



# Bebauungsplan „Wohnpark am Kolterpfuhl“



Vorentwurf März 2019



# **Bebauungsplan** **„Wohnpark am Kolterpfuhl“**

Vorentwurf März 2019

- Stadt:** Stadt Biesenthal  
Am Markt 1  
16359 Biesenthal  
Tel.: (0 33 37) 20 03  
Fax: (0 33 37) 30 50
- Auftraggeber:** DRS Immobiliengesellschaft mbH & Co KG  
Breitscheidstraße 49  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: (0 33 38) 36 16 0  
Mail: drs-bernaу@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  
Mail: info@wow-bernaу.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Max Kortmann, Landschaftsplanung



# Inhaltsverzeichnis

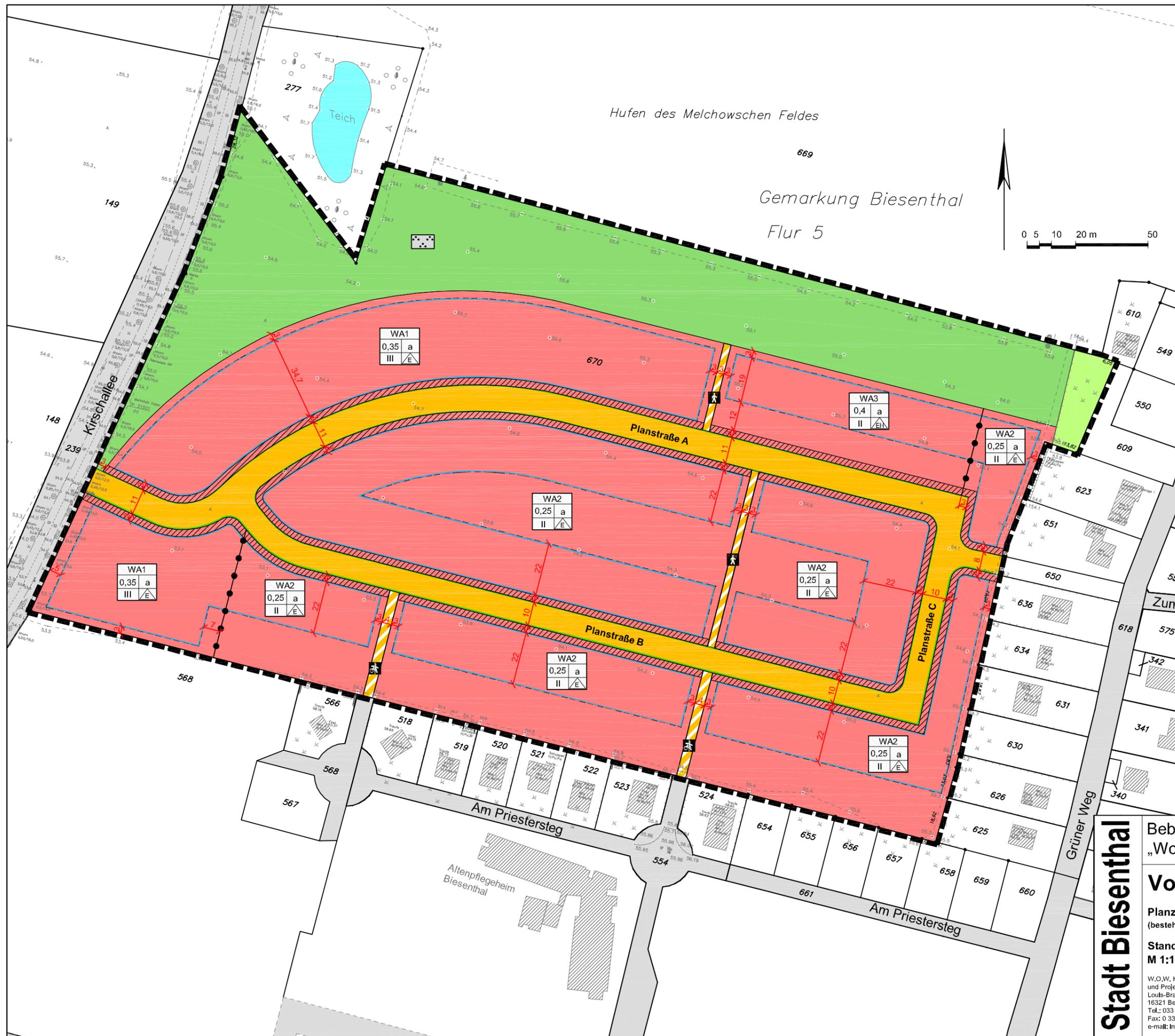
<b>I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>9</b>
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN .....	11
1.1. Anlass und Ziel der Planung .....	11
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	11
1.3. Planungsbindungen .....	12
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	15
2. AUSGANGSSITUATION .....	17
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	17
2.2. Verkehrliche Erschließung.....	17
2.3. Ver- und Entsorgung.....	17
2.4. Natur und Landschaft .....	18
2.5. Altlasten .....	26
2.6. Kampfmittel .....	27
2.7. Bau- und Bodendenkmale .....	27
2.8. Immissionsschutz .....	27
3. PLANUNGSKONZEPT.....	31
4. PLANINHALT .....	32
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	32
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	33
4.3. Bauweise .....	36
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche .....	37
4.5. Verkehrserschließung .....	39
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz.....	41
4.7. Öffentliche und private Grünflächen.....	44
4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.....	45
5. FLÄCHENBILANZ .....	46
<b>III. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>47</b>

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	12
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal.....	15
Abbildung 3: Sondierungsplan zur Baugrunderkundung (Dr. Marx, 2019).....	20
Abbildung 4: Biotopkarte, Stand März 2019 (nach Seite 24).....	23
Abbildung 5: Isophonen des motorisierten Individualverkehrs (Nachtwerte) © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2018 / LfU .....	29
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, Stand März 2019 (nachfolgende Seite).....	32
Abbildung 7: Regelquerschnitt Planstraße A .....	40
Abbildung 8: Regelquerschnitt Planstraße B und C.....	40
Tabelle 1: Chemische Untersuchung Bohrproben im Kolterpfuhl (Dr. Marx, 2019).....	20
Tabelle 2: Flächenbilanz Biotopkartierung .....	23
Tabelle 3: Flächenbilanz Bebauungsplan .....	46

# **I. Planzeichnung und textliche Festsetzungen**





- ### Zeichnerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)  
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)  
 0,25; 0,3; 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 a Abweichende Bauweise  
E Nur Einzelhäuser zulässig  
EH Nur Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 Baugrenze  
 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Öffentliche Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
/ Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Fuß- und Radweg
- Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"  
 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
••• Parkanlage
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
••• Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**  
x 10 Vermaßung in Meter (m)
- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**  
 ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin  
 Stand Januar 2019
- Gebäude (Bestand)  
 öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)  
204 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer  
 57.6 • Geländehöhe über Normalhöhennull  
 Weg / Straße  
 Ackergrenze / Vegetationsgrenze  
••• Bestandsbäume / Vegetationsflächen

## Stadt Biesenthal

**Bebauungsplan**  
 „Wohnpark am Kolterpfuhl“

### Vorentwurf

Planzeichnung Teil - A -  
 (bestehend aus Teil A und B)

Stand März 2019  
 M 1:1.500

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



## Textliche Festsetzungen Teil - B -

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Baugrundstück Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 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 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 35 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.3 Für das allgemeine Wohngebiet WA3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m, die der Hausgruppen jeweils maximal 40 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1 Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zufahrten sind zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 2,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 5. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)

- 5.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.4 In den Planstraßen sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 55 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.5 Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 5.2 bis 5.4 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm, für Obstbäume 10 - 12 cm und für Sträucher eine Pflanzqualität von 50 - 70 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sowie geeignete Straßenbäume sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.6 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

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

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit Deckungen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben je Gebäude einheitlich einzudecken. Extensive Dachbegrünungen sind unter Verwendung von reinen Staudenmischungen zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten; Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Vorbauten i.S.d. § 6 Abs. 6 Nr. 2 – 4 BbgBO. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 6.3 Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

## Hinweise zum Artenschutz

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### Einsichtnahmevermerk

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

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

### Pflanzlisten

Nr. I. Großkronige Laubbäume:

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

Nr. II a. Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

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

Nr. II b. Kleinkronige Laubbäume (öffentliche Verkehrsfläche):

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

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

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), die durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S. 28) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## Verfahrensvermerke

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

Biesenthal, .....

Amtsdirektor

Siegel

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

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

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

Biesenthal, .....

Amtsdirektor

Siegel

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

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal, .....

Amtsdirektor

Siegel

**Stadt Biesenthal**

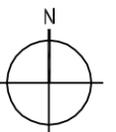
**Bebauungsplan**  
**„Wohnpark am Kolterpfuhl“**

## Vorentwurf

**Planzeichnung Teil - B -**  
 (bestehend aus Teil A und B)

**Stand März 2019**  
**M 1:1.500**

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



## **II. Begründung zum Bebauungsplan**



## **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.1. Anlass und Ziel der Planung**

In ihrer Sitzung vom 06.12.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Kolterpfuhl“ in Biesenthal gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag eines privaten Vorhabenträgers, auf einem gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Areal Wohnbauland zu entwickeln.

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von Bauflächen für den Mehrfamilien- / und Einfamilienhausbau, von Grünflächen zur Naherholung und zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung. Dementsprechend sollen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), öffentliche und private Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

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

### **1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist ca. 7,8 ha groß und umfasst das Flurstück 670 (landwirtschaftliche Nutzfläche) der Flur 5, Gemarkung Biesenthal.

Das Gelände befindet sich rund 500 m nordöstlich des historischen Stadtzentrums und rund 2,5 km nordwestlich des Biesenthaler Bahnhofs.

