

Stadt Liebenwalde

Begründung zu dem Bebauungsplan "Am Malzer Kanal" in zwei Teilbereichen

Entwurf vom 26. August 2025

Planungsträgerin

Stadt Liebenwalde
Marktplatz 20
16599 Liebenwalde

Planverfasserin

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Planungsträgerin: Stadt Liebenwalde
Marktplatz 20
16559 Liebenwalde
Ansprechpartner: Bauamt
Herr Henke
Tel: 033054 - 805 42
E-Mail: bauamt@liebenwalde.de

Planverfasserin: Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9
10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M. Sc. Dominique Reyes

Umweltplanung
Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt
Zum Eidhagen 34
33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel.: 05242 - 4049339
E-Mail: sw@l-a-buero.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Silvia Wendholt

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2 Entwicklung der Planungsabsicht	5
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	7
1.4 Planverfahren	7
2. Ausgangssituation	8
2.1 Bebauung und Nutzung	8
2.2 Erschließung	8
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Raumordnung und Landesplanung	9
3.2 Regionalplanung	10
3.3 Flächennutzungsplanung	10
3.4 Sonstige Planungsbindungen	10
4. Planungskonzept	13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Planungskonzept	13
5. Planinhalt	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4 Verkehr	17
5.5 Photovoltaik	17
5.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	17
5.7 Hinweise	18
5.8 Flächenübersicht	19
6. Betrachtung der Umweltbelange	20
6.1 Einleitung	20
6.2 Erstbewertung	21
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
7. Verfahren	30
8. Rechtsgrundlagen	31
Ergänzende Planunterlagen	32

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Malzer Kanal " befindet sich im Süden des Stadtgebiets der Stadt Liebenwalde und ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der Teilbereich Nord umfasst teilweise das Flurstück 4 der Flur 5, Gemarkung Liebenwalde und hat eine Größe von rund 0,25 ha. Der Teilbereich Süd umfasst die Flurstücke 10, 12/1 und teilweise die Flurstücke 6, 7 und 373 der Flur 5 Gemarkung Liebenwalde und hat eine Größe von rund 1,7 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Finowkanal,
- im Osten durch die Berliner Straße (Landesstraße L 21),
- im Süden durch das Grundstück Berliner Str. 63 und
- im Westen durch den Malzer Kanal (Obere Havel-Wasserstraße / Havel-Oder-Wasserstraße).

Zwischen den beiden Teilbereichen befindet sich eine dicht mit Gehölzen bestandene Freifläche.

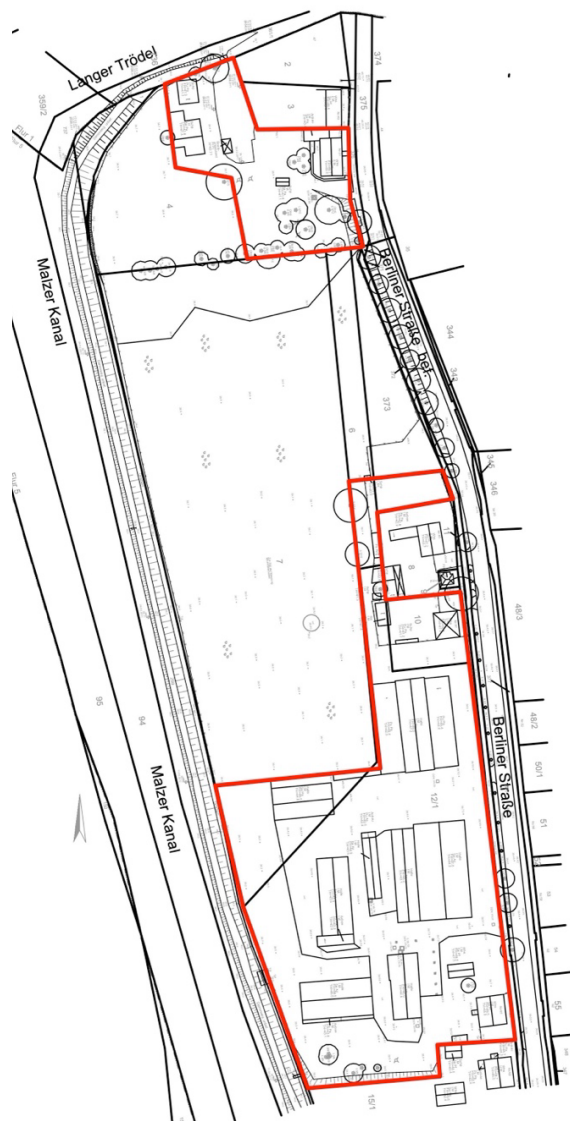


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Die brachliegenden Flächen am Malzer Kanal dienen als Betriebsgelände einer Maschinen-Landtechnik-Firma. Im Jahr 2010 wurde das gesamte Areal von einer privaten Gesellschaft erworben, die ursprünglich die Entwicklung eines Hafens mit Erholungsnutzungen (Marina) planten (Abb. 2). Diese Planung wurde aus umwelttechnischen Gründen von der Stadt Liebenwalde abgelehnt.

