung sind als „stillgelegt“ gekennzeichnet. Gemäß Stellungnahme vom 21.07.2022 befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht. Die Hinweise sind bei der Ausführungs- und Genehmigungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Aktive Leitungen des Versorgers verlaufen in Nord-Südrichtung im Bereich des festgesetzten Baugebietes MU1/2. Die Leitungen sind im Rahmen geplanter Baumaßnahmen zu schützen bzw. nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen umzuverlegen.

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

Die Andienung der Vorhabensfläche für **Ver- und Entsorgungsfahrzeuge** ist durch die direkte Anbindung an die L200 (Rüdritzer Straße / Plottkeallee) gewährleistet. Die geplante innere Erschließung des Plangebietes ist so zu dimensionieren, dass Entsorgungsfahrzeuge ungehindert die Müllstandsflächen erreichen können. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

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

Gemäß Hydrologischer Stellungnahme zum Bebauungsplan Rüdritzer Straße/ Plottkeallee (Projekt 19-10-12) der Fa. Dr. Marx Ingenieure, 16225 Eberswalde, Stand 29.04.2022 bestehen im Plangebiet (MU 2) unterschiedliche und kleinräumig stark variierende Bedingungen für die Niederschlagsentwässerung. So handelt es sich grundsätzlich um Böden mit durchlässigen Deckschichten eiszeitlicher Schmelzwasserablagerungen, die Sande besitzen aber sehr unterschiedliche Mächtigkeit und werden von bindigem Geschiebemergel der Grundmoränenbildung unterlagert. Bei den Bohrungen auf dem Standort der alten Wäscherei wurden Wasserstände in Tiefen von 1,50 bis 5 m festgestellt und auf Schichtenwasser durch stauende Geschiebemergel zurückgeführt.

Nach den geologischen Karten befindet sich im westlichen Norden des MU 1 vermehrt Geschiebemergel/-lehm, wo wieder mit schlechteren Versickerungsmöglichkeiten zu rechnen ist. Als Anhaltspunkt könnte die Sondierung RKS5 herangezogen werden, welche sich schon in diesem Geschiebeabschnitt befinden. In der RKS 5 ist über dem Mergel noch eine ca. 2 m mächtige Sandauflage, was dann eine oberflächige Versickerung trotzdem möglich macht.

Insofern ist das Plangebiet nur mit Einschränkungen für eine Vorortversickerung geeignet. Es wird dennoch davon ausgegangen, dass durch technische Maßnahmen mit Mulden und Rigolen sowie unter Berücksichtigung des Sydower Fließ als möglicher Vorfluter eine Niederschlagsentwässerung ermöglicht werden kann.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim vom 26.07.2022 kann einer Versickerung gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und ein entsprechender Abstand zwischen Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand eingehalten wird. Dies ist mit standortgenauen Untersuchungen nachzuweisen.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in das Sydower Fließ bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Zur Bewertung eines solchen Antrages wäre die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers nachzuweisen, um die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers gewährleisten zu können.

Da das Sydower Fließ der Hauptvorfluter für die Niederschlagsentwässerung der Stadt Biesenthal ist, gab es diesbezüglich bereits vor Jahren Abstimmungen zwischen der Wasserbehörde, der Stadt Biesenthal und dem WAV „Panke/Finow“.

Die o.g. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wurde im Rahmen der Abwägung geprüft. Maßnahmen und notwendige Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren projektbezogen erarbeitet und geprüft. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird grundsätzlich von einer Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, wie im hydrologischen Gutachten nachgewiesen, ausgegangen. Da eine Entwässerung in das Sydower Fließ nicht vorgesehen

ist, wird von einem hydrologischen Gutachten des Fließgewässers abgesehen. Ein hydrologisches Gutachten zu den südlichen Baugrundstücksflächen (MU2) liegt vor.

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. Darüber hinaus gelten unbenommen des beschleunigten Verfahrens die Erfordernisse des speziellen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sowie des Baumschutzes gemäß der Biesenthaler Baumschutzsatzung.

2.4.1. Naturräumliche Situation und Schutzgebiete

Die Stadt Biesenthal ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“ innerhalb der Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Es handelt sich um eine leicht hügelige Grund- und Endmoränenlandschaft der Weichsel-Kaltzeit zwischen den Urstromtälern bei Eberswalde im Norden und Berlin im Süden. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet an der L200, Rüdnitzer Straße/ Plottkeallee. Unmittelbar westlich verläuft das leicht in die Landschaft eingeschnittene Sydower Fließ mit Ufergehölzen und schmalen Waldflächen. Das Gelände liegt auf Höhe der Straße bei ca. 55 m über NHN und fällt zum Sydower Fließ auf rund 50 m ab.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Barnim, welcher großräumig u.a. das Gebiet der Stadt Biesenthal einnimmt. Zweck dieses Großschutzgebietes 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.

Darüber hinaus sind von der Planung keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen. So liegt die Planung außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und abseits von Naturschutz- und europäischen Schutzgebieten. Nächstgelegenes ist das NSG und FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“ rund 500 m südwestlich.

2.4.2. Biotop und Vegetation

Der Bebauungsplan umfasst auf insgesamt rund 2,16 ha die Flächen des zivilen Konversionsstandortes der alten Wäscherei an der Rüdnitzer Straße sowie weitere Grundstücke im nördlichen Anschluss. Dabei handelt es sich um das Gelände der Amtsverwaltung sowie ein Einzelhausgrundstück und umliegende Gärten.

Der ehemalige Wäscherei-Standort wurde bereits vollständig zurückgebaut und be-räumt (Altlastensanierung abgeschlossen, siehe Kap. 2.5). Es handelt sich demnach

gegenwärtig um eine weitgehend vegetationslose und eingezäunte Baustelle. Vor dem Rückbau war die Fläche durch die ruinösen Gebäude der alten Wäscherei und die zugehörigen Nebenanlagen sowie eine für Altstandorte typische ruderale Vegetation und überwiegend aus Sukzession hervorgegangene Gehölze geprägt.

Die Konversionsfläche reicht bis an das Sydower Fließ heran, wo lediglich entlang der ausgeprägten Uferböschung eine Krautschicht vorhanden ist. Sie weist aber keine natürliche, sondern ruderale und durch die ehemalige Nutzung sowie den Baustellenbetrieb beeinflusste Vegetation auf. Das Gewässerbiotop des Sydower Fließes selbst ist nicht Teil des Plangebietes. Es ist in diesem Abschnitt als naturnaher und beschatteter Bach (Biotoptyp 01112) einzuordnen. Der Bewuchs aus Erlen, Ulmen und Weiden bildet einen standortgerechten Gehölzsaum, hauptsächlich am westlichen Ufer.

Das Grundstück der Amtsverwaltung ist neben der Bebauung durch Zierrasen mit altem Baumbestand aus Linden, Ulmen und Rosskastanien sowie den von der Plottkeallee erschlossenen Parkplatz mit Verbundpflaster bzw. Rasengitter und den mit Betonplatten vollversiegelten Hof gekennzeichnet. Bei dem südlich anschließenden Wohnhaus handelt es sich um ein altes Bauernhaus mit Nebengebäuden und Garten, welcher ebenfalls von Scherrasen und alten Bäumen eingenommen wird. Daran schließt außerdem eine lediglich mit einer Laube bestandene Gartenparzelle an.

Westlich der beschriebenen Bebauung herrscht ein naturnaher Gehölzbewuchs vor, der nördlich des Sydower Fließes in einen schmalen Waldbestand übergeht. Dieser liegt jenseits des Geltungsbereiches. Den Übergang innerhalb des Plangebietes bildet ruderale Gras- und Staudenflur. Im Osten befinden sich auf Höhe der Bebauung öffentliche Grünflächen mit Scherrasen und einem Altbaumbestand aus Ulmen und Robinien sowie einem dicht bewachsenen und vermutlich sukzessiv entstandenen Laubgebüsch hauptsächlich ebenfalls aus Robinien.

Am südlichen Ende des Geltungsbereiches befinden sich Zufahrten zu den dortigen Einzelhausgrundstücken mit Schotterbefestigung und einer großkronigen, an diesem Standort besonders ortsbildprägenden Rosskastanie. Östlich wird das Plangebiet von der Landesstraße mit neu angelegter noch sehr junger Alleepflanzung begrenzt.

Insgesamt handelt es sich um eine Siedlungsfläche mit teils bestehender Bebauung und zum anderen Teil beräumter Konversionsfläche. Die Biotope besitzen eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Biotope sind mit dem Sydower Fließ nur entlang der westlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Die Einzelbäume des Plangebietes sind vollständig durch die Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützt, sofern sie einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen.

In den beiden nachfolgenden Tabellen sind die Bestandsbiotope und Einzelbäume des Plangebietes aufgelistet.

Code	Biotoptypen	Wert	Schutz	Fläche
03200	Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflur	gering - mittel	-	1.427 m ²
05162	Artenarmer Scherrasen	gering - mittel	-	6.407 m ²
07100	Flächiges Laubgebüsch	mittel - hoch	-	1.152 m ²
07150	Einzelbäume und Baumgruppen	mittel - hoch	-	
12260	Einzelhausbebauung und Nebengebäude	sehr gering	-	373 m ²
12330	Gemeinbedarf (Gebäudefläche)	sehr gering	-	559 m ²
12642	Teilversiegelter Parkplatz	sehr gering	-	573 m ²
12651	Unbefestigte Wege	sehr gering	-	31 m ²
12652	Wasserdurchlässig befestigte Wege	sehr gering	-	727 m ²
12653	Teilversiegelte Wege	sehr gering	-	177 m ²
12654	Vollversiegelte Wege und Betonflächen	sehr gering	-	510 m ²
12730	Baustelle	sehr gering	-	9.693 m ²
Gesamt				21.629 m ²

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Abbildung 3: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite)

Baumart	Anzahl	Lage
Fichten	12	Gärten
Linden	7	Verwaltungsgrundstück, Straßenraum
Ulmen	6	Verwaltungsgrundstück, Garten, Straßenraum
Spitzahorn	5	Verwaltungsgrundstück, Gärten
Schwarzerlen	4	Ufer des Sydower Fließ, Garten
Baumweiden	4	Ufer des Sydower Fließ, Garten
Roskastanien	3	Verwaltungsgrundstück, Straßenraum
Birke	1	Garten
Esche	1	Garten
Robinie	1	Straßenraum, weitere als flächiges Gehölz
Walnuss	1	Verwaltungsgrundstück, Garten
Hainbuche	1	Garten
Bergahorn	1	Garten
Süßkirsche	1	Garten
Kiefer	1	Garten
Gesamt	50	

Tabelle 2: Nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume

Der Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan vollständig als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Nur im südlichen Teil ist eine für die Erschließung der dortigen Wohngrundstücke erforderliche Zufahrt als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Baufelder sind für eine möglichst flexible Entwicklung großflächig dimensioniert und lassen abgesehen von 3 m breiten Abständen nur den Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume im Norden und einen rund 5 m breiten Uferschutzstreifen oberhalb der Böschungskante am Sydower Fließ aus. Bei Durchführung der Planung werden folglich annähernd alle vorhandenen Vegetationsflächen überbaut bzw. als Grünflächen neugestaltet. Letztere können als private oder öffentliche Grünanlagen

einen mit den überbauten Zierrasen und Gartenflächen vergleichbaren Biotopwert entwickeln.