Nördlich angrenzend befindet sich der namensgebende Kolterpfuhl und weitere Landwirtschaftsflächen, östlich Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entlang des Grünen Weges, südlich ebenfalls Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern am Priestersteg sowie unbebaute Grundstücke, östlich die Kirschallee und im Weiteren Landwirtschaftsflächen.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 1.3. Planungsbindungen

#### 1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem am 15. Mai 2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsabsicht relevant:

- Biesenthal ist weder als Zentraler Ort im Landesentwicklungsplan LEP B-B gekennzeichnet, noch liegt es in dem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung, in welchem die Entwicklung von Siedlungsflächen unbegrenzt möglich wäre.
- Laut Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha / 1.000 EW; Stand 31.12.2008) möglich.
- Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen; der Innenentwicklung ist Vorrang zu geben (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

- Laut Ziel 4.2 LEP B-B muss der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete erfolgen.
- Bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu (Grundsatz 5.1 LEP B-B).
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Frühzeitig wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg nach den Zielen der Raumordnung angefragt. Grundlage bildete ein städtebauliches Konzept mit einer entwickelbaren Wohnbaufläche von 5,7 ha (im B-Plan nun 5,25 ha). Gemäß Stellungnahme der GL vom 04.01.2019 zu den Zielen der Raumordnung wurde folgendes mitgeteilt:

**„Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.**

*Da der Geltungsbereich an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließt, ist die Planung mit Ziel 4.2 LEP B-B vereinbar.*

*Bei der Planung handelt es sich nach der Begründung zum Ziel 4.5 LEP B-B nicht um einen Fall der Innenentwicklung. Somit müsste die als allgemeines Wohngebiet geplante Fläche von ca. 5,7 ha auf die zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet werden. Da seit dem Wirksamwerden des B-Plans „Pappelallee“ die der Stadt Biesenthal als zusätzliche Entwicklungsoption zur Verfügung gestandenen 2,8 ha ausgeschöpft sind, ist für die Restlaufzeit des LEP B-B die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur noch im Rahmen der Innenentwicklung (gemäß Begründung zum Plansatz 4.5) möglich.*

Hinweise:

*Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum im Sommer 2019 geplanten Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Gleichwohl möchten wir darauf hinweisen, dass nach gegenwärtigem Planungsstand in Gemeinden, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich sein soll. Der örtliche Bedarf soll dabei auf 1 ha / 1000 Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren festgelegt werden.“*

Dokumentation der Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung

Gemäß Grundsatz 4.1 und Ziel 4.2 LEP B-B erfolgt die Festsetzung von Wohnbauland unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich und in Stadtkernnähe. Es werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Darüber hinaus sollen auch erhebliche Flächenanteile dem Mehrfamilienhausbau dienen, deren Flächenpotenziale im planungsrechtlichen Innenbereich erschöpft sind. Auch die im Umfeld vorhandenen und in jüngster Zeit aufgestellten Bebauungspläne für den Einfamilienhausbau sind inzwischen fast vollständig bebaut bzw. durch geplante Bauvorhaben belegt. Um der großen Nachfrage nach Wohnbauland und Mietwohnungen gerecht zu werden, ist die Aufstellung zentrumsnaher Bebauungspläne zu Wohnbauzwecken erforderlich.

Dem Grundsatz 5.1 und 5.2 LEP B-B zum Erhalt und die Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum folgend, soll die Bebauung im Bereich von Siedlungsrandflächen erfolgen, die keine relevante Wertigkeit für den Freiraum aufweisen (Intensivacker).

Die Planung sieht darüber hinaus den Erhalt von 1,61 ha Offenlandflächen vor, die für Maßnahmen der Naherholung und Eingriffskompensierung bereitgestellt werden sollen. Die Eingrünung des nördlichen Siedlungsrandes mit einer Gehölzreihe soll erhalten bleiben. Eine Zerschneidung von Freiraumbereichen wird vermieden. Die Multifunktionalität des verbleibenden Freiraumes bleibt erhalten. Fuß- und sonstige Wegeverbindungen in den angrenzenden Landschaftsraum, zum Kolterpfuhl und zu den südlich liegenden Stadtgebieten werden durch die Planung ergänzt. Das fußläufige Erschließungsnetz wird in diesem Stadtgebiet vervollständigt und erweitert.

#### Inanspruchnahme der Entwicklungsoption/ Eigenentwicklungsbedarf

Gegenwärtig sind keine weiteren Bauleitpläne in Aufstellung, die an die Entwicklungsoption der Stadt Biesenthal anzurechnen wären. Die Entwicklungsoption nach LEP B-B ist mit Rechtskraft des B-Plans „Pappelallee“ vollständig ausgeschöpft. Aufgrund der nur noch geringen Restlaufzeit des LEP B-B bis voraussichtlich Mitte 2019 wird das neue B-Planverfahren „Wohnpark am Kolterpfuhl“ in den Gültigkeitszeitraum des nachfolgenden LEP HR fallen. Für diesen wird von einer Inanspruchnahme der künftigen Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf für die Stadt Biesenthal von 5,25 ha gerechnet. Mit Stand vom 31.12.2018 hatte die Stadt Biesenthal 5.912 Einwohner (inkl. Ortsteil Danewitz), woraus sich eine Eigenentwicklungsbedarf von 5,9 ha generieren lässt.

Der B-Plan „Wohnpark am Kolterpfuhl“ entspricht damit den künftigen Zielen der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach LEP HR.

### **1.3.2. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Biesenthal ist das Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ sowie „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung Parkanlage und Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E) dargestellt.

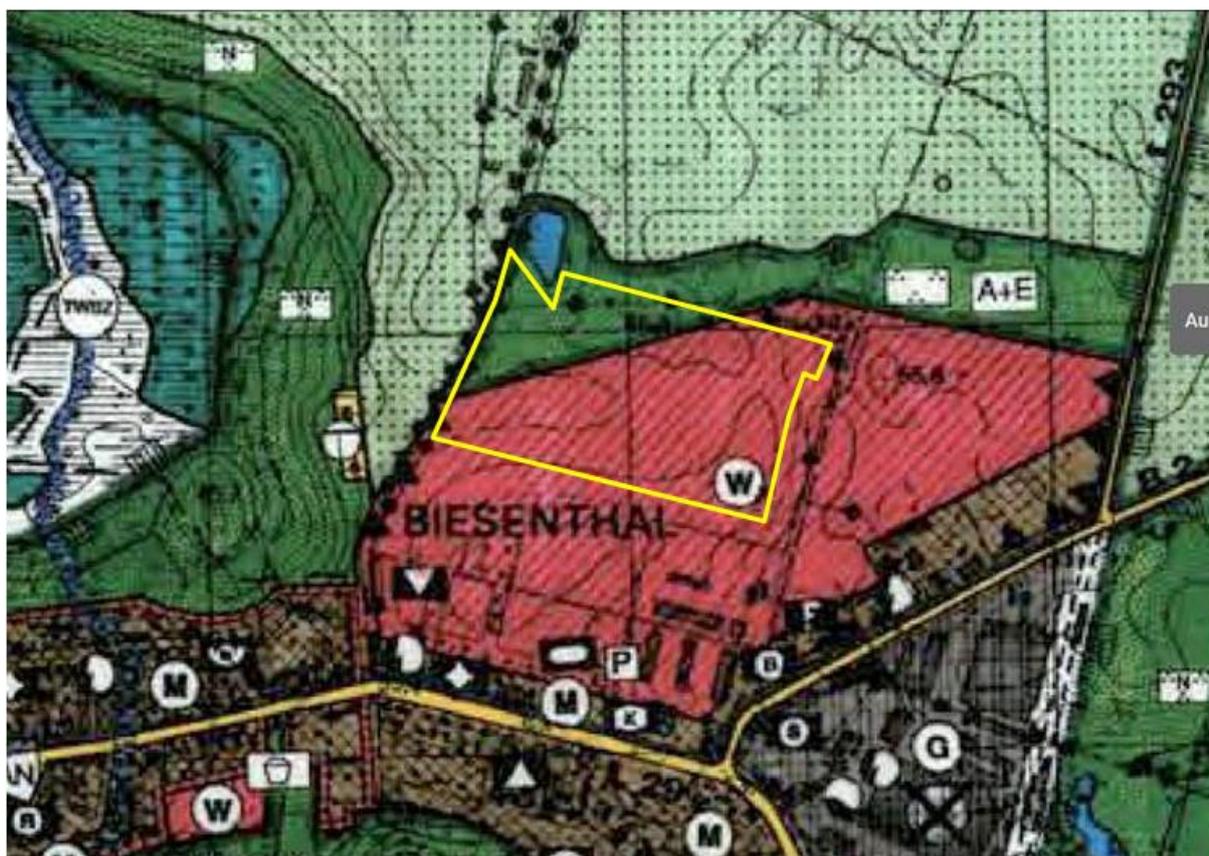


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal

Das geplante Vorhaben dient der Erweiterung des Siedlungsbereiches zwischen der Kirschallee und dem Grünen Weg.

Die geplante Entwicklung einer Wohnbaufläche –W– steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des FNP der Stadt Biesenthal. Der Grünzug ist an dem im FNP dargestellten Bereich topographisch und naturschutzfachlich mit Ausnahme der unmittelbaren Umgebung des Kolterpfuhls nicht feststellbar (Intensivacker), findet seine Umsetzung unter Berücksichtigung der generalisierten Plandarstellung des FNP jedoch in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung: Parkanlage) zur Siedlungsrandeingrünung.

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

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

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach §§ 2 BauGB mit Umweltbericht aufgestellt.

## **1) Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Biesenthal zum Bebauungsplan „Wohnpark am Kolterpfuhl“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal am 06.12.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Biesenthal Nr. 1/2019 vom 29.01.2019.

## **2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf i.d.F. vom März 2019 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Biesenthal Nr. \_\_ vom \_\_.\_\_.2019 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum von \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019.

## **3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden am Vorentwurf i.d.F. vom März 2019 nach § 4 (1) Satz 1 BauGB erfolgte bis zum \_\_.\_\_.2019.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 04.01.2019 die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung mitgeteilt. Danach steht die Planung gegenwärtig im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (Ausschöpfung der Entwicklungsoption).

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

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

## **6) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf**

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

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

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

## **8) Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

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

## **2. Ausgangssituation**

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

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und beinhaltet keinerlei bauliche Anlagen. Der Bezug zur Landschaft ist deutlich ausgeprägt. Im Norden befindet sich im Randbereich eine Fichtenbaumreihe. Nördlich davon schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt an die von Alleebäumen gesäumte Kirschallee bis zum Wehrmühlenweg eine weitere Agrarfläche. Im Süden und Osten schließen sich die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wohngebiet an der Kirschallee“ und „Wohngebiet am Grünen Weg“ an, welche in teils lückiger Bebauung u.a. Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie ein Altenpflegeheim umfassen.

Im Südwesten befindet sich das Stadtzentrum von Biesenthal mit Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie gewerblicher Infrastruktur.

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Die öffentliche Erschließung ist primär über die unmittelbar westlich angrenzende Kirschallee geplant. Die öffentliche Straße dient als Erschließungsstraße für die bereits bestehenden Wohnbereiche südlich des B-Plans und einzelne Wohngebäude im nördlichen Verlauf der Kirschallee. Diese bindet nach ca. 330 m in die Bahnhofstraße (L 29) ein.

Als Sekundärererschließung ist eine Verkehrsflächenfestsetzung im östlich angrenzenden B-Plan „Wohngebiet am Grünen Weg“ gesichert. Diese bindet in den Grünen Weg ein, der in südlicher Richtung nach ca. 350 m auf die Eberswalder Chaussee (L 200) führt.

Weitere Nebenerschließungen bestehen über zwei Zufahrtsstiche vom südlich liegenden Priestersteg (rechtskräftiger Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee“). Diese sollen im B-Plangebiet als Fuß- und Radwegverbindungen fortgesetzt werden. Die Fuß- und Radwege Richtung Priesterweg sollen zudem als Fluchtweg für Rettungsfahrzeuge dienen.