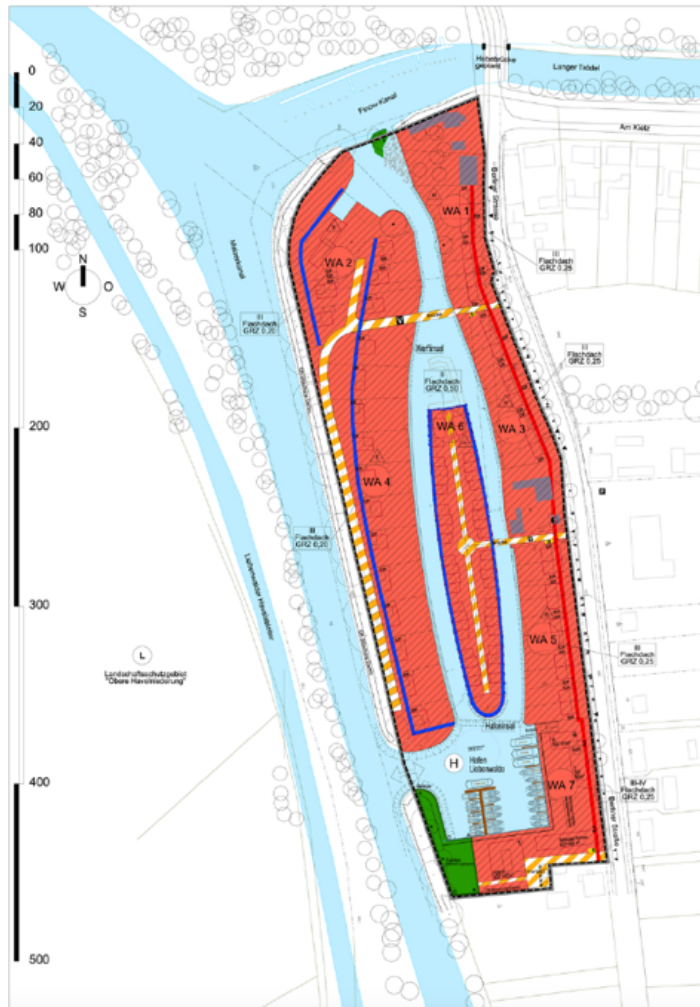


Abb. 2: Bebauungsplan-Entwurf für die Errichtung der Marina (Verfasser: RRP Architekten + Ingenieure)

Seitdem wurden verschiedene Konzepte zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet erarbeitet. Da es sich bei dem Vorhaben um die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen handelt, sollte seinerzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes als einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das aktuelle Konzept zu schaffen (Abb. 3).



Abb. 3: Rahmenplan des Plangebietes (Stand November 2024)

Im Rahmen einer eingeschränkten Behördenbeteiligung stellte der Landkreis Oberhavel in seiner Stellungnahme vom 15. Juli 2024 die Anwendung des § 13a BauGB für die Flächen außerhalb des Innenbereichs in Frage. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a setzt Flächen im bestehenden Innenbereich voraus, die nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind. In Abbildung 3 werden die Innenbereichsflächen mit „I“ und die Außenbereichsflächen mit „II“ gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan wird in zwei Teilbereiche unterteilt. Im ersten Schritt werden ausschließlich die Bereiche im Innenbereich weiterverfolgt, im zweiten Schritt sollen die Bereiche im Außenbereich im Regelverfahren umgesetzt werden. Derzeit ist es jedoch der planerische Wille der Stadt, die Siedlungsentwicklung zunächst innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu realisieren. Es soll eine schrittweise Entwicklung neuer Wohnbauflächen in der Stadt Liebenwalde erfolgen, weshalb die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen nicht mehr verfolgt wird.

Für den Geltungsbereich liegt keine Innenbereichssatzung vor.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude mit angrenzender privater Grünfläche. Westlich davon befindet sich ein Hafen mit ehemaligem Hafengebäude ohne aktuelle Nutzung.

Im südlichen Bereich befinden sich diverse ungenutzte Gewerbegebäude, ein Schornstein und größere versiegelte Flächen sowie zwei Wohngebäude ohne Nutzung. Im Norden des südlichen Bereiches werden Freiflächen durch die angrenzende Wohnnutzung als Garten, Nebenanlagen und als Stellplatz genutzt.

Die baulich vorgeprägten Bereiche mit größeren Bestandsgebäuden und Versiegelungen entlang der Straße werden als im Zusammenhang bebaute Ortsteile eingestuft. Die damit im Zusammenhang stehenden Grundstücksteile, Randbereiche, Nebenanlagen und anliegende aktuell genutzte Freiflächen werden als Einbeziehung der Außenbereichsinseln in geringem Umfang einbezogen. Die übrigen Garten- und Stellplatzflächen werden als genutzte Flächen in der Außenbereichsinsel eingestuft und sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Liebenwalde hat das Ziel von heute 4.500 auf 5.000 Einwohner in den kommenden Jahren zu wachsen. Die Nachfrage nach Wohnbauland spiegelt dieses Ziel wider.

Um die Nachfrage zu decken und das genannte Ziel zu verfolgen, sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, Beherbergungsbetrieben und für ein Ärztehaus geschaffen werden.

1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften eines vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ermittelt (Kap. 6). Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet umfasst das brachliegende Betriebsgelände der ehemaligen Maschinen-Landtechnik-Firma, drei straßenseitige Wohngebäude und einen Kleinhafen mit westlich anliegender alter Werft.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die östlich am Plangebiet entlangführende Berliner Straße (Landesstraße L 21) erschlossen. Die Zufahrten sind bereits hergestellt.

Derzeit befährt die Buslinie 805 der OBV – Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH den Abschnitt der L 21 vorbeiführend am Plangebiet. Die Buslinie verkehrt zwischen Oranienburg Bahnhof (S) und der Hammerallee.

Da der Teilbereich Süd bereits gewerblich genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass die erforderliche Ver- und Entsorgung über die Berliner Straße erfolgen kann. Im Rahmen der Genehmigungsplanung soll überprüft werden, ob die vorhandenen Infrastrukturen der jeweiligen Medienträger (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) wieder genutzt oder ggf. ausgetauscht bzw. ergänzt werden können.

Da sich im Teilbereich Nord drei Wohngebäude befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung mit den erforderlichen Medien über die Berliner Straße erfolgen kann. Eventuell ist eine Anpassung der Leitungsbestände an die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzung (Hotel) erforderlich.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 4, 6, 7, 10, 12/1 und 373 der Flur 5 Gemarkung Liebenwalde befinden sich in privatem Eigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Liebenwalde, im Landkreis Oberhavel. Für das Plangebiet sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 keine zeichnerischen Festlegungen definiert. Folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- *„G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung
(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“*
- *„Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
(...) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 4.1 und Z 4.2).“*

Die Planung sieht eine Nachverdichtung im Innenbereich vor; durch die entsprechende grünordnerischen Maßnahmen sind eine klimagerechte Entwicklung und ein angemessener Umgang mit der besonderen Lage am Wasser vorgesehen. Damit wird den Anforderungen des LEP HR an die Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Durch die Ansiedlung des Beherbergungsbetriebes und des Ärztehauses wird eine Nutzungsmischung erreicht, die bestimmte Altersgruppen aus der Stadt Liebenwalde und darüber hinaus in das Plangebiet ziehen kann. Die geplanten Wohneinheiten sollen auch das Mehrgenerationenwohnen fördern.

