

# Gemeinde Mühlenbecker Land



## Beschluss

Vorlage Nr.: III/0720/18  
 Beschluss Nr.: III/0720/18/33

Antragsteller: Bürgermeister  
 Zuständigkeit: FB I / FD Umwelt und Planung

eingereicht am: 30.11.2018

FBL I  
 FBL II

.....  
 Bürgermeister

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.	
4 Gemeindevertretung	13.05.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22	18	17	0	1	0	
3 Bauausschuss	09.04.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	6	6	0	0	0	<input type="checkbox"/>
2 Umweltausschuss	08.04.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	5	5	0	0	0	<input type="checkbox"/>
1 OB Schönfließ	27.03.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	5	5	0	0	0	<input type="checkbox"/>

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land billigt den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ, Stand Dezember 2018 mit Begründung und beschließt hierzu, die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB durchzuführen.

### Begründung:

Siehe Anlage

### Anlagen:

- Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ, Stand Dezember 2018 mit Begründung, Umweltbericht, Umweltgutachten und Eingriffsregelung, Bestandsplan
- Planzeichnung Stand Dezember 2018

Haushaltsmäßige Berührung:	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgaben sind insgesamt gedeckt durch:	Produkt/Konto:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auftrags-Nr.:	_____		_____	
	GBH Sachbearbeiter/in		Fachbereichsleiterin II	

### Änderungsempfehlungen:

### Beschlussfassung:



# **Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ**

**für den Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes GML Nr. 36  
„Wohnen auf dem Gelände des  
Pflanzenmarktes“ OT Schönfließ**

**- Begründung -**



**GEMEINDE  
MÜHLENBECKER LAND**

**Ortsteil Schönfließ**



# Ruppiner Ingenieur Kooperation

## Netzwerk freie Architekten und Ingenieure im Verbund

Architektur – Bau- u. Haustechnikplanung – Bauleitplanung – Städtebau –  
Dorferneuerung – Beantragung und Betreuung von BimSch-Verfahren

### Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ

Vorentwurf

Projekt-Nr.: RIK 467/17

#### Freie Architektin:

Dipl.-Ing. (FH) Kathleen Gerth  
Weststraße 2  
06785 Oranienbaum-Wörlitz  
Tel. 034 904 / 490 265  
Mobil 0160 / 236 0325  
kathleengerth@aol.com  
kg@ruppiner-investbuero.de  
www.rik-net.com

#### Kontakt Office:

Dipl.Landw. Bertram Kastner  
Gartenstraße 5 b  
16827 Alt Ruppin  
Tel.+49(0)3391 / 77 13 80  
Fax +49(0)3391 / 77 13 81  
Funk +49(0)176 / 617 455 57  
rik@ruppiner-investbuero.de  
www.rik-net.com

<b>Planträger:</b>	Gemeinde Mühlenbecker Land Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Tel. 033 056 / 84121 Fax 033 056 / 841-70
<b>Vorhabenträger:</b>	Rainer Wille Glienicker Chaussee 4a-c 16567 Mühlenbeck OT Schönfließ Tel. 033 056 / 76500 Fax 033 056 / 76016
<b>Planbereich:</b>	Gemarkung: Schönfließ Flur 2 Flurstücke: 6 (teilweise), 13, 14, 15, 17, 250 Glienicker Chaussee 4 a-c 16567 Mühlenbeck, OT Schönfließ
<b>Entwurfsverfasser:</b>	Dipl. Landw. Bertram Kastner i. A. Freie Architektin Dipl.-Ing. Kathleen Gerth Weststraße 2 06785 Oranienbaum Wörlitz Tel. 034 904 / 490 265 Mobil 0160 / 236 0325

Alt Ruppin 30.12.2018

Verantw. Bearbeiter  
Kontaktoffice DL Bertram Kastner

Ausfertigungs- Nr.: ... von 20

Die Dokumentation umfasst die  
Seiten 1 bis 41 plus 1 Deckblatt  
und in einem Zeichnungsteil eine  
Zeichnung.





## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Anlass zur Planänderung</b>	<b>7</b>
<b>2. Lage und Geltungsbereich der Planänderung</b>	<b>7</b>
<b>3. Ziel und Zweck der Planänderung</b>	<b>11</b>
3.1 Bisherige Planinhalte im Geltungsbereich der Planänderung	11
3.2 Künftige Planinhalte der Planänderung	11
<b>4. Voruntersuchungen zur Eignungsfläche</b>	<b>13</b>
<b>5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung</b>	<b>13</b>
5.1 Landesplanerische Zielvorgaben	13
5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben	15
5.3 Gemeindliche Planungen	16
<b>6. Vorhabengrundlagen</b>	<b>17</b>
6.1 Derzeitige und künftige Nutzungssituation	17
6.2 Beschreibung der wesentlichen Projektdaten	18
6.2.1 Baukörper	18
6.2.2 Funktionelle Gestaltung	19
6.2.3 Individueller Wohnbereich	20
6.2.4 Baukonstruktion	20
6.2.5 Haustechnik	21
Sanitärinstallation	21
Wärmeversorgung	22
Lüftung	22
Elektroinstallation	22
Brandmeldeanlage	22
Notrufanlage	22
Sicherheitsbeleuchtung	23
Telefonanlage / Türsprechanlage	23
Satellitenempfangsanlage	23
Personenaufzug	23
Blitzschutzanlage	23
Müllentsorgung	23
6.2.6 Außenanlagen	23
6.3 Infrastruktur	25
6.3.1 Verkehrserschließung und Verkehrsaufkommen	25
6.3.2 Elektroenergie	25
6.3.3 Frisch- und Abwasser	26
6.3.4 Niederschlagswasser	26
6.3.5 Oberflächengewässer	27
6.3.6 Grundwasser und Bodenkundliche Situation	27
6.3.7 Gas	28
6.3.8 Telefon	28
6.3.9 Müllentsorgung	28

	Seite
<b>7. Hinweise zum Brandschutz</b>	28
<b>8. Hinweise zum Gesundheitsschutz</b>	28
8.1 Geräuschemissionen	28
8.2 Elektromagnetische Strahlung	30
8.3 Blendwirkung	31
8.4 Staubemissionen	31
<b>9. Hinweise zu Altlasten und Kampfmittel</b>	31
<b>10. Hinweise zum Bau- und Bodendenkmalschutz</b>	32
<b>11. Eingriffsregelung für die beanspruchten Flächen</b>	33
<b>12. Zusammenfassung</b>	38
<b>Abkürzungen</b>	41

## Abbildungen

	Seite
<b>Abb. 1:</b> Großräumliche Lage von <i>Schönfließ</i> . Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert. <i>(Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH &amp; Co.KG)</i>	8
<b>Abb. 2:</b> Lage des Plangebietes in der Ortslage <i>Schönfließ</i> <i>(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)</i>	9
<b>Abb. 3:</b> Lage und Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ. <i>(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)</i>	10
<b>Abb. 4:</b> Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Schönfließ. <i>(Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003)</i>	12
<b>Abb. 5:</b> Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet. <i>(Quelle: Google)</i>	17

## Tabellen

	Seite
<b>Tabelle 1:</b> Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.	10
<b>Tabelle 2:</b> Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete <i>(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm)).</i>	30
<b>Tabelle 3:</b> Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biototypen nach Brandenburgischem Model (Flächenbewertung) und nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Wertindex).	33

## **Zeichnungen**

- Zeichng.BI.-Nr. 01-01:** **Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.**
- Teiländerung des Flächennutzungsplanes Schönfließ**  
M 1:5000

## 1. Anlass zur Planänderung

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs.3 BauGB<sup>1</sup> Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist im System der Bauleitplanung der Flächennutzungsplan (FNP) ein vorbereitender Bauleitplan. In ihm ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen.