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

### **2.3. Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet direkt an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien Trink- und Abwasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation auch für das Plangebiet grundsätzlich möglich.

*Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern werden im weiteren Planverfahren vorgenommen.*

Energieversorgung:

Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Regionalversorger haben bereits stattgefunden.

Abstimmungen mit den Kreiswerken zur Errichtung eines neuen Heizwerkes bzw. BHKW auf der Basis von Erdgas oder Wasserstoff für den Bereich des Geschosswohnungsbaus haben bereits begonnen.

Telekommunikation:

Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Telekom haben bereits stattgefunden.

Trinkwasser:

Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem WAV „Panke/Finow“ haben bereits stattgefunden. Ein Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen ist möglich.

Schmutzwasser:

Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem WAV „Panke/Finow“ haben bereits stattgefunden. Ein Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen ist möglich.

Niederschlagswasser:

Die Niederschlagsentwässerung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Müllentsorgung:

Der Regionalversorger wird im laufenden Verfahren um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

## **2.4. Natur und Landschaft**

Die vollständige Betrachtung der betroffenen Schutzgüter erfolgt im weiteren Verfahren mit Erstellung des Umweltberichtes (Kapitel III).

### **2.4.1. Naturraum / Schutzgebiete**

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

Das Plangebiet befindet sich in dem 73.268 ha großen „Naturpark Barnim“. Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparke großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete. Für den länderübergreifenden Naturpark liegt eine gemeinsame Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin sowie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 24. September 1998 vor:

„Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen länderübergreifend praktiziert werden.“ Mit der Planung sind für den „Naturpark Barnim“ keine Wirkungen zu erwarten, die dessen Zielen und Zwecken entgegenstehen.

Nationale und europäische Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Rund 250 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ (DE 3147-503).

#### **2.4.2. Boden / Fläche**

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Raum Biesenthal. Die durch Gletscher und deren Schmelzwasser abgelagerten Sedimente weisen im Bereich des Biesenthaler Beckens einen besonders hohen Kalkanteil auf.

Die Geländemorphologie ist flach wellig, das Plangebiet weist bei einer Höhenlage von 53,1 – 55,7 m ü. NHN ein leichtes, etwa nach Südwesten gerichtetes Gefälle auf. Das Plangebiet ist frei von Versiegelungen und wird fast vollständig als Intensivacker genutzt.

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) gibt für das Plangebiet überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand an. Gering verbreitet sind Braunerden, z.T. podsolig aus Sand über Schmelzwassersand sowie podsolige Braunerden und podsolige Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm-sand. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird mit Bodenzahlen von überwiegend 30 - 50 und verbreitet < 30 angegeben.

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht der Dr. Marx Ingenieure GmbH vom 25.02.2019 vor. Zur Bewertung der Baugrundsituation wurden im Plangebiet 17 Rammkernsondierungen (BS 1 bis BS 17) in eine Tiefe von bis zu 5,0 m abgeteuft (Lageplan siehe unten).

In den Bohrungen BS 1 bis BS 15 wurden in allen Bohrungen Mutterböden angetroffen, die überwiegend aus humosen Feinsanden bestehen. In allen Bohrungen außer BS 8 wurden Geschiebeablagerungen angetroffen, die weit überwiegend aus schluffigen bis stark schluffigen Sanden mit geringen Kiesbeimengungen bestehen. Die als Geschiebelehm und Geschiebemergel bezeichneten Schichten weisen überwiegend steife Konsistenz auf, teilweise wurden auch weich – steife und halbfeste Konsistenz festgestellt. Die Geschiebeablagerungen werden in unterschiedlichem Ausmaß von Sandablagerungen überlagert und/oder unterlagert. Teilweise (BS 6, BS 11) sind auch starke Sandlinsen in die Geschiebeablagerungen eingeschaltet. In BS 1, BS 2 und BS 13 wurden unterhalb des Mutterbodens nur Geschiebeablagerungen festgestellt. Bei BS 3, BS 4 und BS 12 wurde eine Abfolge Mutterboden – Geschiebeablagerung – Sand festgestellt, Sand bildet jeweils den Abschluss bei 3,00 m. In den Bohrungen BS 5, BS 6, BS 9 und BS 10 werden Geschiebeablagerungen durch Sande über- und unterlagert, Sande bilden jeweils die Abschlüsse bei 3,00 m oder 5,00 m. Bei BS 7, BS 11, BS 14 und

BS 15 stehen oberhalb der Geschiebeablagerungen Sande an, bei BS 11 ist eine zusätzliche Sandschicht innerhalb der Geschiebeablagerungen eingeschaltet. Geschiebeablagerungen bilden jeweils die Abschlüsse bei 5,00 m. In BS 8 wurden bis in die Endteufe von 3,00 m nur Sandablagerungen erbohrt. Die anstehenden Böden waren sämtlich organoleptisch unauffällig.



Abbildung 3: Sondierungsplan zur Baugrunderkundung (Dr. Marx, 2019)

Die Bohrungen BS 16 und BS 17 wurden im Inneren des Kolterpfuhls abgeteuft und weisen ein generell von den anderen Bohrungen abweichendes Profil auf. Die oberen Abschnitte sind durch schluffige, schwach sandige Tone geprägt, die als Schlickschichten mit steifer Konsistenz auf die ehemalige Wasserführung hindeuten. In BS 16 wird der Schlick von Torf unterlagert, der den Abschluss bei 2,00 m bildet. In BS 17 wurde unterhalb des Schlicks ein Mittelsand angetroffen. Aus den Bohrungen BS 16 und BS 17 wurde zudem je eine Mischprobe G 1 und G 2 gebildet: Die Proben wurden gemäß LAGA M20 (im Feststoff und Eluat) und zusätzlich nach Baggergutrichtlinie (pflanzenverfügbare Nährstoffe) untersucht:

Probe	Einstufung	maßgeblicher Parameter	ebenfalls erhöht
G 1	>Z 2	TOC	Sulfat im Eluat (Z 2), Pb, Cr, Cu, Ni, Zn (alle Z 1.1)
G 2	Z 2	TOC	Sulfat im Eluat (Z 1.2), Cu, Zn (Z 1.1)

Tabelle 1: Chemische Untersuchung Bohrproben im Kolterpfuhl (Dr. Marx, 2019)

Das Plangebiet kann der Frosteinwirkungszone II zugeordnet werden. Der maßgebliche Frostindex  $F_i$  liegt bei  $> 250 - < 330$  °C . d. Die Bohrungen BS 1, BS 4, BS 6, BS 9, BS 12 und BS 15 liegen im Bereich der geplanten Straßen. In diesen Bohrungen liegen im oberen, für die Gründung relevanten Meterbereich gemäß den durchgeführten Bohrungen überwiegend Frostsicherheitsklasse F 3 (stark frostempfindlich) vor.

Die angetroffenen Mutterböden unterhalb des geplanten Straßenaufbaus sind vor Einbau der Tragschichten zu entfernen und gegen nichtbindiges tragfähiges Material auszutauschen und lagenweise zu verdichten.

Insgesamt wurden durch die Baugrunduntersuchung relativ ungleichförmige Bodenverhältnisse festgestellt. Das Baugrundrisiko für die geplanten Baumaßnahmen wird trotzdem als verhältnismäßig gering eingeschätzt, da überwiegend tragfähige Böden angetroffen wurden. Aufgrund der eiszeitlichen Entstehungsgeschichte ist mit dem Auftreten von Steinen und Blöcken mindestens innerhalb der gemischtkörnigen Bodenarten zu rechnen (Findlinge), ihr Anteil wird hier auf maximal 20 % abgeschätzt.

Zusammenfassend ist dem Schutzgut nach derzeitigem Kenntnisstand ein **mittlerer** Schutzwert zuzuweisen.

### 2.4.3. Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern. Im Nordwesten des Plangebietes sind die Ausläufer eines Gehölzbiotops vorzufinden. Darin befindet sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches der Kolterpfuhl. Laut Landschaftsplan der Stadt Biesenthal handelt es sich beim Kolterpfuhl um einen kleinen, verlandeten See (Kleingewässer) mit einer Größe von ca. 0,3 ha. Seit den 1990er Jahren hat die Wassermenge deutlich abgenommen. In den vergangenen Jahren ist der Kolterpfuhl zunehmend trocken gefallen und zugewachsen. Als Belastungen / Gefährdungen für den Kolterpfuhl wird im Landschaftsplan die Landwirtschaft benannt. Das Kapitel „Realisierung über Folgeplanungen“ im Landschaftsplan führt als Gestaltungsplan naturnahe Grünflächen und Erholungszonen am Kolterpfuhl auf.

Laut Hydrogeologischer Karte 1 : 50.000 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (HYK 50) besteht im Plangebiet ein Grundwassergefälle in westliche Richtung. Das Plangebiet liegt im Bereich der Isohypsen (Linien gleicher Grundwasserhöhe) 44,0 m bis 46,0 m. Aus den vorliegenden Daten lässt sich der Flurabstand des Grundwassers im Grundwasserleiterkomplex 2 (GWLK) mit 7 m bis 12 m ableiten. Darüber liegt in weiten Teilen des Geltungsbereiches ein oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburgischen Stadiums der Weichselkaltzeit). Das Rückhaltevermögen wird für den Geltungsbereich als mittel angegeben, was einer Verweildauer des Sickerwassers von  $>3$  bis 10 Jahren entspricht.

Bei der Geotechnischen Untersuchung durch die Dr. Marx Ingenieure GmbH (Februar 2019) wurden bei den 17 Bohrungen Wasserstände zwischen 1,85 m und  $> 5,00$  m angetroffen. Die festgestellten Wasserstände liegen deutlich höher als nach Auswertung

der hydrogeologischen Karte erwartet. Sie können deshalb und weil in anderen Bohrungen bis in deutlich größere Teufen kein Wasserstand vorhanden war, als temporär vorhandenes, unregelmäßig auftretendes Schichtenwasser interpretiert werden.

Anhand der Körnungsanalysen wurden als Wasserdurchlässigkeiten von  $k_f = 4,8 \cdot 10^{-4}$  bis  $5,4 \cdot 10^{-8}$  m/s ermittelt. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist überwiegend möglich (Versickerungsmulden, Rigolen), kann aber stellenweise auch problematisch sein (BS 1, BS 2 und BS 13). Die festgestellten Geschiebeablagerungen sind als schwach wasserdurchlässig einzustufen. Die in zahlreichen Bohrungen darüber liegenden schluffigen Sande können überwiegend für die Versickerung genutzt werden. Für die Berechnung der Versickerungsmulden ist die Wasserdurchlässigkeit mit  $k_f = 2,5 \cdot 10^{-6}$  m/s anzusetzen. Die Sande weisen aber teilweise eine nicht ausreichende Mächtigkeit auf. Aus diesem Grunde sollte die Möglichkeit eines Überlaufs generell mit eingeplant werden. Dieser Überlauf kann stellenweise in tieferreichende Rigolen abgeleitet werden, deren Unterkante die Sande unterhalb der Geschiebeablagerungen erreichen sollte. Für diese Sande kann die Wasserdurchlässigkeit mit  $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$  bis  $10^{-4}$  m/s angesetzt werden.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Kolterpfuhl ist aus Sicht des Geotechnischen Gutachtens möglich. Die hier angetroffenen Schlickablagerungen würden zu einer Retention des Wassers führen, die im vorliegenden Fall jedoch zur Renaturierung des Feuchtgebiets beitragen können.