- *„Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.“*

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 16. April 2024 folgendes mitgeteilt: *„Gemäß der Planunterlage kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB erstellt werden. Sofern die Entwicklung nach § 13a BauGB erfolgt, wird die vorliegende Planung auch aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gewertet und steht daher nicht im Widerspruch zu Ziel 5.5. Abs. 2 LEP HR.“*

Im Regionalplan erfolgte die Festlegung der Stadt Liebenwalde als Grundfunktionaler Schwerpunkt. Da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, wird durch die Planung die Eigenentwicklungsoption nicht in Anspruch genommen.

3.2 Regionalplanung

Die Stadt Liebenwalde ist Teil der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen.

Der Regionalplan der Region Prignitz-Oberhavel ist in mehrere Teilpläne unterteilt. Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ betrifft die Stadt Liebenwalde nicht.

Der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 8. Oktober 2020 stellt die Stadt Liebenwalde als grundfunktionalen Schwerpunkt dar und folgt den von der Landesplanung definierten Zielen bezüglich der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5 LEP HR) und der Einzelhandelseinrichtungen (Z 2.2 LEP HR). Im LEP HR werden für die Gemeinde, die keine Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung gemäß Z 5.5 (2) möglich.

Der sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“ wurde im November 2010 als Satzung beschlossen und definiert im Süden des Ortsteiles Hammer der Stadt Liebenwalde ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Westlich an das Plangebiet grenzt laut dem sachlichen Teilplan „Freiraum und Windenergie“ ein Vorranggebiet Freiraum (Z 1.1) an, welches zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Malzer Kanal" haben diese Festlegungen keine Auswirkungen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Für den Ortsteil Liebenwalde der Stadt Liebenwalde liegt kein Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach dem Satzungsbeschluss der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

3.4 Sonstige Planungsbindungen

3.4.1 Bodenschutz

Boden

In dem räumlichen Geltungsbereich werden Niedermoorböden vermutet. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft verweist auf die im Norden des Gebiets vorhandenen Erd- und Mulmniedermoore.

Im Bodengutachten von Andreas Rott vom März 2009 (ergänzende Planunterlage A) wird der Boden folgendermaßen beschrieben:

„Im Prüffeld 1 bildet die Geländedeckschicht eine 0,10 m bis 0,20 m starke Lage aus aufgefülltem, teilweise mit Bauschutt durchsetztem Mutterboden. Unter dem Mutterboden stehen nichtbindige, teilweise aufgefüllte und mit Ziegelschutt durchsetzte Sande an, die ab Tiefen zwischen 0,50 m und 0,70 m von organischen Sanden und Torf unterlagert werden. In den Bereichen der übrigen Felder ist die Geländeoberfläche überwiegend mit Beton befestigt (0,12 m bis 0,25 m). Unter der Befestigung stehen überwiegend nichtbindige Sande an. Diese sind oberflächennah aufgefüllt und teilweise mit Ziegelresten durchsetzt. Nach Norden hin werden diese Böden von organischen Bildungen (Torf, organische Sande) unterlagert.“

Der räumliche Geltungsbereich wurde um die Flächen im Außenbereich verkleinert. Die überwiegenden als Mulmniedermoor vermuteten Flächen werden daher nicht von

der Planung tangiert. Die im nördlichen Teilbereich verbleibenden vermuteten Mulm-niedermoorflächen sind ausschließlich stark degradierte, trocken gefallene und mit baulicher Vorprägung bestehende Flächen. Die hochbaulich bebaubaren Flächen werden kaum über bestehenden Flächen erweitert. Es sind im Einzelfall ggf. geeignete Gründungsmethoden zu wählen.

Wasserrandstreifen

Außerdem weist die Fachabteilung Wasserwirtschaft auf den Schutz von Gewässer-randstreifen hin. Der Abstand der Bebauung zum Gewässer wird durch Grünflächen und Baugrenzen gesichert.

3.4.2 Altlasten

Im Geltungsbereich bestehen Altlasten. Das Bodengutachten zeigt, dass die Teilbe-reiche PF 2/09, PF 4/09 und PF 5/09 als Wohngebiet genutzt werden können. In den Teilbereichen PF 1/09 und PF 3/09 sind Maßnahmen zu ergreifen, um diese als Wohnbauflächen zu nutzen.

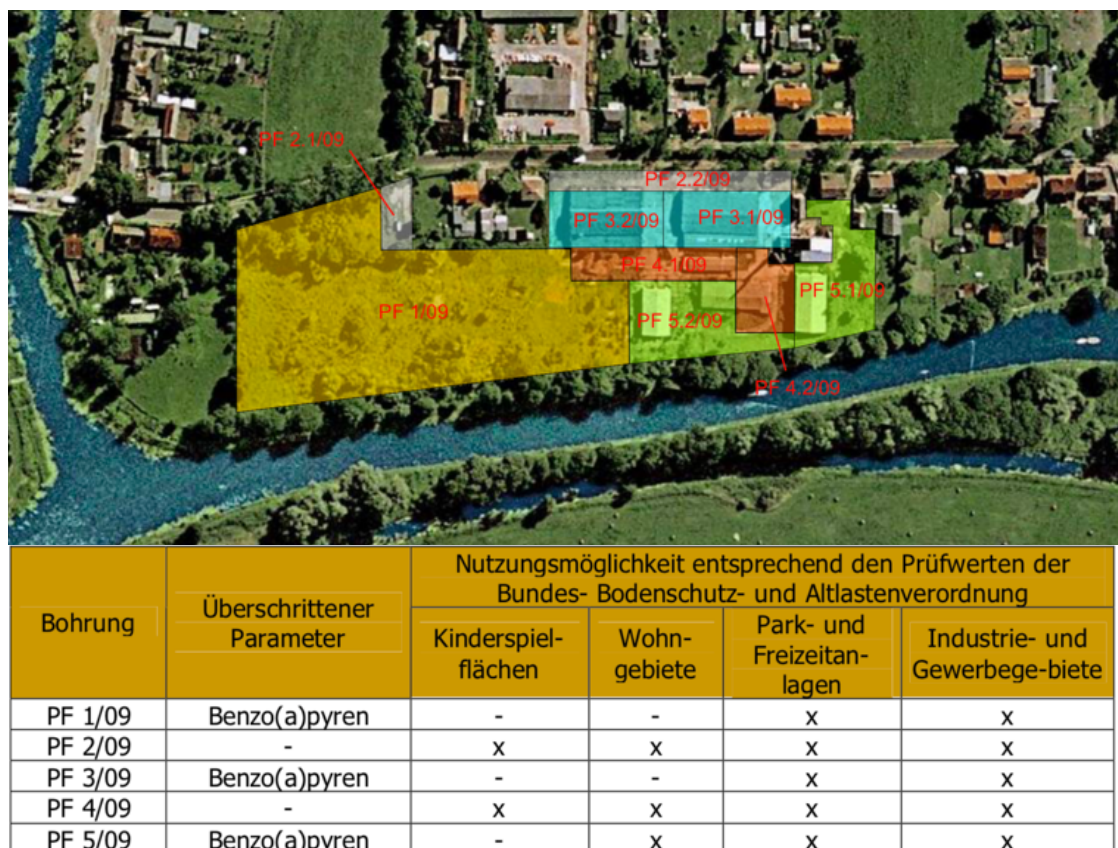


Abb. 4: Altlasten Nutzungsklassen nach BBodSchV, Bodengutachten (ergänzende Planunterlage A)

