

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Wohnpark am Kolterpfuhl“

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziele des Bebauungsplanes

In ihrer Sitzung am 06.12.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Kolterpfuhl“ in Biesenthal gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag eines privaten Vorhabenträgers, auf einem gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Areal am Siedlungsrand der Kernstadt Biesenthal Wohnbauland zu entwickeln. Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von Bauflächen für den Mehrfamilien-, Reihenhaus- und Einfamilienhausbau, von Grünflächen zur Naherholung und zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung. Dementsprechend sollen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), private Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Im Einzelnen werden die Umweltbelange in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt berücksichtigt:

Schutzgut	Art des Eingriffs	Beschreibung Maßnahme	Verbleibende Eingriffe
Boden und Fläche	Neuversiegelung des Bodens auf 28.605 m ²	<u>Ausgleich / Ersatz:</u> Pflanzung von 149 großkronigen (bzw. einer entsprechend erhöhten Anzahl kleinkronigen) Bäumen in den WA 1-3 Pflanzung von 55 kleinkronigen Straßenbäumen Anlage einer Streuobstwiese auf 8.825 m ² mit einer Pflanzung von 353 Obstbäumen Flächige Strauch-/Heckenpflanzung auf 5.300 m ² inkl. Zäunung Renaturierung des Kolterpfuhls in einem Kostenumfang von 120.269 € Entschlammung des Danewitzer Dorfteiches in einem Kostenumfang von 9.336 € <u>Vermeidung / Minderung:</u> Bodenschutz gemäß einschlägiger Vorschriften Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.	keine
Grund- und Oberflächenwasser	Neuversiegelung des Bodens auf 28.605 m ²	<u>Ausgleich / Ersatz:</u> Pflanzung von 149 großkronigen (bzw. einer entsprechend erhöhten Anzahl kleinkronigen) Bäumen in den WA 1-3 Pflanzung von 55 kleinkronigen Straßenbäumen Anlage einer Streuobstwiese auf 8.825 m ² mit einer Pflanzung von 353 Obstbäumen Flächige Strauch-/Heckenpflanzung auf 5.300 m ² inkl. Zäunung Renaturierung des Kolterpfuhls in einem Kostenumfang von 120.269 € Entschlammung des Danewitzer Dorfteiches in einem Kostenumfang von 9.336 € <u>Vermeidung / Minderung:</u> Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.	keine
Biotope und Vegetation	Verlust von Intensivacker und Staudenfluren auf 30.241 m ²	<u>Ausgleich / Ersatz:</u> Pflanzung von 149 großkronigen (bzw. einer entsprechend erhöhten Anzahl kleinkronigen) Bäumen in den WA 1-3 Pflanzung von 55 kleinkronigen Straßenbäumen Anlage einer Streuobstwiese auf 8.825 m ² mit einer Pflanzung von 353 Obstbäumen Flächige Strauch-/Heckenpflanzung auf 5.300 m ² inkl. Zäunung Renaturierung des Kolterpfuhls in einem Kostenumfang von 120.269 € Entschlammung des Danewitzer Dorfteiches in einem Kostenumfang von 9.336 €	keine

Schutzgut	Art des Eingriffs	Beschreibung Maßnahme	Verbleibende Eingriffe
Fauna und Lebensräume	Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche Möglicher Verlust von Bäumen mit teilweise vorhandenen Höhlungen im Zuge der Renaturierung des Kolterpfuhls	<u>Habitataufwertung</u> Pflanzung von 149 großkronigen (bzw. einer entsprechend erhöhten Anzahl kleinkronigen) Bäumen in den WA 1-3 Pflanzung von 55 kleinkronigen Straßenbäumen Anlage einer Streuobstwiese auf 8.825 m ² mit einer Pflanzung von 353 Obstbäumen Flächige Strauch-/Heckenpflanzung auf 5.300 m ² inkl. Zäunung Renaturierung des Kolterpfuhls in einem Kostenumfang von 120.269 € Entschlammung des Danewitzer Dorfteiches in einem Kostenumfang von 9.336 € <u>Maßnahmen Brutvögel:</u> Bauzeitenregelungen und ökologische Baubegleitung zum Schutz von Brutvögeln Anbringung von Höhlenbrüterkästen und Nisthilfen als Ersatz für mögliche Baumfällungen <u>Maßnahmen Amphibien:</u> Aufstellen von Amphibienschutzzäunen in Abstimmung mit der UNB <u>Maßnahmen Fledermäuse:</u> Anbringen von Fledermausganzzahreskästen als Ersatz für mögliche Baumfällungen	

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 BauGB) am Vorentwurf vom August 2019.
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB) am Entwurf vom Februar 2020.
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) am Entwurf vom Februar 2020.