*Erfordernis zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen ergibt sich aus dem BauGB*

Bei der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde vom Vorhabenträger, Herrn Rainer Wille, am 29.06.2018 für eine Teilfläche im Gelände des *Schönfließer Pflanzenmarktes* ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hintergrund dieses Antrages ist die Absicht des Bauherren hier ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten zu errichten. Eine Wohneinheit ist dabei für ihn selbst als Wohnsitz vorgesehen, zwei weitere sind im Zuge der Personalbindung als Mitarbeiterwohnungen gedacht. Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

*Absicht des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses erfordert ein Bebauungsplanverfahren*

Eine wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den OT Schönfließ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der am 18.03.2003 in Kraft getretene Flächennutzungsplan muss entsprechend geändert werden. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es empfiehlt sich die Planfläche künftig als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen.

*Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist unumgänglich*

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB für beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren. Die Gemeindevertretung *Mühlenbecker Land* fasste hierzu am 08.10.2018 die entsprechenden Beschlüsse<sup>2</sup>.

*Änderung des FNP im Parallelverfahren*

## 2. Lage und Geltungsbereich der Planänderung

Die amtsfreie Gemeinde *Mühlenbecker Land* gehört mit ihren etwa 15.000 Einwohnern zum Landkreis Oberhavel im Land Brandenburg. Die Gemeinde gliedert sich in die vier Ortsteile *Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ* und *Zühlsdorf*. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Mühlenbeck.

*Gemeinde Mühlenbecker Land umfasst vier Ortsteile*

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),.

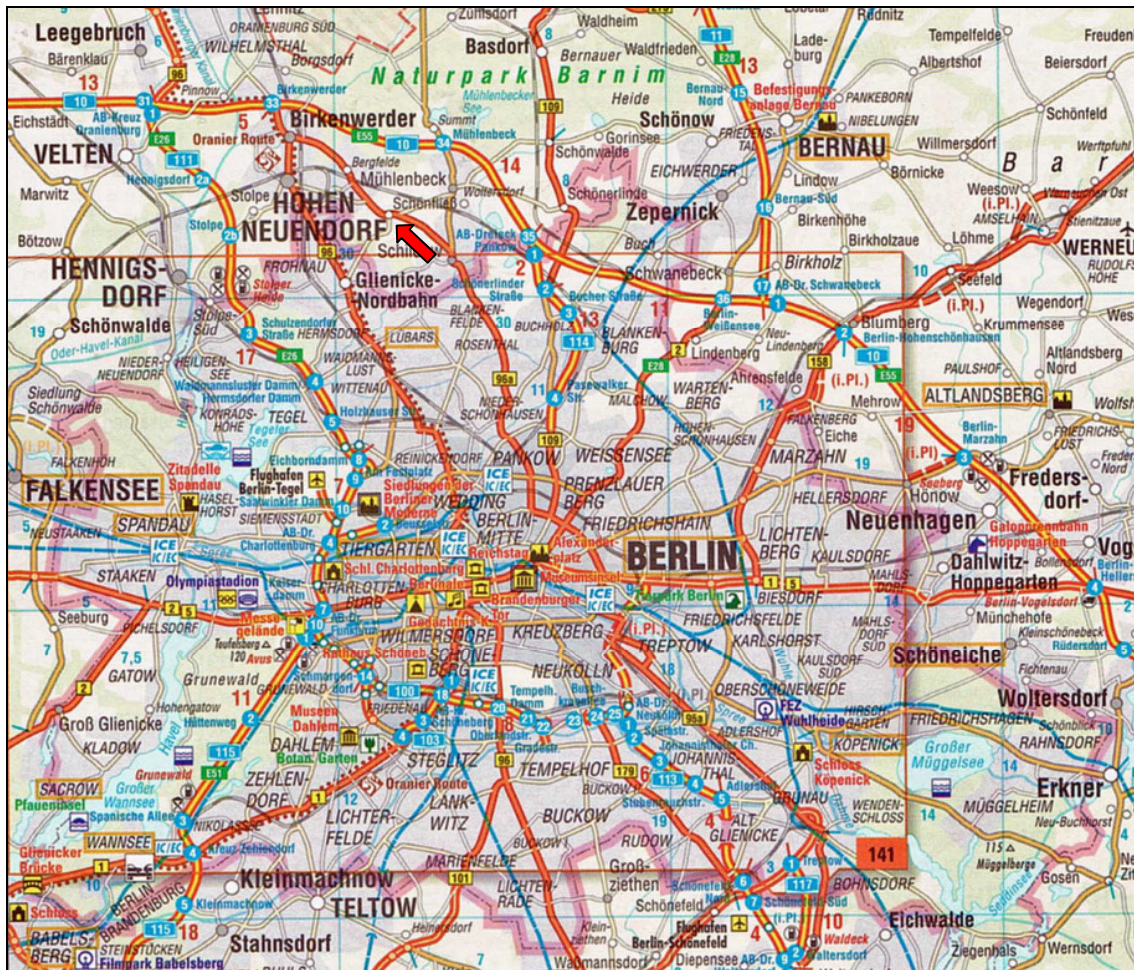
<sup>2</sup> Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land: Siehe Beschluss-Nr.: III/0669/18/30 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ sowie Beschluss-Nr.: III/0670/18 über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 08.10.2018.

Der Ortsteil Schönfließ liegt im Südwesten der Gemeinde *Mühlenbecker Land* unmittelbar neben der Gemeinde *Glienicke-Nordbahn*. Die Bundesstraße 96a quert den Ortsteil in Ost-West-Richtung. Von ihr zweigen die Landstraßen L 30 und L 171 ab. Über Birkenwerder ist in ca. 10 km Entfernung die Autobahn A 10 (Berliner Ring) zu erreichen. Die Oberhavel Verkehrsgesellschaft verbindet mit einer Buslinie den Ortsteil Schönfließ mit Berlin-Hermsdorf und Hennigsdorf (Linie 809) und mit einer weiteren Linie Schönfließ mit Mühlenbeck für den Schülerverkehr (Linie 810). Der Bahnhof Schönfließ ist an das Berliner S-Bahn-Netz (Linie S 8) angeschlossen.