3.4.3 Immissionen

Der Geltungsbereich liegt an der Berliner Straße. Die Abteilung Immissionsschutz weist in der Stellungnahme vom 22. Juli 2024 darauf hin, dass möglicherweise ein Schallgutachten erstellt werden muss.

Gewerbelärm

Östlich des Geltungsbereichs liegen gewerblich genutzte Flächen. Es sind keine re-levanten Immissionen durch Anlagenlärm zu erwarten.

3.4.4 Gewässer

Westlich des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich der Malzer Kanal (westlich) und der Finowkanal (nördlich). Im Geltungsbereich befindet sich ein Hafen.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oder-Havel weist in seiner Stellungnahme vom 11. Juli 2024 darauf hin, dass die Bundeswasserstraße nicht überplant werden darf. Vorhandene Kabel und Leitungen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt sind zu beachten. Es wird ein Gewässerabstand von mindestens 10,0 m eingehalten. Die Wasserfläche des Hafens wird lediglich nachrichtlich übernommen.

3.4.5 Grundwasserstand und Versickerung

Der Grundwasserspiegel liegt bei -0,4 m bis -1,2 m Tiefe (vgl. Bodengutachten – ergänzende Planunterlage A).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Bei starken und langanhaltenden Regenfällen kann es zu Stauwasserbildung kommen. Die Versiegelungen sind zu reduzieren und Versickerungsflächen sind zu beachten.

3.4.6 Baumbestand

Wald

Im Geltungsbereich befindet sich nach Stellungnahme der Landesbetrieb Forst vom 15. Juli 2024 kein Wald gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).

Baumallee

An der Berliner Straße besteht gemäß § 17 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) eine geschützte Allee. Da Zufahrten zum Geltungsbereich bereits bestehen, ist ein Eingriff nicht notwendig.

Baumbestand

Der Baumbestand entlang des Kanals ist nach der Stellungnahme der Naturschutzabteilung vom 22. Juli 2024 zu beachten. Es wird ein Uferabstand von mindestens 10,0 m sowie Fläche zum Gehölzerhalt geplant. Darüber hinaus sollten Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen durchgeführt werden. Daher ist vor Baubeginn durch eine fachkundige Person der Uferabstand angemessen und für die Dauer der Bauphase erkenntlich zu sichern und den ausführenden Baufirmen der besondere Schutz der Flächen zu erläutern.

3.4.7 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann gesichert werden. Durch die geplante Erschließung wird im Teilbereich Süd über eine dargestellte Verkehrsfläche gesichert. Die Erschließung im Teilbereich Nord wird über städtebauliche Verträge gesichert, es besteht die Möglichkeit die Versorgung über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche im Teilbereich Nord herzustellen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Malzer Kanal" verfolgt die Stadt Liebenwalde folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Beherbergungsbetrieben,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Ärztehaus,
- Sicherung der Erschließung des Gebiets und
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Immissionsschutzes.

4.2 Planungskonzept

Der Bebauungsplan ermöglicht die bauliche Entwicklung eines Wohngebietes für breite Schichten der Bevölkerung mit barrierefreien Wohngebäuden sowie die Entwicklung eines Beherbergungsbetriebes. Parallel zur Uferlinie wird ein großzügiger Bebauungsabstand von mindestens zehn Metern eingehalten, um den Uferbereich zu schützen. Die öffentliche Durchwegung des Plangebietes wird gesichert. Der vorhandene Weg entlang des Kanals wird nicht überplant. Die öffentliche Erschließung soll u. a. über eine Anliegerstraße erfolgen.

Bauvorschlag

Auf Grundlage des Bebauungsplans wurde ein Baukonzept erarbeitet.

Als Bautyp des Mehrgenerationenhauses ist ein dreigeschossiges Einfamilienhaus mit vorgestellter Erschließung als Stahl-Glas-Konstruktion geplant. Das Dach ist weitgehend für die PV-Anlage vorbehalten. Es sind 6,0 m breite Schottenelemente vorgesehen, die durch horizontale oder vertikale Zusammenstellung auch größere Einheiten ermöglichen. Die Außenabmessungen eines Einzelhauses betragen ca. 12,0 m x 24,0 m, wie im Plan (Abb. 5) dargestellt. Jedes Einfamilienhaus besteht aus vier Schottenelementen. Insgesamt können ca. 64 - 80 Wohneinheiten entstehen.

Für den ruhenden Verkehr sind zwischen Erschließungsstraße und Haus Vorzonen vorgesehen, in denen leichte Carports mit Müllsammelstelle, Gartenlagerraum und Briefkastenanlage kombiniert werden. Die gewählte Anordnung stellt keine maximale Flächenausnutzung dar. Im Vordergrund steht die Orientierung zu Sonne, Wasser und Natur.