Das Gewässerbiotop des angrenzende Sydower Fließes wird durch die bauliche Entwicklung selbst nicht verändert. Es ist davon auszugehen, dass die rückwärtigen Gärten und Grünanlagen der geplanten Wohnnutzungen bis an das Gewässerflurstück heranreichen werden und eine dementsprechend als Siedlungsgrün ausgebildete Vegetation aufweisen werden. Gegenüber dem Ausgangszustand ist damit keine erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Gewässerbiotops zu erwarten.

Von den insgesamt 50 im Geltungsbereich stehenden und nach der Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen werden durch den Bebauungsplan die beiden großkronigen Ulmen und eine Robinie an der Plottkeallee im Nordosten sowie die ortsbildprägende Rosskastanie und eine Linde im Süden zum Erhalt festgesetzt. Die drei Erlen am östlichen Ufer des Sydower Fließ stehen außerhalb des Baufeldes und bleiben voraussichtlich ebenfalls erhalten. Alle weiteren Einzelbäume befinden sich innerhalb der Baufelder und werden zum überwiegenden Teil im Rahmen der Baufeldfreimachung für die jeweiligen Bauvorhaben gefällt werden müssen. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind dann Genehmigungen für die Fällungen einzuholen. Dabei werden nach der Baumschutzsatzung für jeden gefällten Nadelbaum 1 und für jeden Laubbaum 2 Ersatzpflanzungen notwendig.

2.4.3. Fauna und Artenschutz

Die faunistische Bedeutung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die Lage im Siedlungsraum und im Nahbereich eines Fließgewässerbiotops sowie das Vorhandensein von Gebäuden und Altbäumen als Lebensräume und Fortpflanzungsstätten bestimmt. Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Vorkommen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet (vgl. Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Bauvorhaben im Bereich Amtsgebäude/ Plottkeallee und alter Wäscherei/ Rüdritzer Straße am Sydower Fließ in Biesenthal, Dipl. Ing. Thomas Grewe, 16259 Falkenberg, Stand 08.02.2022). Der AFB basiert auf einer Potenzialanalyse der vorhandenen Lebensraumstrukturen zu möglichen Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien. Im Folgenden sind die Ergebnisse und abgeleiteten Maßnahmen zusammengefasst.

Unter den potenziell vorkommenden Brutvögeln sind aufgrund der vorhandenen Baumhöhlen, Nistkästen und Gebäudenischen zunächst Vertreter der Höhlen- und Nischenbrüter, wie Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling, Feldsperling, Star, Kohl-, Sumpf- u. Blaumeise, Kleiber, Grauschnäpper, Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz Mauersegler. Dazu kommen potenzielle Brutplätze des Bunt- und Grünspechtes.

Bäume und Büsche bieten außerdem Lebensraum für boden-, gebüsch- und baumbrütende Vogelarten, wobei aufgrund der relativ kleinflächigen Gehölzstrukturen und der Siedlungsnähe lediglich häufige Arten erwartet werden. Dazu zählen u.a. Ringeltaube, Türkentaube, Girlitz, Grünfink, Amsel, Singdrossel, Buchfink, Bluthänfling und Stieglitz sowie Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp, Dorngrasmücke und Fitis. Insgesamt geht das Gutachten von etwa 32 potenziell vorkommenden Brutvogelarten im Gebiet aus. Weiteren Vogelarten nutzen das Gelände wahrscheinlich als Nahrungsgäste, darunter Turmfalke, Sperber und Nebelkrähe.

Bei Baumaßnahmen besteht grundsätzlich die Gefahr einer Störung sowie Tötung oder Verletzung von Vögeln bzw. Eiern in Nestern, sofern sie während der Brutzeit durchgeführt werden. Durch eine Bauzeitenregelung bzw. eine ökologische Baubegleitung kann dies vermieden werden. In Abhängigkeit der räumlichen und zeitlichen Bebauung der Teilflächen ergibt sich außerdem ein Lebensraumverlust für die an Gehölzstrukturen bzw. Hochstaudenfluren gebundenen Arten. Die potenziell vorkommenden Höhlen- und Nischenbrüter nisten in ganzjährig geschützten Bruthöhlen. Die zu erwartenden Baumfällungen und der Rückbau der Bestandsgebäude führen zum Verlust solcher dauerhaft oder wiedergenutzten Fortpflanzungsstätten. Für die meisten Arten kann dies durch Anbringen geeigneter Nistkästen kompensiert werden.

Bei der Potenzialanalyse zu möglichen Fledermausvorkommen spielen Quartiersstrukturen eine zentrale Rolle. So wurden durch die Gutachter vor allem in den Altbäumen um das Verwaltungsgebäude im Norden mehrere für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen vorgefunden. Im Gebäudebestand konnten ebenfalls Potenziale für eine Besiedlung durch Fledermäuse gefunden werden. Quartierstrukturen existieren dort in Fugen, Dachkästen, Mauerwerksspalten und auf Dachböden der alten Gebäude.

Die Gutachter gehen davon aus, dass die Baum- und Gebäudehabitats sowohl im Sommerhalbjahr als auch in milden Wintern zumindest unregelmäßig als Tages- oder Einzelquartiere von bis zu 8 Fledermausarten genutzt werden. Genannt werden hierbei Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Raufhautfledermaus und Mückenfledermaus sowie die beiden gebäudegebundenen Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus.

Bei Durchführung der Planung kommt es zum Verlust von Gebäudehabitats und wahrscheinlich auch von Höhlenbäumen mit Quartierspotenzial. Daher werden geeignete Schutz- und Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG notwendig. Neben einer Baubegleitung zum Schutz von Individuen bei Fäll- bzw. Abrissarbeiten bedeutet dies das Anbringen ausreichender und für die jeweils betroffenen Arten geeigneter Ersatzquartiere.

Potenzielle Vorkommen von Amphibien beziehen sich auf das Sydower Fließ und umliegende Landlebensräume mit möglichen Wanderungskorridoren. Das Sydower Fließ weist in dem Abschnitt entlang des Plangebietes nur eine geringe Fließgeschwindigkeit auf. Hier sind nach Aussage des Gutachtens häufige Amphibienarten wie Teichfrosch, Erdkröte und Teichmolch aber auch Gras- und Moorfrosch in geringer Individuendichte zu erwarten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe befindet sich die Eingriffsfläche innerhalb der Wanderentfernungen aller fünf Amphibienarten und kann den genannten Arten auch selbst als Sommer- und Winterhabitat dienen. Von den genannten Arten wird lediglich der Moorfrosch in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt. Alle weiteren sind besonders geschützt und bis auf den Grasfrosch nach den Roten Listen Brandenburgs und Deutschlands ungefährdet.

Bei Durchführung der Planung wird zumindest in geringem Maß ein Verlust von potenziellen Teilhabitats bzw. Landlebensräumen verursacht. Dies kann auch den im Bebauungsplanverfahren artenschutzrechtlich relevanten Moorfrosch betreffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind daher geeignete Maßnahmen erforderlich. Dies betrifft vorrangig die Vermeidung des Einwanderns von Amphibien in den Baustellenbereich durch Errichten eines Amphibienschutzzauns entlang

der Westgrenze des Plangebietes. Im gesamten Bereich der ehemaligen Wäscherei wurde ein solcher Schutzzaun bereits im Januar 2022 fachgerecht installiert.

Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Erhaltung der lokalen Populationen der potenziell betroffenen Vögel, Fledermäuse sowie Amphibienarten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleibt und keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, welche die Planung dauerhaft hindern könnten.

2.4.4. Boden und Flächenverbrauch

Das Plangebiet befindet sich wie große Teile des östlichen Stadtgebietes von Biesenthal im Bereich einer Grundmoränenbildung im Wechsel mit sandigen Schmelzwasserablagerungen und auf grundwassernahen Standorten vergleyten Böden. Laut der geologischen Übersichtskarte zieht sich ein Streifen mit oberflächlich anstehender Grundmoränenbildung in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet, welches beidseits durch Schmelzwasserablagerungen begleitet wird. Insofern ist ein kleinräumiger Wechsel von bindigem Geschiebemergel mit aufgelagerten Sanden unterschiedlicher Mächtigkeit zu erwarten. Vergleichen sind in tiefergelegenen Abschnitten am Sydower Fließ möglich. Die großmaßstäbliche Bodenübersichtskarte BÜK300 weist als vorherrschende Bodenart Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand aus.

Bei den Bohrungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden unterhalb umgelagerter Sande unterschiedlicher Mächtigkeit von 0,6 bis 2,20 m weitere Mittelsande festgestellt, die teilweise bis in die Endteufen von 5 oder 7 m reichen. An einigen Bohrstellen wurde unterhalb der Sandauflagen bindige Geschiebemergel ab 1,40 m festgestellt. Dies bestätigt den in den Grundlagenkarten angegebenen kleinräumig variierenden Schwemmsandablagerungen über der Grundmoränenbildung.