Verkehrsanbindung von Schönfließ

Die Kreisstadt Oranienburg ist der Sitz des Landkreises Oberhavel<sup>3</sup>. Die Kreisstadt ist über die Autobahn A 10 in ca. 30 km Entfernung zu erreichen. Die großräumliche Lage von Schönfließ vermittelt die Abb. 1.

großräumliche Lage



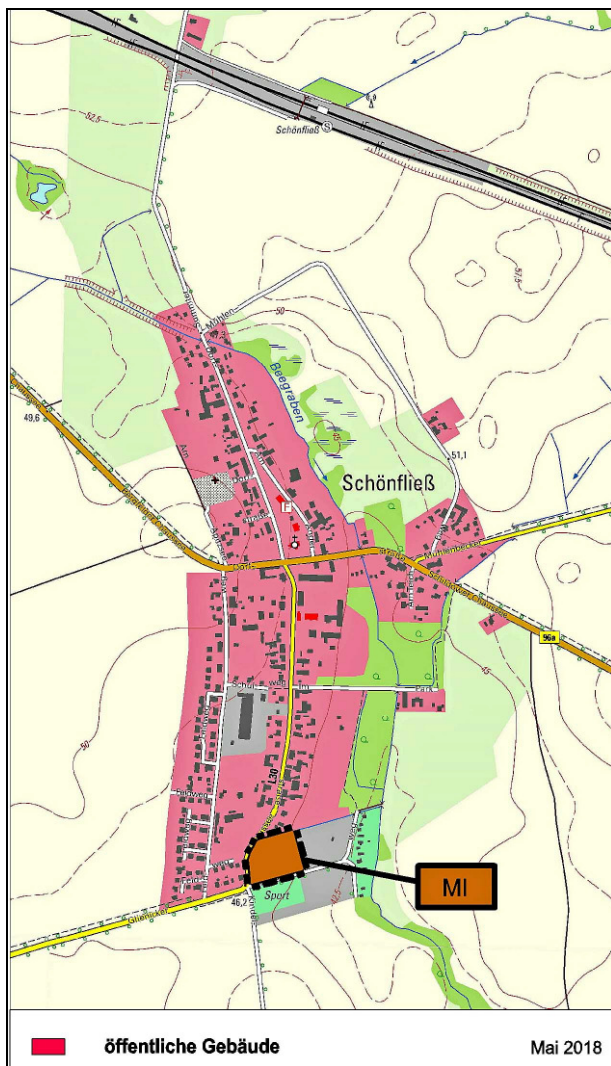
**Abb. 1:** Großräumliche Lage von Schönfließ. Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert. (Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG)

<sup>3</sup> Landkreis Oberhavel; Adolf-Dechert-Straße 1 in 15515 Oranienburg, Tel.: 03301 / 601-0, Fax: 03301 / 601-111.



Das Plangebiet erstreckt sich am südlichen Rand von Schönfließ zwischen dem Reitweg und der dortigen Ortsrandbebauung (Abb. 2). Die Planbereichsgröße beträgt etwa 0,83 ha. Der Planbereich ist bereits mit drei größeren Gewächshäusern sowie einem Büro- und Sozialgebäude bebaut. Die Bebauung des Plangebietes setzt mit ihrer Baustruktur des Erwerbsgartenbaus die Ortsrandbebauung von Schönfließ fort. Letztere besteht vorwiegend aus Gartengrundstücken mit Einfamilienwohnhäusern. Noch weiter südlich des Plangebietes schließt der örtliche Sportplatz die Ortsrandbebauung ab.

*kleinräumliche  
Lage des Plan-  
gebietes zur  
Planänderung*



**Abb. 2:** Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ.  
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Das Plangebiet umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Ehefrau des Vorhabenträgers. Aus diesen und anderen rechtlichen Gründen ist sie zur Mitunterzeichnung des *Städtebaulichen Vertrages* zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger verpflichtet.