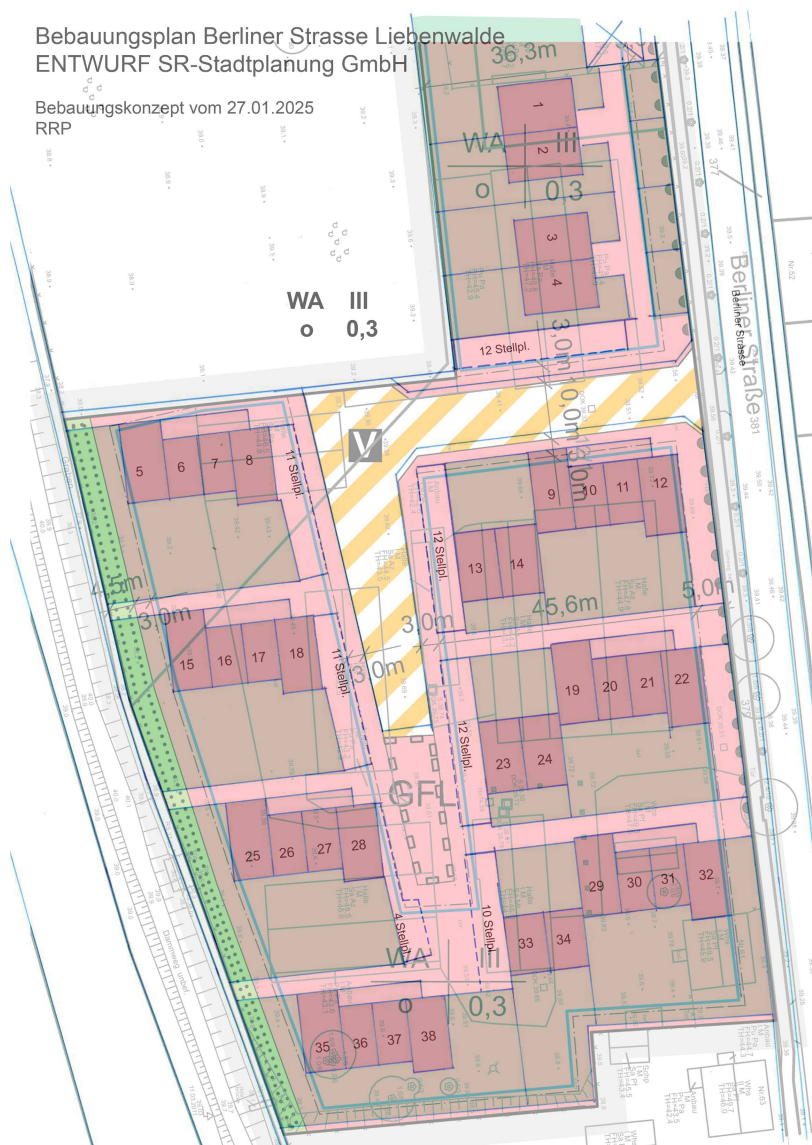


Abb. 5: Bauvorschlag, Stand Februar 2025 (Urheber: RRP Architekten + Ingenieure)

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 unzulässig. Die Nutzungen würden die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen und sind dementsprechend an andere Stelle im Stadtgebiet mit weniger Beeinträchtigungspotenzial anzuordnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Sonstiges Sondergebiet „Beherbergung“

Das Sonstige Sondergebiet „Beherbergung“ dient überwiegend dem Tourismus. Es sind Beherbergungsbetriebe aller Art, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften und Fahrrad- und Bootsverleihe mit Werkstatt sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Ärzte und Physiotherapeuten zulässig. Ausnahmsweise können sonstige Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Grünfläche

Die private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dienen als überwiegend begrünte Gartenteile. Wege zum anliegenden Gewässer bleiben zulässig. In Verbindung mit der Fläche zur Erhaltung von Gehölzen sind größere Gehölze zu erhalten.

Stellplatzfläche

Die gemeinschaftliche Stellplatzfläche dient der Unterbringung für Stellplätze, Wege und Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter, Retentionsflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen (textliche Festsetzung Nr. 1.3).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert liegt unter dem festgelegten Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Grünflächen gewährleistet. Eine weitere Überschreitung der GRZ ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen möglich.

Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt insgesamt:

WA:	1,6 ha x GRZ 0,3	=	0,48 ha
WA:	1,6 ha x GRZ 0,15	=	0,24 ha
Gesamtsumme Wohngebiete			0,72 ha

Für das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ wird ebenfalls eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Versiegelungsgrad der aktuellen Bebauung. Die Aufstellung des Bebauungsplans verhindert eine zusätzliche Versiegelung des Gebiets.

Die zulässige Grundfläche in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ beträgt insgesamt:

WA:	0,9 ha x GRZ 0,3	=	0,27 ha
WA:	0,9 ha x GRZ 0,15	=	0,14 ha
Gesamtsumme Sonstige Sondergebiet			0,41 ha

Zahl der Vollgeschosse

Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie für das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Diese Geschosszahl wurde gewählt, um im Sinne eines bodenschonenden Umgangs eine mittlere Dichte in dem Gebiet zu ermöglichen, ohne dabei zusätzliche Fläche zu versiegeln. Damit fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie für das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. In der näheren Umgebung befindet sich ebenfalls überwiegend Bebauung in offener Bauweise.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgelegt. Die Baugrenze ist mit 3,0 m Grenzabstand überwiegend an der Landesbauordnung orientiert. Am Finowkanal wird durch die Baugrenze der Gewässerabstand gesichert. Der Grenzabstand der Baugrenze an der Berliner Straße ist mit 5,0 m leicht vergrößert. Damit ergibt sich Fläche für Pflanzungen, die dem Sichtschutz der Wohnräume zur Straße hin dienen. Die Baugrenzen im südlichen Geltungsbereich wurden teilweise an der westlichen Baugebietsgrenze offengelassen. Damit wird die städtebauliche Ordnung insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Siedlungsentwicklung auf der Fläche im Außenbereich gewährleistet. Sollte diese angestrebt werden, besteht somit ein günstiger Anschluss an die Bebauung innerhalb des Plangebietes.

5.4 Verkehr

Der Geltungsbereich Süd soll durch eine etwa 10,0 m breite Stichstraße mit Anbindung an die Berliner Straße erschlossen werden. Bei der Stichstraße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche im südlichen Teilbereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Damit wird die Erschließung der hinteren Bereiche gesichert (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Der Geltungsbereich Nord wird über die Berliner Straße über die bestehende Zufahrt erschlossen. Das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ wird über die an der Gebietsgrenze liegende Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, erschlossen.

Die Fläche G ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Damit wird in die Wegeverbindung zur Anliegerstraße und Sichtbeziehung zum Hafen vorgehalten.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans grundbuchlich zu sichern.

5.5 Photovoltaik

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die geeigneten Dachflächen der Gebäude zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (textliche Festsetzung Nr. 3.1). Damit soll der kalkulatorische Jahresverbrauch an Strom gedeckt werden. Es sind nur wirtschaftlich geeignete Dachflächen zu verwenden, beispielsweise verschattete oder nördlich ausgerichtete Flächen sind nicht geeignet.

