



BEBAUUNGSPLAN „BIRKENALLEE“

SATZUNGSFASSUNG DEZEMBER 2016

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

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANZEICHUNG	7
II. BEGRÜNDUNG	9
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	11
1.1. Anlass und Ziel der Planung.....	11
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	11
1.3. Planungsbindungen	13
1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
1.3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.....	15
2. AUSGANGSSITUATION.....	15
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	15
2.2. Verkehrliche Erschließung	16
2.3. Natur und Umwelt.....	17
2.3.1 Naturräumliche Situation.....	17
2.3.2 Schutzgebiete	17
2.3.3 Boden	18
2.3.4 Oberflächenwasser / Grundwasser	20
2.3.5 Biotope und Vegetation	22
2.3.6 Solitärbäume / geschützte Bäume	24
2.3.7 Fauna.....	27
2.3.8 Lufthygiene/ Klima.....	35
2.3.9 Landschafts-/ Ortsbild.....	36
2.4. Ver- und Entsorgung.....	37
2.4.1 Strom	38
2.4.2 Müll.....	38
2.5. Altlasten.....	39
2.6. Kampfmittel.....	39
2.7. Bau- und Bodendenkmale	40
2.8. Immissionsschutz	40
3. PLANUNGSKONZEPT.....	42
4. PLANINHALT.....	43
4.1. Art der baulichen Nutzung	43
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	44
4.2.1 WA 1	44
4.2.2 WA 2.....	44

4.2.3 Insgesamt zulässige Grundfläche	45
4.3. Bauweise	46
4.4. überbaubare Grundstücksfläche	47
4.5. Erschließung	48
4.6. Grünflächen.....	51
4.7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Artenschutz	51
4.8. örtliche Bauvorschriften.....	55
5. FLÄCHENBILANZ	57
III. VORLIEGENDE GUTACHTEN UND PLANUNGEN.....	59
IV. ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS.....	60

I. PLANZEICHUNG

SATZUNG DEZEMBER 2016



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

0,25; 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung 2.1

E nur Einzelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gem. textlicher Festsetzung 3.1

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)

öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen gem. textlicher Festsetzung 4.3

Erhalt von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

SD; KWD Dachform gem. textlicher Festsetzung 5.1
SD – Satteldach; KWD – Krüppelwalmdach

Planunterlage (ETRS 89)

ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin
Stand Juni 2016

Gebäude (Bestand)

öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

204 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

57,6 Geländehöhe über Normalhöhennull (DHHN92)

Weg / Straße

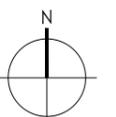
Ackergrenze / Vegetationsgrenze

Stadt Biesenthal

Bebauungsplan „Birkenallee“

Satzung

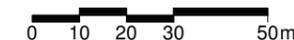
Stand Dezember 2016



M 1:1.500

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaeu.de
www.wow-bernaeu.de

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



Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2. Je Baugrundstück sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m² zulässig.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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

- 2.1. Für die allgemeinen Wohngebiete 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. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

- 4.1. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrer jetzigen Funktion unter Ausschluss von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher sowie baulicher Nutzung zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum; alternativ zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind die auf den Baugrundstücken verbleibenden Bestandsbäume sowie nach Baumschutzsatzung durchzuführende Ersatzpflanzungen anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.3. An jedem zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandort ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen von bis zu 10 m sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.4. In der öffentlichen Verkehrsfläche sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 23 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II mit einem Mindestabstand von 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.5. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 4.2 bis 4.4 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 – 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 – 14 cm.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.6. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern mit einer Pflanzqualität von 70 – 100 cm und einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden Arten der Pflanzliste Nr. III empfohlen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

- 5.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Sattel- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° – 50° begrenzt sind.
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 5.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit Deckungen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben je Gebäude einheitlich einzudecken. 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)
- 5.3. 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 1,2 m nicht überschreiten.
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 5.4. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
(§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Hinweise

Anpflanzungen

Pflanzliste I (großkronige Straßenbäume)	
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzliste II (kleinkronige Straßenbäume)	
Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Feldahorn	Acer campestre 'Huibers Elegant'
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Olmsted'
Kugelspitzahorn	Acer platanoides 'Globosum'

Pflanzliste III (Sträucher)	
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Hasel	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Liguster	Ligustrum vulgare
Frühblühende Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bauzeitenregelung

Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen erfolgt zum Schutz der auf der Fläche nachgewiesenen bodenbrütenden Vogelarten Feldlerche und Grauammer außerhalb deren Brutzeit bis spätestens Ende März, um einen Brutbeginn dieser Arten auf den Flächen zu vermeiden.

Die Arbeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen sind im Anschluss an die Baufeldfreimachung kontinuierlich fortzuführen, um Bruten im Bereich des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzenden Habitaten zu vermeiden.

Ausnahmsweise sind Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit zulässig, wenn vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich geeignete Person eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Bauplatzes und der Umgebung durchgeführt worden ist und diese mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt wurde. Bei den Bauarbeiten sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden (DIN 18920).

Fällarbeiten

Die Fällung und Rodung von Gehölzen erfolgt zum Schutz von Baum- und Gebüschbrütern außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom März bis einschließlich September eines Jahres.

Bei der Fällung von Bäumen und der Umsetzung notwendiger Ausgleichspflanzungen sind die Vorgaben der *Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (Baumschutzsatzung)* maßgeblich.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom Dezember 2016 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 09.02.2017 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 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Biesenthal,

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 „Birkenallee“

Satzung

Stand Dezember 2016

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaeu.de
www.wow-bernaeu.de

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

II. BEGRÜNDUNG

SATZUNG DEZEMBER 2016

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

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

In ihrer Sitzung vom 09.06.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenallee“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für Einfamilienhäuser verbunden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die hierfür in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m² (vgl. Tabelle 4 auf S. 45).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Da die durch diesen Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Beschränkung von 20.000 m² unterschreitet, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) – im beschleunigten Verfahren wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB daher von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Zustimmung, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, wurde vom Landkreis Barnim mit Schreiben vom 03.05.2016 erteilt.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist ca. 4 ha groß und umfasst die Flurstücke 1452 (landwirtschaftliche Nutzfläche) und 1453 (brach liegender Acker) der Flur 7, Gemarkung Biesenthal.

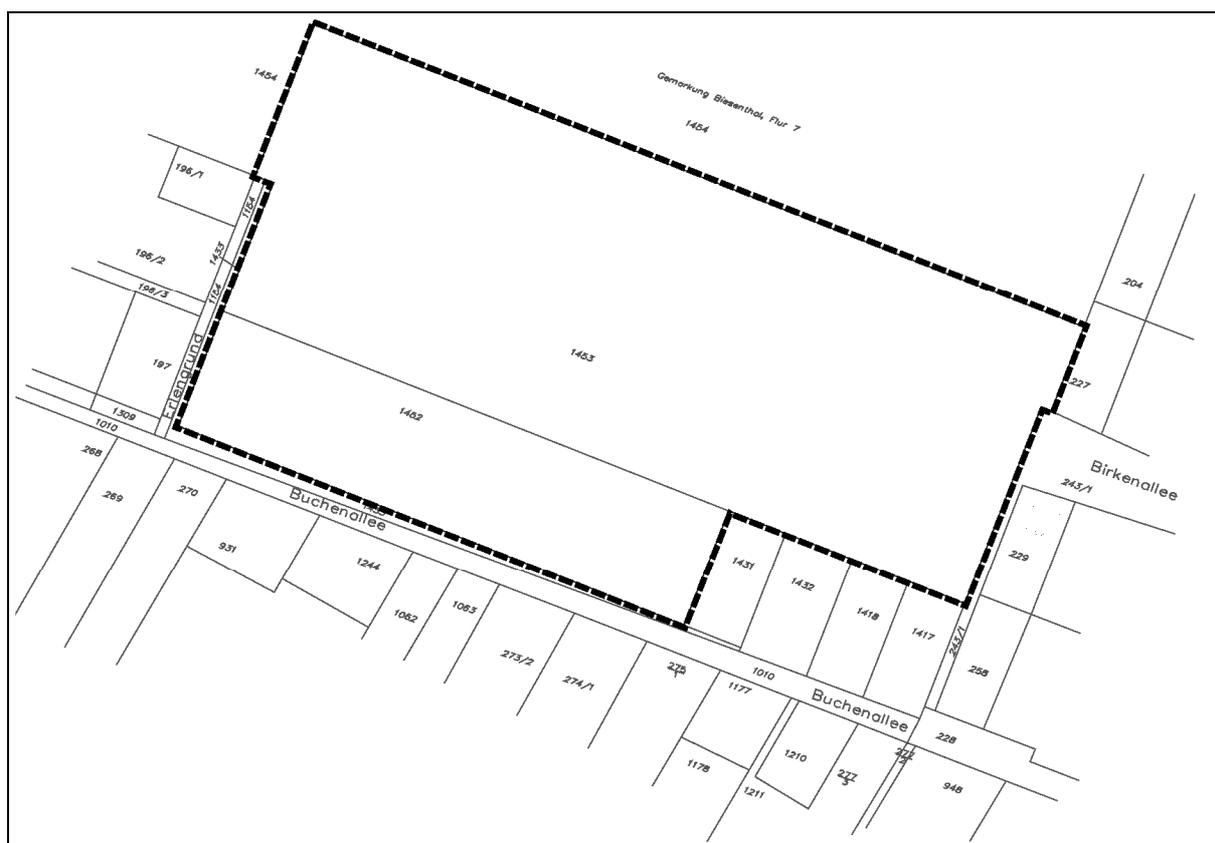


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Begrenzt wird das Plangebiet durch folgende Flurstücke der Flur 7, Gemarkung Biesenthal:

- im Norden durch das Flurstück 1454 (landwirtschaftliche Nutzfläche, privat)
- im Osten durch die Flurstücke 243/1 (Birkenallee (öffentlich) sowie nicht öffentlich gewidmete Verbindung zur Buchenallee) und 227 (Wohnbaufläche, privat)
- im Süden durch die Flurstücke 1417, 1418, 1431, 1432 (Wohnbaufläche, privat) sowie einen Teil des Flurstücks 1433 (Buchenallee, öffentlich)
- im Westen durch die Flurstücke 1154 und einen Teil des Flurstücks 1433 (Erlengrund, öffentlich) und 1454 (landwirtschaftliche Nutzfläche, privat)

Das Gelände liegt auf halber Strecke zwischen Stadtzentrum (1,75 km östlich) und dem Bahnhof Biesenthal (1,5 km westlich) nördlich der Buchenallee und befindet sich in Privatbesitz.