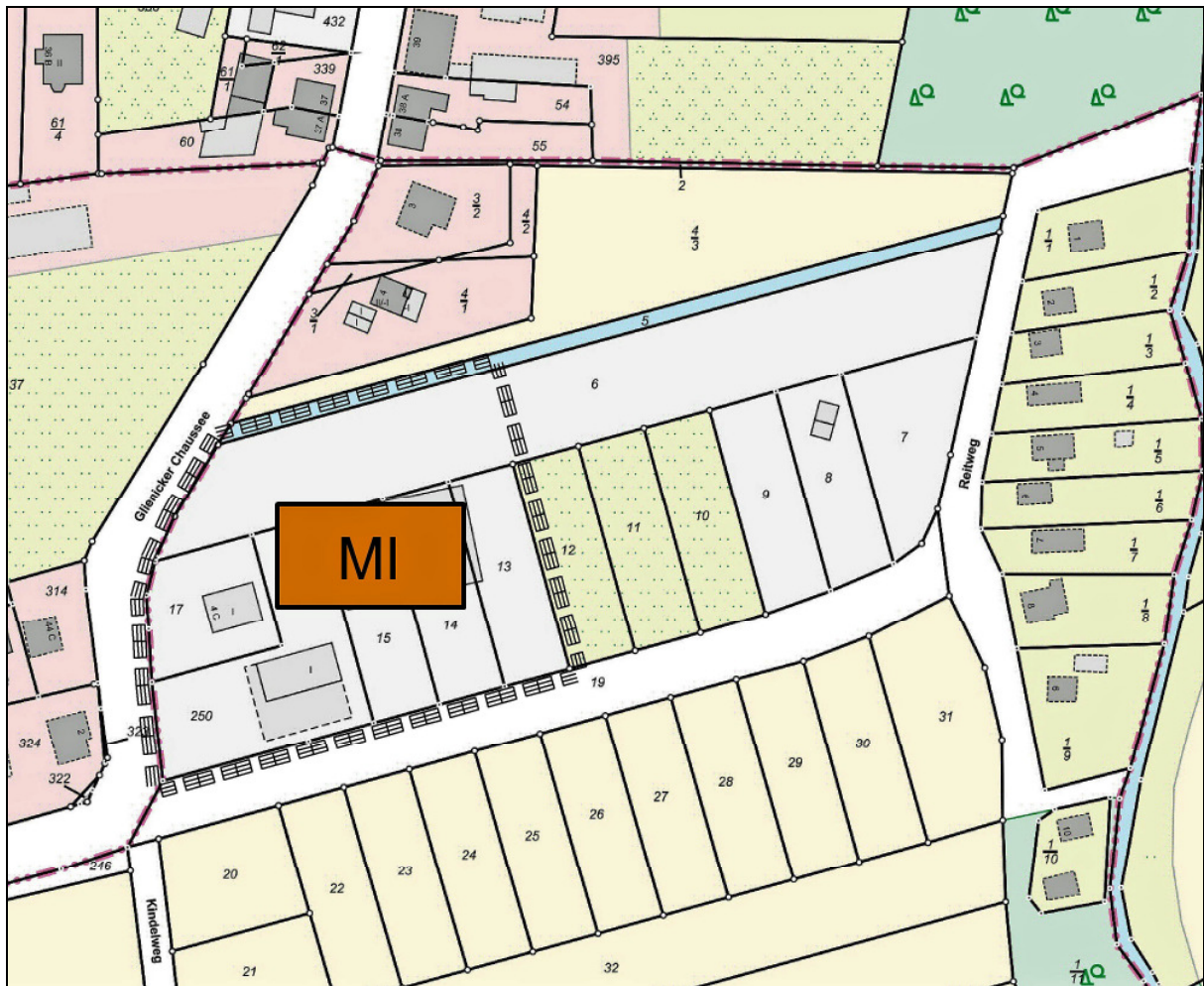


**Tabelle 1:** Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.

Tabelle 1

Gemarkung: Schönfließ Flur: 2	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>
	6 (anteilig)	2.212
	13	1.013
	14	1.013
	15	1.015
	17	1.060
	250	2.010
<b>Geltungsbereich</b>		<b>8.323</b>

Die Abb. 3 gibt die Lage und die Umgrenzung des Plangebietes in der entsprechenden Liegenschaftskarte wieder. Demnach erstreckt sich das Plangebiet nur auf den westlichen Teil des Pflanzenmarktes mit den dort befindlichen Gebäuden und Gewächshäusern.



**Abb. 3:** Lage und Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (siehe auch Abb. 3 auf Seite 10):

*Geltungsbereich  
des Plangebietes*

- im Norden durch den dort befindlichen Graben der südlichen Ortsrandbebauung,
- im Osten durch das Flurstück 13 (Schaufäche des Pflanzenmarktes),
- im Süden durch einen Feldweg, Reitweg genannt,
- im Westen durch die Glienicker Chaussee (L 30).

Die Koordinaten des Plangebietes betragen<sup>4</sup>:

*Koordinaten*

Hochwert: 5834639  
Rechtswert: 32387665

### **3. Ziel und Zweck der Planänderung**

#### **3.1 Bisherige Planinhalte im Geltungsbereich der Planänderung**

Für den Ortsteil der Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser ist am 18.03.2003 in Kraft getreten und muss entsprechend geändert werden, da in ihm die Planfläche des *Schönfließer Pflanzenmarktes* als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist. Dies entsprach bisher auch der ausschließlichen Nutzung der Fläche für Baumschulen und den Erwerbsgartenbau (Abb. 4).

*z.Zt. gültiger  
Flächen-  
nutzungsplan*

#### **3.2 Künftige Planinhalte im Geltungsbereich der Planänderung**

Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses im Gelände des *Schönfließer Pflanzenmarktes* muss der z.Zt. gültige Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren für das Plangebiet in ein Mischgebiet (MI) geändert werden. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB)<sup>1</sup>.

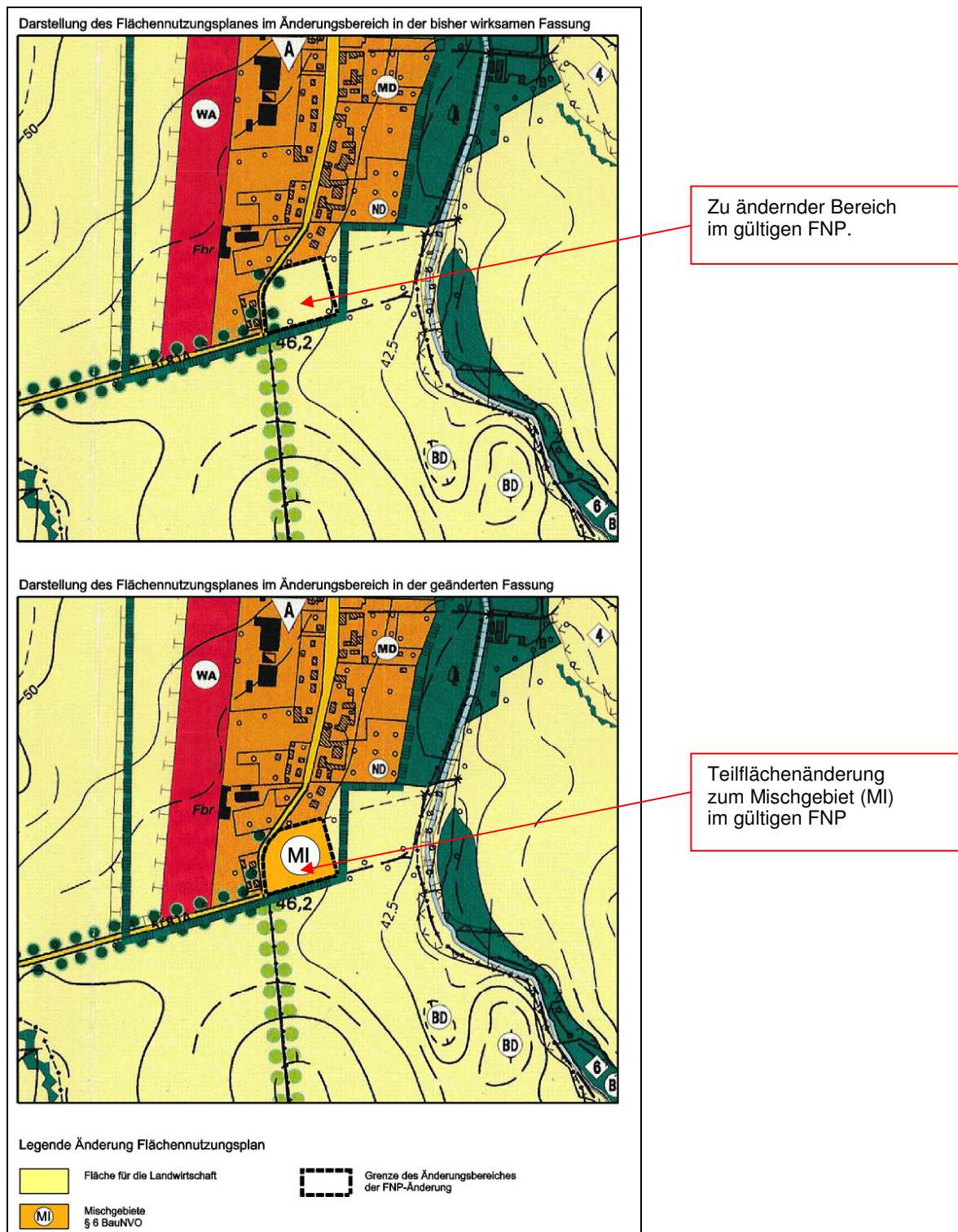
*Anpassung des  
z.Zt. gültigen  
Flächennutzungs-  
planes für den  
OT Schönfließ*

Die angestrebte Teilflächenänderung beinhaltet den entsprechenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Flächennutzungsplanteiländerung adäquat zu übertragen (Abb. 4).