Die wesentlichen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt (die Inhalte der Stellungnahmen sind *kursiv* dargestellt):

Zu a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am Vorentwurf

Gemeinsame Landesplanungsabteilung: Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen in der Stadt Biesenthal möglich,

- soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Ziel [Z] 5.2 und Z 5.3 LEP HR)

- es nicht zu Erweiterungen von Splitter-siedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Die Stadt Biesenthal ist gemäß Z 5.6 LEP HR kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächen-entwicklung. Die Entwicklung von Wohnsiedlungs-flächen ist somit für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Z 5.5 LEP HR):

- Die Nutzung von Potenzialen der Innen-entwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) wird durch die Ziele der Raumordnung quantitativ nicht begrenzt.
- Neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption geplant werden. Die Eigenentwicklungsoption hat einen Umfang von 1 ha / 1000 Einwohner (Stand: 31.12.2018) und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Bei einer amtlichen Einwohnerzahl von 5.791 stehen der Stadt Biesenthal 5,8 ha zur Verfügung. Auf die Eigenentwicklungs-option sind auch Wohnsiedlungsflächen aus Bebauungsplänen anzurechnen, die während der Laufzeit des LEP B-B begonnen wurden aber noch nicht rechtswirksam geworden sind.
- Auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind ggf. auch Wohnsiedlungsflächen aus „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind. In der Stadt Biesenthal sind uns solche Pläne nicht bekannt.

Da die vorgesehene Planung in einem bestehenden Siedlungsgebiet und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Weil es sich bei der bereits während der Laufzeit des LEP B-B begonnenen Planung aus raumordnerischer Sicht nicht um einen Fall der Innenentwicklung handelt, muss die Größe der geplanten Wohnbauflächen auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet werden.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Gemäß den Ausführungen der GL wird für die Stadt Biesenthal zum Stichtag 31.12.2018 abweichend die bisher angenommene Einwohnerzahl geringer mit 5.791 EW angegeben (amtliche Statistik). Damit verringert sich die gemäß LEP HR festgelegte Eigenentwicklungsoption geringfügig von 5,9 ha auf 5,8 ha. Dies hat Auswirkungen auf die gegenwärtig laufenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Biesenthal. Um die Obergrenze von 5,8 ha Baulandfläche nicht zu überschreiten, wird das festgesetzte allgemeine Wohngebiet im B-Plan am Kolterpfuhl um 1.000 m² reduziert. Im aufgestellten B-Plan „Nördliche Pappelallee“ können somit die eng ausgewiesenen Baulandflächen unverändert bleiben.

Die Ausführungen der Stellungnahme der GL sowie die Erläuterung zur Anpassung der Eigenentwicklungsoption werden in die Begründung in Kap. 1.3.1. redaktionell übernommen.

Landkreis Barnim – Einwendung 1 – Untere Naturschutzbehörde: Der vorliegende Entwurf eines Bebauungsplans ist unvollständig, im Umweltbericht fehlen Kompensationsmaßnahmen. Auf Seite 50 wird ein Kompensationsbedarf von 284.350,00 € berechnet und darauf verwiesen, dass im weiteren Verfahren Kompensationsmaßnahmen in Kapitel 6.4.2 dargestellt werden. Das Kapitel 6.4.2 fehlt jedoch. Die Eingriffsregelung wurde nicht abschließend bearbeitet. Eine Beurteilung des Vorhabens ist somit nicht möglich.

Möglichkeiten der Überwindung: Der Umweltbericht ist zu vervollständigen und die fehlenden Kompensationsmaßnahmen sind zu ergänzen.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit dient im Wesentlichen der Informationsbeschaffung und der Einholung von Anregungen und Hinweisen für die weitere Planung. Zwischenzeitlich wurden die noch fehlenden Aussagen im Umweltbericht und in der Eingriffsbilanzierung ergänzt. Die vorliegende Entwurfsfassung wird erneut in die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben.

Ergänzt wurde diesbezüglich in der Planzeichnung die Festsetzung einer Erhaltungsfläche (nördliche Fichtenreihe) und Pflanzflächen mit entsprechenden textlichen Regelungen.

Des Weiteren wurden in Anlehnung an den Artenschutzfachbericht (AFB) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die spezielle Nisthilfen im Plangebiet vorsehen.