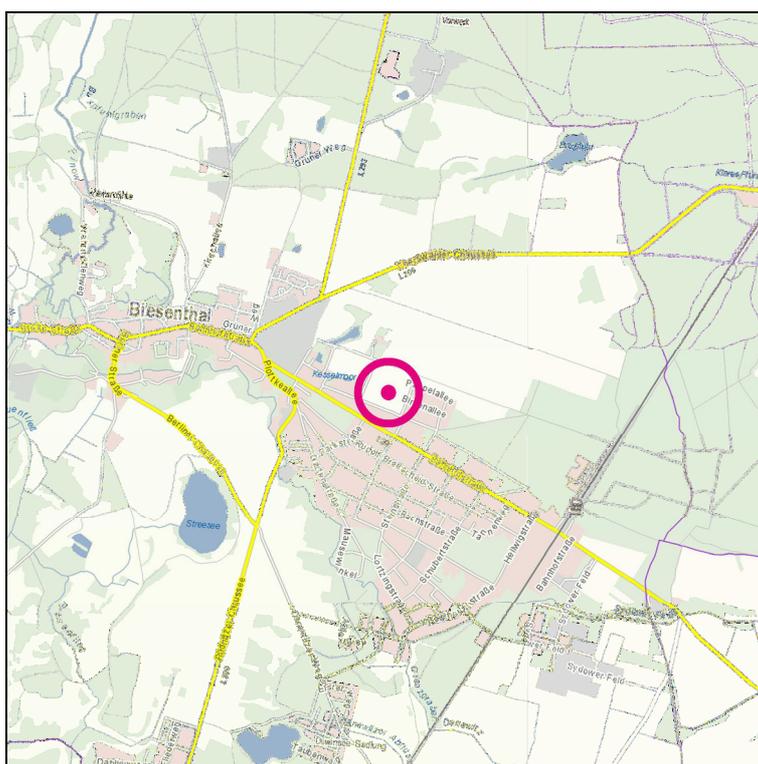


Abbildung 2: Lage des Plangebietes
Planunterlagen © GeoBasis-DE / [BKG](#) 2016

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 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.

Da die Entwicklung des Gebietes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dient, müssen die Flächen der Entwicklungsoption nicht in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 22.11.2016 eine Stellungnahme zum Planverfahren abgegeben. Darin wird ausgeführt, dass Grundsätzlich der Planentwurf mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Obwohl nach Auffassung der GL für ein Verfahren nach § 13 a BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, entscheidet darüber letztendlich die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit.

Gleichwohl weist die GL darauf hin, dass die Planung auch im Normalverfahren und unter Anrechnung der Bauflächen auf die zusätzliche Entwicklungsoption umsetzbar wäre.

Der Hinweis der GL, dass die Wahl des Planverfahrens im Entscheidungsbereich der kommunalen Planungshoheit liegt, wird für die weitere Planung zur Kenntnis genommen. Aufgrund der sich stetig fortsetzenden baulichen Entwicklung des Siedlungsgebietes an der Buchenallee/ Birkenallee sowie des bereits erteilten positiven Vorbescheides zur Straßen begleitenden Bebauung, wird das Planverfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) fortgesetzt. Damit wird einerseits der hohen Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Bauplätzen für den Einfamilienhausbau entsprochen. Andererseits werden Planverfahren nach § 13a BauGB nicht an die Entwicklungsoption des LEP B-B angerechnet, weshalb die Flächenreserve der Stadt Biesenthal von gegenwärtig 2,8 ha für weitere Wohngebietsplanungen zur Verfügung steht.

1.3.2 DARSTELLUNGEN DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und zu einem geringen Anteil im Nordwesten des Plangebietes eine Grünfläche als Teil einer übergeordneten Freiraumverbindung dar.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal

Die geplante Wohnbebauung steht generell im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Der Grünzug findet seine Umsetzung in den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (näheres siehe Kapitel 4.7).

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

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das Plangebiet wird bis auf eine Teilfläche im Süden intensiv landwirtschaftlich genutzt und beinhaltet keinerlei bauliche Anlagen.

Der Bezug zur Landschaft ist sehr ausgeprägt. Direkt im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, die von informellen Wegen begleitet wird. Der Südrand des Gebietes ist durch einen dichten Gehölzstreifen entlang der Buchenallee gekennzeichnet.

An den übrigen Rändern schließt sich direkt das Siedlungsgebiet der Stadt Biesenthal an. Hier befindet sich ein Einfamilienhausgebiet, dessen Bebauung zum überwiegenden Teil aus den letzten Jahren stammt. Zu einem kleinen Teil grenzt der nordwestliche Bereich des Plangebietes an die Ausläufer eines Gehölzbiotops, welches tiefergelegene Geländebereiche mit Kleingewässern aufweist.

In näherer Umgebung weiter südlich erstreckt sich in West-Ost-Richtung 2 km entlang der Bahnhofstraße Bebauung aus repräsentativen Villen der Jahrhundertwende des 19. / 20. Jahrhunderts. Der gesamte Teil nördlich der Bahnhofstraße bildet ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge aus, welches die Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes aufweist.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird primär über die Birkenallee; im Süden über die Buchenallee erschlossen. Beide Straßen sind nicht befestigt und entlang der östlichen Plangebietsgrenze durch einen nicht öffentlich gewidmeten Weg auf dem Flurstück 243/1 verbunden, welcher nach Norden auf Privatgrund weiter zur Pappelalle und zum Weg „Melchower Feld“ führt.

Beide Straßen binden (im Osten über die Kiefernallee; im Westen allein die Buchenallee) an die überörtliche Erschließung durch die L 29 (Bahnhofstraße) an. Von dort aus sind in Richtung Westen die Landesstraßen L 200 (→ Eberswalde) und L 294 (→ Bernau bei Berlin) sowie die Anschlussstelle 13 (Lanke) der Autobahn 11 angeschlossen. In Richtung Osten ist die Anbindung in die Richtungen Bad Freienwalde / Wriezen / Strausberg möglich.

Westlich des Plangebietes befindet sich die nicht befestigte Stichstraße Erlengrund, welche drei Wohngrundstücke erschließt. An deren Ende führt ein wilder Weg über Privatgrund entlang der Ackerkante auf dem Flurstück 1453 in Richtung Norden zum „Melchower Feld“.

Der 1,5 km entfernte Bahnhof wird stündlich von der Regionalbahn 24 Eberswalde ↔ Senftenberg sowie mehrmals am Tag vom Regionalexpress 3 (Angermünde / Schwedt / Stralsund) ↔ Eberswalde ↔ Berlin ↔ (Falkenberg / Elster) sowie Regionalbahn 60 (Wriezen ↔ Berlin) bedient.

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

Änderungen an der äußeren Erschließung sind durch das Vorhaben nicht erforderlich. Die Birkenallee muss in Zukunft die Fahrten von ca. 32, die Buchenallee von ca. 11 Haushalten aufnehmen. Die Kapazität der vorhandenen Straße wird dafür als ausreichend erachtet.

2.3. Natur und Umwelt

2.3.1 NATURRÄUMLICHE SITUATION

Die Stadt Biesenthal wird der naturräumlichen GroÙeinheit Ostbrandenburgische Platte zugeordnet, das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. Das Plangebiet gehört zur Naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“. Geologie und Geomorphologie sind vorrangig durch weichseleiszeitliche Ablagerungen geprägt. Die Barnimplatte hat südlich der Stadt Biesenthal ihre tiefste Einsenkung, das „Biesenthaler Becken“, welches durch eine abschmelzende Gletscherzunge entstanden ist. Als potentiell natürliche Vegetation wird für den Geltungsbereich „Reicher Buchenwald“ angegeben.

2.3.2 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet ist Bestandteil des „Naturparks Barnim“. Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Im gesamten Naturpark sollen vielfältige Lebensräume erhalten und gefördert, die eiszeitlich geprägte und historisch gewachsene Kulturlandschaft bewahrt und entwickelt sowie die naturverträgliche Erholungsnutzung gewährleistet werden (Erklärung zum Naturpark „Barnim“ vom 27.11.1998).

Weitere Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“ rund 650 m nördlich des Plangebiets. Rund 1,1 km südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“. Eine Betroffenheit dieser Schutzgebiete ist aufgrund ihrer großen Entfernung zum Plangebiet nicht zu verzeichnen.

2.3.3 BODEN

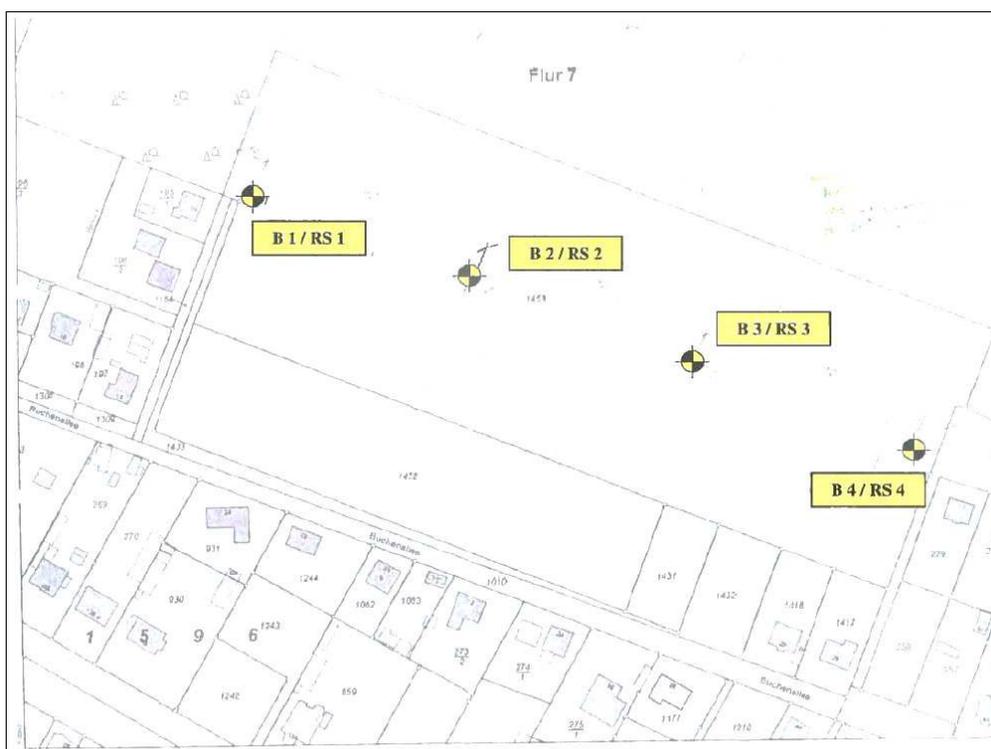
Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Gebiet von Biesenthal. Die durch Gletscher und das Schmelzwasser der Gletscher abgelagerten Sedimente weisen im Bereich des Biesenthaler Beckens einen besonders hohen Kalkanteil auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Grundmoräne (Landschaftsplan Stadt Biesenthal). Das Plangebiet ist weitgehend eben und flacht nach Nordwesten hin leicht ab. Es wurden Geländehöhen zwischen 54 m NHN im Nordwesten und 58 m NHN im Süden aufgemessen.

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. Moränencarbonatlehmsand. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird mit Bodenzahlen von überwiegend 30 - 50 und verbreitet < 30 angegeben.

Das Plangebiet ist frei von Versiegelungen und wird im zentralen Bereich als Intensivacker genutzt (Flurstück 1453). Im Jahr 2016 wurde auf der Fläche Mais angebaut. Im südwestlichen Bereich ist eine Ackerbrache vorzufinden (Flurstück 1452).