*Teilflächen-  
änderung*

<sup>4</sup> Die Angabe der Koordinaten beruhen auf dem Europäischen Terrestrischen Referenzsystem (ETRS89). Dies ist ein dreidimensionales geodätisches Referenzsystem, welches mit der europäischen Kontinentalplatte fest verbunden ist. Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) hat 1991 die Einführung des ETRS89 als einheitliches amtliches Lagesystem auch für Deutschland beschlossen.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 7.



**Abb. 4:** Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Schönfließ.

Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003



#### 4. Voruntersuchungen zur Eignungsfläche

Die Voruntersuchungen zur Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Gelände des Pflanzenmarktes verfolgten zwei Zielstellungen. Zum einen ging es darum keine neuen Siedlungsfreiräume im offenen Landschaftsraum für dieses Vorhaben heranzuziehen. Es ging darum den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses auf ein vorhandenes Baugebiet zu konzentrieren, was ja im westlichen Bereich des Pflanzenmarktes mit den dort bereits vorhandenen Gebäuden, wie Büro- und Sozialgebäude sowie den Gewächshäusern, der Fall ist.

*keine neuen  
Siedlungsräume  
erschließne*

Zum Anderen ging es darum, über neu bereitzustellende Wohnungen für Betriebsangehörige des Pflanzenmarktes, die Bindung wichtiger Mitarbeiter an den Betrieb zu verbessern. Gleichzeitig ist durch das Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes letzterer auch zu den Schließzeiten bewohnt, was möglichen Einbrüchen und Vandalismus entgegenwirkt.

*zusätzliche Bindung  
von Betriebsange-  
hörigen an den  
Pflanzenmarkt*

#### 5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB<sup>1</sup> sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das heißt, dass die für die Aufstellung von Bauleitplänen relevanten Grundsätze der Raumordnung zu ermitteln und diese im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind. Die Ziele der Raumordnung sind bindend und können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

*Bindungswirkung  
der Ziele der  
Raumordnung*

##### 5.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Die Ziele der Landesplanung basieren auf dem Raumordnungsgesetz (ROG)<sup>5</sup> der Bundesrepublik Deutschland. Hier sind im § 8 die landesspezifischen Regelungen bezüglich der Ausarbeitung von Raumordnungsplänen für das jeweilige Bundesland (Landesweiter Rahmenplan) sowie Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne) formuliert.

*Raum-  
ordnungs-  
gesetz  
(ROG)*

So sind die Ziele der Raumordnung für das Land Brandenburg im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)<sup>6</sup> und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>7</sup> enthalten.

*Landesent-  
wicklungsplan*

---

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 7.

<sup>5</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

<sup>6</sup> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, für Brandenburg bekannt gemacht am 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

<sup>7</sup> Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II Nr. 24).

Beide Dokumente konkretisieren als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze. Für die Flächenplanung sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Der Innenentwicklung von vorhandenen Siedlungsbereichen ist gegenüber der Außenentwicklung Vorrang zu geben. Dabei haben Siedlungsbrachflächen Priorität.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie der Anforderungen des Klimaschutzes und der Vermeidung von neuer Freirauminanspruchnahme und deren Zerschneidung.
- Grundsatz aus Abschn. 4.1 LEP B-B: Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.
- Ziel nach Abschn. 5.2 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes durch Ausschluss von raumbedeutsamen Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen des Landschaftsraumes.

*Ziele und Grundsätze der Raumordnung*

Die Planungen berücksichtigen die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Die zu beplanende Fläche ist eine anthropogen geprägte Wirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand von Schönfließ. Die Planungen ermöglichen dabei insbesondere eine weitere Verdichtung der vorhandenen Wirtschaftsfläche, hier Baumschule und Erwerbsgärtnerei. Damit wird dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung entsprochen. Dies entspricht letzten Endes auch der Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes. Die in Frage kommende Fläche stört auf Grund ihrer Lage am südlichen Rand von Schönfließ und ihrer Lage in einer bereits vorhandenen Baumschule und Erwerbsgärtnerei in keiner Weise den Freiraumverbund.

*die Planungen berücksichtigen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt auch im besonderen Maße die Grundsätze zur Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt. So werden in den einzelnen Abschnitten der Planung gezielt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgestellt, die dem Schutz und der Weiterentwicklung von Flora und Fauna dienen. Dies erfolgt durch Neuanlage einer Vogelschutzpflanzung und eines Echtenbiotopes als Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, aber innerhalb des Geländes des Pflanzenmarktes. Auch werden Neuversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt und durch Minimierungsmaßnahmen so gestaltet, dass das Niederschlagswasser großflächig versickern kann. Wie die Begründung und insbesondere der Umweltbericht zeigen, sind die so angelegt, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere großflächig geschützt und weiterentwickelt werden. Weitergehende Ausführungen zur ökologischen Verträglichkeit und zur Konfliktbewältigung dieser Eingriffsmaßnahme sind den Umweltberichten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

*Sicherung der Naturgüter: Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere*

Gemäß den hier dargelegten Zielen und Grundsätzen steht die geplante Bebauung des Plangebiets nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung der beiden Länder Berlin und Brandenburg. Zu dieser Schlussfolgerung kommt auch die Stellungnahme der *Gemeinsamen Landesplanungsabteilung* zur Zielfrage betreffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes<sup>8</sup>. Das Vorhaben berücksichtigt im erweiterten Sinne die angestrebte Verdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes. Weder das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) noch der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) enthalten zeichnerische oder textliche Zielfestlegungen, die der Planungsabsicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

*kein Widerspruch  
zur Raumordnung  
erkennbar*

## 5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Laut § 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG)<sup>9</sup> des Landes Brandenburg wird die Regionalplanung als eine übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region definiert. Dabei werden die überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung in speziellen Strategiepapieren und Regionalplänen vorgegeben. Solche Regionalpläne wären die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (ReP FW)<sup>10</sup> und die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Rohstoffsicherung (ReP-Rohstoffe)<sup>11</sup>. Beide Sachlichen Teilpläne treffen für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Festsetzungen, sind also für den weiteren Planungsablauf ohne Relevanz.