Das Plangebiet ist im Bereich der alten Wäscherei inzwischen unbebaut. Vor der Beräumung des Altstandorts war eine erhebliche Vorversiegelung durch die Gewerbebauten und Nebenanlagen vorhanden. Die noch vorhandene Bebauung beschränkt sich daher auf die nördlichen Grundstücke mit dem Verwaltungsgebäude sowie Zufahrt mit Parkplatz und das einzelne Wohnhaus im südlichen Anschluss mit seinen Nebengebäuden. Die Stellflächen und Wege sind überwiegend mit Verbundpflaster, Rasengitter oder Schotter teilversiegelt. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich beträgt zum Kartier-Zeitpunkt im Frühjahr 2022 rund 12%, war aber vor Beräumung des Wäschereigeländes etwa doppelt so hoch.

Das Gelände ist als „Altstandort Wäscherei Biesenthal“ registriert. Im Rahmen einer Altlastensanierung erfolgte der Rückbau aller baulichen Anlagen und Abraumhalden, sodass die Fläche inzwischen als altlastenfrei eingestuft wird (siehe Kap. 2.5).

Die bei Durchführung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung bzw. der Flächenverbrauch leitet sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ab. Der gesamte Geltungsbereich ist, abgesehen von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, als „Urbanes Gebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im nördlichen MU 1 und 0,4 im südlichen MU 2 festgesetzt. Die GRZ darf für Nebenanlagen bis zur GRZ von 0,8 überschritten werden. Für das gesamte

Baugebiet ergibt sich bei Durchführung der Planung eine zu erwartete Bodenversiegelung von bis zu 15.648 m². Wege, Stellplätze und Zufahrten müssen im MU 2 aufgrund der textlichen Festsetzung 3.1 in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, um unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden.

Demgegenüber stehen die aufgrund der noch bestehenden Bebauung vorhandenen Vorbelastungen im Umfang von rund 3.000 m² sowie die in ähnlicher Größenordnung bereits rückgebauten und entsiegelten Flächen der alten Wäscherei. Die unter Berücksichtigung dieser Vorbelastungen mit der Entwicklung des urbanen Gebiets verursachte Neuversiegelung beträgt rund 9.000 m².

Neben diesen anlagenbedingten Auswirkungen sind während der Bauphase außerdem Verdichtungen und Umlagerungen des Bodens zu erwarten, welche auch auf den später nicht versiegelten Freiflächen des Gebietes zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen können.

2.4.5. Grundwasser und Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Grundwassereinzugsgebiet der Oder (Teileinzugsgebiet Finowkanal) auf einem Standort zwischen den Hydroisohypsen 44 und 45. Entsprechend der Geländehöhe von rund 50 bis 55 m über NHN kann auf einen Flurabstand des Grundwassers von 5 bis 10 m geschlossen werden, mit zunehmendem Abstand nach Osten zur höher gelegenen Straße hin. Es handelt sich um einen weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2), bedingt durch die stellenweise mehrere Meter mächtigen Sandablagerungen im Gebiet.

Bei den Bohrungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Wasserstände bei 1,5 bis 5,0 m nachgewiesen und damit höhere Stände als nach Auswertung der Grundlagenkarten zu vermuten wäre. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um temporäres Schichtenwasser oberhalb der stauenden Geschiebemergel in unterschiedlicher Tiefe. So handelt es sich zwar um Sandböden mit durchlässigen Deckschichten, die Versickerungsfähigkeit wird aber durch die darunterliegenden Geschiebemergel der Grundmoränenbildung in stark variierender Tiefe eingeschränkt. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist daraus nicht pauschal ableitbar.

Das Wasserwerk Biesenthal befindet sich etwa 280 m südlich des Geltungsbereiches. Dessen Einzugsgebiet dehnt sich aber aufgrund der Grundwasserfließrichtung nach Südosten aus und liegt damit außerhalb des Bebauungsplans. Die zugehörigen Wasserschutzgebiete liegen ebenfalls außerhalb des Plangebietes.

Unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft das Sydower Fließ. Dieses beginnt in der Niederung des gleichnamigen Ortes und verläuft entlang der südlichen Stadtgrenze von Biesenthal in westliche Richtung, um in die aus dem Biesenthaler Becken kommende Finow zu münden.

Das Sydower Fließ ist unter der Gewässernummer: 6962646 ein Gewässer II. Ordnung, für das der WBV „Finowfließ“ unterhaltungspflichtig ist. Damit sind die Belange des Verbandes von dem Vorhaben betroffen. Es ist ein sogenannter sandgeprägter Tieflandbach mit abschnittsweise sehr unterschiedlicher Naturnähe. Bei Biesenthal ist das Gewässer teilweise verschlammte und vergleichsweise strukturarm ohne ausgeprägte Uferstrandstreifen. In der Gewässerzustandsbewertung des Landesamtes für Umwelt

Brandenburg wird der ökologische Zustand als „unbefriedigend“ eingestuft, woraus sich ein Handlungsbedarf ergibt. Die Gewässerstrukturgüte ist „mäßig bis stark verändert“ (Güteklasse 3-5) und weicht um 2 Klassen vom Zielzustand ab. Auf Höhe des Bebauungsplans sind vor allem am westlichen Ufer begleitenden Gehölze aus Erlen, Weiden und anderen Baumarten vorhanden. Die Bodenvegetation ist, sofern vorhanden, stark ruderalisiert und durch die angrenzenden Nutzungen bestimmt. So reicht der Baustellenbereich des inzwischen beräumten Wäscherei-Geländes bis an das östliche Ufer heran, während das westliche Ufer mit Weidezaun abgesteckt ist. Viehbesatz war zum Kartier-Zeitpunkt im Frühjahr 2022 nicht vorhanden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Bereich der ehemaligen Wäscherei eine bauliche Entwicklung vorgesehen, die stärker als zuvor an das Fließgewässer heranrückt. So wird die Fläche bis an das Gewässerflurstück als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt und die bauliche Nutzung auf einen Abstand zum Fließ von rund 15 m begrenzt. Im südlichen Teil mit flacher Böschung reduziert sich der Abstand allmählich auf 10 m. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die ehemals vorhandenen Ascheablagerungen aus dem Heizhaus der alten Wäscherei im Rahmen der Altlastensanierung vollständig beseitigt wurden. Diese Ablagerungen reichten bis in den Uferbereich des Sydower Fließes und trugen hier zu Bodenveränderungen bei. Der Bereich wurde mit unbelasteten Böden aufgefüllt, sodass jetzt eine bodenschutzrechtliche Freigabe für sensible Wohnnutzungen besteht. durch die Planung wird weiterhin keine natürliche oder naturnahe Ufervegetation in Anspruch genommen und der Gewässerverlauf nicht verändert.

Der nach § 38 WHG zu beachtende **Gewässerrandstreifen** wird bis in einer Breite von mindestens 5,0 m oberhalb der Böschungskante zum Sydower Fließ von der geplanten Bebauung frei gehalten. Der Gewässerrandstreifen wird nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Bauliche Einschränkungen der Uferzone des Sydower Fließes obliegen wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Bestimmungen und sind nicht über den Bebauungsplan festzusetzen.

Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG bedürfen bauliche Anlagen im 5 m - Bereich des Gewässers, sofern sie keiner Baugenehmigung bedürfen, der wasserrechtlichen Genehmigung. Demnach ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern der Genehmigung der unteren Wasserbehörde vorbehalten. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Uferlinie (obere Böschungskante nach § 38 WHG) landeinwärts befinden. Damit ist der Uferbereich rechtlich hinreichend geschützt.

Stoffeinträge, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnten sind ausgehend von der im südlichen Plangebiet beabsichtigten Wohnnutzung ebenfalls nicht zu erwarten. Insofern führt die Planung voraussichtlich zu keiner Verschlechterung der Wasserqualität, der hydromorphologischen Situation oder des allgemeinen ökologischen Zustands des Sydower Fließ.

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.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Stadtrand von Biesenthal, auf einem inzwischen beräumten Altstandort sowie auf Grundstücken nördlich davon mit noch vorhandener Bebauung. Eine Funktion für die Kalt- oder Frischluftentstehung kann dem Gebiet aufgrund dieser baulichen Vornutzung nicht zugeordnet werden. Zumindest der Altbaumbestand im nördlichen Teil um das Verwaltungsgebäude ist aber aufgrund der Beschattung und Transpiration für den lokalklimatischen Ausgleich im Stadtgebiet durchaus bedeutsam.

Die Planung sieht mit Festsetzung des annähernd gesamten Geltungsbereiches als „Urbanes Gebiet“ mit Grundflächenzahlen von 0,6 bzw. 0,4 eine bauliche Verdichtung vor. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der ehemaligen Bebauung auf dem Gelände der alten Wäscherei. So ist mit einer gegenüber dem Ausgangszustand zusätzlichen Bodenversiegelung von bis zu rund 9.000 m² zu rechnen. Bebaute oder versiegelte Flächen führen durch das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung vor allem bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen grundsätzlich zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeuchte. Im Umfang der rund 0,9 ha Neuversiegelung führt dies aber nur zu geringfügigen Veränderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet von Biesenthal.

Belastungen der Luftqualität können grundsätzlich von Verkehr oder Industrie- und Gewerbe-Emissionen verursacht werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der L200, Rüdritzer Straße/ Plottkeallee als vergleichsweise stark befahrene Verkehrsstraßen. Insofern bestehen zumindest im Nahbereich der Straße geringe Vorbelastungen der Luftqualität. Mit der baulichen Entwicklung und Nutzungsintensivierung des Plangebietes wird voraussichtlich auch zusätzlicher Anlieger- und Besucherverkehr verursacht. Erhebliche zusätzliche Belastungen der Luftqualität werden daraus aber nicht abgeleitet.

2.4.7. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Biesenthal, unmittelbar westlich der Rüdritzer Straße/ Plottkeallee. Es nimmt das Gelände der ehemaligen Wäscherei sowie weitere noch bebaute Grundstücke an der Plottkeallee ein. Im südlichen Anschluss befinden sich weitere einzelne Wohnhäuser. Gegenüber der Rüdritzer Straße erstreckt sich die ebenfalls durch offene Einzelhausbebauung geprägte Siedlung entlang der Gartenstraße/Hasenwinkel. Es handelt sich demnach um eine integrierte Lage, wenngleich Richtung Westen mit dem Sydower Fließ und den angrenzenden Waldstreifen sowie Landwirtschaftsflächen ein Übergang zur freien Landschaft besteht.