Darüber hinaus wurden Hausgärten festgesetzt, die eine wohngebietstypische Nutzung der privaten Grünflächen gewährleisten sollen. Die Begründung wird diesbezüglich im Kap. 4.6 und im Umweltbericht ergänzt.

Landkreis Barnim – Einwendung 2 – SG Bevölkerungsschutz: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Amt Biesenthal-Barnim als Aufgabenträger für den Brandschutz für die Herstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung in dem jeweiligen Gebiet zuständig. Die Aufgabenträger müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Aufgrund der Art der Bebauung ist eine rechnerische Wasserentnahme von 48 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen. Bei einer Bauweise der außenliegenden Mehrfamilienwohnhäuser mit mehr als 3 Geschossen oder mit Tiefgaragen sowie einer zusätzlichen Bebauung mit Sonderbauten entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung § 2 Abs. 4 sind 96 m³/h für die Löschwasserentsorgung anzusetzen.

Die Erschließung bezüglich der Löschwasserversorgung (Hydrantenplan) ist mit dem Aufgabenträger für den Brandschutz, dem Wasserversorger und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Barnim abzustimmen. Die DVGW-Arbeitsblatt W 405 und 331 sind zur Sicherstellung der angemessenen Löschwasserversorgung einzuhalten.

Möglichkeiten der Überwindung: Als Möglichkeiten der Löschwasserversorgung bieten sich Hydranten, geschlossene Löschwasserbehälter, offene Entnahmestellen (natürliche Seen, Teiche oder Feuerlöschteiche) oder Brunnen an, die selbst hergestellt oder über eine vertragliche Sicherung vom jeweiligen Investor hergestellt werden können.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Das Amt Biesenthal-Barnim, SB Brand- und Katastrophenschutz / Ordnung hat diesbezüglich die Löschwasserversorgung geprüft. Danach kann zum Zeitpunkt der Antragstellung für das o.g. Bauvorhaben, unter Berücksichtigung des Regelwerkes W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - festgestellt werden, dass die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung entsprechend den Vorgaben des o. g. Regelwerkes gewährleistet werden kann.

In unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben befinden sich Hydranten, welche zur Versorgung mit Löschwasser genutzt werden können (Nachweis: Wartungsplan Löschwasserbereitstellung des WAV "Panke-Finow" für die Stadt Biesenthal vom 14.11.2017).

Die Ausführungen werden in der Begründung in Kap. 2.3 redaktionell ergänzt.

Zu b) Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am Entwurf

Landkreis Barnim – Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung: Im Punkt 1.3.2 der Begründung wird dargelegt, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entspreche. Erhebliche Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal jedoch als Grünfläche mit A+E Maßnahmen dargestellt. Aufgrund des Maßstabes und des Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplanes ist die Abgrenzung der Flächen nicht exakt bestimmbar. Entsprechend der Darstellungen in der Begründung des Bebauungsplanes und dem Geoportal des Amtes Biesenthal Barnim liegen erhebliche Teile des WA 1 und kleinere Teile des WA 2 sowie Verkehrsflächen in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen. Hierbei handelt es sich um Flächen von bis zu ca. 1,8 ha und somit ca. 30 Prozent der gesamten Bau- und Verkehrsflächen des Bebauungsplanes.

Von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann damit nicht ausgegangen werden.

Abwägungsvorschlag: Die Abweichung der B-Planfestsetzung von den Darstellungen des FNP sind geringfügig und stehen nicht den Entwicklungszielen des FNP der Stadt Biesenthal entgegen. Eine parallele Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Wie durch das Amt festgestellt wurde, ist aufgrund des Maßstabes und des Detaillierungsgrades des FNP die Abgrenzung der Flächen nicht exakt bestimmbar. Außerdem gibt es im Geoportal erkennbare Diskrepanzen zwischen der Liegenschaftskarte (ALKIS) und der vom FNP aus dem Jahr 1997 genutzten Plangrundlage (Topographische Karten von 1992). Diese Lageverzerrungen führen zu einer stärker abweichenden Flächenbilanzierung von 1,8 ha (ca. 30%), wie in der Stellungnahme angegeben. Bei genauer Analyse der verwendeten Plangrundlagen lassen sich die Darstellungen des FNP und die Flächenfestsetzungen aus dem B-Plan mit geringfügigen Korrekturen aufeinander abgleichen. Im Ergebnis ist die quantitative Abweichung der festgesetzten Wohngebietsfläche zu den Darstellungen des FNP nur 0,5 ha und damit in einer Größenordnung, die unter Beachtung des Generalisierungsmaßstabs als irrelevant anzusprechen ist.