*Gesetz zur  
Regionalplanung*

*Sachliche  
Teilpläne ohne  
Relevanz für  
die Planungen*

Ein weiterer zu beachtender Regionalplan ist der *Landschaftsrahmenplan*, der die ökologischen Zielvorstellungen für den Landschaftsraum vorgibt. Für den Landkreis Oberhavel wird z.Zt. ein solcher Landschaftsrahmenplan im Maßstab 1:50000 erstellt. Die wesentlichen Zielvorstellungen des künftigen Landschaftsrahmenplanes sind bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen und gelten auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies bezieht sich im vorliegenden Fall

*Landschafts-  
rahmenplan  
Oberhavel z.Zt.  
in Erarbeitung*

<sup>8</sup> Stellungnahme der *Gemeinsamen Landesplanungsabteilung* des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 06.11.2018 (Aktenzeichen: GL5.12-0628/2018 (vBP) und 0249/92 (FNP)) zu den Zielfragen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36.

<sup>9</sup> Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012, GVBl. I Nr. 13, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Februar 2014 (GVBl. I Nr. 07).

<sup>10</sup> Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (ReP-FW) 2. Entwurf vom 26. April 2017.

<sup>11</sup> Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Rohstoffsicherung (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 47/12, S. 1657).

auf die Abschirmung der in der Landschaft dominierenden baulichen Anlagen durch grünordnerische Maßnahmen. Dies würde theoretisch die großen Gewächshäuser des Pflanzenmarktes betreffen, die aber schon aus den Gegebenheiten des Pflanzenmarktes allseitig von Baumschulware und der zum Verkauf ausgestellten Pflanzen eingegrünt sind.

Es bleibt aber schon jetzt festzustellen, dass die wesentlichen Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes, nämlich die Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Innenentwicklung vorhandener Siedlungsgebiete zu konzentrieren, bei der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes eingehalten wird. Gleichzeitig nennt der Landschaftsrahmenplan wesentliche Vorgaben für den Erhalt und die Entwicklung von Siedlungsfreiräumen, was im vorliegenden Fall auch beachtet wird, da sich die Planungen nur auf das ohnehin schon vorhandene Betriebsgelände des Pflanzenmarktes beschränken. Auch nennt der künftige Landschaftsrahmenplan wesentliche Prämissen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen im Siedlungsraum, wie z.B. die Minimierung des Versiegelungsgrades sowie die Auflage zur Versickerung des unbelasteten Wassers aus Dachabläufen.

*Zielvorstellungen  
des künftigen  
Landschaftsrahmen-  
planes werden  
eingehalten*

### 5.3 Gemeindliche Planungen

Für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser ist am 18.03.2003 in Kraft getreten und muss entsprechend der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden. Die angestrebte Teilflächenänderung beinhaltet den entsprechenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Flächennutzungsplanteiländerung adäquat zu übertragen.

*Teilflächenänderung  
des gültigen Flächen-  
nutzungsplanes für  
den Geltungsbereich  
des B-Planes*

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert aus dem Jahr 1996 ein wirksamer Landschaftsplan, der durch das damalige Amt Schildow aufgestellt wurde. Ein neuer Landschaftsplan ist z.Zt. in Aufstellung<sup>12</sup>.

*Landschaftsplan*

Besondere *Klarstellungs- und Abrundungssatzungen* nach § 34 BauGB<sup>1</sup> oder aber auch *Gestaltungssatzungen* sind für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht vorhanden.

*keine Klarstellungs-  
bzw. Gestaltungs-  
satzung vorhanden*

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert eine Stellplatzsatzung<sup>13</sup>, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu beachten ist. Diese ist besonders aus Sicht des hohen Publikumsverkehrs des Pflanzenmarktes bedeutsam, da sich hier ein größerer Stellplatzbedarf ergibt, der in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

*Stellplatzsatzung*

<sup>12</sup> Der neue Landschaftsplan hat im Aufstellungsverfahren den Stand des Vorentwurfs erreicht.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 7.

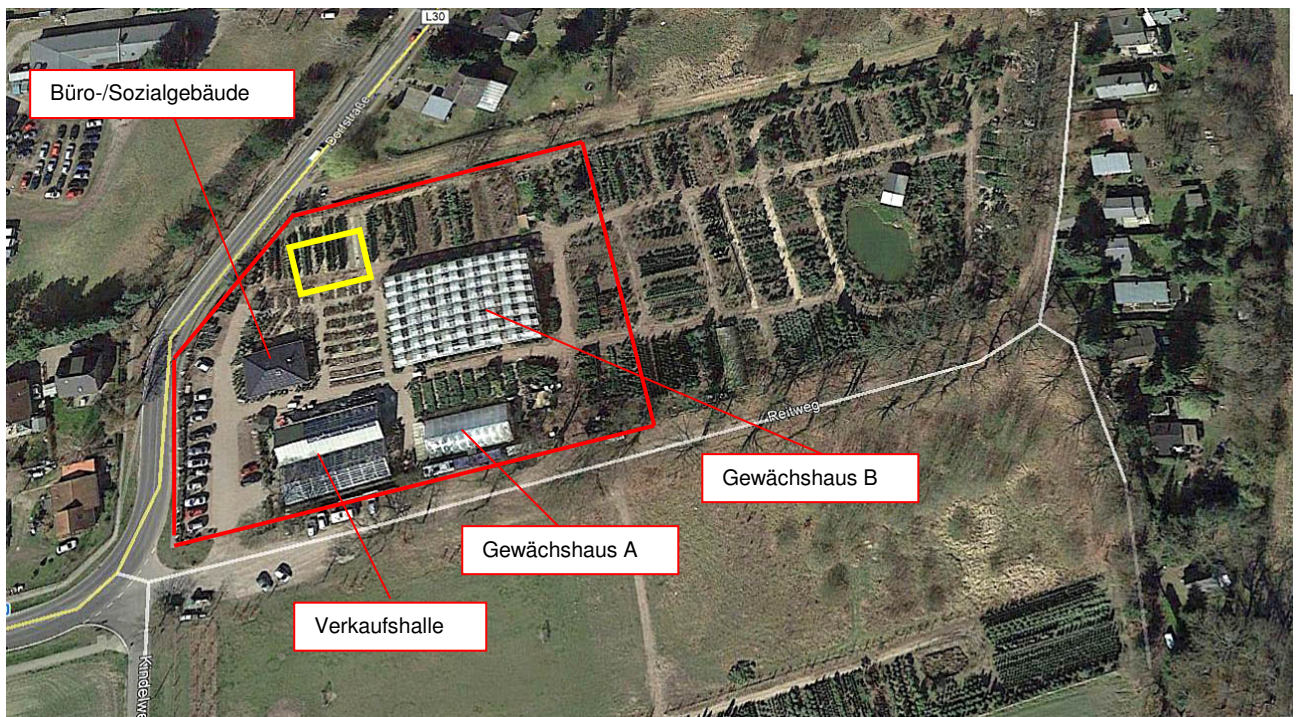
<sup>13</sup> Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

## 6. Vorhabengrundlagen

### 6.1 Derzeitige und künftige Nutzungssituation

Die derzeitige Nutzungssituation des Plangebietes ist durch die gewerblich genutzte Fläche eines Erwerbsgartenbaubetriebes, hier im speziellen Fall für eine Baumschule und einen Gartenfachmarkt, gekennzeichnet. Neben einer großen Glashalle als Verkaufshaus existieren noch zwei weitere Gewächshäuser, die Häuser A und B. Ein Büro- und Sozialgebäude dient der Verwaltung und den Angestellten des Fachmarktes als Sozialeinrichtung. Der größte Teil der Freifläche wird als Schau- und Verkaufsfläche für Baumschulware genutzt. Abgerundet wird das Betriebsgelände durch Zuwegungen und einer Reihe von Kundenparkplätzen (Abb. 5).