Für den Geltungsbereich liegt ein geotechnisches Gutachten vom BRB Prüflabor Bernau (vgl. Teil III: Vorliegende Gutachten und Planungen, Nr. 2) vor. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden am 24.06.2016 insgesamt 4 Kleinrammbohrungen sowie 4 leichten Rammsondierungen bis in eine Tiefe von jeweils 4,0 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht.



terhalb des Mutterbodens maßgeblich anstehende gewachsene Geschiebelehm sowie die in mindestens mitteldichter Lagerung anstehenden Sande besitzen eine ausreichende Tragfähigkeit für die geplante Verkehrsfläche.

2.3.4 OBERFLÄCHENWASSER / GRUNDWASSER

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes sind die Ausläufer eines Gehölzbiotops vorzufinden, welches 100 m bis 150 m westlich in Senkenbereichen zwei Kleingewässer umfasst.

Laut HYK 50 des LBGR stehen im Plangebiet weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter an. Das Rückhaltevermögen wird als mittel angegeben (Verweildauer des Sickerwassers 3 – 10 Jahre).

Bei der geotechnischen Untersuchung wurde im Plangebiet bei den Bohrungen B 1 und B 2 innerhalb durchlässiger Bereiche (Sandlagen) gespanntes Schichtenwasser in einer Tiefe von 2,7 m bis 3,1 m (B 1) sowie in einer Tiefe von 3,9 m (B 2) angetroffen. Bei den Bohrungen B 3 und B 4 wurde kein Stau-, Schichten- oder Grundwasser bis zur Erkundungsendtiefe von 4,0 m unter GOK angetroffen.

Die humose Oberbodenschicht ist als versickerungsfähig zu charakterisieren. Der maßgeblich anstehende bindige Geschiebelehm weist hingegen eine stark eingeschränkte Versickerungsfähigkeit auf. Auch die oberflächennah verbreiteten schluffigen Sande SU* (B 2 und B 4) sind als wenig versickerungsfähig zu bewerten. Lediglich die in größerer Tiefe (ab 1,8 m bzw. 3,0 m) unterhalb des Geschiebelehms erkundeten natürlich anstehenden nichtbindigen Sande SE (B 2 bis B 4) sind als versickerungsfähig einzustufen. Diese sind für die Versickerung in der Regel jedoch als nicht relevant einzustufen, da sie zu tief gelegen sind.

Straßenentwässerungskonzept

Das mit der Erschließungs- und Straßenausbauplanung beauftragte Ingenieurbüro „IBP Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eggersdorf“ (vgl. Teil III: Vorliegende Gutachten und Planungen, Nr. 3) hat eine entsprechende Entwässerungsplanung erarbeitet. Danach wird das auf der Fahrbahnoberfläche anfallende Regenwasser über die Querneigung und über die Bankette zu den Mulden geführt. In den 2,5 m breiten und 0,35 m tiefen Mulden versickert das Oberflächenwasser. Die Mulden werden mit einer ca. 20 cm starken Oberbodenabdeckung versehen. Aufgrund der relativ geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (schluffige Sande mit Kf Werten zwischen 1×10^{-7} bis 1×10^{-6} m/s) gilt er als nur bedingt versickerungsfähig. Dem wurde

durch entsprechend groß dimensionierte Mulden (Breite 2,5 m und Tiefe 0,35 m) entsprochen. In den Sickerberechnungen konnte mit einem jährlichen Regenereignis die Dimensionierung der Mulden als ausreichend nachgewiesen werden.

In den Stichwegen und im Bereich des Wendehammers wird ein Sickerpflaster vorgesehen. Sollte die Aufnahmekapazität des Pflasters in Verbindung mit dem Unterbau und dem Untergrund bei einem Starkregen nicht ausreichen, so ist das Gefälle des Weges in Richtung Hauptweg (weiter zu den Mulden) bzw. beim Wendehammer in Richtung seitliche Mulden ausgelegt.

Der so konzipierten Regenentwässerung des Straßenraumes wird von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim (UWB) in seiner Stellungnahme zur Straßenplanung vom 24.11.2016 zugestimmt.

Die bestehende Regenentwässerung in der Buchenallee wird nicht verändert. Ein Zufluss aus den Bereichen des Erschießungsgebietes ist nicht geplant.

Alle auf den Grundstücken anfallenden Regenwassermengen von privaten Verkehrswegen, Grundstücksbefestigungen, Dachwässer u.ä. müssen dort verbleiben und in geeigneter Art und Weise versickert werden. Eine Ableitung in den öffentlichen Bereich ist nicht vorgesehen.

Die Reinigung des Oberflächenwassers erfolgt durch die Passage der belebten 20cm starken Oberbodenschicht (gemäß DWA A-138). Eine besondere Behandlung des Regenwassers ist nicht geplant.

Regenentwässerung privater Baugrundstücke

Die punktuell durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass in weiten Bereichen des B-Plangebietes mit wenig versickerungsfähigem Unterboden gerechnet werden muss. Insofern sollten auch auf den einzelnen Baugrundstücken die klassische Mulden – Rigolen – Kombination zur Anwendung kommen. Seitens der Entwässerungsplanung wurde beispielhaft je Baugrundstück eine versiegelte Fläche von 150 m² für Gebäude und 50 m² für Nebenanlagen als Basis angesetzt. Als Ergebnis wurde eine Mulde mit einer Größe von 13,00 x 1,50 x 0,30 m und eine Rigole mit einer Größe von 10,40 x 1,60 x 0,66 m (Rigolenkästen) ermittelt. Bei der technischen Ausführung sollte beachtet werden, dass die Mulde mit mindestens 20 cm Oberboden (Reinigungswirkung) überdeckt ist und ein Überlauf zur Rigole geschaffen wird. Zur Verringerung der Größe der Versickerungsanlage können zusätzlich auch Zisternen für die individuelle Nutzung des Wassers zur Gartenberegnung angeordnet werden. Die konkrete Ausführung der auf dem Baugrundstück zu wählenden Versickerungsanlage / Zisternen hat auf Basis des jeweils individuell anzufertigenden Bodengutachtens zu erfolgen. Die Errichtung der Versickerungsanlage sollte aus erschließungstechnischen Gründen im hinteren Teil des Grundstücks erfolgen und ist spätestens mit Fer-

tigung der Dachflächen des Hauptgebäudes anzulegen. Das Einleiten von Regenwasser vom Baugrundstück auf die öffentliche Erschließungsstraße ist wasserrechtlich – auch in der Bauphase - nicht erlaubt.

2.3.5 BIOTOPE UND VEGETATION

Im Frühjahr und Sommer 2016 erfolgte eine Biotoptypenkartierung (eigene Bestandserhebung) auf Grundlage der Brandenburger Biotoptypenliste des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg von 2011 und der Beschreibung der Biotoptypen von 2007. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

Biotoptypen	Biotop-Codierung	Größe Bestand	Größe Bestand
Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren	03240	1.306 m ²	3,2 %
Ruderale Wiesen	05113	203 m ²	0,5 %
Laubgebüsche frischer Standorte	07102	129 m ²	0,3 %
Sonstige Solitär bäume	07152	24 Stück	–
Intensiv genutzte Äcker	09130	32.154 m ²	77,8 %
Ackerbrachen	09140	7.243 m ²	17,5 %
Unbefestigter Weg	12651	308 m ²	0,7 %
Summe:		41.343 m²	100,0 %

Nachfolgend werden die Biotope entsprechend ihrer Flächengröße beschrieben. Die Darstellung des Baumbestandes erfolgt in Kapitel 2.3.6.

Intensiv genutzter Acker

Mehr als drei Viertel des Plangebietes ist mit Intensivacker bedeckt. Bei den Begehungen im Sommer 2016 wurde eine monotone Pflanzendecke aus Mais ohne erkennbare Segetalflora vorgefunden. Der siedlungsseitige Ackerrand ist sehr schmal ausgeprägt und wird von ruderalen Staudenfluren dominiert.

Die Biotopwertigkeit des Intensivackers wird als **sehr gering** eingeschätzt.

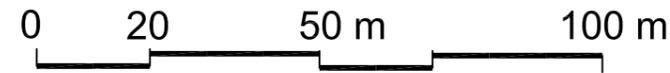
Legende

Kartierung entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburg
Stand: 09.03.2011

- 03240** zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren
- 05113** ruderale Wiese
- 07102** Laubgebüsche frischer Standorte
- 07152** sonstige Solitärbäume:
- 7** Nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützte Solitärbäume im Geltungsbereich
- 8** Sonstige Solitärbäume im Geltungsbereich
- 09130** intensiv genutzte Äcker
- 09140** Ackerbrachen
- 12651** unbefestigter Weg

Sonstige Darstellungen (Planunterlage)

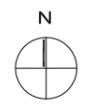
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Bebauungsplan "Birkenallee" Stadt Biesenthal

Biotopkarte
Entwurf
Stand: August 2016

1:1.250



Amt Biesenthal-Barnim

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



Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@döllinger-architekten.de
www.döllinger-architekten.de

Ackerbrachen

Die südlich des Intensivackers gelegene Ackerbrache wird vorrangig von hochwüchsigen, konkurrenzstarken und weit verbreiteten Arten wie Rasen-Schmiele, Kanadischer Goldrute, Johanniskraut, wilder Möhre, Giersch und Wiesen-Sauerampfer etc. dominiert.

Die Biotopwertigkeit der Ackerbrache wird als **gering** eingeschätzt.

Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren

Im Süden des Plangebietes verläuft entlang der Buchenallee eine Baumreihe aus Laub- und Obstgehölzen, welche einen dichten Unterwuchs aus mehrjährigen Stauden aufweist. Es sind vor allem Brennnessel und Kanadische Goldrute vorzufinden. Im Bereich lückiger Baumbestände wurden kleinere Teilflächen von Anrainern gemäht bzw. zur Ablagerung von Gartenabfällen/Mahdgut verwendet.

Im Nordwesten des Plangebietes finden sich westlich des unbefestigten Wegs (Erlengrund) weitere ruderale Staudenfluren, welche ebenfalls dichte Bestände aus Brennnessel und Kanadischer Goldrute aufweisen. Dieser Teilbereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) von einer künftigen Bebauung freigehalten.

Die Biotopwertigkeit der ruderalen Staudenfluren wird als **gering** eingeschätzt.

Unbefestigter Weg

Am östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen jeweils in Nord-Süd-Richtung unbefestigte Wege, die als Zuwegung zu den angrenzenden Wohngrundstücken sowie als Feldwege genutzt werden.

Die Biotopwertigkeit der unbefestigten Wege wird als **sehr gering** eingeschätzt.

Ruderale Wiese

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich in nördlicher Verlängerung der Grundstücke am Erlengrund eine Baumgruppe. Im vorgelagerten, plangebietsseitigen Bereich wird der Unterwuchs von Gewöhnlichem Glatthafer dominiert welcher teilweise ausgelichtet ist und im Randbereich durch Bauschutt überlagert wird. Die Fläche wird aufgrund der vorhandenen Altbäume als SPE-Fläche von einer künftigen Bebauung freigehalten.

