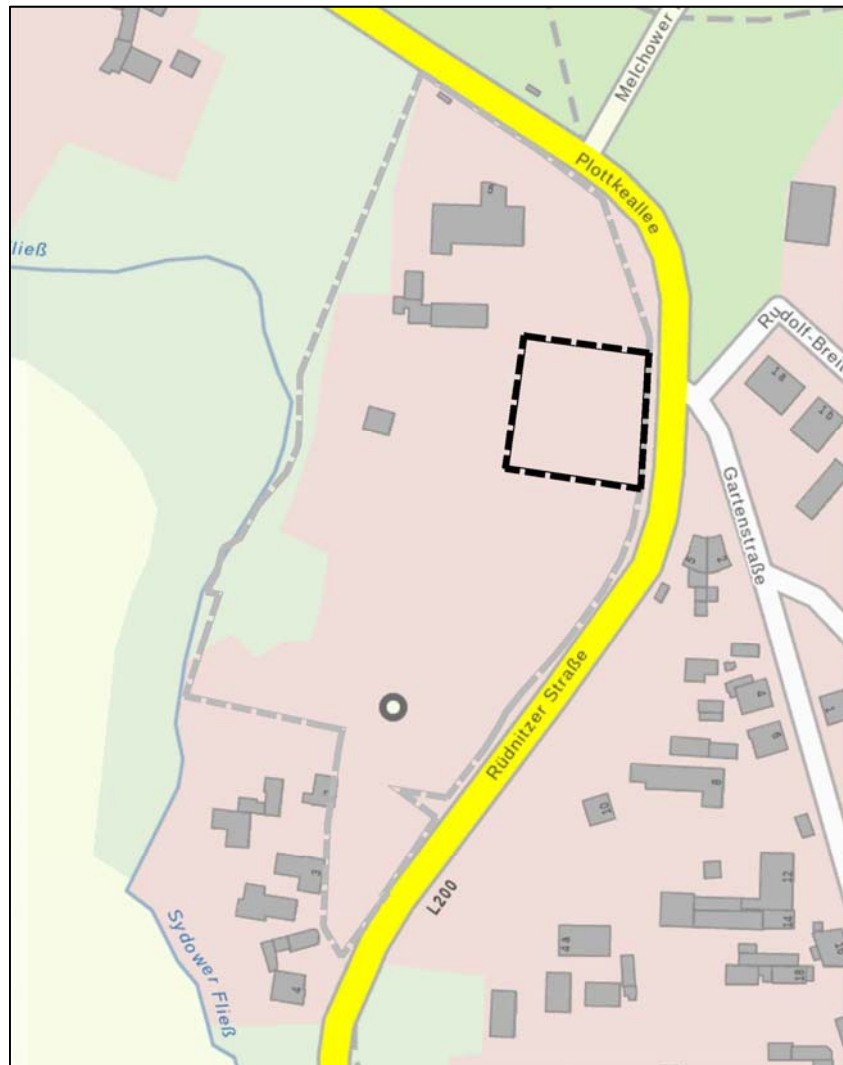




# 1. Änderung des Bebauungsplans „Rüdnitzer Straße / Plottkeallee“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Entwurf April 2025



# **1. Änderung des Bebauungsplans „Rüdnitzer Straße / Plottkeallee“**

**Entwurf April 2025**

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

**Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: (0 33 38) 75 66 00  
Fax: (0 33 38) 75 66 02  
E-Mail: [info@wow-bernaue.de](mailto:info@wow-bernaue.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>II.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>8</b>
1.	ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN .....	1
1.1.	Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2.	Räumliche Lage, Änderungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	1
1.2.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	2
1.2.2.	Regionalplanung .....	2
1.2.3.	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes .....	2
1.3.	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2.	AUSGANGSSITUATION .....	4
2.1.	Bebauung und Nutzung im Änderungsbereich und dessen Umfeld .....	4
2.2.	Verkehrliche Erschließung .....	4
2.3.	Ver- und Entsorgung .....	4
2.4.	Natur und Umwelt .....	5
2.5.	Bau- und Bodendenkmale .....	7
3.	PLANUNGSKONZEPT .....	8
4.	PLANINHALT .....	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise .....	10
4.4.	Erschließung / öffentliche Straßenverkehrsfläche / Ruhender Verkehr ..	11
4.5.	Natur und Landschaft, Artenschutz .....	11
4.6.	Immissionsschutz .....	12
4.7.	Örtliche Bauvorschriften .....	13
5.	FLÄCHENBILANZ .....	13
6.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	13
<b>III.</b>	<b>ANLAGE</b> .....	<b>15</b>
	Planzeichnung Teil A und B des ursprünglichen Bebauungsplans „Rüdritzer Straße / Plottkeallee“ .....	15

## **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

Abbildung 1: Biotoptypenkarte.....	5
Abbildung 2: Darstellung Bodendenkmal und Geltungsbereich .....	7
Abbildung 3: Darstellung des Änderungsbereiches auf dem Bebauungskonzept des geplanten Verwaltungsgebäudes .....	8
Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet .....	5
Tabelle 2: Nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume .....	5
Tabelle 3: Städtebauliche Kennwerte .....	13



# **I. PLANZEICHNUNG**





# Teil - A1 - Planzeichnung

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) bleiben unverändert.