Zusammenfassend ist dem Schutzgut nach derzeitigem Kenntnisstand ein **mittlerer** Schutzwert zuzuweisen.

#### **2.4.4. Biotope und Vegetation**

Im April 2018 und Januar 2019 erfolgten Begehungen des Plangebietes sowie eine Biotoptypenkartierung (eigene Bestandserhebungen) auf Grundlage der Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 sowie der Beschreibung der Biotoptypen von 2007. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kommen im Geltungsbereich folgende Biotoptypen vor:

Biotoptypen	Biotop-Co- dierung	Größe Bestand in m <sup>2</sup>	Größe Bestand in %
zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren	03240	789 m <sup>2</sup>	1,0 %
Baumreihen mehr oder weniger ge- schlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten	071423	1.074 m <sup>2</sup>	1,4 %
Einschichtige oder kleine Baumgruppen	07153	318 m <sup>2</sup>	0,4 %
Intensiv genutzte Äcker	09130	74.861 m <sup>2</sup>	96,0 %
Gärten	10111	571 m <sup>2</sup>	0,7 %
Unbefestigter Weg	12651	415 m <sup>2</sup>	0,5 %
<b>Summe:</b>		<b>78.028 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Tabelle 2: Flächenbilanz Biotopkartierung

Abbildung 4: Biotopkarte, Stand März 2019 (nach Seite 24)

Das Plangebiet ist fast vollständig von Intensivacker geprägt. Bei den Begehungen wurde keine erkennbar ausgeprägte Segetalflora vorgefunden.

Am südlichen und westlichen Ackerrand befindet sich ein Ackersaum aus mehrjährigen Ruderal- und Staudenfluren. Im Osten befindet sich ein unbefestigter Weg, im Norden schließt sich eine Fichtenbaumreihe an. Im Nordwesten liegt knapp außerhalb des Geltungsbereiches der Kolterpfuhl, in dessen Ufer- und Böschungsbereichen ein dichtes Gehölz aus überwiegend heimischen Laubbäumen vorzufinden ist. Im Nordosten befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches die Ausläufer eines angrenzenden, abgezäunten Hausgartens.

Der Biotopwert des Ackers, der Staudenfluren, des Gartenbereiches wird als **gering** eingeschätzt. Für die Gehölzbestände, welche an der nördlichen Grenze und teilweise knapp außerhalb des Geltungsbereiches stehen und die nach gegenwärtigem Planungsstand nicht beeinträchtigt werden, wird der Biotopwert als **mittel** eingestuft.

#### 2.4.5. Fauna und Lebensräume

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

BNatSchG sind von der Änderung unberührt, genauso das Spektrum der relevanten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

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

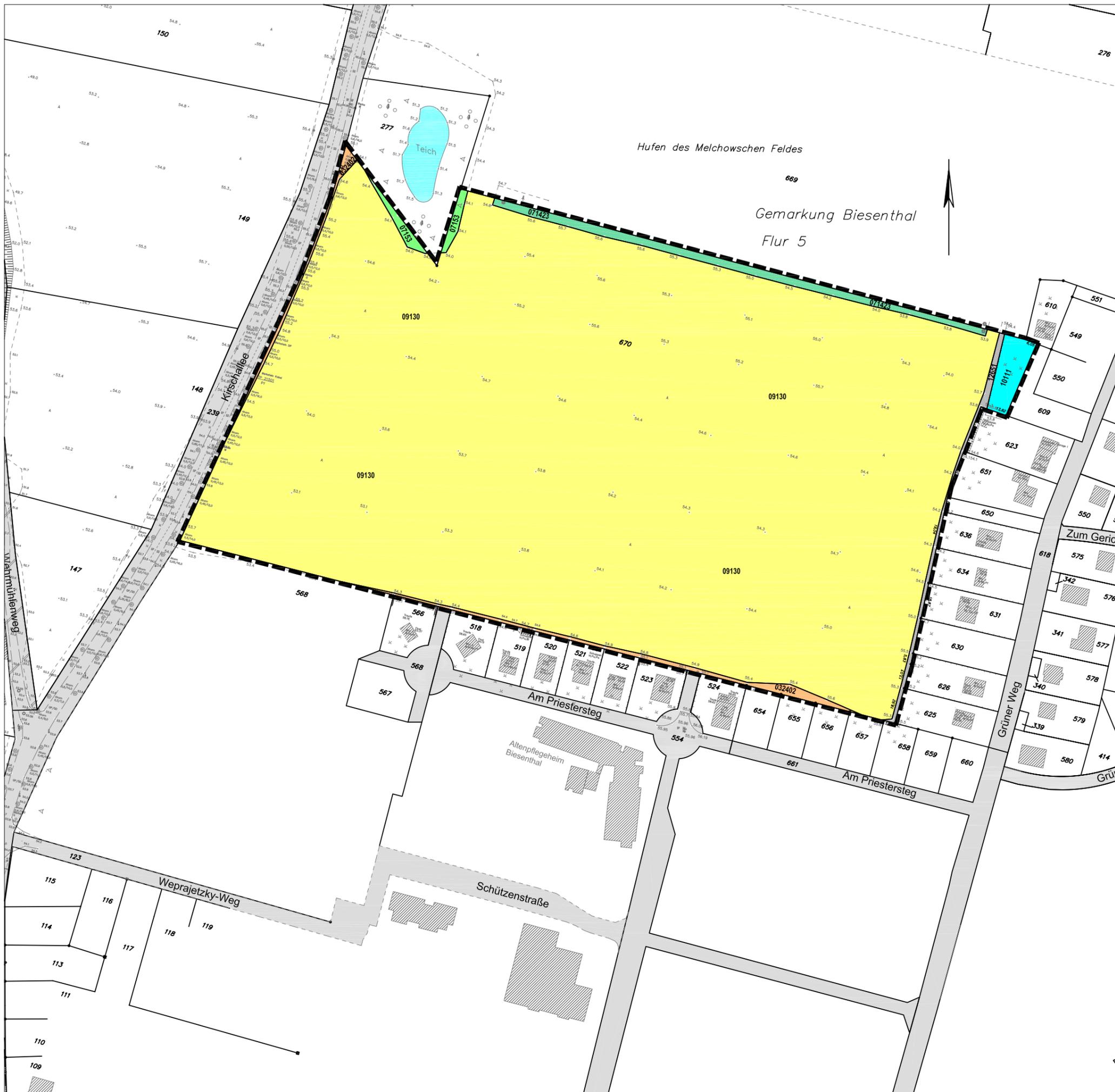
*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

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

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

Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (UNB) abgestimmt, dass im Plangebiet eine Kartierung von Brutvögeln, Amphibien und Fledermäusen durchgeführt werden. Mit der Artenerfassung sowie der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe beauftragt. Die Artenerfassung erfolgt voraussichtlich im Zeitraum von März bis Juli 2019.

Am 24.01.2019 fand ein Vor-Ort-Termin mit der UNB statt. Es erfolgte eine Zustimmung zum Planvorhaben und zur geplanten Renaturierung des Kolterpfuhls als Bestandteil der Ersatzmaßnahmen zur vorliegenden Planung. Der Bereich des Kolterpfuhls wird in das Artenschutzgutachten mit einbezogen.



## Kartierung entsprechend der Liste der Biotoptypen Brandenburgs

- 032402** Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfuren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
- 071423** Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten
- 07153** Einschichtige oder kleine Baumgruppen
- 09130** Intensiv genutzte Äcker
- 10111** Gärten
- 12651** Unbefestigter Weg

### Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Katasterangaben

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan  
„Wohnpark am Kolterpfuhl“  
Stadt Biesenthal

### Biotopkarte

März 2019  
M 1 : 2.000

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

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



### 2.4.6. Klima / Lufthygiene

Die Stadt Biesenthal liegt im Klimabezirk Barnim, im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsbereiches von subozeanischen und subkontinentalen Klimaeinflüssen. Der Einfluss kontinentaler Luftmassen kann hier zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen. Luftmassen atlantischen Ursprungs führen hingegen zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Die mittlere Lufttemperatur liegt laut Landschaftsplan im Januar bei  $-0,8\text{ °C}$ , im Juli bei  $17,8\text{ °C}$ , der mittlere Jahresniederschlag beträgt 520 mm. Die Karte „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ gibt für den Jahresniederschlag im Zeitraum 1991-2010 allerdings Werte von über 630 mm an (Modellierungsergebnisse). Winde kommen überwiegend aus südwestlichen bis westlichen Richtungen (Daten der Messstelle Bernau). Zwischen 1961 und 1990 gab es pro Jahr im Mittel 33,57 Sommertage, 6,2 heiße Tage, 82,27 Frosttage und 26,52 Eistage (Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung 2009). Für die Zukunft (Zeitraum 2026-2055) wird eine deutliche Zunahme der Sommertage (auf ca. 56-60 Tage) und heißen Tage (ca. 13-15 Tage) sowie eine Abnahme der Frost- und Eistage vorhergesagt.

Im Plangebiet ist ein Siedlungsrand-/Offenlandklima mit weitgehend ungehindertem Luftaustausch vorzufinden. Emittenten industriellen Ursprungs sind im mittleren Umfeld des Plangebietes nicht zu verzeichnen. Rund 225 m südöstlich des Geltungsbereiches schließt sich ein Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet an.

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

### 2.4.7. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Biesenthaler Hauptsiedlungsgebietes. Nach Norden hin schließen sich Agrarflächen an, die in rund 450 m Entfernung in ein weitläufiges Waldgebiet übergehen, welches sich bis zum Flugplatz Eberswalde Finow erstreckt. Im Westen befindet sich die von Alleebäumen gesäumte Kirschallee, an die sich wiederum westlich bis zum Wehrmühlenweg weitere Agrarflächen anschließen. Im Süden und Osten befinden sich die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wohngebiet an der Kirschallee“ und „Wohngebiet am Grünen Weg“, welche in teils lückiger Bebauung u.a. Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie ein Altenpflegeheim umfassen.

Das Plangebiet selbst ist durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Am Ackerland befindet sich in weiten Bereichen ein überwiegend schmaler Ackersaum aus mehrjährigen Ruderal- und Staudenfluren. Im Osten verläuft ein unbefestigter Weg, im Norden schließt sich eine Fichtenbaumreihe an. Nordwestlich knapp außerhalb des Geltungsbereiches liegt der Kolterpfuhl, in dessen Umfeld ein dichtes Gehölz aus überwiegend heimischen Laubbäumen gruppiert ist. Im Nordosten ragen in den Geltungsbereich die Ausläufer eines privaten Hausgartens.