Maßgeblich für die Beurteilung ist, dass wechselseitig sowohl Grünflächen mit Bauflächen als auch Bauflächen mit Grünflächen überplant werden. Werden die jeweiligen Flächenanteile gegengerechnet, ergibt sich für den B-Plan ein geringfügig größerer Anteil an Wohnbauflächen von 0,5 ha als im FNP dargestellt.

Sollte der FNP der Stadt Biesenthal in einem späteren Verfahren neu aufgestellt oder durch andere Umstände umfassend geändert werden, kann dieser Teilbereich entsprechend zeichnerisch konkretisiert werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht diesbezüglich jedoch kein Anpassungsbedarf.

Die Ausführungen zur Flächenbilanzierung werden in der Begründung in Kap. 1.3.2 redaktionell aufgenommen und durch zeichnerische Erläuterungen nachvollziehbar ergänzt.

Im Planungskonzept wird dargelegt, dass ein wesentlicher Planungsaspekt darin besteht, gemäß der Zielsetzung als Naturparkstadt, die Baugrundstücke großzügig zu bepflanzen. Zu Umsetzung der Zielsetzung bietet sich eine zusätzliche Festsetzung an, welche flächige Kieselstein-/Splittschüttungen in den Vorgärten verbieten und die Gestaltung mittels Begrünung und Bepflanzung fordert.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung zur Aufnahme von Verboten für flächige Kieselstein-/Splittschüttungen in den Vorgärten wird gefolgt.

Derartige flächige Gartengestaltungen sind geeignet, das Ortsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und den Leitgedanken der Natur-Park-Stadt Biesenthal zu schädigen. Ziel des Bebauungsplans ist, dass die nicht überbauten Grundstücksteile für eine gärtnerische Nutzung begrünt werden und der naturnahen Erholung auf dem eigenen Grundstück dienen. Derartige Schüttungen sollen nur für erforderliche Traufstreifen an Gebäudefassaden zulässig sein. Diesbezüglich wird die textliche Festsetzung 5.8 inhaltlich konkretisiert und wie folgt ergänzt (kursiv dargestellt):

„Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 10 m² je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. Unbebaute Grundstücksflächen inklusive der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,5 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen).“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Kinderspielplatz geplant. Aufgrund der geplanten 184 Wohneinheiten sowie der angrenzenden Bebauung durch Wohngebäude scheint ein Bedarf gegeben zu sein, da im Nahbereich kein weiterer Kinderspielplatz vorhanden ist.

Abwägungsvorschlag: im Geltungsbereich des B-Plans wird kein Standort für einen öffentlichen Spielplatz festgesetzt.

Öffentliche und private Spielplätze sind in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig planungsrechtlich zulässig, ohne, dass es dafür einer entsprechenden Festsetzung bedarf. Darüber hinaus ist zur Klarstellung der Standortanforderungen eine Festsetzung von Spielplätzen als Fläche für den Gemeinbedarf oder auf Grünflächen möglich. Die Aufnahme eines öffentlichen Spielplatzes wurde im B-Planverfahren öffentlich diskutiert. Ein etwa 1.000 m² großer Standort wurde in der nördlichen Grünfläche östlich des WA1 vorgeschlagen. Der Standort wurde jedoch nicht Bestandteil der Entwurfsvorlage, weil es einerseits nicht Ziel der städtebaulichen Planung ist, für das Stadtgebiet relevante Wohnfolgeeinrichtungen am Stadtrand zu entwickeln, da die Zielgruppenerreichbarkeit nur begrenzt ist. Andererseits soll das vorhandene Angebot an öffentlichen Spielplätzen an gut erreichbaren Standorten durch deren qualitative Aufwertung und Erweiterung verbessert werden. Für das randstädtische B-Plangebiet wird daher kein Festsetzungsbedarf gesehen.

Die Erläuterungen werden redaktionell in Kap. 3 der Begründung aufgenommen.

Als Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Erschließungsplan lediglich acht öffentliche Parkplätze vorgesehen. Bei geplanten 184 Wohneinheiten ist dies eine sehr geringe Zahl.

Kenntnisnahme.