0 10 20 30 40 50m

## Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Änderungen sind in magenta dargestellt

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

aufgehobene Baugrenze

neue Baugrenze

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Rüdritzer Straße / Plottkeallee" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

aufgehobene Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

aufgehobene Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

## Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

0,4; 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

II-III, II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

EH Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

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

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (Sydower Fließ, Wasserstand März 2022)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nach 4.1 textlich festgesetzt sind

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen 5,0 m ab Böschungsoberkante (§ 38 WHG)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal Nr. 40554 „Siedlung Eisenzeit“ und Umgebungsschutz des Denkmals "Stadtspark einschließlich Wasserturm, Heldenhain, Denkmal für die Opfer des Faschismus (Odf)" ID-Nr. 09175345

### Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

### Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter (m)

Abriss / Rückbau bestehender Anlagen

Umgrenzungen des im Kataster registrierten Altstandortes „Wäscherei Biesenthal“ (Altatlasnummer: S06/07, vollständig saniert und für eine Wohnnutzung freigegeben)

## Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)

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

Gebäude (Bestand)

öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Geländehöhe über Normalhöhennull

Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Zaun

Böschung

Biesenthal Übersichtsplan der Stadt Biesenthal mit Darstellung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Kartengrundlage:  
© GeoBasis-DE/LGB 2022

## 1. Änderung des Bebauungsplans "Rüdritzer Straße / Plottkeallee"

Entwurf  
April 2025

Teil A1 - Planzeichnung  
M 1:1.000

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

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

Streichung der Abgrenzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

Streichung der Baugrenzen

Neue Baugrenzen

Neue Abgrenzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

# Teil A2 - Verfahrensvermerke und Gesetzliche Grundlage

## Verfahrensvermerke

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

Biesenthal, .....

Amtsdirektor

Siegel

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

Bernau bei Berlin, .....

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

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

Biesenthal, .....

Amtsdirektor

Siegel

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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. .... für das Amt Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal, .....

Amtsdirektor

Siegel

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Stadt Biesenthal

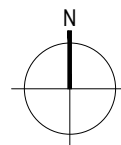
## 1. Änderung des Bebauungsplans "Rüdnitzer Straße / Plottkeallee"

### Entwurf

April 2025

## Teil A2 - Verfahrensvermerke und gesetzliche Grundlage

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



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

## **II. BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES**



## **1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

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

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rüdritzer Straße / Plottkeallee“ ist der Verwaltungsneubau des Amtes Biesenthal-Barnim geplant. Grundlage hierfür bildet das Ergebnis eines Architekturwettbewerbes, dessen Siegerentwurf ein rechteckiges Atrium mit einem seitlich angesetzten Kubus vorsieht.

Die besondere Anforderung an den geplanten Verwaltungsstandort liegt darin, dass der Neubau unter Berücksichtigung des Erhalts des alten Verwaltungsgebäudes an der Plottkeallee realisiert werden muss, da keine Zwischenunterbringungsmöglichkeit für die Verwaltungsmitarbeiter im Bauzeitraum gefunden wurde.

Vor diesem Hintergrund wurden Standortanpassungen mit dem Ergebnis vorgenommen, dass der Gebäudekörper weiter in Richtung Osten zur Rüdritzer Straße verschoben werden soll. Städtebaulich ließe sich so eine erheblich bessere Lösung realisieren, als aus dem Wettbewerb hervorging. Dies wirkt sich jedoch nachteilig auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus. Der Gebäudekörper überschreitet die Baugrenze und nimmt teilweise ein ursprünglich für einen Einzelhandels- und Hotelstandort geplantes Baufeld ein.

Die Amtsverwaltung Biesenthal-Barnim hat mit Schreiben vom 17.07.2024 daraufhin bei der unteren Bauaufsicht des Landkreises Barnim prüfen lassen, ob eine solche Überschreitung als Befreiung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zulässig wäre. Mit Rückantwort vom 01.08.2024 (Az.: 02698-2024-07) wurde mitgeteilt, dass die Grundzüge der Planung berührt wären und eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig sei. Um vor diesem Hintergrund die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung des neuen Verwaltungsgebäudes zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 21.11.24 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Inhalt der Änderungen des Bebauungsplans ist die Anpassung der Baufelder MU1 und MU2a sowie die Nutzungsartengrenzen.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt.

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

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Stadtrand von Biesenthal, unmittelbar westlich der Rüdritzer Straße, im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Rüdritzer Straße / Plottkeallee“ innerhalb des Flurstückes 1648 der Flur 7 in der Gemarkung Biesenthal. Er umfasst eine Fläche von ca. 1.706 m<sup>2</sup>. Das Flurstück ist in Eigentum des Amtes Biesenthal-Barnim.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird die Planunterlage des ursprünglichen Bebauungsplanes mit dem Katasterstand vom März 2022 verwendet, auch wenn sich außerhalb des Änderungsbereiches die Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen z.T. geändert haben. Bezogen auf den Änderungsbereich weist die ursprüngliche Planunterlage aber die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach, und sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit eindeutig möglich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass südlich des Änderungsbereiches die ursprünglichen Flurstücke 1705, 90/3, 90/5, 113/2, 113/4 und 113/6 zum Flurstück 1730

vereinigt wurden. Zum besseren Verständnis werden in den nachfolgenden Ausführungen jeweils die alte und die neu Flurstücksbezeichnung angegeben.

### **1.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Mit Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 gelten die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Danach liegt die Stadt Biesenthal gemäß Festlegungskarte nach Z 1.1 im Strukturraum „Weiterer Metropolenraum“ (WMR) und ist keiner zentralörtlichen Funktion zugeordnet.

Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes im Siedlungsgebiet von Biesenthal entspricht den o.g. Funktionen und stimmt auch mit dem Grundsatz 5.1 LEP HR - Innenentwicklung und Funktionsmischung - sowie Grundsatz 5.10 LEP HR - Nachnutzung von Konversionsflächen - überein.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans waren bereits an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung angepasst. Die vorgesehene Änderung betrifft den Geltungsbereich der Baufelder MU1 und MU2a sowie den Verlauf der Abgrenzung des zulässigen Maßes und Art der baulichen Nutzung. Die Art der Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) wird nicht geändert. Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung werden durch die geplante Änderung nicht berührt.

### **1.2.2. Regionalplanung**

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim stellt auf der Fläche des Änderungsbereiches ein Vorbehaltsgebiet für Siedlungen dar. Gemäß G 4.1 des Integrierten Regionalplans Uckermark Barnim sind Wohnnutzungen gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen mit besonderem Gewicht zu bemessen und bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten zu entwickeln.

Die Änderung betrifft das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte urbane Gebiet nicht und ist damit mit dem Grundsatz 4.1 des integrierten Regionalplans Uckermark Barnim vereinbar.