5.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Es sind folgende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB zu berücksichtigen.

In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 4.1).

In dem Sonstigen Sondergebiet sind je 500 qm Baugebietsfläche zwei Laubbäume oder fünf Sträucher zu erhalten oder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 50 % gebietseigene Gehölze gemäß Pflanzliste der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Im räumlichen Geltungsbereich sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm dauerhaft zu erhalten oder zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (textliche Festsetzung Nr. 4.3).

Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist die Neuanlage von Befestigungen von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphalt-

tierungen und sonstige, die Luft und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 4.4).

In allen Baugebieten ist die Neuanlage von Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 4.5).

Durch diese Festsetzung kann die Versiegelung im Plangebiet minimiert werden und die durchgrünte Struktur im Plangebiet gewährleisten.

5.7 Hinweise

Artenschutz

Die CEF-Maßnahmen werden im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nach den Empfehlungen der Umweltprüfung präzisiert und von der UNB beauftragt.

Schutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet (SPA) Obere Havelniederung liegt in 500m Entfernung zum Geltungsbereich.

Gewässer

Angrenzend an den Geltungsbereich liegt westlich der Malzer Kanal-6191 und nördlich der Finow Kanal (Langer Trödel) mit im Geltungsbereich liegender Ausbuchtung des Finowkanals-1715. Für die befristete und/oder dauerhafte Inanspruchnahme von WSV-Flächen ist ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag abzuschließen. Im Geltungsbereich können sich Kabel und Leitungen vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Oder-Havel sowie Nachrichtenkabel vom WSA Spree-Havel befinden.

Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich Altlastenflächen (Stand 2024). Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist anzuwenden.

5.8 Flächenübersicht

Tabelle 1: Flächenübersicht, Angaben in ha (Hektar)

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich Gesamt	1,91 ha	
Allgemeines Wohngebiet	0,30	1,48
davon Teilbereich Nord	0,10	0,10
davon Teilbereich Süd	0,20	1,38
private Grünfläche	0,15	0,06
Sonstiges Sondergebiet „Beherbergung“	0,00	0,10
Wasserfläche	0,05	0,05
Stellplatzfläche	0,00	0,09
Öffentliche Verkehrsfläche	0,00	0,13
Industriebrache	1,41	0,00
davon versiegelt	0,97	0,00
mit Hochbauten versiegelt	0,44	0,00

6. Betrachtung der Umweltbelange

6.1 Einleitung

Für den hier zugrunde liegenden Bebauungsplan handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung und es erfüllt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13 BauGB, dadurch auch zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Malzer Kanal " befindet sich im Süden des Stadtgebiets der Stadt Liebenwalde und ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der Teilbereich Nord umfasst teilweise das Flurstück 4 der Flur 5, Gemarkung Liebenwalde und hat eine Größe von rund 0,25 ha. Der Teilbereich Süd umfasst die Flurstücke 10, 12/1 und teilweise die Flurstücke 6, 7 und 373 der Flur 5 Gemarkung Liebenwalde und hat eine Größe von rund 1,7 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Finowkanal,
- im Osten durch die Berliner Straße (Landesstraße L 21),
- im Süden durch das Grundstück Berliner Str. 63 und
- im Westen durch den Malzer Kanal (Obere Havel-Wasserstraße / Havel-Oder-Wasserstraße).

Zwischen den beiden Teilbereichen befindet sich ein kleineres Stück Wiese und eine z. T. dicht mit Gehölzen bestandene Freifläche.

Das vereinfachte Verfahren bringt naturschutzfachlich folgende Erleichterungen:

- Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Die umweltbezogenen Anforderungen dazu:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben. (s. Kap. 5.7)

Es befreit jedoch nicht von der Verpflichtung, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Desgleichen richten sich die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017. Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlage 1 zählt das Bauvorhaben nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Das Planvorhaben wird daher überschlägig in Bezug auf Umweltverträglichkeit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Abs. 7 begutachtet.

Die Rechtsgrundlage bildet u. a.:

- das Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten 1. März 2010, letzte Änderung 8. Mai 2024 (BNatSchG)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 geändert worden ist (UVPG)

- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 5. März 2024
- die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (HVE)

Der Baumschutz obliegt der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Oberhavel (Abk.: LRP)

Für die ehemaligen Kreise Gransee und Oranienburg liegen Landschaftsrahmenpläne aus den 1990er Jahren vor sowie eine aktuelle Datengrundlage für besondere Tierarten (Zielarten des Biotopverbundes), wertvolle Biotopkomplexe und Verbundstrukturen vor.

Im Übrigen gelten im vorliegenden Fall (§ 13 BauGB) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Luchland“ und dort in der Naturräumlichen Haupteinheit Zehdenicker-Spandauer Havelniederung, einer weiträumigen, stark verzweigte Niederungslandschaft (Umweltbericht 2024 LK Oberhavel).

6.2 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wird für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung von vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es gilt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher Zulässigen hinausgehen.

Anschließend erfolgt dann in einem zweiten Schritt i. S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch ggf. eine Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für jene Schutzgüter, für die ggf. erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Tab. Erstbewertung

Baugesetzbuch	Umweltbelang/Schutzgut	Voraus-sichtliche erhebliche Auswirkungen	Prüfmethode und Detailierungsgrad
1§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt Tiere, Pflanzen,	s. Kap. 6.4.1 s. Kap. 6.4.2 nein s. Kap. 6.4.3 nein	- Landschaftsprogramm Brandenburg, Bestands- und Bewertungskarten: 3.2 Schutzgutbez. Ziele 3.2.1 Böden, wertvolle Archive der Naturgeschichte 3.2.2 Moorböden mit bes. Funktionsausprägung 3.7 Landesweiter Biotopverbund - Sachlicher Teilplan: Landschaftsbild - Geoportal Brandenburg - Brandenburgviewer - Karten des LBGR - LaPro / Böden als Archive der Naturgeschichte - LaPro / Biotopverbund - MLUK-Dateien - LUIS-BB § 17 Abs. 1 des BbgNatSchAG (Alleen-schutz). u.a.
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	- Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete des Landes Brandenburg Stand 1.02.2021 - Rote Liste Deutschland (RL D) + Brandenburg (RL BB) - Die Fledermausarten Brandenburgs in NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG 17 2008 u. a.
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Diverse Regelwerke
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	- Liste der Baudenkmäler im LK Oberhavel - Liste der Bodendenkmäler im LK Oberhavel
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	---	• Landschaftsrahmenplan LK Oberhavel, Grundlagen-, Bestands- und Bewertungskarten, Abbildungen und Tabellen • Landschaftsprogramm Brandenburg
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein nein	• BBodSchG • HVE
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Es werden nur die Schutzgüter vertiefend untersucht, für die gemäß der in Kapitel 6.3 durchgeführten Bewertung erhebliche Beeinträchtigungen möglicherweise zu erwarten waren. Daher wird an dieser Stelle die mögliche Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere geprüft.

