

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Biesenthal vertreten durch  
das Amt Biesenthal-Barnim  
Plottkeallee 5  
16359 Biesenthal**



Projekt:

**2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 1/96 „Grüner Weg“ gemäß § 13a BauGB**

Erstellt:

August 2015

Auftragnehmer:

**büro.knoblich**   
LANDSCHAFTSARCHITECTEN  
Heinrich-Heine-Straße 13  
15537 Erkner

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich  
Dipl.-Geogr. M. Förster

Projekt-Nr.

14-084\_B

geprüft:

  
.....  
Dipl.-Ing. B. Knoblich



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Bearbeitungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
3.1 Plangrundlagen .....	4
3.2 Planungsverfahren .....	4
<b>4 Änderungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5 Lage, Abgrenzung, Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>6</b>
<b>6 Bestandsaufnahme .....</b>	<b>6</b>
6.1 Beschreibung des Plangebiets .....	6
6.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	6
6.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	6
6.4 Altlasten .....	6
<b>7 übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
7.1 Landesentwicklungsplanung .....	7
7.2 Flächennutzungsplanung .....	7
<b>8 geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>8</b>
8.1 Art baulichen Nutzung .....	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
<b>9 Erschließung .....</b>	<b>9</b>
9.1 Verkehrserschließung .....	9
9.2 Trink- und Löschwasser .....	10
9.3 Abwasser .....	10
9.4 Energie .....	10
9.5 Telekommunikation .....	10
9.6 Abfallentsorgung .....	10
<b>10 Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>11 Flächenbilanz .....</b>	<b>11</b>
<b>12 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>12</b>
<b>13 spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag .....</b>	<b>14</b>
13.1 rechtliche Grundlagen .....	14
13.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	14
13.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände .....	15
<b>14 Hinweise .....</b>	<b>16</b>
<b>Quellen .....</b>	<b>18</b>

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 1/96 „Grüner Weg“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal am 30.10.1997 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen (LBBW) als höhere Verwaltungsbehörde am 04.12.1997 genehmigt. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal am 26.03.1998 erfolgte eine 1. einfache Änderung (Klarstellung) zur Behebung eines Qualifizierungsmangels. Eine Genehmigung durch das LBBW war hierfür nicht erforderlich.

Am 28.07.2012 erfolgte eine erneute, rückwirkende Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim (Nr. 12). Durch diese erneute Bekanntmachung wurden die Mängel der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung durch öffentlichen Aushang Nr. 285/97 vom 16.12.1997 sowie der öffentliche Bekanntmachung der 1. einfachen Änderung durch öffentlichen Aushang Nr. 98/98 vom 06.05.1998 geheilt. Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB wurden der Bebauungsplan Nr. 1/96 Biesenthal, rückwirkend zum 10.01.1998, einschl. 1. einfache Änderung (Klarstellung) rückwirkend zum 29.05.1998 in Kraft gesetzt.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes vom 10.01.1998 bzw. der 1. einfachen Änderung ist ein "Mischgebiet" festgesetzt. Der überwiegende Teil des Gebietes ist ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung nach BauNVO erfolgte bisher nicht.

Über die Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verdichtung einer noch unbebauten Teilfläche des Plangebietes mit weiteren Wohnbauten geschaffen werden.

Aus diesem Grund plant die Stadt Biesenthal nun die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohngebäude mit Wohnnutzung zu schaffen und eine Nachverdichtung des Plangebietes zu gewährleisten.

## 2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt/geändert werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Inanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen (BAUGB KOMMENTAR, 2009). Die Nachverdichtung des Plangebietes stellt auch unter dem Aspekt der vorhandenen inneren und äußeren Erschließung einen klassischen Anwendungsfall des § 13 a Abs. 1 BauGB dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht somit die Verdichtung einer bisher unbebauten Teilfläche durch die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden, womit die Grundvoraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind.