Als wertvolle Landschaftselemente innerhalb des Geltungsbereiches sind die Altbäume um das Verwaltungsgebäude und entlang der Landesstraße zu nennen. Besonders ortsbildprägend sind hierbei die großkronigen sowie starkstämmigen Linden und Ulmen auf der Grünfläche nördlich des Verwaltungsgebäudes sowie östlich des Parkplatzes, außerdem die Rosskastanie und eine Linde im südlichen Teil an der Zufahrt

zu den angrenzenden Wohngrundstücken. Eine Fällung solcher prägender Einzelbäume stellt grundsätzlich eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Ebenfalls als wertvolles Landschaftsbildelement muss das Sydower Fließ entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze gelten. Das Gewässer selbst ist von der Straße aus (als vorrangige Sichtbeziehung) zwar nicht wahrnehmbar, strukturiert aber durch den Geländeeinschnitt sowie seinen durchgehend begleitenden Gehölzbestand aus Erlen und Weiden erheblich das Landschaftsbild an diesem Ortsrand von Biesenthal.

Mit dem Rückbau des leerstehenden Wäschereigebäudes und dessen Nebenanlagen sowie einer Nachnutzung dieses brachliegenden Altstandortes wird zunächst ein städtebaulicher Misstand beseitigt, der auch eine Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes darstellte. Mit der beabsichtigten Entwicklung der Flächen als „Urbanes Gebiet“ geht aber auch eine bauliche Verdichtung sowie Veränderung des Siedlungscharakters einher, welche mögliche neue Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verursachen können. So sind eine großflächige und auch rückwärtige Bebauung des Areals sowie wesentlich höhere und mehrgeschossige Gebäude vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine offene, maximal 3-geschossige Bauweise im südlichen Teil und eine abweichende bis zu 4-geschossige Bauweise im nördlichen Teil fest. Sowohl gegenüber dem Ausgangszustand im Geltungsbereich als auch im Vergleich zur umgebenden Bebauung stellt dies eine erhebliche Veränderung hin zu einem stärker städtisch geprägten Siedlungscharakter dar. Dies erscheint aber angesichts der Beseitigung einer stadtbildprägenden Ruine und dem Ziel der Entwicklung des städtischen Umfeldes vertretbar.

Das Fließ mit seinen Ufergehölzen wird aufgrund der Neubebauung von der Straße aus weniger wahrnehmbar sein und auch der Altbaumbestand nördlich des bisherigen Verwaltungsgebäudes wird voraussichtlich nicht vollständig erhalten bleiben. Zum Erhalt festgesetzt sind zumindest fünf den Straßenraum prägende Bäume. Als Ausgleich für den Verlust von Bestandsbäumen wirken die aufgrund der Festsetzung 3.2 im Baugebiet mindestens 21 neu zu pflanzenden Bäume.

2.5. Altlasten

Das Gelände der alten Wäscherei in Biesenthal ist im Kataster als „Altstandort Wäscherei Biesenthal, Altlastennummer: S 06/07“ registriert. Eine entsprechender Hinweis erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Zwischenzeitlich wurde im Rahmen einer Altlastensanierung unter Mitwirkung der Bodenschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim sowie unter fachlicher Begleitung durch die Fa. UWEG mbH der Rückbau der baulichen Anlagen und Abraumhalden veranlasst.

Im Ergebnis der Altlastenuntersuchung ist der Bereich als altlastenfrei einzustufen.

Hierzu liegt das Schreiben des Umweltamtes des Landkreises Barnim vom 12.05.2022 vor, wonach der Bodenschutzbehörde die Abschlussdokumentation zur Rückbaumaßnahme "ehern. Wäscherei Biesenthal" von der Firma UWEG mbH vom 13. April 2022 übergeben wurde.

Die Maßnahme wurde ordnungsgemäß unter Berücksichtigung aller Auflagen und Nebenbestimmungen gemäß der Abbruchanzeige vom 19. Juni 2021 umgesetzt. ...

Im Ergebnis wird die Dokumentation durch das Umweltamt anerkannt. Die Auflagen des Umweltamtes aus der Abbruchanzeige (AZ: 02475-21-50) sind erfüllt.

Aus bodenschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Sicht ist das Verfahren beendet.

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Gefährdungseinschätzung vom 12. August 2018 gilt die Fläche als saniert und wird demzufolge im Kataster so vermerkt.

Die Fläche wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht für eine Wohnnutzung freigegeben.

Allgemeine Hinweise:

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

2.6. Kampfmittelbelastung

Es 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. Bau- und Bodendenkmale

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 20.04.2022 und dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) liegt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teilweise das Bodendenkmal Nr. 40554 „Siedlung Eisenzeit“ (Flurstück 1648), 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.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen einer

Erlaubnis bedürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 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 der Erdeingriffe 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.

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).

Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

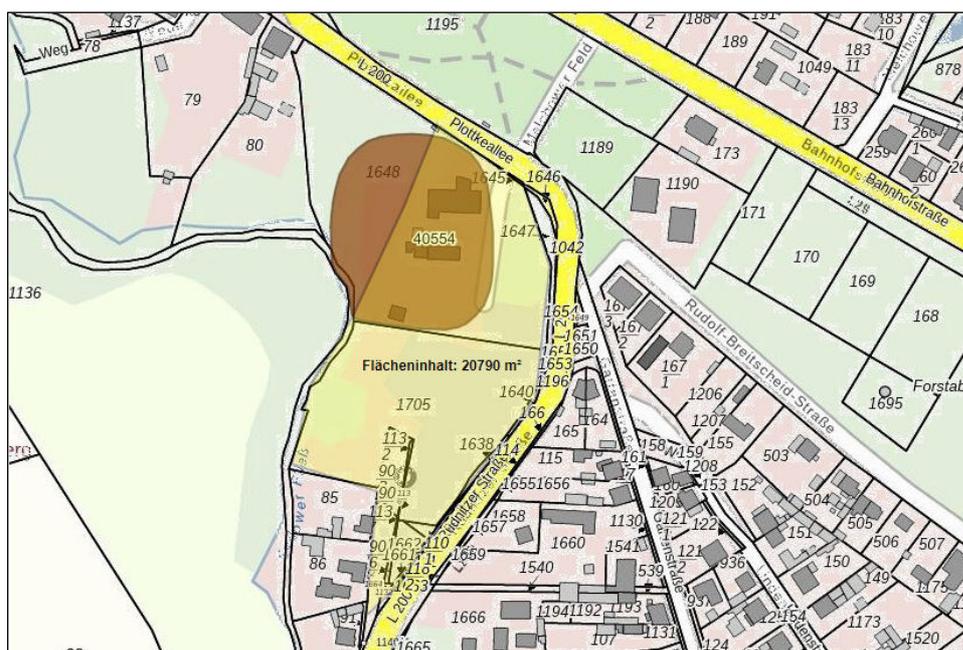


Abbildung 4: Darstellung Bodendenkmal und Plangebietsabgrenzung © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2022

Weiterhin befindet sich hier in der Umgebung das Denkmal „Stadtpark einschließlich Wasserturm, Heldenhain, Denkmal für die Opfer des Faschismus (OdF)“ mit der ID-Nummer 09175345 der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

Veränderungen im Sinne des § 9 des BbgDSchG sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Denkmalrechtliche Belange sind somit hinsichtlich Umgebungsschutz und bei Erd Eingriffen (archäologische Baubegleitung möglich) betroffen.

3. PLANUNGSKONZEPT

An dieser stadtbildprägenden Stelle sollen neue Nutzungen entstehen, die zu einer weiterhin positiven Entwicklung Biesenthals beitragen sollen.

Durch die inzwischen fortschreitenden Wohnungsbaumaßnahmen im gesamten Gebiet des Amtes Biesenthal – Barnim ist es erforderlich, eine entsprechende Anpassung und Kapazitätserweiterung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen vorzubereiten. Der B-Plan schafft deshalb Planungsrecht für einen Verwaltungsneubau des Amtes Biesenthal-Barnim. Für den neuen Verwaltungssitz wird im Weiteren ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, um die bauliche und architektonische Gestaltung des Areals zu konkretisieren. Der Bebauungsplan soll dafür als rahmensetzende Grundlage dienen.

Ergänzend soll benachbart ein Wohn- und Geschäftskomplex entstehen, der einen Einkaufsmarkt für lokale und regionale Produkte sowie einen Beherbergungsbetrieb unterbringen soll.

Südlich anschließend sollen auf dem Gelände der alten Wäscherei Wohngebäude im kleinteiligen Geschosswohnungsbau entstehen. Dies entspricht dem Entwicklungsziel des Bebauungsplanes zu einem urbanen Gebiet mit unterschiedlichsten städtisch geprägten Nutzungen.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und entlang der südlichen Hauptzufahrtsstraße L200 ist eine maximal zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Wohn- und nicht wesentliche störenden Gewerbegebäuden geplant. Im Bereich des neuen Verwaltungsgebäudes soll akzentuiert eine maximal drei- bis viergeschossige Bebauung möglich sein. Dabei soll im vorderen Bereich des Verwaltungskomplexes der vorhandene Gehölzbestand weitestgehend erhalten bleiben.

Der Böschungsbereich des Sydower Fließes und der westlich angrenzende Waldbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Zudem sollen stadtbildprägende Bäume erhalten bleiben und in das Bebauungskonzept integriert werden. Entlang des Uferbereiches des Sydower Fließes werden zum Gewässerschutz zusätzlich Schwarz-Erlen gepflanzt.

Zudem ist insbesondere im nördlichen Bereich der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zum nördlich angrenzenden Stadtpark zu beachten.

Abbildung 5: Bebauungskonzept, Stand Dezember 2022 (nachfolgende Seite)

4. PLANINHALT

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

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das ca. 20.018 m² große Urbane Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO dient der Ansiedlung des neuen Verwaltungssitzes des Amtes Biesenthal-Barnim, der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Einzelhandelseinrichtungen sowie der Entwicklung eines Wohngebietes. Das MU ist nach der Art der baulichen Nutzung als ein zusammenhängendes Gebiet festgesetzt. Einzelne Nutzungsarten (Einzelhandel und Beherbergung) sind nur in einem Teilbereich des MU zulässig. Eine Unterteilung liegt nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vor (siehe Kap. 4.2).