*derzeitige  
Nutzungs-  
situation*



**Abb. 5:** Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet. (Quelle: Google)

Die künftige Nutzungssituation des Plangebietes wird durch die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Wohnhauses für drei Familien nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes gekennzeichnet sein (siehe gelbe Markierung in Abb. 5). Die übrige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird nicht verändert. Es kommt lediglich das Wohnhaus neu hinzu, welches für den Inhaber selbst und zwei weiteren Familien von Betriebsangehörigen des Pflanzenmarktes gedacht ist.

*künftige  
Nutzungs-  
situation*



Städtebaulich gesehen ist die Bebauung nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes als Mehrfamilienwohnhaus zu betrachten. Das Gebäude wird sich von seiner Kubatur her den vorhandenen Gebäuden des Pflanzenmarktes anpassen. Auch höhenmäßig wird sich das neue Gebäude der vorhandenen Ortsrandbebauung anpassen. Letzten Endes stellt der Neubau nur eine Verdichtung der vorhandenen Baustruktur des Pflanzenmarktes dar, so dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

*städtebauliche  
Einordnung*

## 6.2 Beschreibung der wesentlichen Projektdaten

Wie bereits ausgeführt soll im Plangebiet ein Mehrfamilienwohnhaus für drei Familien errichtet werden. Das Wohnhaus wird als nichtunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude errichtet.

*Planvorhaben*

Das Plangebiet ist eben, die Geländehöhe liegt bei ca. 45 m NHN, wobei das Gebiet nach Osten um etwa 1 m leicht abfällt. Es ist nicht geplant höhenmäßigen Veränderungen im Gelände vorzunehmen.

### 6.2.1 Baukörper

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes und 2-geschossiges Gebäude, in der Grundform rechteckig. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Es wird in Massivbauweise errichtet, d.h. Wände bestehen aus Ziegelstein-Mauerwerk und die Geschossdecken aus Beton. Alle Wohnungen erhalten einen vorgesetzten Balkon in den Abmessungen 1,5 x 3,0 m. Letzterer wird dabei im Erdgeschoss als Terrasse gestaltet. Die Balkone werden entweder als Stahlkonstruktion oder in Massivbauweise mittels Kragplatten gestaltet. Die endgültige Lösung muss noch im Rahmen der Entwurfsplanung geklärt werden.

*Baukörper*

*Terrassen,  
Balkone*

Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion errichtet werden, wobei die endgültige Dachform noch im Rahmen der Entwurfsplanung geklärt werden muss. Von den künftigen Festsetzungen her wäre ein Sattel- bzw. auch Walmdach möglich. Die Dachneigung ist nicht vorgeschrieben, wird aber bei etwa 22° bis 25° liegen. Das Dach erhält wegen der Dachneigung eine Eindeckung aus profilierten Dachsteinen mit hochliegendem Seitenfalz.

*Dachform und  
Dacheindeckung*

Die äußeren Abmessungen des Baukörpers müssen sich an der vorgegebenen Größe des Baufeldes orientieren. Letztere ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit 20,0 x 15,0 m angegeben. Es ist keine Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben, sondern nur eine maximale Gebäudegrundfläche. Eine Überschreitung dieser Grundfläche, wie z.B. für Garagen und Nebenanlagen, ist nicht möglich.

*Gebäude-  
abmessungen*

Die Fassaden des Baukörpers werden als Putzfassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) nach der neuesten Energieeinsparverordnung<sup>14</sup> ausgebildet. Die Außenfenster sind mit dreifacher Wärmeschutzver-

*Fassaden-  
dämmung,*

<sup>14</sup> Es gilt zur Zeit die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014): Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl.I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I S. 1789).

glasung vorgesehen, ebenso die Fenstertüren der Terrassen und Balkone. Ein erhöhtes Schalldämmmaß ist für die Fenster bzw. Fenstertüren an der West- und an der Nordfassade wegen der höheren Fahrzeugfrequentierung auf der benachbarten Glienicker Chaussee notwendig. Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfsplanung einen diesbezüglichen Schallschutznachweis durch ein autorisiertes Ingenieurbüro erarbeiten zu lassen<sup>15</sup>.

*Fenstertüren*

Die Außentüren werden mit Rahmenprofilen und ebenfalls mit einer Wärmeschutzverglasung konzipiert. Dabei werden alle Außentüren barrierefrei, d.h. ohne Schwelle, ausgeführt. Alle Fenster- und Türprofile werden in einem Farbkonzept auf die Fassade abgestimmt.

*Außentüren*

## 6.2.2 Funktionelle Gestaltung

Wie ausgeführt, besteht das geplante und nicht unterkellerte Gebäude aus 2 Vollgeschossen. Eine Unterkellerung wäre wegen des hohen Grundwasserstandes mit zusätzlichen Kosten, z.B. „Weiße Wanne“ o.ä., verbunden. Wegen dieser Nichtunterkellerung muss das Erdgeschoss noch eine Reihe zusätzlicher Funktionalräume, wie z.B. Haustechnik, Abstellräume u.a., mit aufnehmen.

*keine Unterkellerung*

Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung<sup>16</sup> ist das Gebäude der Gebäudeklasse 2 zuzuordnen, da der Fußboden des letzten Geschosses in dem Aufenthaltsräume vorgesehen sind, unter 7,0 m gegenüber der OK des Geländes liegen wird.

*Gebäudeklasse 2*

Das Gebäude wird über einen, am Westgiebel des Gebäudes liegenden, Treppenraum erschlossen. Es empfiehlt sich, sowohl einen Eingang am Westgiebel, als auch einen seitlichen Eingang auf der Nordseite einzurichten. Somit existieren zwei unabhängige Fluchtwege aus dem Treppenhaus ins Freie. Das Treppenhaus ist als geschützter Raum auszubilden.

*zentrales Treppenhaus*

An das Treppenhaus schließen sich jeweils die Wohnungseingänge einer jeden Geschossebene an. Da ein zweiter Rettungsweg aus den Geschossen baulich nicht geplant und auch bauordnungsrechtlich nicht notwendig ist<sup>17</sup>, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Hierzu sind rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf vorzusehen. Im Brandfall wird der Freilauf durch in die Tüzzargen eingebaute Rauchdetektoren gesperrt, so dass sich die angesteuerte Tür automatisch schließt. Dies stellt einen zusätzlichen Schutz vor unkontrolliertem Raucheintritt in das Treppenhaus dar.