Die Stadt Biesenthal hat vor dem Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB, in Abstimmung mit dem Landkreis Barnim, geprüft.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

### 3 Bearbeitungsverfahren

#### 3.1 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dienen die ALK-Daten der Stadt Biesenthal (Stand 09/2014) und der Bebauungsplan vom 10.01.1998 Nr. 1/96 „Grüner Weg“ einschließlich der 1. einfachen Änderung, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Biesenthal.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

#### 3.2 Planungsverfahren

Tab. 1 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 2 Abs. 1 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadt Biesenthal und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
6. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	gesetzliche Grundlage
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes	§ 10 Abs. 3 BauGB
9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	

#### 4 Änderungen

Entgegen dem Bebauungsplan vom 10.01.1998 und der 1. einfachen Änderung kommt es zu folgenden Änderungen:

Änderung:

Anstelle des bisherigen Mischgebietes wird nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Begründung:

Bisher sind etwa 60 % des Plangebietes mit Wohnhäusern bebaut. Die restlichen 40 % sind derzeit ungenutzt und liegen brach. Interessenten für die Errichtung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben sind seit Jahren nicht an die Stadt herangetreten. Die ungenutzten Flächen sollen nun mit weiteren Wohnhäusern bebaut werden. Dazu ist es notwendig, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Änderung:

Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl wurde von 0,5 auf 0,4 reduziert, da 0,4 die maximal zulässige Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete ist. Die Zahl der Vollgeschosse wurde von 3 auf 2 reduziert. Dies entspricht den aktuell im Plangebiet vorhandenen Gebäuden, woran auch die zukünftige Bebauung im Plangebiet angepasst werden soll.

Änderung:

Die Baugrenzen im Bebauungsplan werden angepasst.

Begründung:

Für die zukünftig geplante Wohnnutzung wurden die noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet neu geordnet. Aus diesem Grund findet auch eine Anpassung der Baugrenzen statt, um die unbebauten Flächen des Plangebietes optimal zu nutzen. Die erforderlichen Abstandsflächen werden dabei eingehalten. Weiterhin erfolgte eine Anpassung der Baugrenzen auf den bereits bebauten Flächen, an die tatsächliche Bebauung.

Änderung:

Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird auf Flurstück 553, festgesetzt.

Begründung:

Für die zukünftig geplante Wohnnutzung wurden die Grundstücke im Plangebiet neu geordnet. Um eine gesicherte Erschließung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Änderung:

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 und 2.

Begründung:

Um Wartungsarbeiten an den im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserleitungen zu ermöglichen und die Trinkwasserversorgung zu sichern, werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1 und 2 in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **5 Lage, Abgrenzung, Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet gehört zur Stadt Biesenthal im Landkreis Barnim. Es liegt im Norden der Stadt Biesenthal, nördlich der Landstraße L200 (Eberswalder Chaussee).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke:

552, 553, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, Flur 5, Gemarkung Biesenthal, Stadt Biesenthal.

## **6 Bestandsaufnahme**

### **6.1 Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet ist derzeit etwa zu 60 % mit Eigenheimen bebaut. Die übrigen Flächen sind ungenutzt und liegen brach.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Östlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen, nördlich und westlich Eigenheime und südlich Gewerbeflächen.

### **6.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Barnim“, in anderen Schutzgebieten liegt es jedoch nicht. Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“ an. Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind, aufgrund der ohnehin bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes, auszuschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten.

### **6.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt.

### **6.4 Altlasten**

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

## **7 übergeordnete Planungen**

### **7.1 Landesentwicklungsplanung**

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (mit Verordnung vom 27. Mai 2015 (GVBl. II- 2015, Nr. 24) rückwirkend zum 15. Mai 2009 wieder in Kraft getreten).

#### Auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Der Stadt Biesenthal sind keine über die Grundversorgung hinausgehenden Funktionen zugewiesen.

Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B).

In Nicht-Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 Hektar pro 1000 Einwohner, Stand 31. Dezember 2008) möglich (Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 LEP B-B).

#### Beurteilung

Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 02.10.2013, lässt die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Bei der Planung handelt es sich um einen Fall der Innenentwicklung (Bereich eines verbindlichen Bebauungsplanes, der Wohnnutzungen zulässt - siehe Begründung zum LEP B-B, GVBl. II S. 212), der nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen ist.