Textliche Festsetzung 1.1

*Im Urbanen Gebiet -MU- sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Begründung

Im Urbanen Gebiet (MU) sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen



sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Aufgrund der Nutzungsspezifik des MU dürfen die o.g. Anlagen und Einrichtungen das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen muss, abweichend vom Mischgebiet nach § 6 BauNVO, nicht gleichgewichtig sein, d. h., es kann innerhalb des MU der Wohnanteil höher als 50% sein. Es gibt nur hinsichtlich der Nutzungsarten Einzelhandel und Beherbergung eine räumliche Bindung, in welchen Teilen des festgesetzten MU diese unterzubringen sind. Diese Flächenzuordnung ist für die städtebauliche Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der beabsichtigten Ansiedlung des neuen Verwaltungshauptsitzes mit hohem öffentlichen Publikumsverkehr und Repräsentationswirkung sowie von Wohnnutzungen sollen die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Vergnügungsstätten passen aufgrund der potenziell störenden Wirkung einerseits auf den öffentlichkeitswirksamen Amtssitz als auch andererseits durch den typischen Betrieb in den Abend- und Nachtzeiten (Störung des Wohnumfeldes) nicht in das städtebauliche Umfeld und sollen deshalb hier nicht zugelassen werden.

Tankstellen sollen durch die Lage an einer schlecht einsehbaren Kurvenlage der L200 mit Querungsinsel und diverser Einmündungen sowie zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes, bspw. durch erheblichen Kundenverkehr, im durch Wohnen, öffentlichem Publikumsverkehr des Verwaltungshauptsitzes und Einzelhandelseinrichtungen, auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 1.2

Nur in dem mit "2a" bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes -MU 2- sind Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Aufgrund der besonderen Erschließungssituation an der L200 soll die Ansiedlung kundenintensiver Nutzungen nur an dafür festgelegten Standorten erfolgen, ohne in die Nutzungsstruktur des Urbanen Gebietes wesentlich einzugreifen. Das Verkehrskonzept ist hierfür von 3 Zufahrten ausgegangen, über die der prognostizierte Verkehr abgewickelt werden soll. Städtebaulich soll das geplante Hotel (Beherbergungsbetrieb) sowie der kleine Lebensmittelmarkt für regionale Produkte (Biomarkt) zentral im Baugebiet platziert werden. Weitere Nutzungen dieser Art sollen im Rest des MU ausgeschlossen werden, um den Fahrzeugverkehr (Kundenverkehr) entsprechend verträglich gestalten zu können.

Beide Nutzungen sollen über eine gemeinsame Zufahrt von der L200 erschlossen werden. Die in diesem Teilbereich erfolgte baukörpergenaue Festsetzung reduziert die möglichen Nutzflächen auf ein gebietsverträgliches Maß. Grundlage für die umzusetzende Bebauungsstruktur bildet das städtebauliche Konzept gemäß Teil II, Kap. 3 der Begründung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine GRZ von 0,4 für den durch Wohnen geprägten südlichen Teil im MU 2 und eine GRZ von 0,6 für den durch den Verwaltungshauptsitz, Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel geprägten nördlichen Teilbereich im MU 1 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt der Orientierungswert für die Obergrenze in MU-Gebieten eine GRZ von 0,8. Er ist damit im Plangebiet unterhalb der zulässigen Höchstwerte festgesetzt, weil sich der B-Plan an der aufgelockerten Bebauung im Umfeld orientiert. Die sich daraus ergebende zulässige Grundfläche von ca. 9.665 m² des insgesamt ca. 20.018 m² großen MU-Gebietes, errechnet sich wie folgt:

Fläche MU 1 (nördlicher Teilbereich) 8.292 m² x 0,6 = **4.975 m²**.

Fläche MU 2 (südlicher Teilbereich) 11.726 m² x 0,4 = **4.690 m²**.

Textliche Festsetzung 2.2

Im Urbanen Gebiet -MU 2- darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur Grundflächenzahl 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Es ist davon auszugehen, dass in urban bzw. kompakt bebauten Gebieten mit Geschosswohnungsbau und mehrgeschossigen Gewerbebauten / Verwaltungs- und Bürogebäude ein hoher Anteil versiegelter Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten, Außenanlagen zur Naherholung (z.B. Spielplätze) und Verbindungswege benötigt werden. Die Regelüberschreitung der GRZ um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht im Baugebieten MU 1 bereits die obere Grenze des Orientierungswertes von 0,8. Dies reicht aus, um den gebietseigenen Ausstattungsanforderungen gerecht zu werden. Für das MU 2 mit geringer festgesetzter GRZ von 0,4 reicht die GRZ II jedoch nicht aus, wie oben beschrieben. Die textliche Festsetzung 2.2 soll deshalb die Errichtung notwendiger baulicher Anlagen sicherstellen.

Die zulässige Grundfläche mit Überschreitungsmöglichkeit gestattet es, dass in Kap. 3 beschriebene Bebauungskonzept in einer urbanen und kompakten Bebauungsstruktur mit städtisch geprägtem Umfeld umzusetzen. Dies ist nur zu Lasten bestehender Grün- und Brachflächen möglich, was durch die innenstadtnahe Lage als Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung) städtebaulich vertretbar ist.

Vollgeschosse

Im Urbanen Gebiet MU 1/2 sind für die Errichtung von (Haupt)gebäuden unterschiedliche Zahlen von Vollgeschossen zulässig. Für den südlichen Teil (MU 2), angrenzend zu überwiegend bestehender zweigeschossiger Bebauung, sollen maximal 3 Vollgeschosse zulässig sein. In diesem Bereich soll vornehmlich Geschosswohnungsbau entstehen.

Im nördlichen Bereich (MU 1) soll die Geschossigkeit leicht ansteigen, um die Kurvensituation als Einfahrt in das Stadtzentrum von Biesenthal zu betonen. Akzentuierend sollen hier maximal 4 Vollgeschosse für den geplanten Verwaltungshauptsitz bzw. für den Wohn- und Gewerbekomplex zulässig sein.

Dem Planungsziel des Bebauungsplanes folgend soll durch die Festsetzung einer Mindestzahl von zwei Vollgeschossen (II VG) sichergestellt werden, dass entsprechend markante Gebäudehöhen entstehen.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für die südliche Teilfläche MU 2 wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Danach dürfen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Einzelhäuser (E) und Hausgruppen (H) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen, was der geplanten Errichtung von Mehrfamilienhäusern oder wahlweise auch Reihenhäusern in urbanem Umfeld städtebaulich angemessen ist.

Als Bauweise wird für den nördlichen Teil des Urbanen Gebietes (MU 1) eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 nur Einzelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge bis zu 80 m betragen darf.

Textliche Festsetzung 2.1

Im Urbanen Gebiet – MU 1 - wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf bis zu 80 m betragen.

(§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Im nördlichen Teil des MU-Gebietes (MU 1) soll der Verwaltungshauptsitz entstehen sowie eher großmaßstäbliche Gebäudekomplexe mit Nutzungsmischung zwischen Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen. Um den künftigen Bauherren hier in Innenstadtlage und an städtebaulich prädestinierter Stelle ausreichend Gestaltungsspielraum für die geplanten Nutzungen einzuräumen, soll die abweichende Bauweise „a“ deutlich größere Gebäudelängen bis 80 m zulassen. Städtebaulich ist dies vertretbar, weil sich das Areal durch den Verlauf der L200, des Sydower Fließes und der Waldkante deutlich vom umliegenden Gebäudebestand abgrenzt. Zudem ist es planerisches Ziel des Bebauungsplanes, hier städtebauliche Akzente zu setzen.

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 und nicht Teil der Hauptanlage sind, werden von der Regelung nicht erfasst. Untergeordnete An- und Vorbauten wie z.B. Dachüberstände, Außentreppe, Balkone und Erker werden ebenfalls an die Länge der Außenwand (Gebäudelänge) nicht angerechnet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Durch sie wird ein Baufeld gebildet, das durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Ausnahmen können im Einzelfall nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 nach § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig, ebenso Stellplätze mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO.

Das Baufeld hält einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von üblichen 3,0 m ein, damit der bauordnungsrechtliche Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken gewahrt wird. Die tatsächliche Abstandfläche der geplanten Gebäude kann größer ausfallen (0,4 H der Außenwand, s.u.). Abweichend davon wird im MU2 die Baugrenze mindestens 6,0 m zum südlich angrenzenden Wohngrundstück außerhalb des Plangebietes abgerückt. Das entspricht einer Verdopplung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsfläche und dient dem Schutz der Nachbarbebauung.

Des Weiteren werden zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ein Abstand von 1,5 m zum Kronendurchmesser festgesetzt, um den Baumbestand vor heranrückender Bebauung zu schützen. Zudem soll ein angemessener Abstand zur Böschungsoberkante des geschützten Sydower Fließes eingehalten werden. Entlang der Böschungsoberkante des Sydower Fließes wird die Baugrenze um 10,0 m abgerückt. Der einzuhaltende Abstand berücksichtigt auch den Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG.

Darüber hinaus erfolgt in der Teilfläche MU 2a eine baukörpergenaue Festsetzung des geplanten Gebäudekomplexes für einen Beherbergungsbetrieb (Hotel) und einen regionalen Lebensmittelmarkt, die nur in diesem Baufeld errichtet werden dürfen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in diesem Teilbereich begrenzt, um verträgliche Auswirkungen der geplanten Nutzungen zu gewährleisten (siehe Erläuterungen zu Teil II, Kap. 4.1 der Begründung).

Gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten, die auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3,0 Meter. Abstandsflächen dürfen nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, allerdings nur bis zu deren Mitte. Gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO dürfen sich Abstandsflächen auch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Das heißt, dass für das betroffene Nachbargrundstück jeweils eine grundbuchliche Eintragung von Baulasten erforderlich ist.

Textliche Festsetzung 2.3

In den Urbanen Gebieten -MU- ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,0 m, für Terrassen bis 2,0 m und für Tiefgaragen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung

Die durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO gebildeten Baufelder dürfen nach Satz 2 durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden, sofern nach Abs. 2 Satz 3 entsprechende Ausnahmen bestimmt werden. Die im Bebauungsplan zugelassene Überschreitung der Baugrenze durch bestimmte Gebäudeteile und Anbauten lässt Gestaltungsspielräume für die künftigen Bauherren in angemessenem Umfang zu, ohne das Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes zu beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen, die in der Regel sonnenseitig ausgerichtet werden. Aus nachbarschützenden Gründen sollen Terrassen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Die Überschreitungsmöglichkeit durch Tiefgaragen berücksichtigt, dass diese Teil der Hauptanlage sein können, aber unter der Geländeoberfläche errichtet werden. Von daher ist eine Überschreitung der Baugrenze von 3,0 m vertretbar. Dabei können Tiefgaragen über die Baugrenze hinweg über eine Maximaldistanz von 6,0 m mit anderen Tiefgaragen verbunden werden (z.B. Tiefgaragenverbindung zwischen Baufeld MU 2 mit MU 2a). Zudem wird es ermöglicht, dass Tiefgaragenzufahrten bei Bedarf auch direkt an die L200 angebunden werden können.