### **1.2.3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Das im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte urbane Gebiet wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entwickelt. Die Änderung des Bebauungsplans verändert die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht, weshalb sie mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan vereinbar ist.



### 1.3. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da:

- die Inanspruchnahme von Flächen eines bereits bebauten Grundstücks innerhalb des Siedlungszusammenhang einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO als weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

#### Verfahrensablauf

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Rüdritzer Straße / Plottkeallee“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung von Biesenthal am 21.11.24 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. \_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

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

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

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung von Biesenthal am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Entwurf vom April 2025, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ statt.

5) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind mit Anschreiben vom \_\_\_\_\_. insgesamt \_\_ Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Fristende zum \_\_\_\_\_. beteiligt worden. Eingegangen sind insgesamt \_\_ Stellungnahmen.

6) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der abschließende Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal am \_\_\_\_\_. gefasst.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

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

Der ca. 2,16 ha große Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wird durch die Rüdnitzer Straße, die Plottkeallee und das Sydower Fließ begrenzt. Er setzt sich aus dem beräumten Standort einer ehemaligen Wäscherei im Süden und dem nördlich liegenden Gelände der Amtsverwaltung mit Verwaltungsgebäude, Nebengebäuden und Parkplatz zusammen.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Teil des Geländes der Amtsverwaltung und grenzt unmittelbar an die Rüdnitzer Straße an. Er ist unbebaut und durch Rasen- und Gehölzflächen geprägt.

Für den südlichen Teil des ehemaligen Wäschereigeländes besteht ein genehmigtes, aber noch nicht umgesetztes Bauvorhaben zur Errichtung von fünf Wohngebäuden mit insgesamt 100 WE. Dabei ist im unmittelbaren südlichen Anschluss an den Änderungsbereich die Errichtung eines Parkplatzes vorgesehen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Bereich des Parkplatzes auch Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe zulässig, die jedoch nicht Gegenstand des genehmigten Vorhabens sind.

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich ist durch die Rüdnitzer Straße (L200) erschlossen. Entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten bestehen bereits jetzt über den öffentlichen Parkplatz des Verwaltungsgebäudes.

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

Da der Änderungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien Trink- und Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich.

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



Die Andienung der Vorhabensfläche für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist durch die direkte Anbindung an die L200 (Rüdritzer Straße / Plottkeallee) gewährleistet. Die geplante innere Erschließung des Plangebietes ist so zu dimensionieren, dass Entsorgungsfahrzeuge ungehindert die Müllstandsflächen erreichen können. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang).

Die Regenwasserversickerung soll vor Ort geschehen, soweit dies möglich und nicht verunreinigt ist. Damit sollen die Auswirkungen durch Bodenversiegelung gemindert und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Mit technischen Maßnahmen wie Mulden oder Rigolen sollte die Versickerung des Regenwassers möglich sein.

## 2.4. Natur und Umwelt

In diesem Abschnitt erfolgt eine Beschreibung der Bestandssituation der für den Änderungsbereich relevanten Umweltschutzgüter.

### Biotope und Vegetation

Bei dem Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine unbebaute Fläche, welche durch flach bewachsenen Scherrasen und ein flächiges Laubgebüsch geprägt ist. Östlich verläuft ein Schotterweg. Die Biotope besitzen eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Drei vorhandene Einzelbäume sind durch die Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützt. Gegenwärtig wird die Rasenfläche temporär als Baustellenlager für die Verlegung von Glasfaserleitungen genutzt.

In den beiden nachfolgenden Tabellen sind die Bestandsbiotope und Einzelbäume des Plangebietes aufgelistet (siehe auch Abbildung 1: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite)).

*Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet*

Code	Biotoptypen	Wert	Schutz	Fläche
05162	Artenarmer Scherrasen	gering - mittel	-	862 m <sup>2</sup>
07100	Flächiges Laubgebüsch	mittel - hoch	-	685 m <sup>2</sup>
12652	Wasserdurchlässig befestigte Wege	sehr gering	-	159 m <sup>2</sup>
Gesamt				1.706 m <sup>2</sup>

*Tabelle 2: Nach Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume*

Baumart	Anzahl	Lage
Fichten	1	Garten
Weide	1	Garten
Birke	1	Garten
Gesamt	3	

### Fauna und Artenschutz

Die faunistische Bedeutung Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes wird im Wesentlichen durch die Lage im Siedlungsraum und im Nahbereich eines Fließgewässerbiotops sowie das Vorhandensein von Gebäuden und Altbäumen als Lebensräume und Fortpflanzungsstätten bestimmt. Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Vorkommen wurde bei der Aufstellung des ursprünglichen



Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet<sup>1</sup>. Der AFB basiert auf einer Potenzialanalyse der vorhandenen Lebensraumstrukturen zu möglichen Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien.

Innerhalb des Änderungsbereich ist in Bezug auf Brutvögel kein Vorkommen von Höhlen- und Nischenbrütern zu erwarten, da sich hier keine baulichen Anlagen befinden und keine Bäume mit Baumhöhlen festgestellt wurden. Dementsprechend ist auch nicht von Quartiersstrukturen für Fledermäuse auszugehen.

Dagegen bieten die vorhandenen Bäume sowie das Laubgebüsch Lebensraum für boden-, gebüsch- und baumbrütende Vogelarten, wobei aufgrund der relativ kleinflächigen Gehölzstrukturen und der Siedlungsnähe lediglich häufige Arten erwartet werden. Dazu zählen u.a. Ringeltaube, Türkentaube, Girlitz, Grünfink, Amsel, Singdrossel, Buchfink, Bluthänfling und Stieglitz sowie Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp, Dorngrasmücke und Fitis.

Brutstätten für Amphibien wurden entlang der Uferzone des weiter westlich verlaufenden Sydower Fließes ausgemacht. Erwartet werden auf den Flächen der Grasfrosch, Moorfrosch, Teichfrosch, Teichmolch und die Erdkröte. Aufgrund der unmittelbaren Nähe befindet sich die Eingriffsfläche innerhalb der Wanderentfernungen aller fünf Amphibienarten und kann den genannten Arten auch selbst als Sommer- und Winterhabitat dienen. Von den genannten Arten wird lediglich der Moorfrosch in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt. Alle weiteren sind besonders geschützt und bis auf den Grasfrosch nach den Roten Listen Brandenburgs und Deutschlands ungefährdet.