### **7.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal wurde am 09.09.1997 durch Bekanntmachung rechtswirksam. Die 1. und 2. Änderung des FNP wurden am 30.11.2010 rückwirkend zum 01.12.2005 in Kraft gesetzt. Die 3. Änderung des FNP mit Verfügung vom 21.01.2010, Az.: 61/G - 1/10 aufgrund § 6 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.11.2010 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal wird entsprechend im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

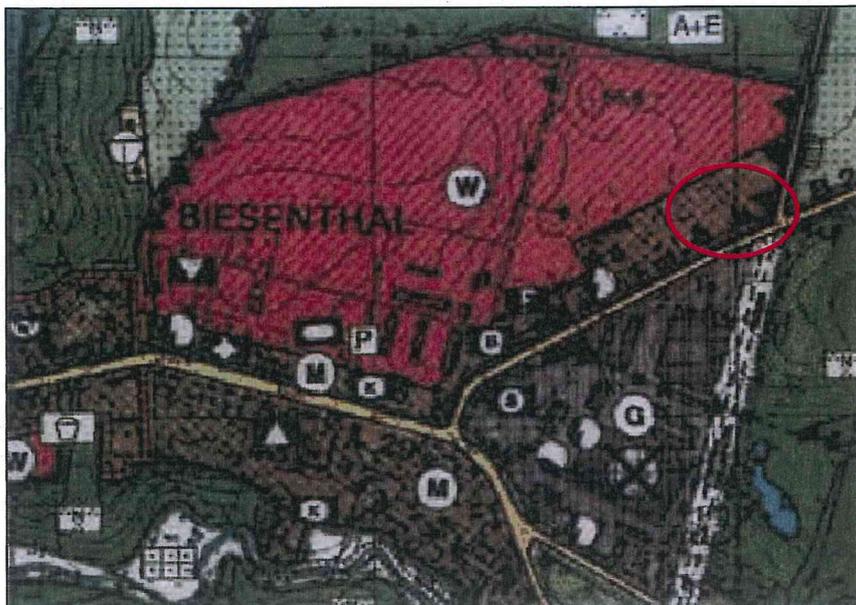


Abb. 1: Auszug FNP STADT BIESENTHAL, 2010

## **8 geplante bauliche Nutzung**

### **8.1 Art baulichen Nutzung**

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verdichtung einer noch unbebauten Teilfläche des Plangebietes mit weiteren Wohnbauten zu schaffen, wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden lediglich Nutzungen, für deren Umsetzung das Plangebiet aufgrund seiner Eigenart keinen Raum bietet. Dementsprechend sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Tankstellen und Gartenbaubetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundfläche**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die jeweilige Grundstücksfläche gemäß Grundbuch festgesetzt (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die festgesetzte GRZ orientiert sich am maximal zulässigen Wert für allgemeine Wohngebiete. Im Bebauungsplan vom 10.01.1998 war eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Daher wurde für die neu festgesetzte GRZ der maximal zulässige Wert von 0,4 gewählt, um dem vorherigen Wert möglichst nahe zu kommen.

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig, um zusätzliche Versiegelungen im Plangebiet zu vermeiden.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Damit orientiert sich die zulässige Zahl der Vollgeschosse an der umliegenden Bebauung, sodass sich die neu errichteten Gebäude in das Ortsbild einfügen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand der umliegenden Wohngrundstücke. Die geplanten Gebäude sollen sich in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie einen Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze bzw. zu den einzelnen Grundstücksgrenzen aufweisen. Die Baugrenzen im Süden und Osten halten außerdem den erforderlichen Mindestabstand von 20 m zu den Straßen „L 200“ und „L 293“ ein.

### **bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gestaltung der zukünftig gebauten Häuser orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet. Die Neubauten sollen sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Aus diesem Grund werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Außenwände oberirdischer baulicher Anlagen sind als Putzfassade oder Verblendmauerwerk auszubilden. Holzhäuser (Blockbohlenhäuser) sind nicht zulässig.

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach. Zulässige Dachneigungen sind 25° - 45°.

Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel/Dachsteine zu verwenden. Metallplatten mit optischer Darstellung eines Ziegeldaches sind ausgeschlossen.

Bei den Garagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrserschließung**

#### innere Verkehrserschließung

Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes sind zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Eine Fläche im Westen (die Straße „Am Winkel“) und eine im Osten auf einer Teilfläche von Flurstück 553, Gemarkung Biesenthal. Die Straßen sind so auszubauen, dass sie für das Befahren durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t geeignet sind.