Die Biotopwertigkeit der ruderalen Wiese wird als **gering** eingeschätzt. Der vorhandene Baumbestand wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

Laubgebüsche frischer Standorte

Im äußeren nordwestlichen Randbereich des Plangebietes finden sich auf der wegabgewandten Seite Laubgebüsche frischer Standorte. Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes sind durch trockene (trittfeste) Böden gekennzeichnet und weisen keinen direkten räumlich-funktionellen Zusammenhang zum westlich gelegenen Feuchtbereich mit Kleingewässern auf. Es handelt sich somit nicht um ein nach § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop. Gleichwohl wird dieser Bereich als SPE-Fläche von einer künftigen Nutzung ausgenommen.

Die Biotopwertigkeit der Laubgebüsche wird als **mittel** eingeschätzt.

2.3.6 SOLITÄRBÄUME / GESCHÜTZTE BÄUME

Im Plangebiet befinden sich 24 Solitärbäume die keinem Flächenbiotop zugeordnet wurden. Diese befinden sich vorrangig an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der Buchenallee sowie zum kleinen Teil am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches westlich des Erlengrunds. 14 dieser Bäume fallen unter den Schutz der Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (Baumschutzsatzung) vom 25. August 2006. Geschützt sind gemäß § 1 Bäume

1. *mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm);*
2. *mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GVBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II S. 251), oder gemäß § 5 Abs. 4 oder 5 dieser Satzung gepflanzt wurden. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.*
3. *Rotdorn, Eibe, Stechpalme, Kugelahorn, Kugelrobinie und Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm.*

Die Satzung findet gemäß § 2 keine Anwendung auf:

1. *Obstbäume ausgenommen Nussbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;*

2. *Bäume, die aufgrund eines Begriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden, der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;*
3. *gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben in Sinne der BauNVO;*
4. *Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1. Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;*
5. *Wald in Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.*

Geschützte Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten und schädigende Einwirkungen zu vermeiden. Gemäß § 4 der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen das Wachstum nachhaltig zu beeinträchtigen. Bei einer Fällung von geschützten Bäumen ist daher ein Antrag auf Ausnahmezulassung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu richten.

Darüber hinaus ist je angefangene 60 cm Stammumfang ein Ersatzbaum (Laubbaum 12 – 14 cm / Nadelbaum Höhe 150 cm) in handelsüblicher Baumschulenware festzusetzen. Die Ersatzpflanzung sollte auf dem betroffenen Flurstück erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollte sie im selben Ortsteil bzw. in derselben Gemeinde erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren nach Pflanzung angewachsen ist. Soweit Ersatzpflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich oder unzweckmäßig sind, ist eine Ersatzzahlung zu entrichten.

Die Solitär bäume im Plangebiet werden nachfolgend entsprechend ihrer in der Biotopkarte zugewiesenen Baumnummer tabellarisch aufgelistet. Die nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind gesondert gekennzeichnet und werden durch die Angabe der zu pflanzenden Ersatzbäume bei einer Fällung ergänzt.

Nr. in Biotopkarte	Baumkataster	Baumart	Stammdurchmesser in cm¹	Stammumfang in cm¹	geschützt	Ersatzbäume bei Fällung²
1	3221	Apfel	30	94		
2	3222	Weißdom	12, 10, 9, 7	38, 31, 28, 22		
3	3223	Obstbaum (tot)	15	47		
4	3224	Apfel	20, 15, 10	63, 47, 31		
5	3225	Apfel	18, 5×10	57, 5×31		
6	3226	Apfel	18	57		

Nr. in Biotopkarte	Baumkataster	Baumart	Stammdurchmesser in cm¹	Stammumfang in cm¹	geschützt	Ersatzbäume bei Fällung²
7	3227	Ahorn	45, 30	141, 94	X	5
8	3228	Ahorn	5×11, 5×8	5×35, 5×25		
9	3229	Birke	31	97	X	2
10	3230	Birke	37	116	X	2
11	3231	Linde	25, 15	79, 47	X	2
12	3232	Ahorn	3×17, 4×15, 5×12	53, 4×47, 5×38		
13	3233	Ahorn	3×16, 2×14	3×50, 3×44		
14	3234	Ahorn	22, 3×15, 3×10	69, 3×47, 3×31	X	2
15	3235	Ahorn	21, 2×16, 3×10	66, 2×50, 3×31	X	2
16	3236	Ahorn	40	126	X	2
17	3237	Ahorn	2×19, 2×18, 3×15, 3×12	2×60, 2×57, 3×47, 3×38	X	2
18	3238	Ahorn	20, 17, 16	63, 53, 50	X	2
19	3239	Eschenahorn	32, 22, 18, 15	101, 69, 57, 47	X	6
20	3240	Ahorn	55	173	X	3
21	-	Birne	23	72		
22	-	Eschenahorn	25	79	X	2
23	-	Flatterulme	30	94	X	2
24	-	Eschenahorn	20	63	X	2

¹ bei mehrstämmigen Bäumen ohne gemeinsamen Stammansatz wurden die Stämme einzeln gemessen und aufgelistet; bei mehrstämmigen Bäumen, die sich oberhalb des Stammfußes verzweigen, wurde der Stammumfang unterhalb der Gabelung gemessen.

² bei nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützten mehrstämmigen Bäumen ohne gemeinsamen Stammansatz wurden für die Kompensationsermittlung nur jene Stämme mit berücksichtigt, deren Umfang in den Anwendungsbereich der Satzung fallen (§1).

Tabelle 1: Erfasste Bäume im Plangebiet

HINWEISE ZU FÄLLARBEITEN

Zum Schutz von Gehölzbrütern sowie zur Handhabung der Kompensation von aller Voraussicht nach notwendigen Fällungen einiger nach Tabelle 1 geschützten Bäumen, ist ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt:

Die Fällung und Rodung von Gehölzen erfolgt zum Schutz von Baum- und Gehölzbrütern außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom März bis einschließlich September eines Jahres.

Bei der Fällung von Bäumen und der Umsetzung notwendiger Ausgleichspflanzungen sind die Vorgaben der Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (Baumschutzsatzung) maßgeblich.

Es wird darauf verwiesen, dass die Zuordnung ggf. erforderlicher Baumfällmaßnahmen nach der Baumschutzsatzung Biesenthal oder nach der Barnimer Baumschutzverordnung nicht der verfahrensrechtlichen Abwägung unterliegt. Die rechtliche Zuordnung ist an den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gebunden. Von daher gelten ab Rechtskraft des Bebauungsplans die Regelungen der Baumschutzsatzung Biesenthal. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ist die BarBaumSchV anzuwenden.

Inhaltlich wird im Bebauungsplan nur auf die Auswirkungen der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans Bezug genommen. Von daher erübrigt sich eine weitere Betrachtung oder gar parallele Auseinandersetzung mit der BarBaumSchV, da diese dann gegenstandslos wird.

Sollten Baumfällmaßnahmen vor der Rechtskraft des Bebauungsplans erforderlich werden, sind diese bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

2.3.7 FAUNA

Grundlagen

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 (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).*

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft 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). Verstöße gegen die Verbote der Nummern 1 und 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).

Das Plangebiet wird zu mehr als drei Vierteln als Intensivacker genutzt. Daran schließt sich im Süden eine Ackerbrache an. Gehölze und Gras-/Staudenfluren finden sich entlang der südlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Barnim abgestimmt, dass im Plangebiet eine Kartierung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt wird. Mit der Artenerfassung sowie der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe beauftragt. Es erfolgten in der Zeit vom 07.04.2016 bis 26.07.2016 insgesamt zwölf Begehungen, darunter acht Tag- und vier Nachtbegehungen.

Die folgenden Aussagen sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung und ggf. Ausweisung notwendiger Maßnahmen basieren auf den Ergebnissen des Artenschutzbeitrags von Grewe vom August 2016.

Brutvögel

BESTANDSDARSTELLUNG

Im Plangebiet sind nach Beendigung der Begehungen insgesamt 38 Vogelarten nachgewiesen worden. Davon nutzten allerdings nur 9 Arten das Gelände zur Reproduktion. Das offene Gelände des Plangebietes, mit seinen am West- und Südrand kleinflächig betroffenen Gehölzen, bietet Habitate für boden-, gebüsch- und baumbrütende Vogelarten. Die Vögel der Offenlandschaft sind mit drei Arten, die Arten der Wälder, Feldgehölze und Parkanlagen mit fünf und die des menschlichen Siedlungsraums mit einer Art vertreten.

Im Bereich der Gehölzbestände im Süden und Nordwesten des Plangebietes konnten die in Brandenburg und deutschlandweit ungefährdeten und weit verbreiteten Arten Amsel, Nachtigall, Buch- und Grünfink sowie Garten-, Dorn- und Mönchsgrasmücke nachgewiesen werden. Im Bereich des Intensivackers wurden zwei Brutpaare der Feldlerche und im Bereich der Ackerbrache zwei Brutpaare der Grauammer

festgestellt. Diese beiden bodenbrütenden Arten der Offenlandschaft werden in Brandenburg noch als ungefährdet eingestuft.

Das Plangebiet wird von den genannten, aber auch zahlreichen weiteren Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt. Als Nahrungsgäste werden Vögel bezeichnet, die den Geltungsbereich lediglich zum Nahrungserwerb nutzen. Dies betrifft Arten wie Mäusebussard, Nebelkrähe oder Star, deren Brutplätze z.T. in weiter Entfernung außerhalb des Plangebietes liegen.

In der nachfolgenden Tabelle und Fundpunktkarte werden die erfassten Brutvögel und Nahrungsgäste dargestellt.