Die Schutzgutwertigkeit des Orts- und Landschaftsbildes wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand insgesamt als **gering bis mittel** bewertet.

### 2.4.8. Mensch / menschliche Gesundheit

Mit der Bundesstraße B 2 (Eberswalder Chaussee) befindet sich die nächstgelegene übergeordnete Verkehrsstrasse rund 210 m südöstlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der 2012 erstellten, Brandenburg weiten Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt sowohl bezogen auf den Gesamttag als auch auf die Nacht außerhalb von Belastungsbereichen (siehe Kapitel 2.8). Es ist von einer allenfalls geringen Lärmvorbelastung des Plangebietes durch den örtlichen Verkehr (Kirschallee, Grüner Weg, Priesterweg etc.) auszugehen. Dabei stellt die vorhandene nördliche Randlage des Siedlungsgebietes eine zusätzliche Minderung des Verkehrsaufkommens dar.

Emittenten industriellen Ursprungs sind im mittleren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht zu verzeichnen. Rund 225 m südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet.

Das Plangebiet weist keine naturräumlichen oder infrastrukturellen Elemente auf, die für Erholungszwecke nutzbar sind. Das Plangebiet ist in der Vegetationsperiode zudem nur eingeschränkt begehbar (Intensivacker).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind **keine** relevanten Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch / menschliche Gesundheit zu verzeichnen.

### 2.4.9. Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter. Gemäß dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) befindet sich das nächstgelegene Bodendenkmal rund 300 m südwestlich des Geltungsbereiches:

- Altstadt deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit; Gemarkung Biesenthal, Flure 6, 10 und 11; Bodendenkmalnummer: 40540

Eine Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern ist **nicht** ersichtlich. Die planbedingten Risiken für das kulturelle Erbe werden als äußerst gering eingeschätzt.

## 2.5. Altlasten

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Altlastenbelastung im und um das Plangebiet vor.

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

## 2.6. Kampfmittel

Mit Schreiben vom 22.10.2018 liegt eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) vor. Danach ist das beantragte Grundstück/Vorhaben nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche, eine Antragstellung ist daher nicht erforderlich.

Grundsätzlich wird auf folgende Festlegungen hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) vom 23.11.1998 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 dem Geoportal des BLDAM befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmale.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

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

## 2.8. Immissionsschutz

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

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

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

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

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

Von den im Umfeld vorhandenen Anliegerstraßen (Kirschallee, Grüner Weg, Wehrmühlenweg, Am Priestersteg, Schützenstraße, Zum Gerichtsberg etc.) gehen lediglich siedlungstypische Verkehrsnutzungen mit geringer Immissionsbelastung aus. Gerade vor dem Hintergrund der überwiegend geringen Ausbaustufe ist eine Befahrung durch KFZ oftmals nur mit geringer Geschwindigkeit möglich. Ein wesentlicher Einfluss auf das Plangebiet ist durch den dort verursachten üblichen Siedlungsverkehr nicht zu erwarten.

Übergeordnete Straßen (L 29-Bahnhofstraße, L 200 Eberswalder Chaussee) führen aufgrund ihrer ausreichend großen Entfernung (>300 m, > 200 m) sowie der dazwischen liegenden Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden zu keiner wahrnehmbaren Beeinträchtigung im Plangebiet. Dieser Einschätzung entspricht auch die 2012 erstellte brandenburgweiten Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt (siehe nachfolgende Abbildung).

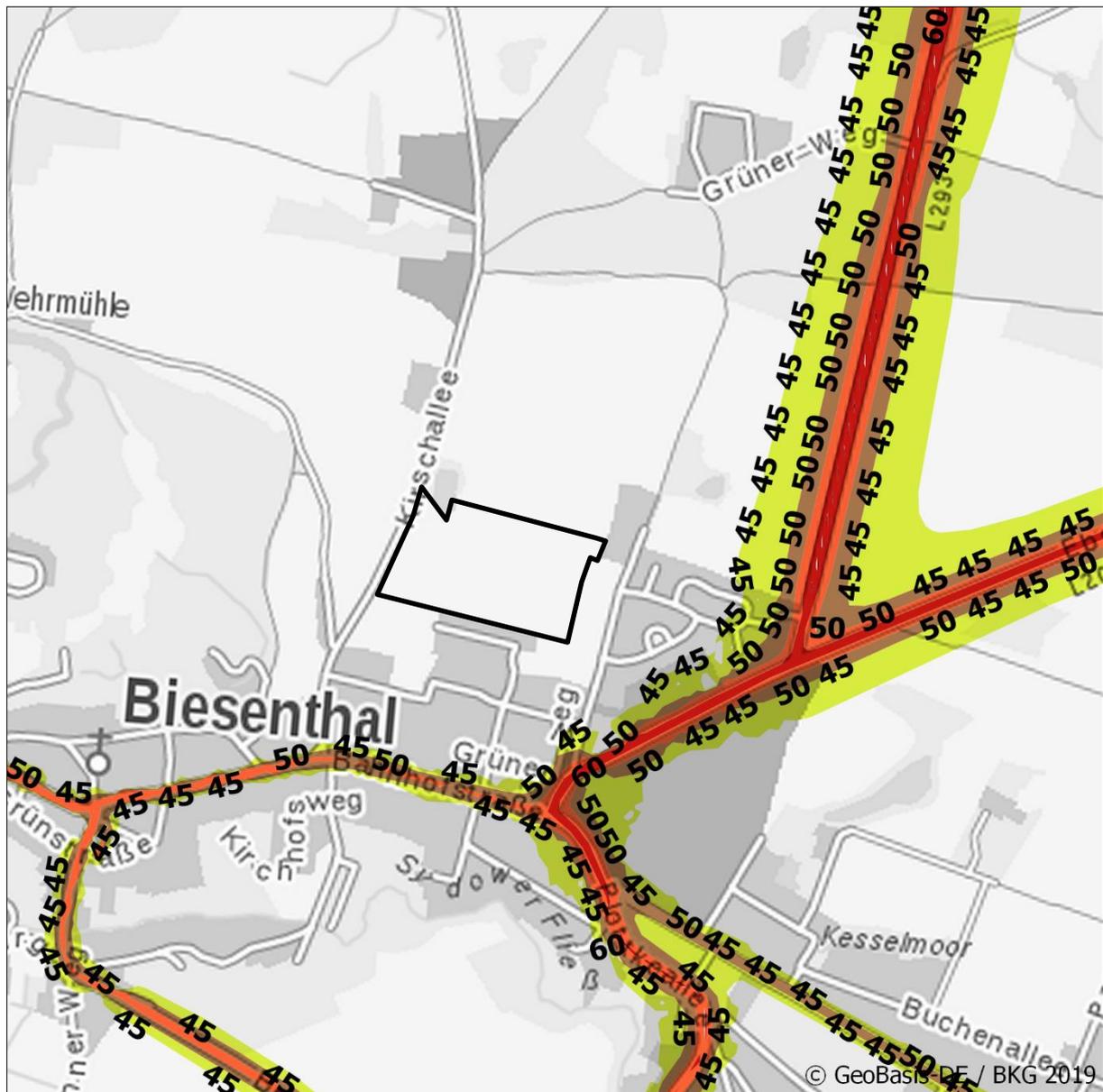


Abbildung 5: Isophonen des motorisierten Individualverkehrs  
(Nachtwerte) © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2018 / LfU

Die Fernbahntrasse Berlin-Stralsund, welche vom Regional-, Fern- und Güterverkehr bedient wird, verläuft in einer Entfernung von mehr als 2,5 km östlich des Geltungsbereiches. Die Lärmkartierung des Eisenbahn Bundesamtes, die für alle Hauptstreckensabschnitte deutschlandweit durchgeführt wurde, bestätigt die bereits aufgrund der großen Entfernung getroffene Annahme, dass eine Belastung durch Schienenverkehrsemissionen im Plangebiet nicht vorhanden ist.

### **Gewerbliche Nutzungen im Umfeld**

Im Abstand von ca. 250 m befindet sich südöstlich des Plangebietes, zwischen Eberswalder Chaussee und Bahnhofstraße, ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Betrieben. Aufgrund der zwischenliegenden, teilweise mehrgeschossigen und geschlossenen Bebauung, wird von keiner relevanten Verlärmung des Plangebietes durch Gewerbelärm ausgegangen. Zwischenliegend befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne „Wohngebiet an der Kirschallee“ und „Wohngebiet am Grünen Weg“, die allgemeine Wohngebiete festsetzen.

Ca. 100 m südwestlich befindet sich am Wehrmühlenweg eine Abwasserpumpstation des regionalen Entsorgungsunternehmens WAV Panke/Finow. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee“ wird von keinen relevanten Immissionen auf das in Rede stehende Plangebiet ausgegangen.

### **Emissionen aus dem Plangebiet**

Als der siedlungstypischen Grundstücksnutzung ergeben sich keine wesentlichen Emissionen, da allgemeine Wohngebiete nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zu Planungszwecken wird von einer überwiegenden Nutzung der anliegenden Kirschallee zur Erschließung des Plangebietes ausgegangen. Zum Verkehr auf den Straßen in den Wohngebieten und durch das Plangebiet selbst liegen keine Angaben aus einer Verkehrsplanung bzw. -zählung vor. Hilfsweise werden die erforderlichen Angaben über die Anzahl der Wohneinheiten abgeschätzt. Nach einem Urteil des hessischen Verwaltungsgerichtshofs können für solche Abschätzungen auf der sicheren Seite liegend 3,75 Fahrzeugbewegungen je Wohneinheit (WE) und Tag zugrunde gelegt werden. Außerdem wird der motorisierte Besucher- sowie Versorgungs- und Dienstleistungsverkehr mit jeweils 2 Fahrten täglich pro Wohneinheit angegeben.

Gemäß Planungskonzept wird im Endausbauzustand des Wohngebietes von ca. 184 WE ausgegangen. Daraus ergibt sich für die Kirschallee ein zusätzlicher Verkehr von 1.058 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

### **Zusammenfassung**

Die Gegebenheiten vor Ort lassen wesentlich belastende Immissionen durch Lärm oder Gerüche nicht erkennen. Der aus den geplanten zusätzlichen Wohneinheiten resultierende Verkehr, welcher sich zudem voraussichtlich auf die Kirschallee konzentrieren wird, wird in seinen Auswirkungen als zumutbar für die umgebenden Siedlungsbereiche eingeschätzt. Die Einschätzung basiert im Wesentlichen auf der Annahme, dass Straßen begleitend zur Kirschallee im Bereich des B-Plans „Wohngebiet an der Kirschallee“ eine Kindertagesstätte errichtet wird und der südlich stehende Wohnblock seine Aufenthaltsflächen nach Osten (straßenabgewandt) ausgerichtet hat. Die Grundstücke im unmittelbaren Einmündungsbereich August-Bebel-Straße/ Bahnhofstraße/ Kirschallee sind planungsrechtlich einer Mischgebietsnutzung zuzuordnen.