#### Grundwasser und Oberflächengewässer

Westlich des Geltungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 65 m bis 70 m zum Änderungsbereich das Sydower Fließ (Gewässernummer: 6962646, Gewässer II. Ordnung) für das der WBV „Finowfließ“ unterhaltungspflichtig ist. Der nach § 38 WHG zu beachtende Gewässerrandstreifen ist ca. 50 m vom Änderungsbereich entfernt.

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

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

---

<sup>1</sup> Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Bauvorhaben im Bereich Amtsgebäude/ Plottkeallee und alter Wäscherei/ Rüdnitzer Straße am Sydower Fließ in Biesenthal, Dipl. Ing. Thomas Grewe, 16259 Falkenberg, Stand 08.02.2022

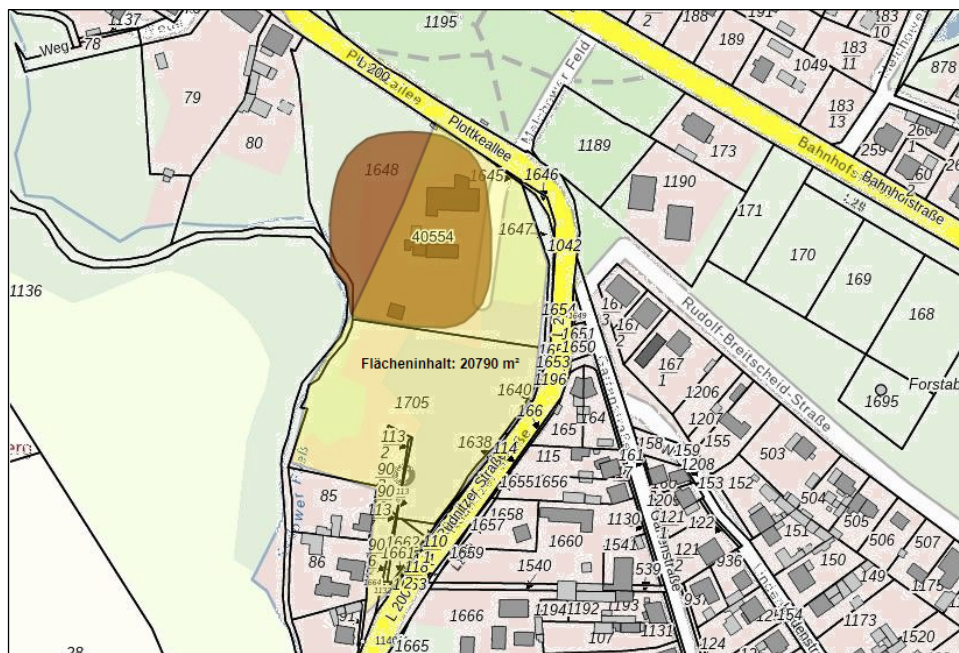
## 2.5. Bau- und Bodendenkmale

Außerhalb des Änderungsbereiches liegt unmittelbar westlich das Bodendenkmal Nr. 40554 „Siedlung Eisenzeit“ (Flurstück 1648), welches nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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

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

Abbildung 2: Darstellung Bodendenkmal und Geltungsbereich



© GeoBasis-DE/LGB/BKG 2022

### 3. PLANUNGSKONZEPT

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, Planungsrecht für den geplanten Verwaltungsneubau der Amtsverwaltung Biesenthal-Barnim zu schaffen. Dieser basiert auf dem Siegerentwurf eines architektonischen Wettbewerbes, der ein Atriumgebäude mit einem seitlich angesetzten Kubus vorsieht. Die beiden 2-geschossigen, quadratische Baukörper sind an einer Ecke voneinander versetzt, so dass ein Vorplatz als Eingangssituation geschaffen wird.

Da es erforderlich wurde, das bestehende Verwaltungsgebäude während der Bauzeit zu erhalten und weiter zu nutzen, wurde die ursprünglich geplante Lage des Neubaus verschoben. Er ist nun südlich bzw. südöstlich des Bestandsbaus geplant, so dass beide Gebäude temporär nebeneinander bestehen können.

Durch die Verschiebung ragt das Atriumgebäude über die festgesetzten Baugrenzen hinaus und nimmt Teile des ursprünglich für einen Einzelhandels- und Hotelstandort geplanten Baufeldes ein.

Um den Verwaltungsneubau an der verschobenen Lage verwirklichen zu können, werden die Abgrenzungen der Baufelder entsprechend angepasst. Dabei wird das Baufeld für den Einzelhandels- und Hotelstandort verkleinert und auf das südlich angrenzende private Flurstück 1730 (ehemalig 1705) beschränkt. Gemäß einem genehmigten Bauantrag ist an dieser Stelle zwar der Anwohnerparkplatz einer Wohnbebauung geplant. Dennoch wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Einzelhandels- und Hotelnutzung beibehalten, um deren etwaige zukünftige Realisierung zu ermöglichen.

Abbildung 3: Darstellung des Änderungsbereiches auf dem Bebauungskonzept des geplanten Verwaltungsgebäudes. Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Plans „Aussenanlagen“ im Maßstab 1:200 von Gartenlabor Landschaftsarchitektur, Stand: 04.07.2024 (nachfolgende Seite)

### 4. PLANINHALT

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Dieses dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Der geplante Verwaltungsneubau fällt unter die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO angeführten Anlagen für Verwaltungen und ist damit in einem urbanen Gebiet allgemein zulässig.

Die festgesetzte Art der Nutzung ist nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes. Es werden aber die Abgrenzungen der einzelnen Gebietsteile geändert, für die im Detail unterschiedliche Arten der Nutzungen festgesetzt sind.