Deutsch	Artnamen Wissenschaftlich	Anzahl Brutpaare	Bruthabitat	Brutzeit	RL D	RL BB	VSchRL Anhang I
Brutvögel im Plangebiet							
Amsel	<i>Turdus merula</i>	2	Ba, Bu	A02 – E08	*	*	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	2	Ba	A04 – E08	*	*	-
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	1	Bu	E04 – E08	*	*	-
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	2	B	M04 – M08	3	*	-
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	1	B, Bu	E04 – E08	*	*	-
Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>	2	B	M05 – E08	3	*	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	2	Ba	M04 – M09	*	*	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	B, Bu	E04 – A09	*	*	-
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1	B, Bu	E04 – M08	*	*	-
Nahrungsgäste							
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>				*	*	-
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>				3	2	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				*	*	-
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>				V	3	-
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>				*	*	-
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>				*	*	-
Elster	<i>Pica pica</i>				*	*	-
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>				*	*	-
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>				V	V	-
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				*	*	-
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>				*	*	-
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>				V	*	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				*	*	-
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>				*	*	-

Deutsch	Arname		Anzahl Brutpaare	Bruthabitat	Brutzeit	RL D	RL BB	V SchRL Anhang I
		Wissen- schafflich						
Mauersegler		<i>Apus apus</i>				*	*	-
Mäusebussard		<i>Buteo buteo</i>				*	*	-
Mehlschwalbe		<i>Delichon urbicum</i>				V	*	-
Nebelkrähe		<i>Corvus corone cornix</i>				*	*	-
Neuntöter		<i>Lanius collurio</i>				*	V	X
Rauchschwalbe		<i>Hirundo rustica</i>				*	3	-
Ringeltaube		<i>Columba palumbus</i>				*	*	-
Rohrweihe		<i>Circus aeruginosus</i>				*	3	X
Rotmilan		<i>Milvus milvus</i>					3	X
Schafstelze		<i>Motacilla flava</i>					V	-
Schwarzmilan		<i>Milvus migrans</i>				*	*	X
Star		<i>Sturnus vulgaris</i>				*	*	-
Stieglitz		<i>Carduelis carduelis</i>				*	*	-
Türkentaube		<i>Streptopelia decaocto</i>				*	*	-
Turmfalke		<i>Falco innunculus</i>				*	V	-

Boden-, Baum-, Busch-, Gebäude-, Höhlen-, Kolonie-, Nischen-, Schilfbrüter; Nestflüchter

Brutzeiten nach ABBO (2001)

RLD: Rote Liste Deutschland (2007)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2008)

0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet;

R: extrem selten; V: Art der Vorwarnliste, *: ungefährdet

V SchRL Anhang I: Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)

Tabelle 2: Erfasste Brutvögel im Plangebiet (Grewé, 2016)



Abbildung 5: Erfasste Brutvögel im Plangebiet (Grewe, 2016)

ARTENSCHUTZFACHLICHE BEURTEILUNG

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

Von den neun Brutvogelarten sind alle bis auf die Feldlerche und die Grauammer in Brandenburg und deutschlandweit häufig bis sehr häufig, ungefährdet und besitzen von Natur aus eine relativ hohe Siedlungsdichte. Sie finden in der Umgebung – im Siedlungsrandbereich von Biesenthal – aller Voraussicht nach in ausreichendem Maße Ersatzlebensräume. Verdrängungseffekte können daher ausgeschlossen werden.

Die Arten Feldlerche und Grauammer werden in der Roten Liste Deutschlands als gefährdet geführt. Die Feldlerche konnte 2016 im Plangebiet mit zwei Brutpaaren nachgewiesen werden, ebenso die Grauammer. Dass dennoch hinsichtlich dieser beiden Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt

werden, begründet sich in der grundsätzlich gegebenen Eignung der Umgebung – besonders des nördlich, östlich und westlich angrenzenden weiträumigen Acker- und Weidelandes, welches seinem Charakter nach der offenen Planfläche entspricht. Verbleiben diese Offenflächen weiterhin, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Alle neun Brutvogelarten im Gebiet fallen somit unter die Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

HINWEIS ZUR BAUZEITENREGELUNG

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist zusätzlich zur Fällzeitenregelung folgende Bauzeitenregelung zu beachten:

Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen erfolgt zum Schutz der auf der Fläche nachgewiesenen bodenbrütenden Vogelarten Feldlerche und Grauammer außerhalb deren Brutzeit bis spätestens Ende März, um einen Brutbeginn dieser Arten auf den Flächen zu vermeiden.

Die Arbeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen sind im Anschluss an die Baufeldfreimachung kontinuierlich fortzuführen, um Bruten im Bereich des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzenden Habitaten zu vermeiden.

Ausnahmsweise sind Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit zulässig, wenn vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich geeignete Person eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Bauplatzes und der Umgebung durchgeführt worden ist und diese mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt wurde.

Bei den Bauarbeiten sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden (DIN 18920).

Die Maßnahme wird als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

Die Hauptbrutzeit der Feldlerche beginnt Mitte April, die der Grauammer Mitte Mai. Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

Der voraussichtliche Verlust von Bäumen im Plangebiet wird nach den Vorgaben der Biesenthaler Baumschutzsatzung kompensiert. Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen 4.2 (Baumpflanzung auf Grundstücken), 4.3, 4.4 (Straßenbäume) und 4.6 (Hecke am Siedlungsrand) die Pflanzung von Gehölzen geregelt. Damit können die verlorengehenden oder funktional beeinträchtigten Habitats von Brutvogelarten der Gehölze vollständig kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme sind **keine** artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Brutvögel einschlägig.

Amphibien

BESTANDSDARSTELLUNG

Im Geltungsbereich wurden keine Amphibien nachgewiesen. Da das Plangebiet lediglich als Teillebensraum / Sommerlebensraum für einige Amphibienarten in Frage kommt, aber auch als Wanderkorridor zwischen Winterhabitat, Laichhabitat und Sommerlebensraum vieler Amphibienarten fungieren kann, wurden die Amphibienhabitate in der nahen Umgebung, vor allem westlich des Plangebietes in die Untersuchung einbezogen. So konnte ein Überblick über die Amphibienfauna im Umfeld des Plangebietes und zu erwartende Beeinträchtigungen durch die Planung gewonnen werden.

Die Gewässer sowie ein Kesselmoor in einer Entfernung von ca. 150 m bis 400 m westlich des Plangebietes werden von mehreren Amphibienarten als Laichgewässer angenommen. Es konnte eine für Brandenburg typische Vergesellschaftung von Moorfrosch, Grasfrosch, Teichfrosch, Laubfrosch, Knoblauchkröte und Teichmolch nachgewiesen werden. Die Anzahl laichender Amphibien in den Gewässern ist aber bei den meisten Arten relativ gering, was u. U. auf die Austrocknung einiger der Gewässer im späten Frühjahr/ Sommer, noch vor Beendigung der Entwicklung der Larven (Kaulquappen) und dem damit verbundenen ausbleibenden Reproduktionserfolg der Amphibien in trockenen Jahren zurückzuführen ist. Die Gewässer und das angrenzende Gelände (Gehölzbestände, Grünlandflächen, Gärten) westlich des Plangebietes sind als Sommer- und Winterlebensräume für die nachgewiesenen Amphibienarten anzusehen.

In der nachfolgenden Tabelle sowie der Fundpunktkarte werden die im Umfeld des Plangebietes erfassten Amphibien dargestellt.

Artnamen		Bemerkungen	RL D	RL BB	FFHRL
Deutsch	wissenschaftlich				
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	nach Angaben der Anwohner vereinzelt im Gebiet vorhanden	*	*	-
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	10-50 adulte Tiere laichend in wasserführendem Kesselmoor 400 m westlich des Plangebietes	*	3	V
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	> 50 adulte Tiere laichend in Kleingewässern und Kesselmoor 150-400 m westlich des Plangebietes	3	*	IV

ARTENSCHUTZFACHLICHE BEURTEILUNG

Das Vorhaben ist nicht dazu geeignet, Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien auszuüben, da sich keine – im Untersuchungsrahmen feststellbaren – Populationen potentiell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet etabliert haben. Die maßgeblichen Amphibienhabitate befinden sich westlich außerhalb des Plangebietes. Der Geltungsbereich stellt darüber hinaus keinen bedeutenden Wanderkorridor für Amphibien dar. Somit kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten.

Zusammenfassend ist **nicht** von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Amphibien auszugehen.

Reptilien

BESTANDSDARSTELLUNG

Da die ruderal getönte Grünfläche (Ackerbrache) im Südbereich des Plangebietes potentiell auch als Lebensraum für Reptilien, insbesondere der in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Frage kommt, wurde diese Artengruppe bei den Begehungen zur Erfassung der Vögel und Amphibien mitbetrachtet.

Bevorzugte Habitate, wie die im Plangebiet vorhandene offene ruderale Gras- und Staudenflur bzw. Grünlandfläche oder Unterschlüpfte unter Holz und Steinen wurden gezielt nach Reptilien abgesucht. Weiterhin wurde auf Totfunde überfahrener Tiere auf den angrenzenden Verkehrswegen, wie der Buchenallee, geachtet.

Im Rahmen der Begehungen konnten keinerlei Reptilien im Plangebiet festgestellt werden.

ARTENSCHUTZFACHLICHE BEURTEILUNG

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten.

Es ist **nicht** von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Reptilien auszugehen.

2.3.8 LUFTHYGIENE/ KLIMA

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 (Landschaftsplan Stadt Biesenthal 1995, 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 (Postdam-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) und eine Abnahme der Frost- und Eistage vorhergesagt.

Emittenten industriellen Ursprungs sind im mittleren Umfeld des Plangebietes nicht zu verzeichnen. Rund 475 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet.

Durch die Planung kommt es zu einer Überbauung von vorrangig intensiv genutzten Ackerflächen sowie Ackerbrache mit Wohnhäusern. In Bezug auf das Schutzgut ist mit dem Vorhaben insgesamt jedoch nur ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Das Plangebiet ist Teil einer nach Norden hin weitläufigen Offenlandschaft, so dass im räumlichen Zusammenhang keine relevante Veränderung des Lokalklimas zu erwarten ist. Möglichen Gehölzverlusten durch die Umsetzung der Planung wird durch grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet Rechnung getragen.

2.3.9 LANDSCHAFTS-/ ORTSBILD

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Biesenthaler Hauptsiedlungsgebietes. Nach Norden hin schließt sich eine weitläufige, weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft mit gelegentlichen Gehölzstrukturen an. Im Süden, Westen und Osten wird der Geltungsbereich durch Siedlungsbauten mit untergeordneten Siedlungsstraßen begrenzt. Rund 100 m bis 130 m südlich des Plangebietes verläuft die Bahnhofstraße (L 29), welche vom Plangebiet durch vorhandene Wohngrundstücke abgeschirmt wird. Im Westen befinden sich in rund 100 m bis 150 m Entfernung zwei Kleingewässer. Die Gehölzstrukturen, welche die Kleingewässer umgeben, reichen bis an die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet selbst ist vorwiegend durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Im Jahr 2016 war der Geltungsbereich zu mehr als drei Vierteln der Fläche als Maisacker genutzt. Südlich der Ackerfläche schließt sich eine Ackerbrache an, wel-

che im Süden durch die Buchenallee und eine teilweise lückige Baumreihe aus Obst- und Laubgehölzen besteht. Im Westen und Osten werden die Agrarflächen von unbefestigten Wegen und daran anschließenden Siedlungsbauten begrenzt.

Im Nordwesten befinden sich westlich des Erlengrunds die Ausläufer eines Gehölzbiotops mit Kleingewässern. Innerhalb des Plangebietes finden sich dort Staudenfluren, Weidengebüsche und einige Laubbäume.

Die Schutzgutwertigkeit des Orts- und Landschaftsbildes ist als gering bis mittel zu bewerten. Wertgebenden Elementen wie den vorhandenen Gehölzstrukturen steht die dominante Flächennutzung des Intensivackers entgegen.

2.4. 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 problemlos möglich. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern wurden vom Vorhabenträger bereits vorgenommen.

Gemäß Stellungnahme des WAV „Panke-Finow“ vom 11.10. und 18.11.2016 liegt ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger vor. Zu den Einzelmedien wurden folgende Aussagen getroffen:

Trinkwasser:

Baumaßnahmen durch den WAV sind derzeit nicht geplant. Für das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände.

Schmutzwasser:

Baumaßnahmen durch den WAV sind derzeit nicht geplant. Für das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände.