### 3. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Neuordnung des Areals durch Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Das Konzept nimmt die südlich und östlich begonnene Siedlungsstruktur auf und führt diese weiter fort. Dabei soll die bestehende Kirschallee als Haupterschließung für das Wohngebiet genutzt werden.

Die innere Erschließung erfolgt über die geplanten Planstraßen A bis C, die als 5,0 m breiter Erschließungsring ausgebaut werden (für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet). In der Planstraße A sollen zusätzlich Längsparkmöglichkeiten für Besucher sowie ein einseitiger Fußweg errichtet werden. Vorsorglich wird eine zweite Zu- und Ausfahrt für den Kraftfahrzeugverkehr zum Grünen Weg aufgenommen, der eine verkehrliche Anbindung an die östlichen Siedlungsbereiche und Hauptstraßen ermöglicht.

Die im südlich angrenzenden B-Plangebiet „Wohngebiet an der Kirschallee“ bereits planungsrechtlich festgesetzten Straßenstiche sollen in das Plangebiet Kolterpfuhl verlängert werden. Um Durchgangsverkehre innerhalb der Wohngebiete zu vermeiden, soll hier der Ausbau lediglich dem Fuß- und Radverkehr dienen. Die Querverbindungen werden Richtung Norden fortgesetzt, um eine fußläufige Anbindung an die öffentliche Parkanlage herzustellen. Die Fuß- und Radwege Richtung Priesterweg sollen zudem als Fluchtweg für Rettungsfahrzeuge dienen. Die Wege werden planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 3,0 m bis 4,0 m gesichert.

Die Planstraßen werden im Sinne des Naturparkstadt-Charakters beidseitig mit Allee-bäumen bepflanzt. Die Planstraße A macht im weiteren Verlauf eine Verschwenkung nach Süden. Hierdurch wird ein monotoner Straßenverlauf vermieden und darüber hinaus eine ausgewogenere Verteilung der Mehrfamilienhausgrundstücke ermöglicht. Der Straßenraum ist mit 11,0 m für eine großzügige Gestaltung und eine spürbare Abgrenzung zwischen Einfamilien- und Mehrfamilienhausgrundstücken ausreichend dimensioniert. Der Ausbau der Planstraßen soll in 5,0 m Breite zuzüglich befahrbaren Banketts erfolgen. An der Planstraße A sollen zusätzlich Längsparker den hohen Stellplatzbedarf für Besucherverkehre abdecken. In der Planstraße B und C im Bereich der Einfamilienhäuser soll das Parken auf der Straße zur Verkehrsberuhigung allgemein zulässig sein.

Es entstehen ca. 49 neue Wohngrundstücke von ca. 580 m<sup>2</sup> bis 990 m<sup>2</sup>, die mit frei stehenden Einfamilienhäusern bebaut werden können. Darüber hinaus soll auch die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau bedient werden, in dem in einem abgegrenzten Bereich zwischen Kirschallee und Planstraße A ca. 122 WE im Geschosswohnungsbau realisiert werden können. Ergänzend sollen auch bis zu 13 WE in Reihenhäusern zulässig sein.

Straßenbegleitend sollen in einem Bereich von 3,0 m entlang der Planstraße keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, um den Straßenraum entsprechend dem Charakter der Naturparkstadt offen und durchgrünt zu gestalten. Offene Stellplätze und Grundstückszufahrten sind jedoch zulässig. Auf den Einfamilienhausgrundstücken soll nur eine straßenbegleitende Bebauung zugelassen werden, um Hinterlandbebauungen zu vermeiden.

Ein wesentlicher Planungsaspekt besteht darin, gemäß der Zielsetzung als Naturparkstadt, die Baugrundstücke großzügig zu bepflanzen. Entsprechend der Größe der Baugrundstücke müssen durchschnittlich zwei bis drei großkronige oder vier bis sechs kleinkronige Laubbäume angepflanzt werden. Für die Grundstücke mit Geschosswohnungsbau sind geringere Pflanzdichten geplant, um die notwendigen Grundstückerstattungen (hoher Stellplatzanteil) zu gewährleisten.

Der im FNP dargestellte Grünzug kann im nördlichen Teil des Plangebietes und im Bereich des Kolterpfuhls (außerhalb des Plangebietes) umgesetzt werden. Hierzu erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf ca. 1,61 ha, die den Bürgern als Naherholungsfläche zur Verfügung stehen soll. Ergänzend sollen auf der Grünfläche Ausgleichspflanzungen erfolgen, wie es der FNP vorsieht. Am nördlichen Gebietsrand zum offenen Landschaftsraum soll die vorhandene Fichtenreihe erhalten bleiben. Diese schafft eine Grünzäsur und damit einen behutsamen Übergang in die nördlich angrenzende Feldflur. Dies dient zudem der Sicherung von Flächen für den im Flächennutzungsplan dargestellten Freiraumverbund sowie der Abgrenzung sensibler Wohnnutzung zur landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden.

Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, Stand März 2019 (nachfolgende Seite)

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

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

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

#### **Textliche Festsetzung 1.1**

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

#### Begründung

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darin enthalten sind auch beispielsweise Kindertagesstätten oder Senioreneinrichtungen, die in allgemeinen Wohngebieten



**Städtebauliche Kennwerte:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	78.028 m²
Bauland (Einfamilienhäuser)	34.818 m²
Bauland (Mehrfamilienhäuser)	13.711 m²
Bauland (Reihenhäuser)	3.984 m²
Bauland (gesamt)	52.513 m²
Anzahl der Grundstücke (Einfamilienhäuser)	49
Grundstücksgröße	585-971 m²
Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser)	122 WE
Wohneinheiten (Reihenhäuser)	13 WE
Verkehrsfläche (Planung)	8.149 m²
Fuß- und Fuß-/Radwege	697 m²
Öffentliche Grünfläche / Parkanlage	16.099 m²
Private Grünfläche (externes Grundstück)	570 m²

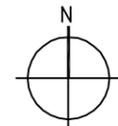
**Stadt Biesenthal**

Bebauungsplan  
„Wohnpark am Kolterpfuhl“

**Städtebauliches Konzept**

Stand März 2019  
M 1: 1.500

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




grundsätzlich zulässig sind. Von daher werden die zulässigen Nutzungen nicht explizit in der textlichen Festsetzung 1.1 aufgeführt.

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

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

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

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäuser das durch Einzel- und Mehrfamilienhäuser geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Zudem würde durch den Kundenverkehr eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf den anliegenden Siedlungsstraßen erzeugt werden.

Solche Ansiedlungen sind im Bereich der L29 oder L200 sowie im Kernstadtbereich von Biesenthal auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,25, 0,35 und 0,4 festgesetzt. Damit werden die Nutzungsmaße der umliegenden Einfamilienhausgebiete aufgenommen sowie dem örtlichen Bedarf an Geschosswohnungs- und Reihenhausbau entsprochen. Durch eine Knotenlinie werden teilweise unterschiedlich festgesetzte Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes voneinander getrennt.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen von insgesamt **52.513 m<sup>2</sup>** ergibt sich aus der GRZ von 0,25, 0,35 und 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeit für Reihenmittelhäuser bis 0,5) eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt **15.252 m<sup>2</sup>**.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Abweichend davon ist für das WA1 (Geschosswohnungsbau) eine Überschreitung bis zur GRZ 0,6 zulässig. Als Überschreitungsfläche können insgesamt **8.421 m<sup>2</sup>** in Anspruch genommen

werden. Daraus ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet eine maximale GRZ von **23.673 m<sup>2</sup>**.

Hinzu kommen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (exklusive Mulden und Straßenbegleitgrün) überbaubare Flächen in Höhe von **5.720 m<sup>2</sup>** und für Fuß- sowie Fuß- und Radwege Flächen in Höhe von **697 m<sup>2</sup>**. Auf der privaten Grünfläche sind **50 m<sup>2</sup>** überbaubar. Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von **30.140 m<sup>2</sup>**.

### Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bis zu drei Vollgeschosse und in den WA2 und WA3 bis zu zwei Vollgeschosse, womit eine vergleichbare Geschossigkeit der benachbarten Bebauungen aufgenommen wird. Dies entspricht auch der Vollgeschossfestsetzung der südlich und östlich angrenzenden Bebauungspläne.

### **Textliche Festsetzung 2.1**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Baugrundstück Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)*

### Begründung

Die Festsetzung begrenzt die durch Nebenanlagen in Anspruch genommene Fläche, soll aber den künftigen Eigentümern die Errichtung von ausreichend nutzbaren Nebengebäuden nicht erschweren. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche werden als ausreichend für wohngebietstypische Nebenanlagen angesehen. Mit dem Verweis auf § 19 Abs. 3 BauNVO wird sichergestellt, dass sich die Festsetzung auf das jeweilige Baugrundstück bezieht.

Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten nach § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht erfasst, um einen Widerspruch zur Errichtung der notwendigen Stellplätze zu vermeiden.

### **Textliche Festsetzung 2.2**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA1 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 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)*

### Begründung

Für die nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen, z.B. Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche im Baugebiet WA1 auf eine maximale GRZ von 0,6 erhöht werden, da ansonsten regelmäßig nur eine Überschreitung von 50% zulässig wäre (GRZ 0,35  $\pm$  0,525). Dies begründet sich durch die höhere zulässige

Bebauungsdichte und die sich daraus ergebenden größeren Flächenanteile für die erforderlichen Stellplätze, Spiel- und Freizeitanlagen für den geplanten Mehrfamilienhausbau.

### **Textliche Festsetzung 2.3**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), zugelassen werden.  
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)*

#### Begründung

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von dieser Regelung wird im allgemeinen Wohngebiet WA3 hinsichtlich der besonderen städtebaulichen Anforderungen für Reihenmittelhäuser mit in der Regel kleinen Grundstückszuschnitten Gebrauch gemacht.

Im WA3 sind neben Einzelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Da es bei Reihenhäusern, an denen beidseitig angebaut wird (Reihenmittelhäuser) zu Überschreitungen des Höchstwertes des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) kommen kann, bedarf es nach Abs. 2 der Darlegung ausgleichender Umstände und Maßnahmen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Den vorgenannten Grundsätzen folgend, werden die städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf die begleitenden Festsetzungen und die Bestandssituation im Umfeld des WA3 geprüft:

- Ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung ist die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von höchstens 40 m zulässig (textliche Festsetzung 3.3). Es können somit Reihenhäuserketten von etwa sechs Reiheneinzelhäusern entstehen. Die jeweiligen Endhäuser müssen die festgesetzte GRZ von 0,4 einhalten. Damit wird die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl eingehalten. Die Überschreitung betrifft je Gebäudekörper nur die mittleren etwa sieben geplanten Reihenhäuser.
- Unmittelbar Angrenzend an das WA3 entstehen innerhalb des Geltungsbereiches öffentliche Grünflächen für die Naherholung mit einem Flächenanteil von ca. 1,61 ha, weshalb die GRZ-Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.
- Eine Versiegelung der Stellplätze und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (textliche Festsetzung 5.1).