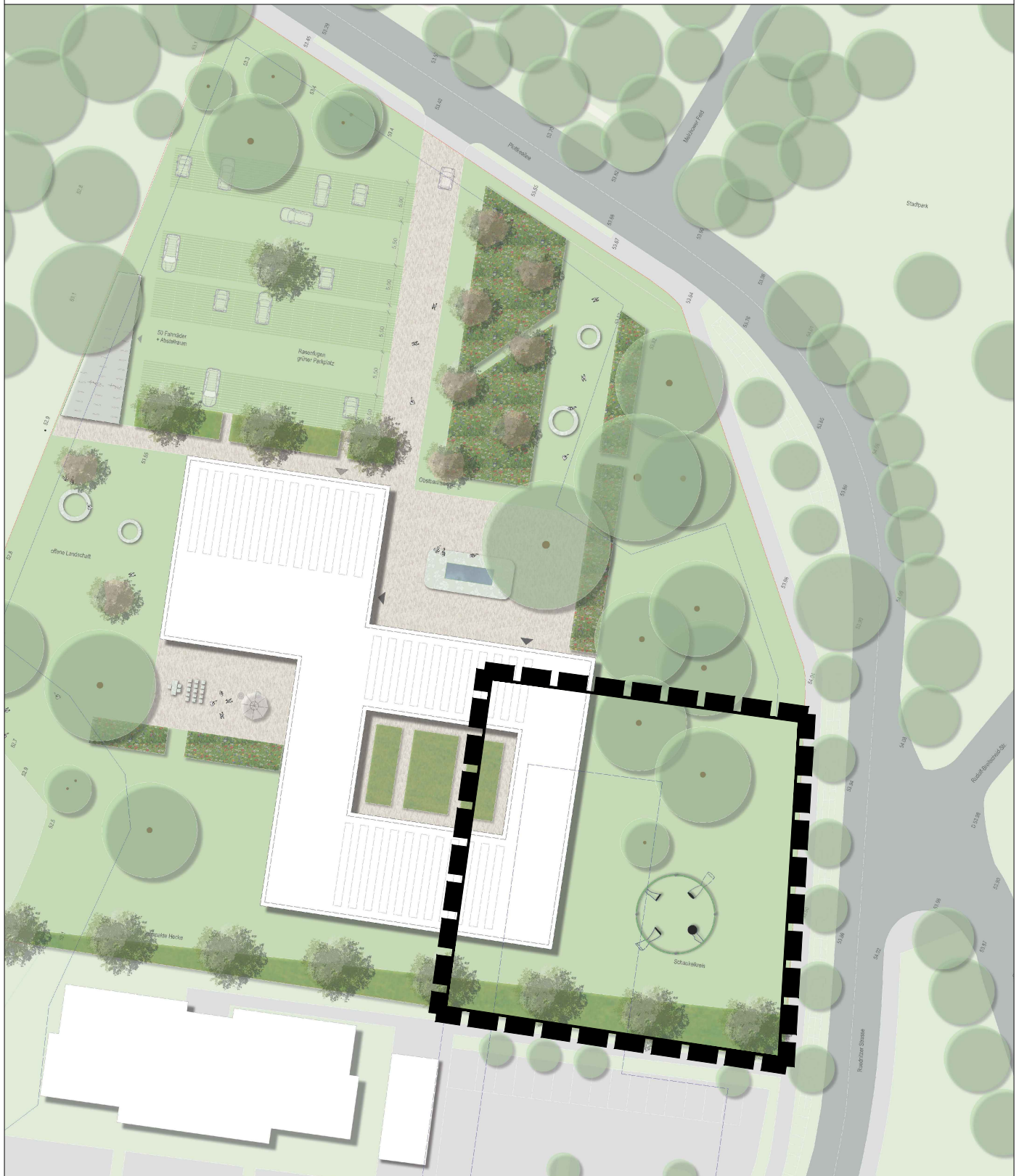
Im Bebauungsplan ist das urbane Gebiet in die Gebietsteile MU1, MU2 und MU2a gegliedert, die sich nach der Zulässigkeit einzelner Arten der baulichen Nutzungen, dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise unterscheiden. Das geplante Verwaltungsgebäude sollte ursprünglich vollständig im Gebietsteil MU1 errichtet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das MU1 auf den nördlichen Teil des früheren MU2a erweitert, welches durch den Verwaltungsneubau mit in Anspruch genommen werden soll. Das MU2a wird bis zur Grenze der Flurstücke 1648 und 1730 (ehemalig 1705) zurückgezogen und liegt damit nur noch auf Teilen des privaten Flurstücks



# Abbildung 3

Darstellung des Änderungsbereiches auf dem Bebauungskonzept des geplanten Verwaltungsneubaus



1730 (1705). Die Größe des MU2a verringert sich von 2.425 m<sup>2</sup> auf 974 m<sup>2</sup> während sich die Fläche des MU1 von 8.313 m<sup>2</sup> auf 9.763 m<sup>2</sup> vergrößert.

Die Verschiebung der Grenzen der beiden Gebietsteile hat Auswirkungen auf einzelne Arten der dort jeweils zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen und Anlagen. Gemäß der textliche Festsetzung 1.2 sind in dem für die Errichtung des Verwaltungsgebäudes vorgesehenen Gebietsteil MU1 sowie in dem südlich anschließenden MU2 Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe explizit ausgeschlossen. Sie sollen nur in dem mit MU2a bezeichneten Gebietsteil zulässig sein. Mit der Verschiebung der Gebietsteilgrenzen entfällt in dem erweiterten Teil des MU1 die Zulässigkeit von Einzelhandels- und Beherbergungsbetrieben, die somit nur noch in dem verkleinerten Teil des MU2a zulässig sind. Im MU2a verbleibt aber ausreichend substanzieller Raum, um auf 974 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Beherbergungseinrichtungen umsetzen zu können. Denkbar ist dabei beispielsweise eine Überbauung der geplanten Stellplatzanlage.