Der Stellplatzbedarf wird grundsätzlich über die örtliche Bauvorschrift 7.3 geregelt, wonach je Wohnung bis 110 m² ein Stellplatz, bei größeren Wohnungen je zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind. Nur der zusätzliche Stellplatzbedarf für Besucher und den Anlieferungsverkehr wird im Straßenraum untergebracht. Dabei darf auf den Planstraßen B und C sowie im östlichen Bereich der Planstraße A im gesamten Straßenabschnitt (außer vor Grundstückszufahrten) auf der Fahrbahn geparkt werden. Nur im Bereich des WA1 soll aufgrund des erhöhten Fahrzeugverkehrs in der Planstraße A das Abstellen von Pkw in dafür vorgesehenen Längsparkbuchten erfolgen. Aufgrund der fußläufigen Querverbindungen ist es zumutbar, Besucherfahrzeuge auch in benachbarten Planstraßen innerhalb des Plangebietes abzustellen, weshalb von einer ausreichenden Anzahl von Besucherstellplätzen auszugehen ist.

Die Erläuterungen werden redaktionell in Kap. 4.5 der Begründung aufgenommen.

Zu c.) Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung

Der betroffene Vorhabenträger ist mit den genannten Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan „Wohnpark am Kolterpfuhl“ einverstanden.

Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger hat den Änderungen und Ergänzungen zugestimmt.

Im Rahmen der Beteiligung zum B-Planentwurf wurden Hinweise und Anregungen gegeben, die zu einer Änderung und Ergänzung der Planung geführt haben. Dies betrifft folgende Punkte:

1. Die örtliche Bauvorschrift 7.2 wurde in Bezug auf die Reduzierung der Einfriedungshöhe von 1,5 m auf 1,2 m entlang öffentlicher Straßen geändert. Mit der Änderung soll eine einheitliche Regelung zur Gestaltung öffentlicher Straßenräume in Bebauungsplangebieten der Stadt Biesenthal erreicht werden. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind von der Regelung nicht betroffen, sodass die späteren Grundstückseigentümer nicht wesentlich in der Nutzung ihrer Grundstücke eingeschränkt werden.
2. Aufgrund der Anregung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim (siehe lfd. Nr. 3) wird eine Regelung zu flächigen Kieselstein- und Splittschüttungen in den privaten Gärten in der textlichen Festsetzung 5.8 ergänzt (kursiv dargestellt): Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 10 m² je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. Unbebaute Grundstücksflächen inklusive der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,5 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen).

4 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von Bauflächen für den Mehrfamilien-, Reihenhaus- und Einfamilienhausbau, von Grünflächen zur Naherholung und zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung. Dementsprechend sollen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), private Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes lassen die Gegebenheiten vor Ort wesentlich belastende Immissionen durch Lärm oder Gerüche nicht erkennen. Der aus den geplanten zusätzlichen Wohneinheiten resultierende Verkehr, welcher sich zudem voraussichtlich auf die Kirschallee konzentrieren wird, wird in seinen Auswirkungen als zumutbar für die umgebenden Siedlungsbereiche eingeschätzt. Die Einschätzung basiert im Wesentlichen auf der Annahme, dass Straßen begleitend zur Kirschallee im Bereich des B-Plans „Wohnpark am Kolterpfuhl“. Die Grundstücke im unmittelbaren Einmündungsbereich August-Bebel-Straße/ Bahnhofstraße/ Kirschallee sind planungsrechtlich einer Mischgebietsnutzung zuzuordnen. Für die geplanten technischen Anlagen innerhalb der Ver- und Entsorgungsflächen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Maßnahmen zur Immissionsminderung vorzusehen.

Die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung, der sogenannten „Nullvariante“ wurden überschlägig prognostiziert, um eine Referenz für die Beurteilung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erhalten. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Für die bisher an die Landwirtschaftsfläche angrenzenden Wohngrundstücke bliebe die freie Sicht in die offene Landschaft erhalten. Es fänden vor Ort keine zusätzlichen Bodenversiegelungen statt, wodurch es auch zu keiner Verringerung der Grundwasserneubildung und der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen käme. Auf der anderen Seite würden jedoch auch die negativen Auswirkungen der intensiven Ackernutzung fortwirken. Dazu zählen Erosionsgefährdung, eine geringe Artenvielfalt sowie eine Belastung der Anwohner durch Stäube und mögliche Gerüche. Die Nachfrage nach Wohnraum würde sehr wahrscheinlich durch Siedlungserweiterungen an anderer Stelle gedeckt werden, wobei ebenfalls negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten wären. Darüber hinaus wäre auf der Fläche die Errichtung eines privilegierten Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB denkbar, welches einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle entgegenstünde.

Zusammenfassend ist mit der Planung unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern verbunden.