Die aufgeführten ausgleichenden Umstände und Maßnahmen für die betreffenden Grundstücke mit Reihenhäuserbebauung sind geeignet, eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO zuzulassen.

### 4.3. Bauweise

Als Bauweise wird für das allgemeine Wohngebiet eine nach Baugebieten differenzierte abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend den textlichen Festsetzungen 3.1 -3.3 Einzelhäuser bzw. Hausgruppen (Reihenhäuser, nur in WA3) zulässig, deren Gebäudelänge und -breite auf eine Konzept bezogene maximale Länge und Breite begrenzt wird.

Die Festsetzung als Einzelhaus bezieht sich nicht auf die Anzahl von Wohnungen im Gebäude. Eine Einliegerwohnung, die als abgeschlossene Wohneinheit zusätzlich in einem Eigenheim integriert und gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist, ist grundsätzlich in Einzelhäusern zulässig.

#### Textliche Festsetzung 3.1

*Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 35 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)*

#### Textliche Festsetzung 3.2

*Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)*

#### Textliche Festsetzung 3.3

*Für das allgemeine Wohngebiet WA3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m, die der Hausgruppen jeweils maximal 40 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)*

#### Begründung

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

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

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll in der für den Mehrfamilienhausbau vorgesehenen Flächen WA1 zwischen Planstraße A und Kirschallee die Errichtung von

Hauptgebäuden bis 35 m Länge und Breite zulässig sein (textliche Festsetzung 3.1). Dies entspricht der vorgeschlagenen Gebäudekonfiguration, lässt jedoch noch architektonische Spielräume und Anpassungen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 mit geplanten Einfamilienhäusern sollen lediglich ortstypische Wohngebäude mit einer Länge und Breite von höchstens 15 m zulässig sein (textliche Festsetzung 3.2). Dies korrespondiert auch mit den südlich und östlich angrenzenden Gebäudeformen und schafft einen harmonischen Übergang in den bestehenden Siedlungsbereich.

Im Wohngebiet WA3 sind sowohl Einzelhäuser als auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Dies erfordert eine differenzierte Festsetzung der abweichenden Bauweise (textliche Festsetzung 3.3). Einzelhäuser sollen sich demnach an den angrenzenden Einfamilienhäusern des WA2 orientieren (15 m Gebäudelänge). Bei der wahlweisen Errichtung von Hausgruppen soll sich dem Geschosswohnungsbau im benachbarten WA1 angeglichen werden, weshalb für diesen Fall eine Gebäudelänge von bis zu 40 m zulässig sein soll (entspricht maximal etwa 6 Reihenhausscheiben). Auf die Festsetzung der Gebäudebreite wird verzichtet, weil das Baufeld mit nur 19 m Breite ohnehin nur geringen Spielraum offenlässt.

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

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich. Im nördlichen Teil des WA1 wird das Baufenster in einer Tiefe von 37,7 m zur nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, um ausreichend Bebauungsspielraum für den Mehrfamilienhausbau zu schaffen. Zudem grenzt unmittelbar nördlich die öffentliche Grünfläche an, zu der kein größerer Abstand einzuhalten ist. Für den südlichen Teil des WA1 wird zu den Alleebäumen ein Abstand von 5 m eingehalten (Baufeld außerhalb des Kronendurchmessers). Zu den rückwärtigen Wohngartenbereichen der benachbarten Baugrundstücke des WA2 wird ein Mindestabstand von 7,0 m aufgenommen, um die Wohnruhe zu gewährleisten.

Im WA2 wird das Baufeld in einer Tiefe von 22 m festgesetzt, um den rückwärtigen Hausgartenbereich von Bebauung frei zu halten. Dadurch sollen im WA2 innerhalb des Erschließungsringes ruhige Innenbereiche geschaffen werden. Im WA2 südlich der Planstraße B soll die Bebauung aus städtebaulichen Gründen einen größeren Abstand

zu den Wohngebäuden im südlich angrenzenden B-Plan „Wohngebiet an der Kirschallee“ mit deutlich geringeren Grundstücksgrößen einhalten. Der östlich angrenzende B-Plan „Wohngebiet am Grünen Weg“ sieht bereits einen Abstand des Baufeldes von 15 m zum Plangebiet am Kolterpfuhl vor, weshalb hier im Bereich des WA2 kein größerer Baufeldabstand Richtung Osten einzuhalten wäre.

Das Baufeld WA3 mit geplanten Reihenhäusern wird um 15 m von der Planstraße A nach Norden abgerückt. Damit soll sichergestellt werden, dass Wohngärten in Südlage ausgerichtet werden können.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird zudem in einer Tiefe von 3,0 m die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ausgeschlossen. Die von der textlichen Festsetzung 4.1 betroffenen Teilbereiche sind in der Planzeichnung zum besseren Verständnis durch eine Schraffur gekennzeichnet.

#### **Textliche Festsetzung 4.1**

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

#### Begründung

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

Zufahrten und offene Stellplätze (ohne Überdachung) sind aufgrund der Notwendigkeit zur Erschließung der Baugrundstücke von dieser Festsetzung ausgenommen. Auch Einfriedungen gemäß den örtlichen Bauvorschriften dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

#### **Textliche Festsetzung 4.2**

*In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 2,0 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.

## **4.5. Verkehrserschließung**

### **Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist ein Erschließungsring aus den Planstraßen A bis C vorgesehen, der mit einer Verkehrsraumbreite von 10 bis 11 m Gestaltungsspielraum für den Straßenquerschnitt einräumt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt durch eine Straßenbegrenzungslinie.

Der Erschließungsring schließt an das äußere Straßennetz westlich an die Kirschallee an. Die Anbindung zur Kirschallee soll als Hauptzufahrt zum geplanten Wohnpark dienen. Dies wird durch die Priorisierung der Planstraße A unterstützt. Der wohngebietsbezogene Verkehr wird weiter Richtung Süden auf die L29 (August-Bebel-Straße/Bahnhofstraße) geführt.

Als Nebenerschließung dient eine im östlich angrenzenden B-Plangebiet am Grünen Weg festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit einer Verkehrsraumbreite von 8,0 m. aufgrund der geringeren Breite und der untergeordneten Verkehrsfunktion des Grünen Weges, soll dieser Netzanschluss verkehrlich untergeordnet sein.

Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche der Planstraßen A bis C lässt eine befahrbare Straßenbreite von 5,0 m mit beidseitigem Bankett zu. Die Fahrbahnbreite ist für den Rettungsverkehr und für Entsorgungsfahrzeuge ausreichend (Begegnungsfall Pkw/Lkw). Beidseitig der Straßen sollen Baumpflanzungen erfolgen und Mulden zur Straßenentwässerung angelegt werden. An der Planstraße A sollen zusätzlich Längsparkflächen für den Besucherverkehr im Wohngebiet angeordnet werden, weshalb hier eine Verkehrsraumbreite von 11,0 m festgesetzt ist.

Zusätzlich sollen die Straßen durch ein Fuß- und Radwegenetz mit einer Ausbaubreite von 3,0 bis 4,0 m ergänzt werden. Hierfür werden zwei bereits vorgesehene Verkehrsverbindungen aus dem südlichen B-Plangebiet (Wohngebiet an der Kirschallee) bis zur Planstraße B verlängert. Da die Querverbindungen nicht für den motorisierten Verkehr geeignet sind (Vermeidung von Durchgangsverkehren in Wohngebieten) werden diese lediglich als 4,0 m breite Fuß- und Radwegverbindungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Daran anschließend wird der östliche Weg bis zur Planstraße A als Fußweg in 3,0 m Breite fortgesetzt, welcher weiter nördlich unmittelbar in die öffentliche Parkanlage mündet (Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“). Somit werden attraktive und durchgängige Netzverbindungen für kurze Wege innerhalb des Stadtgebietes zum offenen Landschaftsraum geschaffen.