Der für das gesamte urbane Gebiet festgesetzte Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten (textlichen Festsetzungen 1.1) ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und gilt weiterhin fort.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Diese Nutzungsmaße sind für die Gebietsteile MU1 und MU2, einschließlich des MU2a, unterschiedlich festgesetzt:

MU1: GRZ 0,6 / zwei Vollgeschosse als Mindestmaß sowie vier Geschosse als Höchstmaß

MU2/2a: GRZ 0,4 / zwei Vollgeschosse als Mindestmaß sowie drei Geschosse als Höchstmaß

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Abgrenzungen der Gebietsteile MU1 und MU2/2a verschoben. Dabei gelten die jeweils festgesetzten Nutzungsmaße auch für die in ihrer Größe und Lage veränderten Gebietsteile fort. Das heißt, dass in dem auf das MU2a erweiterten Teil des MU1 nun auch eine GRZ von 0,6 sowie II-IV Geschosse zulässig sind. Diese Maße sind für die Realisierung des im erweiterten MU1 geplanten Verwaltungsneubau ausreichend.

In dem verkleinerten Gebietsteil MU2/2a haben weiterhin die festgesetzte GRZ von 0,4 sowie II-II Vollgeschosse Bestand.

Durch die Veränderung der Größe der Gebietsteile verändern sich die sich aus der GRZ ergebende zulässigen Grundflächen wie folgt:

### MU1:

Urspr. Grundstücksfläche 8.313 m <sup>2</sup> x (GRZ 0,6 + 0,2 <sup>2</sup> ) =	6.650,4 m <sup>2</sup>
Neue Grundstücksfläche 9.763 m <sup>2</sup> x (GRZ 0,6 + 0,2) =	7.810,4 m <sup>2</sup>
Veränderung zulässiger Grundfläche:	+ 1.160,0 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

MU2/2a:

Urspr. Grundstücksfläche $11.706 \text{ m}^2 \times (\text{GRZ } 0,4 + 0,2) =$	7.023,6 m <sup>2</sup>
Neue Grundstücksfläche $10.255 \text{ m}^2 \times (\text{GRZ } 0,4 + 0,2) =$	6.153,0 m <sup>2</sup>
Veränderung zulässiger Grundfläche:	<b>- 870,6 m<sup>2</sup></b>

Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes vergrößert sich die zulässige Grundfläche im Saldo um 289 m<sup>2</sup> auf 13.963 m<sup>2</sup>.

### 4.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. nur nach den Maßgaben der textlichen Festsetzung 2.3 für bestimmte Ausnahmen überschritten werden dürfen.

Durch die Baugrenzen werden im ursprünglichen Bebauungsplan zwei Baufelder gebildet. Davon umgrenzt das erste größere Baufeld weite Teile der Gebietsteile MU1 und MU2, wodurch eine weitreichende Flexibilität für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken eingeräumt wird. Der geplante Verwaltungsneubau war ursprünglich innerhalb des nördlichen Teils des Baufeldes geplant.

Das zweite kleinere Baufeld liegt im Gebietsteil MU2a und gibt mit einer erweiterten Baukörperausweisung einen L-förmigen Gebäudegrundriss für den ursprünglich geplanten Beherbergungsbetrieb (Hotel) und Lebensmittelmarkt vor.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das große Baufeld nahezu auf den gesamten nördlichen Teil des ursprünglichen MU2a um ca. 719 m<sup>2</sup> erweitert. Davon ausgenommen ist jeweils ein 3 m breiter Abstand zur Rüdnitzer Straße sowie zur südlich liegenden Grundstücksgrenze (Grenze der Flurstücke 1648 und 1730 (ehemalig 1705)). Ziel ist es, einen hinreichenden Spielraum für die Verschiebung des geplanten Verwaltungsneubaus zu schaffen.

Das dort ursprünglich befindliche L-förmige Baufeld des MU2a wird bis auf die Grenze der Flurstücke 1648 und 1730 (ehemalig 1705) verkleinert, sodass eine überbaubare Grundstücksfläche von 974 m<sup>2</sup> verbleibt.

Da die nördliche Baugrenze des Baufelds mit der Grundstücksgrenze zusammenfällt, ist ein Heranbauen nur möglich, wenn öffentlich-rechtliche Baulasten gesichert werden, die sich auf das Nachbargrundstück erstrecken. Sofern eine solche Vereinbarung nicht zu Stande kommt, ist zur Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche von min. 3,0 einzuhalten, sodass die ausschöpfbare Größe der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 857 m<sup>2</sup> betragen würde. Auch sie lässt die Errichtung eines, wenn auch kleineren Gebäudekörpers für einen Beherbergungsbetrieb und einen Lebensmittelmarkt zu.

Die Bauweise bleibt gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert. In dem nunmehr vergrößerten Gebietsteil MU 1 sind Einzelhäuser mit einer abweichenden Bauweise gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 zulässig. Danach darf die Gebäudelänge bis zu 80 m betragen, so dass sich der geplante Verwaltungsneubau verwirklichen lässt.

In den Gebietsteilen MU 2 und MU 2a sind weiterhin Einzelhäuser und Hausgruppen mit einer offenen Bauweise zulässig.



#### **4.4. Erschließung / öffentliche Straßenverkehrsfläche / Ruhender Verkehr**

Erschlossen wird der Änderungsbereich weiterhin von der überörtlichen Rüdnitzer Straße (L200). Die Zufahrt der neuen Amtsverwaltung ist an der Plottkeallee (L200) geplant. Sie befindet sich im Bereich der heutigen Zufahrt der Amtsverwaltung.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Straßenverkehrsflächen geplant.

#### **4.5. Natur und Landschaft, Artenschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

##### Versiegelung

Die Verschiebung der Grenze zwischen den Gebietsteilen MU1 und MU2/2a, für die unterschiedliche GRZ-Werte festgesetzt sind, führt im Saldo zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche (einschließlich der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) um 289 m<sup>2</sup> auf nun 13.963 m<sup>2</sup>. Dadurch erhöht sich auch die maximal mögliche Versiegelung entsprechend. Aufgrund der vergleichsweise geringen Zunahme sind keine gravierenden Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser zu erwarten, zumal das gesamte Plangebiet eine erhebliche Vorversiegelung aufwies. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt, dass ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich ist.