Niederschlagswasser:

Baumaßnahmen durch den WAV sind derzeit nicht geplant. Für das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände.

Der Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ teilte mit Schreiben vom 17.10.2016 mit, dass sich im Gebiet des Bebauungsplans keine unterhaltungspflichtigen Gewässer II. Ordnung befinden. Damit sind die Belange des WBV „Finowfließ“ durch das B-Plan Verfahren nicht betroffen.

Hinweise:

Verrohrte Gewässer sind dem WBV im Planungsgebiet nicht bekannt. Ob sich Entwässerungsleitungen (Regenwasserentwässerung, Drainagen) im Planungsgebiet befinden, entzieht sich der Kenntnis des WBV.

Sollten bei den Bauarbeiten technische Entwässerungsleitungen / Drainagen angetroffen werden, so sind diese in ihrer Funktion wieder-herzustellen. Dem Wasser- und Bodenverband ist die Lage der Leitungen bekanntzugeben.

Sonstiges:

Die vorhandenen Leitungen sind während der Bautätigkeiten zu schützen. Besonders ist auf die Mindestdeckung zu achten. Alle vorhandenen Schieber- und Hydrantenkappen bzw. Schachtdeckel sind während der Bauphase zu sichern und nach Abschluss auf das neue Straßenniveau zu bringen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und nur mit sicherem Abstand gequert werden. Bei der weiteren Planung und Bauausführung sind die Forderungen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen des WAV sowie deren Baurichtlinien einzuhalten.

Mit Schreiben vom 29.11.2016 hat die zuständige Bandschutzdienststelle des Amtes Biesenthal-Barnim mitgeteilt, dass die Bereitstellung von Löschwasser nach dem Regelwerk W 405 für das Plangebiet gewährleistet ist. Der Löschwassergrundschutz ist damit gesichert.

2.4.1 STROM

Mit Schreiben vom 17.10.2016 teilte der zuständige Energieversorger e.dis mit, dass keine Leitungen im Plangebiet vorhanden sind. Mittelspannungsleitungen liegen in der Buchenallee an. Niederspannungsleitungen um das Plangebiet herum befinden sich in den Straßen Erlengrund, Buchenallee und Birkenallee. Entlang des östlichen Randes des Plangebietes sind keine Elektrizitätsleitungen vorhanden.

2.4.2 MÜLL

Gemäß allgemeiner Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (örE) sind gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Im LK Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom örE beauftragte Entsorgungsunternehmen (hier: Barnimer Dienstleistungsgesellschaft mbH, Eberswalde) mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Satzungsgemäß erfolgt am Tag der Abholung die Bereitstellung der Behälter im öffentlichen Straßenraum (festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche).

2.5. Altlasten

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim vom 18.11.2016 wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

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

Aufschüttungen und (Wieder-)Verfüllungen sind entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Bodenschutzamt nachzuweisen. Es sind nur Materialien, die den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. den Werten der Kategorie Z 0 der LAGA entsprechen, auf- bzw. einzubringen. Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind nach § 7 S. 1 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

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, 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

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst – vom 30.11.2016 bestehen zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg vom 10.10.2016 zur Genehmigung der geplanten Erschließung und zum Straßenausbau bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Auch wird darauf verwiesen, dass das genannte Schreiben ein Protokoll über die Absuche der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit ersetzt.

2.7. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

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

Ungeachtet dessen können während der Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Knochen, Metallgegenstände, Münzen o.ä.) entdeckt werden. In diesen Fällen ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde von den Funden zu unterrichten (§11 BbgDSchG)".

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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

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

<i>tags</i>	55 dB (A)
<i>nachts</i>	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 Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

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

Von den unmittelbar angrenzenden Anliegerstraßen (Buchenallee, Birkenallee, Erlengrund) geht lediglich siedlungstypische Verkehrsnutzung mit geringer Immissionsbelastung aus. Gerade vor dem Hintergrund der Ausbaustufe ist eine Befahrung durch KFZ nur mit geringer Geschwindigkeit möglich. Ein wesentlicher Einfluss auf das Plangebiet ist durch den dort verursachten Verkehr nicht zu erwarten.

Übergeordnete Straßen führen aufgrund ihrer ausreichend großen Entfernung (L 200 / Eberswalder Chaussee, 600 m nordwestlich) bzw. dazwischen liegender Siedlungsgebiete (L 29 / Bahnhofstraße, 120 m südlich) zu keiner wahrnehmbaren Beeinträchtigung im Plangebiet, wie auch aus der 2012 erstellten brandenburgweiten Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt hervorgeht, welches für Straßen mit einer Verkehrsbelastung von > 8000 Kfz/d durchgeführt wurde.

Etwa 1.500 m östlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Berlin-Stettiner Bahn. Diese wird vom Regional-, Fern- und Güterverkehr bedient. Die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes, die für alle Haupteisenbahnstrecken deutschlandweit durchgeführt wurde, bestätigt die bereits aufgrund der großen Entfernung getroffene Annahme, dass eine Belastung durch Schienenverkehrsemissionen im Plangebiet nicht vorhanden ist.

Die Gegebenheiten vor Ort lassen wesentlich belastende Immissionen durch Lärm nicht erkennen. Auch eine deutliche Erhöhung von aus der Planung resultierenden Emissionen ist nicht absehbar. Der aus den etwa 43 zusätzlichen Wohneinheiten resultierende Verkehr, welcher sich zudem voraussichtlich auf verschiedene Straßen und Richtungen verteilen wird, wird als zu gering eingeschätzt, wesentliche Auswirkungen zu erzeugen.

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

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz, vom 04.11.2016 wird die vorgenannte Einschätzung bestätigt:

„In einer Entfernung von ca. 450 m befindet sich der Standort der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen der Firma Möbelfolien GmbH Biesenthal. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Planentwurfes rückt jedoch nicht als schutzbedürftige Nutzung an den Standort der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen heran.“

3. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht die Neuordnung des Areals durch Entwicklung eines Wohngebietes vor. Das Konzept nimmt die westlich begonnene Siedlungsstruktur auf und führt diese weiter fort. Dabei soll die bestehende Birkenallee als Haupterschließung in das Plangebiet verlängert werden; die bereits bestehende Bebauung an der Buchenallee wird vervollständigt.

Das Konzept berücksichtigt auch Flächen, die im Falle einer künftigen Siedlungserweiterung im Norden des Plangebietes zur Erschließung genutzt werden können bzw. sollen.

Die Birkenallee wird um 270 m verlängert (Planstraße A) und endet in einer Wendeanlage. Eine entsprechende Tiefbaukonzeption ist durch ein eigens beauftragtes Ingenieurbüro bereits erarbeitet worden. Ein für den Kraftfahrzeugverkehr nutzbarer Anschluss an den Erlengrund soll bewusst nicht geschehen, da künftige Straßenausbaupkapazitäten der Stadt Biesenthal im Abschnitt Birkenallee – Kiefernallee – Bahnhofstraße gebunden sein sollen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Engpasses der Buchenallee in Richtung Westen wird somit vermieden und der künftige Verkehr auf die dafür vorgesehenen Wege geleitet.

Die Planstraße A nimmt die Achse der Birkenallee auf, knickt aber im weiteren Verlauf leicht nach Süden ab. Hierdurch wird monotoner Straßenverlauf vermieden und darüber hinaus eine ausgewogenere Verteilung der Grundstücke ermöglicht. Der Straßenraum ist mit 11 m für eine großzügige Gestaltung ausreichend dimensioniert. So können auch Baumpflanzungen beidseits der Planstraße für eine Begrünung des Plangebietes sorgen, welche an städtebaulich markanten Punkten durch großkronige Straßenbäume verstärkt wird.

Es entstehen bis zu 43 neue Wohngrundstücke mit Flächen von circa 600 – 1.200 m², die mit frei stehenden Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Im südöstlichen Teil wird zweireihige Bebauung ermöglicht, wobei die hintere Bebauung durch sogenannte Hammerstielgrundstücke erschlossen wird. Hierbei werden die Grundstücke in der zweiten Reihe durch private Stichstraßen erschlossen. Die Sicherung der Grundstückerschließung erfolgt über privatrechtliche Zufahrten.

Eine weitere Zielsetzung besteht darin, am nördlichen Gebietsrand zum offenen Landschaftsraum eine durch Gehölzpflanzungen geschaffene Eingrünung als behutsamen Übergang zum Landschaftsraum auszubilden. Dies dient zudem der Sicherung von Flächen für den im Flächennutzungsplan dargestellten Freiraumverbund sowie der Abgrenzung sensibler Wohnnutzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden.



Legende

- geplante Baugrundstücke
- geplante Einfamilienhäuser
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Grünfläche mit Fussweg
- Eingrünung des Siedlungsrandes
- Baumpflanzungen
- bestehende Einzelbäume bzw. Baumgruppen
- geplante öffentliche Straße
- private Zufahrt
- Grenze des Bebauungsplanes

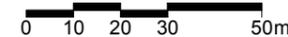
Städtebauliche Kennwerte:

Plangebiet:	4,13 ha
Wohnbaufläche insgesamt:	3,58 ha
Anzahl der Baugrundstücke:	43
Grundstücksgröße:	650 – 1.200 m ²
Straßenfläche im Plangebiet:	0,31 ha

Planunterlage (ETRS 89)

ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin
Stand Juni 2016

- Gebäude (Bestand)
- öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- 204 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 57,6@ Geländehöhe über Normalhöhennull (DHHN92)
- Weg / Straße
- Ackergrenze / Vegetationsgrenze



Stadt Biesenthal

Bebauungsplan Wohngebiet „Birkenallee“

Städtebauliches Konzept

Stand August 2016

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de
www.wow-berna.de



M 1:1.500

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

Die Sicherung der Ausläufer des westlich gelegenen Gehölzbiotops bei Beibehaltung der dort vorzufindenden Naherholungsmöglichkeiten durch die Anwohner werden im Konzept berücksichtigt. Von der Wendeanlage am Ende der verlängerten Birkenallee wird eine fußläufige Verbindung den Neubewohnern den direkten Zugang zum Landschaftsraum ermöglichen. Auch die im Osten intensiv genutzte Verbindung nach Norden wird vom Konzept berücksichtigt.

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 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

BEGRÜNDUNG

Die in dieser Umgebung nicht verträglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Tankstellen sorgen für einen erhöhten KFZ- sowie auch Anlieferverkehr mit LKW, emittieren in erhöhtem Umfang Lärm und Schadstoffe und sind daher an verkehrstechnisch günstigeren Stellen entlang der L 29 bzw. L 200 besser aufgehoben.

Die Zulässigkeiten des allgemeinen Wohngebietes in diesem Bebauungsplan lauten demnach abweichend vom § 4 BauNVO:

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen.

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) um 50 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung variiert in Hinblick auf die beabsichtigten Gebäudetypen und wird im Bebauungsplan unterschiedlich festgesetzt. Hieraus ergeben sich die Typen WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes: WA 2 umfasst hier die Grundstücke, auf denen aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Größe eine erhöhte Dichte ermöglicht wird.