6.3.1 Boden

Im Untersuchungsgebiet sind verschiedene Bodenarten anzutreffen.

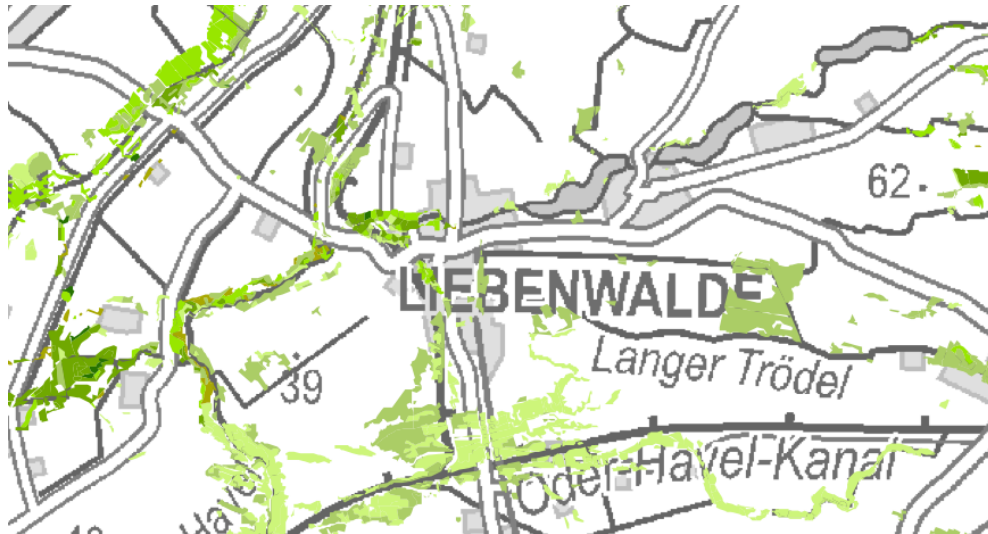


Abb.: Moorböden (grün) mit bes. Funktionsausprägung, Landschaftsprogramm Brandenburg Karte 3.2.2

Auch in der Stellungnahme des LfU Abteilung Wasserwirtschaft vom 22.07.2024 wird dargestellt, dass im Nordteil ein Teil der Flächen Moorböden sind.

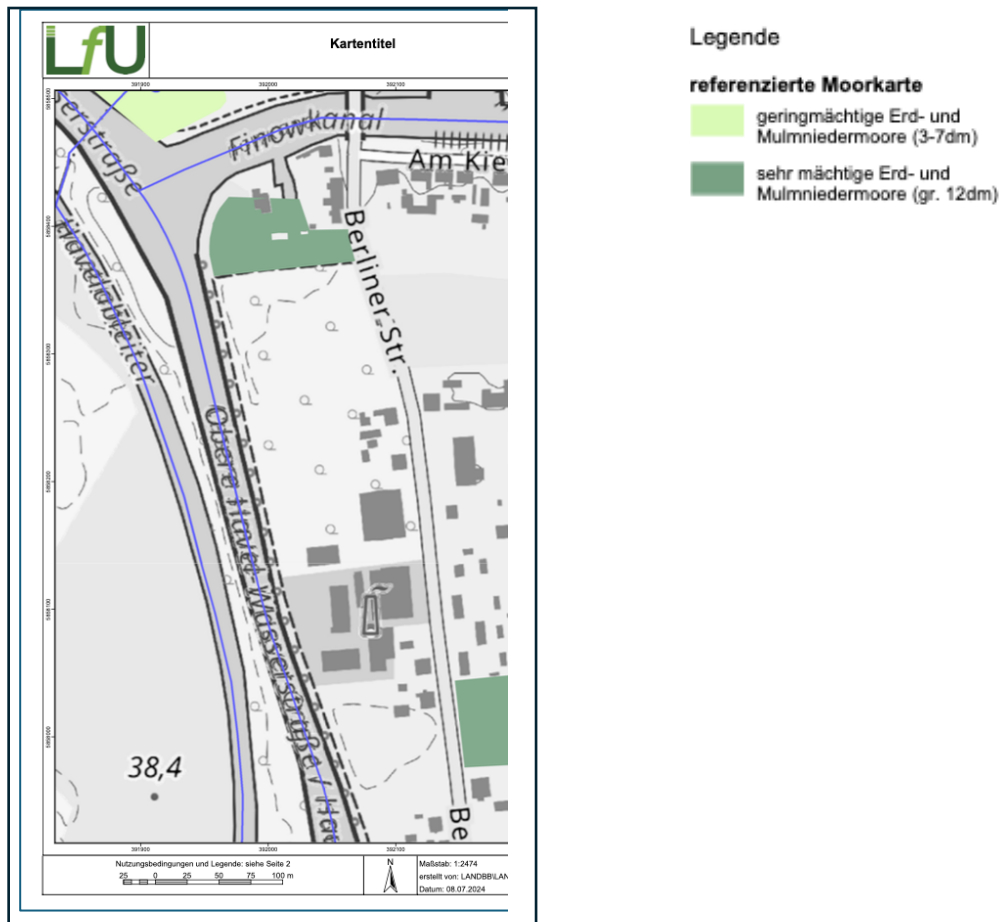


Abb.: Moorböden im Plangebiet, Lizenz: Karte Fließgewässer für WRRL, Daten des LfU Stand 10/202

Der Südteil ist durch Sedimente des Quartärs (Sand, Torf) gekennzeichnet. Oberflächennah ist er mit anthropogenen Auffüllungen verdichtet. Das Areal ist zum großen Teil mit Beton befestigt. Auf der Fläche und in den Hallen befindet sich noch teilweise Bauschutt (Quelle: Bodenschutzgutachten A. Rott 2009). Die schmalen randlichen Flächen im Norden, Westen und Süden sind überwiegend unbefestigt und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im lichten Bestand stocken Gehölze verschiedener Altersstufen, zumeist vermutlich aus Samenanflug.