##### Sydower Fließ

Das Sydower Fließ ist aufgrund der Entfernung von 65 m – 70 m von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Weder die Baugebiete noch die überbaubaren Grundstücksflächen rücken näher an das Fließgewässer heran, so dass auch der Gewässerrandstreifen nicht berührt wird.

##### Biotope

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzliche Teilflächen eines artenarmen Scherrasens und eines flächigen Laubgebüsches sowie drei nach der Biesenthaler Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume erfasst. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser Biotope war aber bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes möglich, da sie nicht zum Erhalt festgesetzt waren und Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Um sich daraus ergebenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entgegenzutreten sieht bereits der ursprüngliche Bebauungsplan mit Blick auf das Leitbild „Natur-Park-Stadt Biesenthal“ neue Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken vor (siehe textliche Festsetzung 3.2). Darüber hinaus sind für die Fällung des geschützten Einzelbäume gemäß der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### Artenschutz

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dessen Ergebnis hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien von der Planung betroffen sein können. Im Änderungsbereich kann es bei Fällung der Einzelbäume sowie des flächigen Laubgebüsches während der Baumaßnahmen potenziell zur Störung sowie Tötung oder Verletzung von Vögeln bzw. Eiern in Nestern kommen. Von einer Betroffenheit von Fledermäusen ist aufgrund des Fehlens geeigneter Quartiersstrukturen im Änderungsbereich nicht auszugehen.

In geringem Maß ist ein Verlust von potenziellen Teilhabitaten bzw. Landlebensräumen von Amphibien nicht auszuschließen.

Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise, die im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch die untere Naturschutzbehörde zu beauftragen und von den Antragstellern zu beachten sind. Der Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann dadurch auch im Änderungsbereich vermieden werden. In Bezug auf die im Änderungsbereich maßgeblichen artenschutzrechtlichen Belange sind insbesondere folgende Hinweise von Belang:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sowie der Störung von Brutvögeln auf angrenzenden Grundstücken soll die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. September bis zum 28. Februar.
- Das Ufer des Sydower Fließ wird entlang des Geltungsbereiches mit einem geeigneten Amphibienschutzzaun von der Baugebietsfläche abgegrenzt. Der Zaun muss während der gesamten Bauzeit funktionstüchtig gehalten werden, um ein Einwandern von Amphibien und Reptilien in den Baustellenbereich zu vermeiden. Der Schutzzaun ist durch regelmäßige Mahd von überwuchernder Vegetation freizuhalten, um ein Überklettern durch Kleintiere zu verhindern. Aufbau und Instandhaltung des Schutzzauns sollen durch eine ökologische Baubegleitung unterstützt und begleitet werden.

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

## **4.6. Immissionsschutz**

Um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu begegnen, ist im Bebauungsplan entlang der Plottkeallee und der Rüdritzer Straße eine ca. 20 m tiefe Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. In dieser müssen gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bestimmtes bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) gemäß DIN 4109-1:2018-01 aufweisen.

Das durch die Änderung des Bebauungsplanes erweiterte Baufeld des MU1 erstreckt sich teilweise auch auf diese Vorkehrungsfläche. Sofern der Verwaltungsneubau in die Fläche hineinragt, sind an den betreffenden Gebäudeteilen die festgesetzten Anforderungen zu erfüllen. Der Schutz vor Verkehrslärm ist dadurch gewährleistet.

#### 4.7. Örtliche Bauvorschriften

Belange von Örtlichen Bauvorschriften werden nicht berührt.

### 5. FLÄCHENBILANZ

Veränderung der Flächenbilanz bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans.

	Ursprünglicher Bebauungsplan		1. Änderung (gesamter Geltungsbereich B-Plan)	
Geltungsbereich	21.629 m <sup>2</sup>	100,0 %	21.629 m <sup>2</sup>	100,0 %
Urbanes Gebiet (MU)	20.018 m <sup>2</sup>	92,5 %	20.018 m <sup>2</sup>	92,5 %
davon MU1	8.313 m <sup>2</sup>	41,5 %	9.763 m <sup>2</sup>	48,8 %
MU2/2a	11.706 m <sup>2</sup>	58,5 %	10.255 m <sup>2</sup>	51,2 %