4.2.1 WA 1

Die Gebäudehöhe darf hier maximal zwei Vollgeschosse betragen; die GRZ wird mit 0,25 festgesetzt. Damit ist auf einem 900 m² großen Grundstück ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 225 m² einschließlich der anzurechnenden Terrasse möglich. Gebäude mit vergleichbaren Grundflächen sind auch im bestehenden angrenzenden Siedlungsbereich vorzufinden.

4.2.2 WA 2

Aufgrund potentiell kleinerer Grundstücke wird hier die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Bei den laut städtebaulichem Konzept im Schnitt 675 m² großen Grundstücken ist die

Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von knapp über 200 m² zulässig.

Die Gebäudehöhe ist hier auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Das WA 2 befindet sich am Ende einer platzähnlichen Aufweitung des Straßenflurstücks. Der Gedanke eines dort befindlichen „Platzes“ oder zumindest einer platzähnlichen Situation kann aus dem Zuschnitt der Flurstücke herausgelesen werden. Mit der Zweigeschossigkeit soll erreicht werden, dass die Stirnseite dieser Aufweitung eine adäquate Fassung erhält.

Der Bebauungsplan lässt regelmäßig eine Überschreitung der GRZ um 50% für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu. Eine Abweichung von dieser Regel sieht der Bebauungsplan nur für Nebenanlagen vor, die insgesamt 50m² nicht überschreiten dürfen. Die jeweilige Anrechnung von Terrassen an die GRZ hängt jedoch davon ab, ob sie den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zuzuordnen sind oder aufgrund der baulichen Ausgestaltung Bestandteil der Hauptanlage sind. Die Zuordnung ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens zum konkreten Bauvorhaben.

4.2.3 INGESAMT ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

Auf Basis der festgesetzten GRZ-Werte sowie der zulässigen Überschreitung um 50 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen lässt sich die zulässige Grundfläche (GR) für das gesamte Plangebiet ermitteln. Diese unterscheidet sich in den einzelnen Varianten wie folgt:

	WA 1	WA 2	Σ
Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	7.815 m ²	1.684 m ²	9.499 m²
zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	3.907 m ²	842 m ²	4.749 m ²
Σ	11.722 m ²	2.525 m ²	14.248 m ²

Tabelle 4: Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Wie die obige Tabelle zeigt, beträgt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m². Eine wesentliche Voraussetzung für die Aufstellung

des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB ist damit erfüllt.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt circa 4.800 m² erfolgen. Um einem möglichst sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen, wird Grundfläche von Nebenanlagen für jedes Grundstück auf 50 m² begrenzt.

Textliche Festsetzung 2.2

Je Baugrundstück sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m² zulässig.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

BEGRÜNDUNG

Die Festsetzung begrenzt die durch Nebenanlagen in Anspruch genommene Flächen, soll aber den künftigen Eigentümern die Errichtung von ausreichend nutzbaren Nebengebäuden nicht erschweren. 50 m² 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 sind von dieser Festsetzung nicht erfasst, um einen Widerspruch zur Errichtung der notwendigen Stellplätze nicht erst aufkommen zu lassen.

4.3. Bauweise

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

Textliche Festsetzung 2.1

Für die allgemeinen Wohngebiete 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)

BEGRÜNDUNG

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

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

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

4.4. überbaubare Grundstücksfläche

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 wird in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich gehandhabt. Während im WA 2 ein komplettes Baufeld mit Gebäuden besetzt werden kann (zweireihige Bebauung könnte sonst nicht realisiert werden), wird in den als WA 1 kategorisierten Flächen ein Baufenster von 25 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Bebauung soll sich hier möglichst zur Straße hin orientieren und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Hauptgebäuden freigehalten werden. Einer künftig möglichen Bebauung in zweiter Reihe wird mit dieser Festsetzung entgegengewirkt.

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

Textliche Festsetzung 3.1

Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zufahrten sind zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)

BEGRÜNDUNG

Zu den Straßen halten die Baufelder in der Regel einen Abstand von 3 m, um eine einheitliche Vorgartenzone auszubilden. Der Charakter der Birkenallee mit großzügigem Straßenraum soll weiter geführt werden. Eine Überbauung dieser 3-Meter-Bereiche entlang der Planstraße A stünde dem entgegen.

Zufahrten sind aufgrund der Notwendigkeit zur Erschließung der Baugrundstücke von dieser Festsetzung ausgenommen.

4.5. Erschließung

Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Verlängerung der Birkenallee vorgesehen, die in ihrem westlichen Abschluss eine Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug aufnehmen kann. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt durchgehend 11 m, im Bereich der Wendeanlage bis zu 22 m. Die Befahrbarkeit der Wendeanlage durch den zuständigen Entsorgungsdienstleister BDG wurde von diesem mit Schreiben vom 08.08.2016 bestätigt.

Regelquerschnitt Wohngebietsstraße

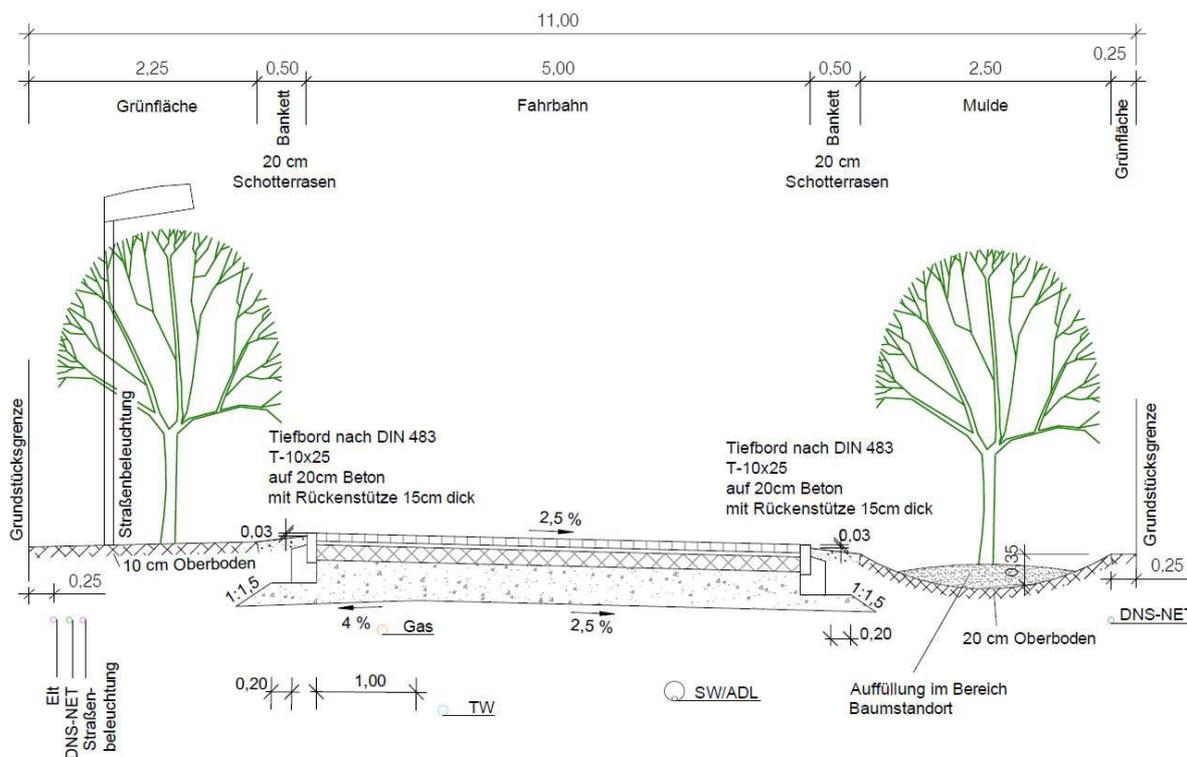


Abbildung 7: Straßenquerschnitt mit Versickerung

Diese Fläche nimmt neben der Fahrbahn auch Flächen zur Versickerung des auf der Fahrbahn anfallenden Niederschlagswassers auf. Die Kapazität der Mulde wurde gutachterlich durch das vom Vorhabenträger beauftragte Ingenieurbüro ermittelt, wonach eine Vor-Ort-Versickerung unter Einbeziehung weiter führender Maßnahmen gewährleistet werden kann. Die Notwendigkeit dazu ergibt sich aus den Aussagen eines für die Tiefbauplanung der Straße angefertigten geotechnischen Gutachtens der Fa. BRB Prüflabor Bernau (Projekt-Nr. 457/16K) vom 28.06.2016.

Da eine Regenwasserkanalisation vor Ort nicht vorhanden ist, wird eine Straßen begleitende Mulde erforderlich. Innerhalb des für die Mulde vorbehaltenen Bereiches finden Straßenbäume ihren Platz, welche auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen sind. Dort ist ebenfalls die Ausstattung mit einseitiger Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Für einen separaten Gehsteig ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrsdichte keine Erfordernis erkennbar, wie auch in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) unter 6.1.6.1 aufgeführt wird:

(...). Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, können ohne besondere Anlagen diesen Ansprüchen genügen (...)

Zum Mischungsprinzip heißt es unter 5.1.2 RASt („Entwurfs- und Abwägungsgrundsätze der empfohlenen Querschnitte“):

Fahrbahnen im Mischungsprinzip oder mit weicher Separation werden nur bei Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h und bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h oder weniger eingesetzt.

Da die Planstraße ihre Sackgassenlage auch in Zukunft beibehalten wird – eine Erhöhung des Verkehrs sowie eine Befahrung mit ÖPNV also aller Voraussicht nach nicht erfolgt – ist darüber hinaus auch keine Notwendigkeit gegeben, Raum für einen solchen vorzuhalten. Darüber hinaus wird dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden aufgrund geringerer Versiegelung Genüge getan.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von Seiten der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises und von der Bauaufsichtsbehörde angeregt, eine Ringstraßenerschließung vorzusehen. Der Anregung wurde im weiteren Planverfahren nicht gefolgt. Die Stichstraßenerschließung folgt dem Ziel, den bestehenden und künftigen Fahrzeugverkehr über die Kiefernallee zur Bahnhofstraße abzuleiten. Damit soll der Knotenpunkt Buchenallee / Melchower Feld verkehrlich entlastet bleiben.

Die unmittelbar nördlich des Bebauungsplans vorgesehene Wohngebietserweiterung an der Pappelallee soll ebenfalls diesem Prinzip folgen.

Der Straßenraum wird nach RASt 06 so dimensioniert, dass der Verkehr, insbesondere der Rettungs- und Lieferverkehr, problemlos erfolgen kann. Zusätzlich soll eine Quer Verbindung am heutigen Feldrand für den Fuß- und Radwegverkehr sowie für den Lieferverkehr geschaffen werden. Eine entsprechende Beschilderung wird verkehrsrechtlich geprüft.

Insgesamt ergibt sich aus der Stichstraßenerschließung ein geringerer Verkehrsflächenanteil, als bei einer ringförmigen Erschließung. Damit wird auch der Bodenschutzklausel im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Gleiches gilt für die geplanten vier Hammerstielgrundstücke, die als 2.Reihe-Bebauung nur eine untergeordnete Erschließungsmethode darstellen.