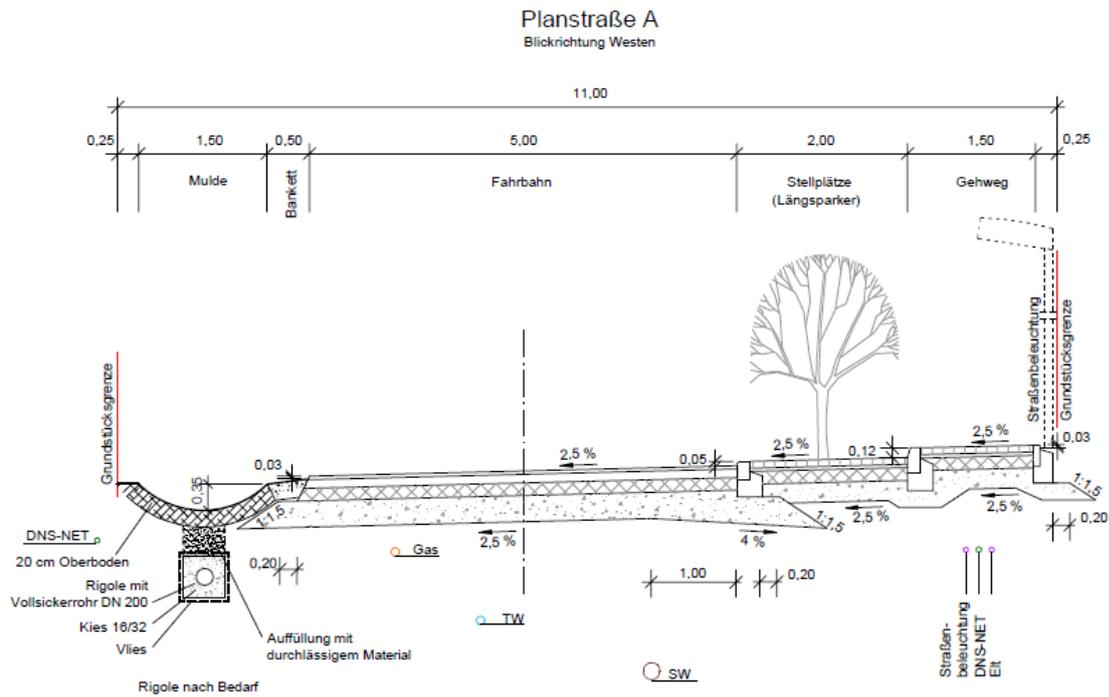


Abbildung 7: Regelquerschnitt Planstraße A

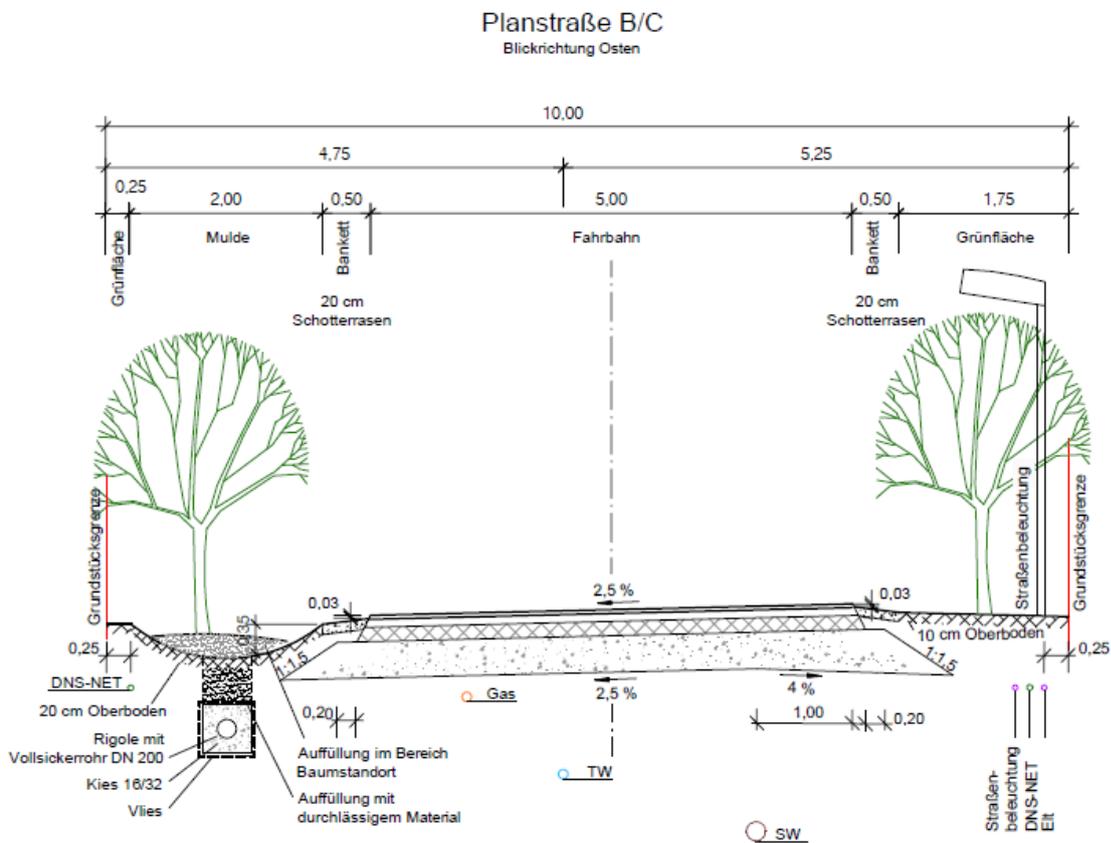


Abbildung 8: Regelquerschnitt Planstraße B und C

## **Ruhender Verkehr**

In den Baugebieten sind die Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Diese Stellplätze müssen auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Eine örtliche Bauvorschrift regelt den Schlüssel, nach dem die Anzahl der Stellplätze ermittelt wird (siehe Erläuterungen in Kapitel 4.8 der Begründung). Darüber hinaus soll das Abstellen von Pkw für den Besucherverkehr im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A in Längsparkbuchten und in den Planstraße B und C auf der Fahrbahn zur Verkehrsberuhigung zulässig sein.

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

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

### **Textliche Festsetzung 5.1:**

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

#### Begründung

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

### **Textliche Festsetzung 5.2:**

*In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

**Textliche Festsetzung 5.3:**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung

Zur Gestaltung des Ortsbildes soll die geplante Ergänzung des Siedlungsgebietes von Biesenthal auch eine grünordnerische Attraktivierung der Gartenflächen erfahren. Gegenwärtig ist die Fläche als Intensivacker genutzt. Die umliegenden Wohngebiete von Biesenthal sind geprägt durch eine kleinteilige Gartengestaltung mit Bäumen und Sträuchern. Mit den Pflanzvorgaben wird eine gute Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet. Dies wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft zudem Rückzugsräume und Nistplätze für Vögel.

Zudem wird dem Leitbild der Natur-Park-Stadt Biesenthal gefolgt, in dem ein waldartiger Charakter auf den Baugrundstücken entwickelt wird.

Lediglich in den Wohngebieten WA1 (Geschosswohnungsbau) und WA3 (Reihenhäuser) wird aufgrund der höheren Flächenanteile für Nebenanlagen, erforderliche Stellplätze und deren Zufahrten, der Bepflanzungsfaktor reduziert. Dies wird im Wesentlichen dadurch kompensiert, dass sich an die betroffenen Flächen unmittelbar die öffentliche Parkanlage anschließt.

**Textliche Festsetzung 5.4**

*In den Planstraßen sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 55 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung

Das Plangebiet soll einen der Natur-Park-Stadt entsprechenden Charakter aufweisen. Dies beinhaltet eine von Bäumen begleitete Straßenbegrünung (Allee). Die gewählten Sorten der Pflanzliste II b sind von der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz als robuste Straßenbäume bewertet worden und versprechen eine einheitliche Gestaltung der Straßenzüge.

**Textliche Festsetzung 5.5:**

*Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 5.2 bis 5.4 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 sowie geeignete Straßenbäume sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

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

**Nr. I. Großkronige Laubbäume:**

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

**Nr. II a. Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):**

<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. II b. Kleinkronige Laubbäume (öffentliche Verkehrsfläche):**

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn

**Nr. III Hochstämmige Obstbäume:**

Apfel ( <i>Malus domestica</i> ) in Sorten wie	
'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping',	
'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'	
Birne ( <i>Pyrus communis</i> ) in Sorten wie	
'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'	
Süßkirsche ( <i>Prunus avium</i> ) in Sorten wie	
'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Maibigarreau'	
Pflaume ( <i>Prunus domestica</i> ) 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 bzw. im Straßenraum notwendigen Pflanzungen nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze gepflanzt werden.

Art und Umfang der Pflanzungen beziehen sich nur auf die in den textlichen Festsetzungen 5.2 bis 5.4 genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Baugrundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannten textlichen Festsetzungen gebunden.

## 4.7. Öffentliche und private Grünflächen

Entsprechend den Darstellungen des FNP wird im Plangebiet eine 1,61 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Festsetzung als Parkanlage beinhaltet auch die Zulässigkeit der Ausgestaltung der Grünfläche für die Naherholungsnutzung durch Bepflanzungen und die Anlage von Wegen und Aufenthaltsplätzen. In die Parkgestaltung soll auch der nordwestlich liegende Kolterpfuhl einbezogen werden (außerhalb des Plangebietes). Entsprechende Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim im nachgeordneten Genehmigungsverfahren abzustimmen.

Eine ca. 570 m<sup>2</sup> große Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird gegenwärtig durch einen Nachbarn privat genutzt. Es befinden sich darauf bereits eine Nebenanlage und Einfriedungen. Die in Nutzung genommene Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

### Textliche Festsetzung 5.6:

*Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

### Begründung

Um die baulichen Anlagen, die sich gegenwärtig noch im planungsrechtlichen Außenbereich befinden, zu sichern, erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einfriedungen.

Die Festsetzung begrenzt die durch Nebenanlagen in Anspruch genommene Fläche, soll aber dem Grundstücksnutzer der privaten Grünfläche die Errichtung von ausreichend nutzbaren Nebengebäuden nicht erschweren. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche werden als ausreichend für wohngebietstypische Nebenanlagen angesehen.

Aufgrund möglicher Wanderungsbewegungen von Amphibien zwischen dem Kolterpfuhl im Westen und dem östlich gelegenen Siedlungsbereich sollen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im möglichen Querungsbereich der privaten Grünfläche die Grundstückseinfriedungen ein ungehindertes Wandern der Amphibien und anderer bodengebundener Kleintierarten ermöglichen.

### 4.7.2. Artenschutz

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz erfolgen im weiteren Verfahren nach Abschluss der Artenschutzuntersuchungen.

## 4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

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

Neben der bereits unter „Ruhender Verkehr“ beschriebenen Bauvorschrift zu notwendigen Stellplätzen (siehe unten) sind weitere, die Gestalt baulicher Anlagen betreffende Bauvorschriften getroffen worden.

### Textliche Festsetzung 6.1

*In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit Deckungen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben je Gebäude einheitlich einzudecken. Extensive Dachbegrünungen sind unter Verwendung von reinen Staudenmischungen zulässig.*

*Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten; Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Vorbauten i.S.d. § 6 Abs. 6 Nr. 2 – 4 BbgBO. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)*

#### Begründung

Die Stadt Biesenthal strebt eine einheitliche Farbgebung der Dächer an, um den Gesamteindruck des Siedlungsgebietes zu wahren und die harmonische Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur zu sichern.

Darüber hinaus sind auch extensive Dachbegrünungen zulässig (keine intensiven Dachbegrünungen mit monotoner Bepflanzungsstruktur), um den grünen Charakter der Natur-Park-Stadt Biesenthal zu stärken und die Siedlungsrandlage hin zum offenen Landschaftsraum zu betonen. Bei der Anlage von extensiven Dachbegrünungen sind Staudenmischungen zu verwenden, die starke Temperaturschwankungen sowie große Hitze und Trockenheit tolerieren. Aus diesem Grund ist auf die Verwendung von Gräsern zu verzichten. Für die extensive Dachbegrünung bieten sich bspw. Sedum-Kräuter-Mischungen oder Sedum-Moos-Mischungen an, welche durch weitere, für Extensivdächer geeignete Staudenarten ergänzt werden können.

Die in der Festsetzung aufgeführten Ausnahmen (Kleindächer) sind nicht prägend genug, diesem Ziel maßgeblich zu widersprechen. Es besteht daher kein Erfordernis, die Gestaltung dieser Anlagen ebenfalls zu regeln.

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

### Textliche Festsetzung 6.2

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

### Begründung

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

Die Höhe der Einfriedungen soll ein tunnelartiges Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßen vermeiden und die Schaffung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raumes in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 4.1 (Unzulässigkeit baulicher Anlagen entlang öffentlicher Straßen) begünstigen.

### **Textliche Festsetzung 6.3**

*Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)*

### Begründung

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

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

## **5. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7,80 ha.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>7,80 ha</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>5,25 ha</b>	<b>67,3 %</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>0,88 ha</b>	<b>11,3 %</b>
<i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)</i>	<i>0,07 ha</i>	
<b>Private Grünflächen</b> <i>als Zweckbestimmung „Hausgarten“</i>	<b>0,06 ha</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b> <i>als Zweckbestimmung „Parkanlage“</i>	<b>1,61 ha</b>	<b>20,6 %</b>

Tabelle 3: Flächenbilanz Bebauungsplan

### **III. Umweltbericht**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.