4.4. Erschließung / öffentliche Straßenverkehrsfläche / Ruhender Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den direkten Anschluss an die Rüdritzer Straße (L200) im Osten und die Plottkeallee (L200) im Norden gesichert. Die grundsätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist durch die innerörtliche Lage gewährleistet. Zufahrtsmöglichkeiten können über verschiedene vorhandene Grundstückszufahrten auf die L200 hergestellt werden (siehe Kap. 2.2).

Im städtebaulichen Konzept gemäß Kap. 3 der Begründung wird von etwa drei Zufahrten von der L200 zum Plangebiet ausgegangen, diese umfassen eine nördliche Zufahrt zum Verwaltungsneubau (bereits bestehende Zufahrt), eine südliche Zufahrt in den geplanten Wohnpark (bereits bestehende Zufahrt mit Erschließungsfunktion bereits bestehender Wohngrundstücke südlich des Bebauungsplanes) und eine mittlere Zufahrt, die den Einzelhandels- und Beherbergungskomplex erschließen soll.

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen - NL Ost – vom 26.08.2022 zum Bebauungsplanentwurf wurde diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die Annahme besteht, Abbiegevorgänge könnten erheblich zunehmen. Daher wären in der weiteren Planung Linksabbiegerspuren vorzusehen. Diese sollten mit Querungsstellen für Fußgänger kombiniert werden. Im Sinne der Verkehrssicherheit sollte geprüft

werden, ob die Haupteinschließung des B-Planes im Bereich der bestehenden Zufahrt bei km 0,745 erfolgen sollte.

Vor diesem Hintergrund wurde das Verkehrsplanungsbüro SPV Spreepark Verkehr GmbH aus Berlin mit einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt¹. Gegenstand der Untersuchung war die Prüfung, ob die geplanten Nutzungen und Zufahrten zum Plangebiet Auswirkungen auf den prognostizierten fließenden Verkehr auf der L200 haben. Dabei wurden auch die vorhandenen Einmündungen aus der Bahnhofstraße und Gartenstraße berücksichtigt.

Das vorliegende Gutachten mit Stand vom 02. Dezember 2022 kam zu folgenden Ergebnissen:

„Innerhalb der Ortslage Biesenthal sollen neue Wohneinheiten, ein Hotel, Einzelhandel, ein Bistro sowie ein Verwaltungsgebäude neu gebaut werden. In diesem Zusammenhang wurde nach einer videogestützten Verkehrserhebung zunächst eine Verkehrserzeugungsberechnung mit anschließender Verkehrsverteilung auf das umliegende Straßennetz durchgeführt. Anschließend wurde eine Leistungsbetrachtung gemäß HBS2015 der umliegenden Knoten durchgeführt.

Das Verwaltungsgebäude soll Platz für 60 Mitarbeitende bieten und ist über die nördlich gelegene Zufahrt zugänglich. Für dieses Gebiet werden rund 475 zusätzliche Fahrten pro Tag prognostiziert. Davon entfallen 30 auf die Morgenspitze und 66 auf die Nachmittagsspitze. Hinzu kommen 6 Lkw-Fahrten pro Tag. Darüber hinaus ist auf dem Gelände eine Verkaufsfläche inkl. eines Bistros von 500 m² und ein Hotel mit insgesamt 60 Zimmern vorgesehen. Die Zufahrt hierfür soll im östlichen Bereich liegen. Die Ansiedlung induziert einen Neuverkehr von ca. 600 Fahrten pro Tag. Dieser verteilt sich auf 64 zusätzliche Fahrten zur Morgenspitze und 71 Fahrten pro Tag für die Nachmittagsspitze.

Für die 90 Wohneinheiten, die über die südöstliche Zufahrt zu erreichen sind, werden rund 300 Fahrten pro Tag prognostiziert. Davon entfallen 58 auf die Morgenspitze und 56 auf die Nachmittagsspitze. Zusätzlich entsteht ein möglicher Lkw-Verkehr (Lieferung und Entsorgung) von 17 Fahrten pro Tag.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung zeigt, dass eine verträgliche Einspeisung der neu induzierten Verkehre problemlos möglich ist. Es sind keine Überlastungen der bestehenden Knotenpunkte und Zufahrten zu erwarten. Somit entsteht keine signifikante Verschlechterung der Verkehrsbelastung im umliegenden Gebiet. Eine Leistungsfähigkeit ist damit nachgewiesen.“

Als Fazit kann eingeschätzt werden, dass unter Berücksichtigung der induzierten Ziel- und Quellverkehre der geplanten Bauvorhaben in der Prognose für alle geplanten Zufahrten sowie für die Bestandseinmündungen im öffentlichen Straßennetz (Bahnhofstraße, Gartenstraße) die beste Qualitätsstufe A (selten B) gehalten wird (sehr geringe Wartezeiten von wenigen Sekunden). Grundlage dieser Einschätzung ist die worst-case-Betrachtung in den Spitzenstunden (jeweils stärkste Verkehrsstunde in den Morgen- und Abendzeiten).

Bauliche Eingriffe in den Straßenkörper der L200 sind daher nicht erforderlich, wie z.B. separate Linksabbiegespuren in das Plangebiet.

—

¹ SPV Spreepark Verkehr GmbH, Rotenburgstraße 38, 12163 Berlin, Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan „Rüdritzer Straße / Plottkeallee“, Stand 2. Dezember 2022

Innere Erschließung

Der inneren Erschließung dient u. a. die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche, die im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt ist. Sie bindet südlich an die vorhandene Zufahrt an der Rüdritzer Straße (L200) an. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU ist keine innere Erschließung mit öffentlichen Straßen vorgesehen, um der geplanten baulichen Entwicklung größtmöglichen Bebauungsspielraum zu geben. Die Größe und Tiefe des Baufeldes macht es jedoch erforderlich, entsprechend dimensionierte Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken vorzusehen. Diese sind technisch so auszubauen, dass die Andienung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie durch Rettungs- und Lieferdienste gewährleistet ist. Die zu schaffenden Wege werden vollständig an die GRZ des Baugebietes angerechnet (siehe Kap. 4.2). Die Art der Wegenutzung, ob öffentlich oder privat, ergibt sich aus den Anforderungen der Grundstücksnutzung und den Eigentumsverhältnissen.

Die Abgrenzung der südlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche zum Baugebiet MU erfolgt durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Barnim vom 26.07.2022 wird zu diesem Sachverhalt vorgebracht, dass mit der fehlenden Festsetzung von Verkehrsflächen nicht klar wird, wie die innere Erschließung des Gebietes und die Anbindung an die L 200 geplant ist. Durch die fehlende Festsetzung der Verkehrsflächen ergibt sich in der Umsetzung von Bauvorhaben ein Interpretationsspielraum bei der GRZ-Berechnung, da aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht klar wird, welche Flächen als Verkehrsflächen bzw. als Zufahrten oder Gemeinschaftsanlagen anzusehen sind.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist in einfachen Bebauungsplänen in dem die Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt ist, die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. Jedoch handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen einfachen Bebauungsplan, da öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Es wird empfohlen, die innere Erschließung des Gebietes festzusetzen. Dies ist auch für die Sicherung der notwendigen Flächen für die Erschließungsanlagen sinnvoll.

Der Sachverhalt wurde im Rahmen der Abwägung mit dem Ergebnis geprüft, dass weiterhin keine Verkehrsflächen im Baugebiet festgesetzt werden. Dies ist eine bewusste Planungsentscheidung die dem Ziel dient, größtmögliche Flexibilität in der Ausgestaltung des Baugebietes zu ermöglichen. Dies ist im Hinblick auf die geplanten stadtbildprägenden Baukörper und Nutzungen auch zweckdienlich. Die öffentliche Erschließung ist im Wesentlichen uneingeschränkt über die östlich und nördlich unmittelbar angrenzende L200 gewährleistet, sodass eine innere Erschließung nicht zwingend festgesetzt werden muss. Notwendige Zufahrten und Stellplätze müssen an die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden. Dies ist bereits in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt worden.

Ruhender Verkehr

Im Urbanen Gebiet (MU) sind die Stellplätze oberirdisch oder in Tiefgaragen auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Diese Stellplätze mit ihren Zufahrten müssen auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe Kap. 4.3).

Den erforderlichen Stellplatzschlüssel je Nutzungsart regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Biesenthal in der Beschlussfassung vom 17.03.2022 mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 26.04.2022.

4.5. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen soll die Bodenversiegelung gemindert und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Die zusätzlichen Hinweise dienen der Berücksichtigung von Anforderungen des speziellen Artenschutzes. Die Festsetzungen und Hinweise sind im Einzelnen:

4.5.1. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen

Erhalt von Einzelbäumen

Entlang des Straßenverlaufes der L200 gibt es innerhalb des Plangebietes stadtbildprägende Altbäume. Dies betrifft im südlichen Zufahrtsbereich eine einzelstehende Rosskastanie sowie eine Linde und im nördlichen Teil eine Baumgruppe im Kurvenbereich aus Ulmen und einer Robinie. Diese Bäume sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Sonstige vorhandene Gehölzstrukturen liegen im Bereich des festgesetzten Baufeldes und können möglicherweise nicht vollständig erhalten bleiben. Ziel des Bebauungsplanes ist jedoch, an dieser stadtzentrumsnahen Lage urbane und kompakte Bebauungsstrukturen zu entwickeln. Der Durchgrünungscharakter soll durch weitergehende grünordnerische Festsetzungen erreicht werden (s.u.). Zudem ist das Umfeld des Plangebietes durch Waldflächen, Parkanlagen und das Sydower Fließ mit seinen Ufergehölzen landschaftlich umfangreich geprägt.