Um die Erreichbarkeit für Austausch und -Wartungsarbeiten von Versorgungsleitungen im Plangebiet bauplanungsrechtlich zu sichern werden 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFLR) festgesetzt (siehe auch Kapitel 9.2). Die GFLR dürfen zukünftig nicht als öffentliche Wege bzw. Durchgänge genutzt werden. Das GFLR wird nicht dem öffentlichen Durchgang zur L 200 dienen. An der L 200 ist kein Fußweg vorhanden und seitens der Stadt Biesenthal besteht auch keine Planungs-/Bauabsicht für einen Fußweg in für diesen Bereich.

#### äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Zum Gerichtsberg“.

## **9.2 Trink- und Löschwasser**

Die bebauten Grundstücke sind bereits an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die noch unbebauten Grundstücke können ebenfalls an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Um die Erreichbarkeit für Austausch und -Wartungsarbeiten an Versorgungsleitung für Trinkwasser und Abwasser auf Flurstück 553, Gemarkung Biesenthal bauplanungsrechtlich zu sichern wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 wird für eine Hausanschlussleitung für Trinkwasser im nordwestlichen Bereich von Flurstück 553, Gemarkung Biesenthal festgesetzt. Auch hier soll die Erreichbarkeit für Austausch und -Wartungsarbeiten planungsrechtlich gesichert werden. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes „Panke/Finow“ festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden durch die Eintragung von Dienstbarkeiten in das Grundbuch, zugunsten des WAV, dinglich gesichert.

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser befinden sich im Umfeld des Plangebietes in ausreichender Menge Hydranten, die zur Versorgung mit Löschwasser genutzt werden können.

## **9.3 Abwasser**

Die bebauten Grundstücke sind bereits an das Abwassernetz angeschlossen. Die noch unbebauten Grundstücke können ebenfalls an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Um die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen über ein oberflächenhaftes Entwässerungssystem, gekoppelt mit Maßnahmen der Regenrückhaltung, auf dem Gelände zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen ist.

## **9.4 Energie**

Die bebauten Grundstücke sind bereits an das Energieversorgungsnetz angeschlossen. Die noch unbebauten Grundstücke können ebenfalls an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

## **9.5 Telekommunikation**

Die bebauten Grundstücke sind bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die noch unbebauten Grundstücke können ebenfalls an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

## **9.6 Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Barnim zuständig, der als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die Barnimer Dienstleistungsgesellschaft mbH (BDG) beauftragt hat.

Die Anwohner der 3 m breiten Stichstraßen an der Straße „Am Winkel“ im Westen des Plangebietes müssen ihre Abfallbehälter an der nächsten für Entsorgungsfahrzeuge

befahrenen Straße bereitstellen. Die Abfallbehälter sind auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, außerhalb des Wendekreises der Müllfahrzeuge, abzustellen. Auf der westlich festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist neben der erforderlichen Fläche zum Wenden von Müllfahrzeugen noch genügend Fläche (ca. 40 m<sup>2</sup>) vorhanden, um die Abfallbehälter von den Anliegern der Stichstraßen abzustellen.

## 10 Immissionsschutz

Im Plangebiet haben sich bisher keine gewerblichen Nutzungen angesiedelt. Da nicht absehbar ist, dass sich dies in Zukunft ändern wird, wird der Bebauungsplan geändert und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um zu verhindern, dass es durch das heranrückende Wohngebiet zu Nutzungseinschränkungen für bestehende bzw. zukünftige Gewerbebetriebe im Umfeld des Geltungsbereiches kommt, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Für die Anwohner des allgemeinen Wohngebietes ist, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, das Schutzniveau eines Mischgebietes hinzunehmen (Urteil des OVG 2 C 390/13 vom 11.12.2014).“

An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft die L 200 – Eberswalder Chaussee. Nach der Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg für 2025 ist in diesem Bereich von einem Verkehrsaufkommen von 3.000 DTVw Kfz davon 15 % SVw Schwerverkehr (jeweils werktätlich) auszugehen. Dieser Zustand ist bereits jetzt gegeben und führt zu potenziellen Lärmbelastungen im Plangebiet. Eine Wohnnutzung auf den an die L 200 angrenzenden Grundstücken findet bereits jetzt statt (Flurstücke 470-473, Flur 5, Gemarkung Biesenthal). Auf den bisher ungenutzten Grundstücken soll zukünftig auch eine Wohnnutzung umgesetzt werden. Auch hier ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, das Schutzniveau eines Mischgebietes hinzunehmen. Um mögliche Beeinträchtigungen für die die zukünftigen Anwohner zu vermeiden bzw. zu minimieren wird eine weitere Festsetzung aufgenommen.

„Innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebietes auf Flurstück 553, Flur 5, Gemarkung Biesenthal, sind nachts schutzbedürftige Räume möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.“

## 11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>allgemeines Wohngebiet, davon:</b>	<b>13.202</b>	<b>89,5</b>
bebaubare Grundstücksfläche	5.280	35,8
nicht bebaubare Grundstücksfläche	7.922	53,7
<b>öffentliche Verkehrsfläche:</b>	<b>1.551</b>	<b>10,5</b>
<b>Summe</b>	<b>14.753</b>	<b>100,0</b>

## 12 Naturschutz und Landschaftspflege

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Des Weiteren gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Rechtlich betrachtet ist somit für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

Es ist zudem festzuhalten, dass es durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes, naturschutzfachlich zu einer Verbesserung im Plangebiet kommt. Durch die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl von 0,4 (vorher 0,5) werden weniger Flächen im Plangebiet versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben daher auf einer größeren Fläche erhalten.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) werden aus dem Bebauungsplan vom 10.01.1998 Nr. 1/96 „Grüner Weg“ einschließlich der 1. einfachen Änderung übernommen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Diese Flächen sind als Gartenflächen näherer Bestimmung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).

Das Straßenbegleitgrün ist einschließlich der offenen Regenentwässerungsanlagen als geschlossene begrünte Fläche mit Wiesenvegetation frischer bis feuchter Standorte und einheimischen, standortgerechten Bäumen der Artenliste 1 anzulegen.

Die Gartenflächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Zur Pflanzung sind einheimische Laubgehölze (Bäume und Sträucher) und alle Arten von hochstämmigen Obstgehölzen zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen mit einer Wuchshöhe über drei Meter wird auf zwei Exemplare je Privatgrundstück beschränkt. Der Anteil immergrüner Gehölze am Gehölzbestand der Einzelgrundstücke ist auf maximal 20 % beschränkt.

Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken an Grundstücken mit Wohnnutzung sowie zur freien Landschaft innerhalb des Plangebietes sind (mit Ausnahme zulässiger Sichtschutzmaßnahmen im Bereich von Freisitzen) als landschaftsgerechte Zäune bis 1,5 m Höhe bzw. als freiwachsende oder geschnittene Hecke nach Artenliste 2 mit einer Wuchshöhe bis 2 m zulässig. Hecken sind zwischen Nachbargrundstücken von beiden Grundstücken aus anzulegen, soweit keine anderen Belange entgegenstehen.

Alle Wege und Zufahrten sind als teilversiegelte Flächen (großfugige Pflasterflächen, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben oder wassergebundene Decken) auszubilden.

Der Boden ist zu schützen durch: Feststellen der Schichtdecke des belebten Oberbodenhorizonts; Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915; evtl. notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten (Querschnitt 1x1 m); bei Abtrag verschiedener Schichten getrennte Lagerung, teilweise Wiederverwendung auf den Vegetationsflächen des Plangebietes; für die restlichen Mengen ist die Wiederverwendung nachzuweisen.

Pflanzflächen sind mit bauseits gewonnenem Oberboden ohne Bodenverbesserung anzulegen. Intensive Pflege der Pflanzflächen ist nur während der Anwuchszeit (zwei Jahre Fertigstellungspflege) zulässig. Der Einsatz von Bioziden ist nur in Ausnahmen zulässig.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind, in den nach Artenlisten dargestellten Arten und Qualitäten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb der ersten drei Jahre sind zu ersetzen (Anwuchsgarantie).