Tabelle 3: Städtebauliche Kennwerte

### 6. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

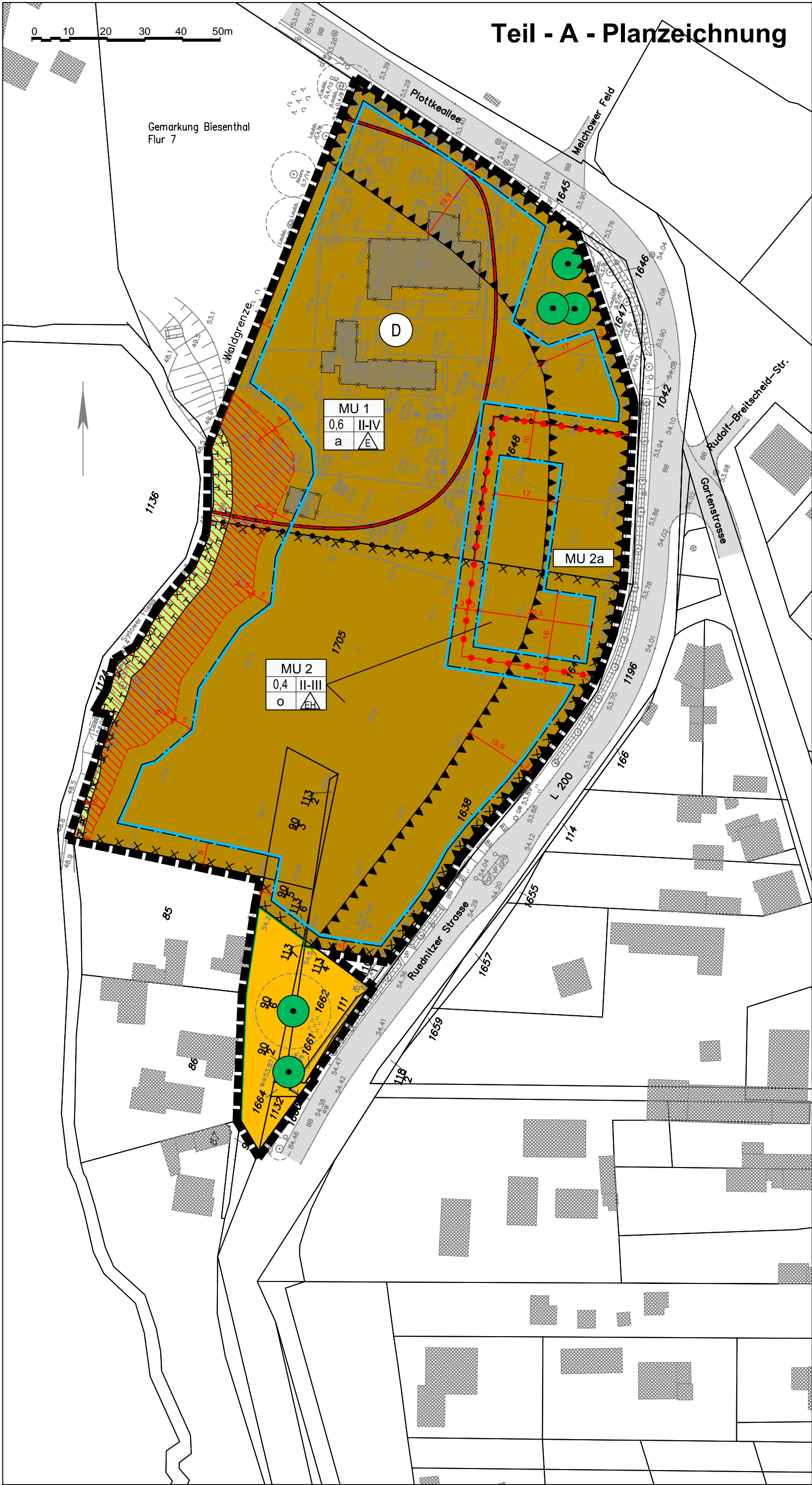
**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



### **III. ANLAGE**

**Planzeichnung Teil A und B des ursprünglichen Bebauungsplans „Rüdnitzer Straße / Plottkeallee“**



# Teil - A - Planzeichnung

## Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

**MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

0,4; 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

II-III, II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

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

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (Sydower Fließ, Wasserstand März 2022)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nach 4.1 textlich festgesetzt sind

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen 5,0 m ab Böschungsoberkante (§ 38 WHG)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter (m)

Abriss / Rückbau bestehender Anlagen

Umgrenzungen des im Kataster registrierten Altstandortes „Wäscherei Biesenthal“ (Altlastennummer: S06/07, vollständig saniert und für eine Wohnnutzung freigegeben)

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)

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

Gebäude (Bestand)

öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Geländehöhe über Normalhöhennull

Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Zaun

Böschung

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



Kartengrundlage:  
© GeoBasis-DE/LGB 2022

**Bebauungsplan**  
**"Rüdritzer Straße / Plotkeallee"**

**Satzungsfassung**

März 2023

M 1: 1.000

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

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



## Teil B - Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 In den Urbanen Gebieten -MU- sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Nur in dem mit "2a" bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes -MU 2- sind Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe sind in den übrigen Teilgebieten des MU unzulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

- 2.1 Im Urbanen Gebiet -MU 1- wird eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf bis zu 80 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 und Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 Im Urbanen Gebiet -MU 2- darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur Grundflächenzahl 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 In den Urbanen Gebieten -MU- ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,0 m, für Terrassen bis 2,0 m und für Tiefgaragen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- 3.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Urbanen Gebietes -MU 2- sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2 In den Urbanen Gebieten -MU 1/2- sind je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche 1 großkroniger Laubb Baum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.3 Zur Wiederherstellung eines mit Gehölzen bestandenen Uferbereiches entlang des Sydower Fließes sind in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (private Grünfläche) Schwarz-Erlen gemäß Pflanzliste Nr. I im Abstand von 2,0 x 2,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.4 Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach textlicher Festsetzung 3.2 und 3.3 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Pflanzlisten aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

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

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

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

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

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

- 5.1. In den Urbanen Gebieten -MU 1/2- sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 5.2 In den Urbanen Gebieten -MU 1/2- sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,5 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen). (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

#### Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Die Baufeldfreimachung sowie notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sollen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. September bis zum 28. Februar.
2. Bei Fällung von Altbäumen mit Quartierstrukturen für Fledermäuse sollen die betroffenen Bäume vorher durch einen Fledermausfachmann auf aktuellen Besatz geprüft werden. Bei Negativbefund sind die Quartierstrukturen mit geeigneten Materialien zu verschließen. Als Ersatz für jeden zu fällenden Habitatbaum sollen 4 fachlich geprüfte Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld in mindestens 4 m Höhe angebracht werden.

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

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

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

6. Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung gemäß den Hinweisen in der Begründung zum Bebauungsplan.

#### Bodenschutzrechtliche Hinweise

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

#### Denkmalrechtliche Hinweise

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt teilweise das Bodendenkmal Nr. 40554 „Siedlung Eisenzeit“, welches nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist.

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

#### Pflanzlisten

Nr. I. Großkronige Laubbäume:

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

Nr. II Kleinkronige Laubbäume:

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

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

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

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie  
‘Gellerts Butterbirne’, ‘Gute Luise’, ‘Poiteau’, ‘Pastorenbirne’,  
‘Bosc’s Flaschenbirne’

Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie  
‘Nanni’, ‘Regina’, ‘Schneiders Späte Knorpel’, ‘Maibigarreau’

Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie  
‘Anna Späth’, ‘Hauszwetsche’, ‘Graf Althans Reneklode’,  
‘Wangenheim’

#### Einsichtnahmevermerk

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

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

Stadt Biesenthal

**Bebauungsplan  
"Rüdritzer Straße / Plottkeallee"**

**Satzungsfassung**

März 2023

M 1: 1.000

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

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