Textliche Festsetzung 3.2

In den Urbanen Gebieten – MU 1/2 - sind je angefangene 1000 m² Baugrundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Zur Gestaltung des Ortsbildes in Anlehnung an das Leitbild Natur-Park-Stadt Biesenthal sollen auf den einzelnen Baugrundstücken Baumpflanzungen erfolgen. Gegenwärtig ist die mittlere Fläche größtenteils beräumt und vegetationslos. Der nördliche Teil ist vom Verwaltungsgebäude und Gartengrundstücken sowie einer vorgelagerten parkähnlichen Grünfläche geprägt. Diese wird in wesentlichen Teilen durch die geplante urbane Bebauung beseitigt. Dem soll durch die geplanten Bepflanzungen entgegen gewirkt und so ein angemessener Durchgrünungsgrad des Baugebietes erreicht werden. Die umliegenden Wohngebiete von Biesenthal sind geprägt durch eine kleinteilige Gartengestaltung mit Bäumen und Sträuchern. Dies soll sich im Plangebiet

ebenfalls wiederfinden. Die Baumpflanzungen wirken sich auch kleinklimatisch positiv aus und schaffen Rückzugsräume sowie Nistplätze für Vögel. Sie können zumindest teilweise als Ersatzpflanzungen für die Fällung nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützter Bäume dienen.

Textliche Festsetzung 3.4

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

Standortgerechte einheimische Gehölze (Nr. I, II a und III) sowie geeignete Straßebäume (Nr. II b) sind:

Nr. I. Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<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’,
‘Allländer Pfannkuchenapfel’, ‘Champagnerrenette’, ‘Goldparmäne’

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie

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

Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie

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

Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie

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

Begründung

Um eine natürliche, siedlungstypische und ortsbildadäquate Bepflanzung zu gewährleisten, sollen für die auf den Baugrundstücken notwendigen Pflanzungen nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze gepflanzt werden. Hierbei sollen im Uferbereich des Sydower Fließ bevorzugt Schwarz-Erlen verwendet werden.

Art und Umfang der Pflanzungen beziehen sich nur auf die in der textlichen Festsetzung 3.2 und 3.3 genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Baugrundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannte textliche Festsetzung gebunden.

Erläuterungen zu den Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung 3.1

Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Urbanen Gebietes – MU 2 - 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 grundsätzlich auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne der Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes (MU 2) am Sydower Fließ soll die Versickerung von Niederschlagswassers soweit wie möglich über die obere Bodenschicht erfolgen. Durch die Teilversiegelung der Stellplätze kann in diesen Bereichen ein teilweiser Funktionserhalt gewährleistet und die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gemindert werden. Im nördlichen Mu 1 soll die Regelung aufgrund der ggf. höheren Anforderungen an Zulieferverkehr und öffentlichem Verkehr eine höhere Belastung der Zufahrten und Stellplätze zulässig sein (Anlieferung Einzelhandel, Verwaltungsgebäude) sodass eine Teilversiegelung bautechnisch nicht gewährleistet werden kann.

Textliche Festsetzung 3.3

Zur Wiederherstellung eines mit Gehölzen bestandenen Uferbereiches entlang des Sydower Fließes sind in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (private Grünfläche) Schwarz-Erlen gemäß Pflanzliste Nr. 1 im Abstand von 2,0 x 2,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Für vom Unterhaltungsverband WBV „Finowfließ“ angeregte Pflanzung von Schwarzerlen entlang des Ostufers des Sydower Fließes wird ein Streifen von ca. 5,0 m entlang des Uferstreifens (im Böschungsbereich, teilweise außerhalb des Plangebietes) als private Grünfläche festgesetzt. Diese umfasst jedoch nicht die gesamte Fläche des Gewässerrandstreifens. Der Bereich wird zur weiteren naturschutzfachlichen Absicherung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft festgesetzt. die Maßnahme dient auch dazu, den Gewässersaum aufzuwerten und dem Verschlechterungsgebot der WRRL entgegenzuwirken.

Textliche Festsetzung 3.5

Bei notwendig werdender Fällung von Bestandsbäumen sollen pro verlorengegangener Baumhöhle 3 geeignete Nisthilfen für baumbrütende Vogelarten an Bäumen im Umfeld des Eingriffs und in mindestens 4 m Höhe angebracht werden. Zusätzlich sollen bei Rückbau des Gebäudebestandes pro verlorengegangener Niststätte 3 geeignete Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten am neu errichteten Amtsgebäude realisiert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Gemäß vorgeschlagener Artenschutzmaßnahme aus dem AFB, vgl. Grewe 2022 (siehe Kap. 2.4.3.) sollen im Plangebiet Nisthilfen angebracht werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Durch den bodenrechtlichen Bezug und die Dauerhaftigkeit der Maßnahme innerhalb des Plangebietes wird diese Maßnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

4.5.2. Private Grünfläche

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird im Uferbereich des Sydower Fließes eine ca. 435 m² große private Grünflächen zur Sicherung des Ufersaumes festgesetzt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass sich das Vorhaben in einem sensiblen Landschaftsraum befindet und im Rahmen der WRRL Schutzmaßnahmen des Fließgewässers zu berücksichtigen sind. Demnach werden Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, als private Grünflächen festgesetzt. In diesem Bereich sollen Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 3.3 umgesetzt werden. Der nach § 38 WHG ergänzend frei zu haltende Gewässerrandstreifen wird nachrichtlich übernommen (siehe Kap. 4.8).

Im Bebauungsplan erfolgt über die Regelungen der Verordnung hinaus eine Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zur planungsrechtlich eindeutigen Absicherung wird dieser Bereich als private Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Dies impliziert, dass dort keine Anlagen oder Nutzungen zulässig sind, die über die Bestandspflege hinausgehen.

4.5.3. Hinweise zum Artenschutz

Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Hinweise wurden im Rahmen der Potenzialanalyse im AFB genannt (siehe Kap. 2.4.3.) und als Hinweise in die Planung aufgenommen. Sie sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch die untere Naturschutzbehörde zu beauftragen und von den Antragstellern zu beachten.

1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sowie der Störung von Brutvögeln auf angrenzenden Grundstücken soll die

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. September bis zum 28. Februar.

2. Bei notwendig werdender Fällung von Altbäumen mit Quartierstrukturen für Fledermäuse sollen die betroffenen Bäume vorher durch einen Fledermausfachmann auf aktuellen Besatz geprüft werden. Bei Negativbefund sind die Quartierstrukturen mit geeigneten Materialien zu verschließen. Als Ersatz für jeden zu fällenden Habitatbaum sollen 4 fachlich geprüfte Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld und in mindestens 4 m Höhe angebracht werden.
3. Das Anbringen der Nisthilfen und Ersatzquartiere soll unter Anleitung oder in Abstimmung mit einem Sachverständigen bzw. im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erfolgen. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass die Funktion der verlorengehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.
4. Vor Rückbau der Altgebäude sollen die Objekte zudem durch einen Sachverständigen umfassend auf Besiedlung durch Fledermäuse untersucht werden. Je nach Besiedlung der Gebäude werden ggf. Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung und Vergrämung erforderlich.
5. Das Ufer des Sydower Fließ wird entlang des Geltungsbereiches mit einem geeigneten Amphibienschutzzaun von der Baugebietsfläche abgegrenzt. Der Zaun muss während der gesamten Bauzeit funktionstüchtig gehalten werden, um ein Einwandern von Amphibien und Reptilien in den Baustellenbereich zu vermeiden. Der Schutzzaun ist durch regelmäßige Mahd von überwuchernder Vegetation freizuhalten, um ein Überklettern durch Kleintiere zu verhindern. Aufbau und Instandhaltung des Schutzzauns sollen durch eine ökologische Baubegleitung unterstützt und begleitet werden.

4.6. Immissionsschutz

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

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden für die Praxis durch die DIN 18005-1 konkretisiert. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen dabei jeweils für sich mit den Orientierungswerten (OW) verglichen und nicht addiert werden. Die derzeit gültige DIN 18005-1 nennt keine OW für MU-Gebiete, für die vorliegende Untersuchung werden die OW für Verkehrslärmimmissionen in Mischgebieten (MI) herangezogen:

Beurteilungszeitraum	MI OW
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)	50 dB(A)

Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden zusätzlich zu den OW der DIN 18005-1 die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für MI-Gebiete aufgezeigt:

Beurteilungszeitraum	MI IGW
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	64 dB(A)
Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)	54 dB(A)

Die 16. BImSchV ist für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen maßgebend, ihre IGW können jedoch im Rahmen der Abwägung zur Bewertung gesunder Wohnverhältnisse herangezogen werden.

Nach TA Lärm Nr. 6.6 ist die Festsetzung des Bebauungsplanes die Grundlage der Zuordnung des Immissionsortes nach Nr. 6.1. Für urbane Baugebiete gilt dann tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Zum Verkehr auf der L200, L 294 und L 29 liegen Angaben für das Prognosejahr 2030 des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg vor. Aus dem vorliegenden DTVw (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen¹ in Kfz/24 h) wird der für die schalltechnische Untersuchung erforderliche stündliche Verkehr M (in Kfz/h) für den Tag und die Nacht gemäß RLS-19 ermittelt.

Die Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co KG, Höchberg/Berlin, hat dazu eine Schallimmissionsprognose Verkehrslärm „Stadt Biesenthal, Bebauungsplan Rüdritzer Straße / Plottkeallee, Stand vom 16.05.2022 (Berichtsnummer X1780.001.01.001)“ verfasst, dem die u. g. Erläuterungen entnommen wurden.

Berechnung und Auswertung der Schallimmissionen

Die nachfolgende Tabelle fasst die Berechnungsergebnisse der flächenhaften Berechnungen bei freier Schallausbreitung für die bebaubaren Flächen im Plangebiet zusammen (d. h. innerhalb der jeweiligen Baugrenzen). Die ermittelten Beurteilungspegel werden mit den OW der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in MI-Gebieten verglichen (Beurteilungspegel aufgerundet, Überschreitungen markiert). Die IGW der 16. BImSchV für MI-Gebiete sind zur Information mit aufgezeigt.