### Artenlisten

#### Artenliste 1 (klein- bis mittelgroß wüchsige Bäume)

Stammumfang 14- 16 cm; dreimal verpflanzt;

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula "Fastigiata"</i>	Säulen-Birke
<i>Betula pendula "Purpurea"</i>	Purpur-Birke
<i>Crataegus monogyna</i>	Säulen-Weißdorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe

#### Artenliste 2 (Sträucher und Heckengehölze)

zweimal verpflanzt; Höhe 60 - 100 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche geschnitten
<i>Corylus maxima ('purpurea')</i>	Purpur-Hasel geschnitten
<i>Hedera helix ('Arborescens')</i>	Strauch-Efeu freiwachsend
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn freiwachsend
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme freiwachsend
<i>Juniperus</i>	einheim. Wacholderarten
<i>Prunus mahaleb</i>	Stein-Weichsel geschnitten
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose freiwachsend
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose freiwachsend
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide geschnitten

### artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### **V 1 Bauzeitenregulierung**

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

Der Baubeginn hat außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

## **13 spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag**

### **13.1 rechtliche Grundlagen**

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 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.

### **13.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren**

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem aufzustellenden B-Plan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden nur dann erfasst, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 3 : artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

### 13.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Ein Auftreten besonders bzw. streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs II der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet nicht bekannt.

Da jedoch einzelne Strukturen im Plangebiet potenziell als Lebensraum für bestimmte Arten mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen geeignet sind (v.a. Brutvogelarten) und aktuell keine detaillierten Kenntnisse zu Artvorkommen vorliegen, können baubedingte Verletzungen und Tötungen der geschützten Arten zunächst nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft im Wesentlichen Arten der Avifauna, da Fortpflanzungsstätten und dauerhaft genutzte Habitats für andere artenschutzrelevante Artengruppen aufgrund der Biotopstrukturen nicht anzunehmen sind.

Eine Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann jedoch ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. Kap.11) der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September ausgeschlossen ist. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise geführt werden konnten. Ggf. ist bei Nachweisen artenschutzrechtlich relevanter Arten mit dem Bau bis zum Abschluss der Reproduktionsphase abzuwarten. Alternativ sind sofern möglich in Abstimmung mit der uNB anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten zu festzulegen und zu durchzuführen.

Betriebsbedingt kann es potenziell zwar ebenfalls zu Verletzungen bzw. Tötungen von Brutvogelarten kommen, die Nutzung des Plangebietes wird sich im Vergleich zum Ist-Zustand jedoch nicht maßgeblich verändern, weshalb auch das Lebensrisiko der potenziell vorkommenden Arten nicht maßgeblich erhöht wird.

Im Falle von Baumfällungen sind Altbäume auf evtl. vorhandene Bruthöhlen und Fledermausquartiere zu überprüfen (ggf. in Spechthöhlen oder größeren Rissen in der Baumrinde).

#### **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)**

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 wird gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchszeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen auch nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da die zu durchgrünenden Gärten für die im Plangebiet erwarteten Siedlungs- und Kulturfolger auch weiterhin als Lebensraum dienen. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

#### **Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)**

Im Hinblick auf das Schädigungsverbot wird auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören) ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V 1 keine Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

## **14 Hinweise**

### Bodenfunde

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist der Beginn der Erdarbeiten gemäß "Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG" 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Gemäß BbgDSchG sind Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

### Baumschutz

Bei der Errichtung der Baukörper ist zur Schonung der erhaltenswerten Bäume darauf zu achten, dass die Bauabwicklung so erfolgt, dass keine Baumschäden entstehen können.

### Hydrogeologisches Landesnetz

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

### Elektroenergie (EWE Netz GmbH)

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung gibt die EWE Netz GmbH für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu vorhandenen Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung unserer Leitungen und eine Überbauung unserer Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen.

Unsere neu zu verlegenden Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d.h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte unbedingt versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. Gern erstellen wir Ihnen im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung Planungen für die Verlegung von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a., problemlos durchgeführt werden können. Wir empfehlen die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster.

Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege, dass die Herstellung der Erdgas-Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Versorgungsleitungen und eines verschließ-baren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.

Nach Beendigung der Bautätigkeit bitten wir um Übergabe von Plänen (möglichst in digitaler Form) mit den Ergebnissen der Endvermessung und zur Bauabnahme ziehen Sie uns bitte hinzu.

Büro Knoblich

Erkner, den 05.08.2015

## Quellen

### Gesetze/Richtlinien/Verordnungen

**BAUGB (2014):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 95).

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

**BNATSCHG (2013):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) Artikel 1 G.v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

**LEPRO (2007):** Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235).

**LEP B-B (2009):** Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186).

**PLANZV 90 (2011):** Planzeichenverordnung 1990 – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**ROG (2009):** Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

**BbgNatSchAG (2013):** Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21).