Der Weg Erlengrund dient ausschließlich der Erschließung der bestehenden Grundstücke und soll wegen seiner baulichen Beschaffenheit nicht für den sonstigen öffentlichen Verkehr eröffnet werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür lediglich eine Fußläufige Erschließung zum Plangebiet vor.

Der Vorhabenträger hat bereits die erforderlichen Erschließungsverträge abgeschlossen. Für die Erschließungsplanung gemäß den technischen Anforderungen der RAST 06 liegt die Genehmigung vor.

Fußwege; Fuß- und Radwege

Vom Ende der Planstraße A führt ein 2 m breiter Weg als Verbindung zu Naherholungszwecken in Richtung Erlengrund. Dieser Weg dient sowohl bereits ansässigen als auch den Neubewohnern. Die Fußwegeverbindung, die bislang informell über Privatgrund läuft, wird in diesem Teil für die Öffentlichkeit gesichert. Gleichwohl kann durch diese Maßnahme im Norden der bauliche Abschluss der Straße Erlengrund ermöglicht werden.

Gleiches gilt für die als Fuß- und Radweg festgesetzte Fläche im Osten. Diese Verbindung wird momentan bereits rege genutzt. Eine Befahrbarkeit durch PKW soll jedoch nicht erfolgen. Eine Festsetzung als Fuß- und Radweg soll die notwendige Grundlage für eine Verkehrsberuhigung schaffen.

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. Eine nähere Beschreibung dieser erfolgt in Kapitel 4.8.

4.6. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche trägt dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan Rechnung, nachdem ein dort verzeichneter Grünverbund zu gewährleisten ist. Weiterhin wird hiermit ein Teil des westlich liegenden Gehölzbiotopes sowie ein Teilstück zur Naherholung gesichert, indem der vorhandene wilde Feldweg in die Grünfläche aufgenommen worden ist.

4.7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Obgleich im beschleunigten Bebauungsplanverfahren Ausgleichsmaßnahmen lt. § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich sind, haben Vorhabenträger und die Stadt Biesenthal umfangreiche Ersatzpflanzungen vereinbart. Dies geschieht vor dem Hin-

tergrund, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen, welches sich angemessen in den gegebenen landschaftlichen Rahmen einfügt.

Ein Teil der Grünfläche ist gesondert als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Dies betrifft die Fläche westlich des Weges, welche von Weidengebüsch eines angrenzenden Gehölzbiotops mit Kleingewässern geprägt ist. Der im Plangebiet befindliche Teil dieses Biotops soll hier als Teilmaßnahme gesichert werden. Der Umfang der Schutzmaßnahmen wird textlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Textliche Festsetzung 4.1

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrer jetzigen Funktion unter Ausschluss von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher sowie baulicher Nutzung zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Diese Fläche soll in ihrer jetzigen Struktur und Funktion – insbesondere in Hinblick auf den Artenschutz (vorgefundene Brutvögel) – erhalten bleiben. Durch die getroffene Nutzungsbeschränkung soll eine negative Beeinflussung des gesamten angrenzenden Gehölzbiotops vermieden; eine mögliche naturschutzfachliche Bewirtschaftung zum Erhalt jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Textliche Festsetzung 4.2

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum; alternativ zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind die auf den Baugrundstücken verbleibenden Bestandsbäume sowie nach Baumschutzsatzung durchzuführende Ersatzpflanzungen anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

BEGRÜNDUNG

Diese Festsetzung wurde getroffen, um einen durchgrüntem Charakter des Gebietes zu gewährleisten. Der Pflanzschlüssel ist so gewählt, dass diese Festsetzung auf jedem Grundstück des Plangebietes greift, die Nutzbarkeit der kleinen Grundstücke aber nicht allzu sehr einschränkt.

Aufgrund der sehr wahrscheinlich eintretenden Fällung von Gehölzen im Süden gehen potentielle und tatsächlich vorhandene Brutstätten von Brutvogelarten verloren.

Mit der festgesetzten Pflanzung von Gehölzen auf den Grundstücken werden in mindestens gleichwertigem Umfang Bruthabitate für Gehölzbrüter geschaffen.

Textliche Festsetzungen 4.3 und 4.4

An jedem zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandort ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen von bis zu 10 m sind zulässig.

In der öffentlichen Verkehrsfläche sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 23 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II mit einem Mindestabstand von 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

BEGRÜNDUNG

Die Planstraße A soll einen der Lokalität entsprechenden Charakter aufweisen. Dies beinhaltet eine von Bäumen begleitete Straßenbegrünung (Allee). Die ausgesuchten Sorten sind von der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz als robuste Straßenbäume bewertet worden und versprechen eine einheitliche Gestaltung des Straßenzuges. Die Festsetzung großkroniger Bäume dient der zusätzlichen Gliederung der Straße sowie der Markierung städtebaulich relevanter Positionen.

Textliche Festsetzung 4.5

Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 4.2 bis 4.4 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 – 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 – 14 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

BEGRÜNDUNG

Diese Mindeststandards soll die Verwendung minderer Qualitäten aus Kostengründen verhindern und erreichen, dass die städtebauliche sowie landschaftplanerische Funktion der Pflanzungen erfüllt werden kann.

Textliche Festsetzung 4.6

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern mit einer Pflanzqualität von 70 – 100 cm und einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden Arten der Pflanzliste Nr. III empfohlen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

BEGRÜNDUNG

Aufgrund der Lage des Plangebietes am unmittelbaren Siedlungsrand ist eine Eingrünung vorgesehen. Dem im Flächennutzungsplan verzeichneten Grünverbund wird mit dieser Maßnahme überdies entsprochen, zumal bei einer eventuellen Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Norden ein weiterer, ähnlich gestalteter Saum diese Fläche in ihrer Ausprägung noch verstärken kann.

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzqualität 4 Triebe, h = 70 – 100 cm zu pflanzen. Eine Verwendung von ausschließlich gebietsheimischem Pflanzmaterial ist nicht erforderlich, da die Heckenpflanzung nicht unter die in Artikel 2 des Erlasses des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (09. Oktober 2008) genannten Bereiche fällt. Zudem handelt es sich bei der Heckenpflanzung um keinen naturschutzfachlichen Ausgleich von Gehölzverlusten, sondern um eine Pflanzung aus gestalterischen Gründen, welche sich zugleich positiv auf den Biotop- und Habitatwert im Geltungsbereich auswirkt. Für die Strauchpflanzungen werden folgende Arten der Pflanzliste III empfohlen (siehe Hinweise Planzeichnung Teil B):

Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Frühblühende Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Da die Hecke durch mehrere Bauherren zu realisieren ist, soll durch die Pflanzempfehlung ein einheitlicher Gesamteindruck erreicht und auch eine künftige Erweiterung in gleicher Art gewährleistet werden.

Überdies stellt die Hecke ein zusätzliches potentiell hochwertiges Bruthabitat für gebüschbrütende Vögel dar und sorgt für eine Abschirmung der Wohnnutzung zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Mit der Wuchshöhe von 70-100cm ist lediglich die Pflanzenhöhe bei Neupflanzung gemeint. Die Wuchshöhe der Hecke regelt sich nach dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz.

4.8. örtliche Bauvorschriften

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 bereits unter „Ruhender Verkehr“ beschriebener Bauvorschrift sind weitere, die Gestalt baulicher Anlagen betreffende Festsetzungen getroffen worden.

Textliche Festsetzung 5.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Sattel- oder Krüppelwalmdach auszubilden.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° – 50° begrenzt sind.

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

BEGRÜNDUNG

Die städtebauliche Funktion des WA 2 als Beitrag zur städtebaulichen Abrundung der Bestandssituation wird mit dieser Festsetzung noch einmal unterstrichen, indem in diesem Baugebiet allein als traditionell geltende Dachformen realisiert werden dürfen. Eine Festsetzung der Drempehhöhe wird nicht vorgenommen. Aufgrund der Dachneigung von mindestens 30° in Kombination mit zwingend zwei Vollgeschossen, wäre die Realisierung einer z.B. ortstypischen Stadtvilla mit üblicher Dachneigung von <20° baulich kaum möglich, ohne die zulässige Geschossigkeit zu überschreiten.

Textliche Festsetzung 5.2

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit Deckungen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben je Gebäude einheitlich einzudecken.

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 Landschaft zu sichern.

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

Textliche Festsetzung 5.3

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 1,2 m nicht überschreiten.

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

BEGRÜNDUNG

Aus Gründen der qualitätvollen Ausbildung des öffentlichen Raumes als auch 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 qualitätvollen öffentlichen Raumes begünstigen.

Textliche Festsetzung 5.4

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

(§ 87 Abs. 4 BbgBO)

BEGRÜNDUNG

Die Stadt Biesenthal 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 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 zu-

lässige – Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 – 4 BauNVO wird durch diese Festsetzung nicht geregelt.

5. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	36.878 m ²	89 %
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	843 m ²	
Verkehrsfläche	3.198 m ²	8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	183 m ²	< 1 %
davon Fussgängerbereich	54 m ²	
davon Fuß- und Radweg	129 m ²	
öffentliche Grünfläche	1.087 m ²	3 %
davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	649 m ²	
<hr/>		
Geltungsbereich	41.347m ²	100 %

III. VORLIEGENDE GUTACHTEN UND PLANUNGEN

- | | | | | |
|---|-----------------|-------------|--|---|
| 1 | Artenschutz | 18.08.2016 | Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für B-Plan-Fläche – geplantes Wohngebiet – im Bereich westlich der Birkenallee in Biesenthal | Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz
Thomas Grewe
Eichholzstr. 1
16259
Falkenberg |
| 2 | Baugrund | 28.06.2016 | geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben:
Erschließung einer Planstraße (Straßenneubau)
Projekt-Nr.: 457/16K | BRB Prüflabor
Albertshofer
Chaussee 5
16321
Bernau bei Berlin |
| 3 | Verkehrsplanung | August 2016 | Stadt Biesenthal
Erschließung Baugebiet verlängerte Birkenallee/Buchenallee | IBP Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH
Eggersdorf
Bötzseestraße 119
15345 Eggersdorf |

IV. ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes	12
Abbildung 2: Lage des Plangebietes Plaunterlage © GeoBasis-DE / BKG 2016	13
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal.....	15
Abbildung 4: Durchgeführte Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen im Plangebiet (BRB, 2016)	19
Abbildung 5: Erfasste Brutvögel im Plangebiet (Grewe, 2016)	31
Abbildung 6: Erfasste Amphibien im Plangebiet (Grewe, 2016)	34
Abbildung 7: Straßenquerschnitt mit Versickerung	49
Biotopkarte:	nach Seite 22
Städtebauliches Konzept:	nach Seite 42
Tabelle 1: Erfasste Bäume im Plangebiet	26
Tabelle 2: Erfasste Brutvögel im Plangebiet (Grewe, 2016)	30
Tabelle 3: Im Umfeld des Plangebietes erfasste Amphibien (Grewe, 2016)	34
Tabelle 4: Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	45