Beurteilungszeitraum	Teilgebiet	Beurteilungspegel in dB(A)	OW MI in dB(A)	IGW MI in dB(A)
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	MU 1	51 bis <u>62</u>	60	64
	MU 2	50 bis <u>61</u>		
Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)	MU 1	43 bis <u>55</u>	50	54
	MU 2	43 bis <u>54</u>		

Tabelle 3: Beurteilungspegel Verkehr

Am Tag wird der OW der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in MI-Gebieten im Plangebiet weitestgehend eingehalten oder unterschritten, lediglich in den

straßennahen Randbereichen kommt es zu Überschreitungen um bis zu 2 dB. Der um 4 dB über dem OW liegende IGW der 16. BImSchV wird am Tag im gesamten Plangebiet unterschritten.

Während der Nacht wird der OW der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in MI-Gebieten im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten oder unterschritten. In einem etwa 25 m breiten Streifen entlang der L200 (gemessen von der äußeren Fahrbahnkante außerhalb des B-Plangebietes) kommt es jedoch während der Nacht zu Überschreitungen des MI-OW, die Überschreitungen betragen bis zu 5 dB. Der um 4 dB über dem OW liegende IGW der 16. BImSchV für MI-Gebiete wird nachts im Plangebiet weitestgehend eingehalten oder unterschritten. Lediglich im äußersten Norden des Plangebietes kommt es zu einer Überschreitung des Nacht-IGW von bis zu 1 dB. Die Schallemissionen der L200 bestimmen die Beurteilungspegel maßgeblich.

Bewertung und Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Entlang der L200 werden am Tag Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) ermittelt, so dass der Tages-OW um maximal 2 dB überschritten wird. Während der Nacht werden entlang der L200 Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) ermittelt, so dass hier der Nacht-OW um bis zu 5 dB überschritten wird.

Im Rahmen der Abwägung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Rahmen der Bauleitplanung beim Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für MI-Gebiete herangezogen werden.

Am Tag wird der Tages-IGW für MI-Gebiete im Plangebiet eingehalten oder unterschritten. Somit kann hier für den Tageszeitraum von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, dies gilt auch für Außenwohnbereiche (Terrasse, Garten, Balkon etc.). Auf den Außenwohnbereichen ist während der Nacht nicht von einem dauerhaften Aufenthalt auszugehen.

Nachts wird der Nacht-IGW für MI-Gebiete im Plangebiet weitestgehend eingehalten oder unterschritten, lediglich im äußersten Norden kommt es zu einer Überschreitung von bis zu 1 dB.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der OW der DIN 18005-1 für MI-Gebiete sind für zu schützende Nutzungen im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis für die plangebende Kommune.

Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen wird im Wege der Abwägung aktiver bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen bestimmt, dass aufgrund der relativ geringen Überschreitungen der OW von maximal 2 dB am Tag und maximal 5 dB in der Nacht bzw. weitestgehende Unterschreitung der IGW, der städtebaulichen Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich mit dem Ziel einer urbanen Siedlungsentwicklung mit Verwaltungssitz und Einzelhandelseinrichtungen sowie dem geringen

Einwirkungsbereich der Lärmüberschreitung von lediglich 25 m entlang der L200, sollen den Überschreitungen mittels passiver Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) begegnet werden.

Zur Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm (Schalldämmung der Außenbauteile) kommt die DIN 4109 zur Anwendung. Gemäß der DIN 4109 ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen dann gewährleistet, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden. Die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Nach der aktuell in Brandenburg baurechtlich eingeführten DIN 4109 (2018) ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm nach der folgenden Gleichung zu ermitteln:

$$\begin{aligned}
 R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\
 \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\
 \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.} \\
 &= 35 \text{ dB für Büroräume und ähnliche Räume}
 \end{aligned}$$

Hierbei ist die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche gem. DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1 zu beachten.

Für den Bebauungsplan soll der maximal an den Baugrenzen im Plangebiet zu erwartende Außenlärmpegel aufgenommen werden. Daraus ergibt sich die nachfolgende textliche Festsetzung 4.1 zum Schallschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die von der Festsetzung betroffenen Bauflächen werden in der Planzeichnung als Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Der weitergehende Berechnungsansatz ist der Schallimmissionsprognose Verkehrslärm der Fa. Wölfel zu entnehmen.

Textliche Festsetzung 4.1

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned}
 R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\
 \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\
 \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\
 &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}
 \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten

Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von den Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Aus Gründen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Vorkehrungen zum Schallschutz durch Verkehrslärm entlang der L200 vorzusehen. Die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 werden vornehmlich im Nachtzeitraum und in einem Abstand von bis zu 25 m zur Fahrbahnkante um bis zu 5 dB überschritten. Die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Aufenthaltsräume gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 ist geeignet, diese Anforderungen im Nachtzeitraum zu erfüllen. Für den Tagzeitraum ist die Überschreitung als geringfügig anzusehen und bedarf keiner zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

Auswertung der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 14.07.2022 wurde zum Schutzanspruch des festgesetzten urbanen Gebietes folgendes ausgeführt:

„Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im verbindlichen Bauleitplan als urbanes Baugebiet sind Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden. Hieraus ergeben sich auch die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. für technischen Anlagen wie Wärmepumpen) auf Grundlage der TA Lärm oder für die Sportanlagen auf Grundlage der 18. BImSchV. Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu erwarten, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der 18. BImSchV überschritten werden.

Mit der Festsetzung eines urbanen Baugebietes bestehen im Tagzeitraum gegenüber

- den Geräuscheinwirkungen nur ein geringer Schutzanspruch und
- geringere Anforderungen zur Minderung der Geräuschemissionen von Anlagen die dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen.

Gegenüber einem Mischgebiet gelten im Tagzeitraum höhere Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber Geräuscheinwirkungen. Da in dem Gebiet auch Wohnungen entstehen sollen, wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes ein höherer Schutz für die Außenwohnbereiche im Tagzeitraum gegenüber den Emissionen von technischen Anlagen erreicht.

Daher wird empfohlen zu prüfen, ob mit der Festsetzung eines Mischgebietes dem Planungsziel entsprochen werden kann“.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Sachverhalt geprüft. Dementsprechend wurde sich mit der Frage der Eignung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO zur Zielerfüllung des Planvorhabens auseinandergesetzt (siehe Kap. 4.1 der Begründung). Hierbei wurde deutlich, dass aufgrund der Vielzahl von geplanten Einzelnutzungen

(Büro/Verwaltung, Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen usw.) eine Gleichgewichtigkeit zwischen Gewerbe und Wohnen in Mischgebieten nicht eingehalten werden kann. Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO bieten die Möglichkeit, von der strengen Regelung in Mischgebieten (MI) abzuweichen und größere Spielräume zugunsten einzelner Nutzungen einzuräumen, z.B. für einen höheren Wohnanteil. Diese Flexibilität ist für die städtebauliche Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich, weshalb an der Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) festgehalten wird.

Die im MU um 3 dB höher zulässigen Lärmwerte im Tagzeitraum (63 dB) werden nach den Berechnungen aus der Schallimmissionsprognose Verkehrslärm der Fa. Wölfel vom 16.05.2022 nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie (L 200) und der Straßen zugewandten Baugrenze erreicht. Dieser Bereich ist durch die überwiegende Nutzung für Zufahrten, Stellplätze und Gebäudezugänge für die tagbezogene Erholungsnutzung irrelevant. Im rückwärtigen Bereich werden hingegen überwiegend Werte zwischen 50-55 dB erreicht, die den Orientierungswerten von allgemeinen (WA) und reinen Wohngebieten (WR) entsprechen. Das festgesetzte urbane Gebiet (MU) ist deshalb auch unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten als vertretbar einzuschätzen.

Abschließend wird seitens des LfU zum Immissionsschutz ausgeführt:

„Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Dem Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung und den vorgeschlagenen Maßnahmen der Minderung kann gefolgt werden. Die Festsetzungen Nr. 4.1 des Planentwurfes ist geeignet, dem Schutz der Innenwohnbereiche zu entsprechen.“

4.7. Örtliche Bauvorschriften

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

Örtliche Bauvorschrift 5.1

In den Urbanen Gebieten – MU 1/2 - sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen 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 Angleichung des Ortsbildes an den umgebenden Naturraum wird die Gestalt von Einfriedungen festgesetzt, ohne allzu einschränkenden Charakter aufzuweisen.

Örtliche Bauvorschrift 5.2

In den Urbanen Gebieten – MU 1/2 - sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen

(Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,5 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen). (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Begründung:

In den Urbanen Gebieten – MU 1/2 - werden nach dem Maß der baulichen Nutzung bis zu 80% der Grundstücksfläche bebaut. Die verbleibenden Flächen sollen einer landschaftsadäquaten Nutzung zugeführt werden. Daher sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Dem stehen flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) entgegen, weshalb diese im MU-Gebiet ausgeschlossen sein sollen. Damit soll eine angemessene Begrünung der Grundstücke erreicht werden.

4.8. Wasserflächen, Gewässerbewirtschaftung

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft teilweise das Sydower Fließ. Das Fließgewässer mit der Gewässerkennzahl 6962646 ist ein Gewässer II. Ordnung und verläuft hier weitestgehend auf dem Flurstück 1124. Die Fließrichtung ist von Süd nach Nord. In die Plangrundlage ist der Mittelwasserstand des Sydower Fließes vom März 2022 aufgenommen.

Randbereiche des Gewässers ragen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Diese werden als Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Des Weiteren wird der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG bis in einer Breite von 5,0 m oberhalb der Böschungskante nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Dieser Bereich ist von der geplanten Bebauung frei zu gehalten. Bauliche Einschränkungen der Uferzone des Sydower Fließes obliegen wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Bestimmungen und sind nicht über den Bebauungsplan festzusetzen (siehe Kap. 2.4.5).

5. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst insgesamt eine Fläche von 2,16 ha, wobei sich die Gesamtfläche aus ca. 2,0 ha Urbanem Gebiet (MU) und 0,16 ha öffentlicher Straßenverkehrsfläche zusammensetzt. Ca. 1 % des Plangebietes sind jeweils als private Grünfläche (Uferbereich Sydower Fließ) sowie als Wasserfläche (Fließgewässer) festgesetzt. Gehölzbestände und Gewässerrandstreifen sind planungsrechtlicher Bestandteil des Baugebietes.

Geltungsbereich	2,16 ha	100,0 %
Urbanes Gebiet (MU)	2,00 ha	93 %
Private Grünfläche	0,04 ha	1 %
Wasserfläche	0,01 ha	1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,11 ha	5 %

Tabelle 4: Städtebauliche Kennwerte