Eine erhebliche negative Beeinträchtigung der anstehenden Böden wird durch die Planvorhaben jedoch nicht ausgelöst, da im Norden die vornehmlich schützenswerten Bereiche aus der Planung ausgeschlossen wurden und es sich bei den noch verbleibenden um stark degradierte, trocken gefallene und mit baulicher Vorprägung versehene Flächen handelt. Im Süden werden überwiegend solche Böden in Anspruch genommen, die bereits soweit technisch überprägt und versiegelt sind, dass sie sich dem Gebot der Nachnutzung anbieten. Die hochbaulich bebaubaren Flächen werden kaum über bestehenden Flächen erweitert. Sowohl für den Norden als auch für den Süden gilt, dass im Einzelfall ggf. geeignete Gründungsmethoden zu wählen sind.

6.3.2 Wasser

Oberflächengewässer

Im Norden der nördlichen Teilfläche ist ein kleiner Stich vom Finowkanal „Langer Trödel“ in das Plangebiet gegraben und dort um wenige Meter aufgeweitet worden. Das

steile Ufer ist zum Teil mit Schilf bewachsen oder leicht befestigt. Den Auslauf überquert eine schmale fußläufige Brücke.

Das Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 weist in seiner Stellungnahme vom 8.07.2024 auf die Anforderungen der EU-WRRL hin: *„Mit einer Ausbuchtung des Finowkanals-1715 befindet sich ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer im Plangebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich [...]“*.

Diese Anforderungen an planerische Festlegungen betreffen vorrangig die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des Gewässers, besonders die der Durchlässigkeit für aquatische und semiaquatische Tierarten, im Allgemeinen gilt aber grundsätzlich das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG, was beinhaltet, dass die planerischen Festlegungen der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen dürfen.

Außerdem weist die Fachabteilung Wasserwirtschaft auf den Schutz von Gewässer- randstreifen hin. Negative Beeinträchtigungen des Gewässers durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht erzeugt. Nutzung und Gestalt des Gewässers werden nicht verändert. Die Bewirtschaftungsziele bzw. deren Erreichen gem. WRRL werden nicht beschränkt.

Grundwasser

Aus Bodengutachten A. Rott (Planunterlage C):

„Das Gelände liegt unmittelbar am Malzer Kanal. Der Anschnitt des Grundwasserspiegels erfolgte in Tiefen zwischen 0,40 m bis 1,20 m unter der Geländeoberkante.“

Niederschlagswasser

„Über den organischen Schichten kann es bei starken und lang anhaltenden Regenfällen sowie zur Schneeschmelze zur Stauwasserbildung bzw. zur erhöhten Stauwasserbildung kommen.“

Altlasten

In dem räumlichen Geltungsbereich befinden sich Altlasten. Das o. g. Bodengutachten zeigt, dass einige Teilbereiche als Wohngebiet genutzt werden können. In anderen Teilbereichen sind Maßnahmen zu ergreifen, um diese als Wohnbauflächen zu nutzen (s. auch Kap. 3.4.2).

Schutzgebiete

Das Areal befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird, eine ordnungsgemäße Bauausführung vorausgesetzt, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Umsetzung nicht erzeugt. Der Abstand der Bebauung zum Gewässer wird durch Grünflächen und Baugrenzen gesichert. Sowohl der hohe Grundwasserstand als auch die begrenzte Wasseraufnahmefähigkeit der Fläche wird im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen zu sein.

Aufgrund der großen Nähe zu schützenswerten Böden, dem Vorhandensein von Altlasten und der Nähe zu den Gewässern, verbunden mit einem hohen Grundwasserstand wird ein Bodenschutzkonzept mit fachkundiger Baubegleitung empfohlen.

6.3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Fassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH- Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt.

Die konkreten Bestimmungen richten sich nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017, da die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 und 45 BNatSchG eine eigenständige Prüfung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Zulassungsverfahrens ist.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „*vermeidbare Beeinträchtigungen ... zu unterlassen.*“ Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind i. d. R. im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbare sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Besonderer Handlungsbedarf besteht für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann.

Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Aber auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung gelten, muss die Gemeinde diese bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten.

Sie ist verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

In der vorliegenden Planung soll die Festsetzung eines Sondergebietes „Hotel“ und Wohnbebauung erfolgen. Die Grünfestsetzungen des Wohngebiets sehen Baumpflanzungen und den Erhalt der Gehölze längs des Ufers des Malzer Kanals vor. Diese Grünstrukturen sind sinnvoller Weise weiter zu ergänzen. Auch die derzeit vollversiegelten Flächen werden durchgrünt, sodass hier von einer leichten Aufwertung der Biodiversität auszugehen ist.

Folgende Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sollen dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG entgegenwirken:

1. Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke durch eine fachkundige Person auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Beschränkung der Baufeldräumung und ggf. Gehölzrodung gem. § 39 BNatSchG auf den 01. Oktober – 28/29. Februar des Folgejahres.
3. Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) o. gleichwertig in Freiflächen sind daher nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
4. In den festgesetzten Bereichen sind Pflanzen folgender Liste zu verwenden, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Pflanzliste

Die neu zu pflanzenden Gehölze sowie Arten zur Ergänzung vorhandener Bereiche wurden der **Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten** (Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024) entnommen.

Für das Plangebiet ist das Vorkommensgebiet 1.2 (Nordostdeutsches Tiefland) relevant.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere

<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i> L.	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens</i> (<i>S. alba</i> x <i>fragilis</i>)	Hohe Weide/Kopf-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Es wird empfohlen, die Flächen gegen Wildverbiss einzuzäunen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenwalde hat in öffentlicher Sitzung am 30. Mai 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Malzer Kanal“ beschlossen (Beschluss-Nr. 526-33/2024).

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenwalde hat am den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben ... eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Malzer Kanal“ in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenwalde hat am in öffentlicher Sitzung des Bebauungsplans „Am Malzer Kanal“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Die Angaben werden im Verfahren ergänzt.

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BauNVO - 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.

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

BBodSchG (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

LEP HR - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2011.

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl.I/16, [Nr. 5], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Ergänzende Planunterlagen

A Bodengutachten, März 2009