*brandschutztechnische Aufwertung des Treppenhauses*

<sup>15</sup> Es gilt die DIN 4109-1:2018-01; Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen.

<sup>16</sup> Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 - Nr. 14, vom 20 Mai 2016, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 – Nr. 25).

<sup>17</sup> Nach § 33, Abs. 2 kann auf den zweiten Rettungsweg verzichtet werden, wenn ein sicher zu erreichender Treppenraum vorhanden ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

### 6.2.3 Individueller Wohnbereich

Die Wohnungen sind altengerecht<sup>18</sup> zu planen, wobei für die Wohnung im Erdgeschoss die Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer zu Grunde zu legen sind. Dabei gilt als bestimmendes Element der Barrierefreiheit zum Drehen und Wenden die Bewegungsfläche 1,20 x 1,20 m und für Rollstuhlfahrer 1,50 x 1,50 m. Dabei muss die Mindestdiefe vor Bett und Möbeln bei der Barrierefreiheit 0,90 m und bei Rollstuhlfahrern 1,50 m betragen. Bei der Ermittlung der notwendigen Raumgrößen dürfen sich diese Bewegungsflächen überlagern. Der Wohnungszuschnitt und die jeweiligen Raumgrößen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dies ist der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Architekten vorbehalten.

*barrierefreie  
Wohnungen*

### 6.2.4 Baukonstruktion

Die Gründung des Bauwerkes besteht aus einer stahlbewehrten Bodenplatte mit Streifenfundamenten (Frostschürze).

*Gründung*

Die Außenwände werden monolithisch aus 365 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Später erfolgt eine Außenwanddämmung aus 100 mm dickem Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

*Außenwände*

Die tragenden und nichttragenden Innenwände werden aus 120 bis 240 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Die übrigen Innenwände werden als Trockenbauwände in Stärke und Aufbau entsprechend ihrer Nutzungsanforderung, wie z.B. einfach- oder doppelt beplankt, feuchtraumgeeignet sowie mit oder ohne Brand- oder Schallschutzanforderungen, errichtet.

*Innenwände*

Der Fußbodenaufbau über der Rohdecke erfolgt mit allen notwendigen und erforderlichen Trittschall- und Wärmedämmschichten, Fußbodendichtungen und Estrich.

*Fußböden*

Die Geschossdecken werden als Ortbetondecken errichtet mit einer Stärke von ca. 180-200 mm, z.B. Filigrandecken. Auch die Dachdecke des 2. OG zum Dachraum wird als Ortbetondecke gefertigt.

*Decken*

Die Treppenläufe und die Podestplatten des Treppenhauses werden aus Stahlbeton gefertigt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Terrazzoplatten o.ä. zu belegen.

*Treppen*

Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion konzipiert und erhält eine Dacheindeckung aus Ziegeln, denkbar wäre auch ziegelähnliches Eternit.

*Dachein-  
deckung*

Die Dachentwässerung erfolgt durch außenliegende Regenfallrohre, die direkt über Rohrrigole in das Grundwasser entwässern.

*Dachent-  
wässerung*

<sup>18</sup> Es gilt jetzt die DIN 18040 Teil 2 (Wohnungen), sie ersetzt die DIN 18025-1 (Barrierefreie Wohnungen – Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) und die DIN 18025-2 (Barrierefreie Wohnungen). Die DIN 18024-1 (Barrierefreies Bauen – Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze) wird durch die neue DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) ersetzt. Des weiteren gilt für die DIN 18024-2 (Barrierefreies Bauen – Straßen, öffentlich zugängliche Gebäude) jetzt die neue DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude).

## 6.2.5 Haustechnik

### Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne **Trinkwasserversorgungsnetz** ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN EN 806<sup>19</sup> zu planen und auszuführen. Die Übergabe aus dem öffentlichen Netz erfolgt im Hausanschlussraum im EG, wo auch die zentrale Zähl- und Filtereinrichtung untergebracht wird. Der überschlägige Trinkwasserbedarf beträgt etwa 5,4 m<sup>3</sup>/Tag.

*Trinkwasser-  
einspeisung*

Die Trinkwasserleitungen werden im Erdgeschoss innerhalb des Fußboden- aufbaues bis zu den Installationsschächten in den Sanitärzellen verlegt. Von hier aus wird das Trinkwasser über Steigleitungen bis in die Wohnungen verteilt. Angedachte Versorgungsschächte in den Sanitärzellen bzw. Bädern kommen diesem System sehr entgegen und garantieren kurze Installations- wege. Vor Eintritt in den Schacht erhalten die Steigleitungen die notwen- digen Absperrarmaturen mit Entleerungseinrichtungen. Als Rohrleitungs- material ist Edelstahlrohr bis zu den Einbaupunkten der Auslaufarmaturen vorzusehen. Alternativ kann Kupfer als Verteil- und Steigleitungen, sowie PEX Kunststoffrohr als Anschlussleitungen innerhalb der Sanitärzellen verwendet werden. Die letztendliche Auswahl des Rohrmaterials ist jedoch abhängig von der Trinkwasserqualität des Versorgungsgebietes und wird nach Vorliegen der Trinkwasseranalyse getroffen.

*Trinkwasser-  
installation*

Das **Entwässerungssystem** des künftigen Mehrfamilienwohnhauses wird entsprechend der DIN 1986-100<sup>20</sup> geplant. Das anfallende Abwasser besteht ausschließlich aus Sanitärabwasser. Die Abwasserentsorgung innerhalb und außerhalb des Gebäudes erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende Regen- wasser der Dachentwässerung ist gesondert abzuführen. Weitere Einzelheiten hierzu sind mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen abzuklären.

*Entwässerung*

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Falleleitungen, die ebenfalls in den Installationsschächten verlaufen und dann in die Grundleitungen unterhalb der Bodenplatte übergehen. Das anfallende Abwasser wird innerhalb der Etage mittels HT Kunststoffrohr mit Schallschutzschlauch zur SML- Steigleitung bzw. direkt den Grundleitungsrohren aus KG-Rohr zugeführt.

*Schmutzwasser*

Die sanitärtechnischen Parameter, wie Trinkwasserverbrauch und Abwasser- anfall und die dafür notwendigen Rohrdimensionierungen, müssen bei der weiterführenden Entwurfsplanung noch präzisiert werden. Dies gilt auch für die Benennung der jeweiligen Anschluss- bzw. Einleitpunkte der Versor- gungs- und Entsorgungsunternehmen.

*weiterführende  
Planung*

<sup>19</sup> Die Anforderungen und die technischen Regeln für Trinkwasserinstallationen sind in der Europäischen Norm DIN EN 806 einschließlich der deutschen Ergänzungsnorm DIN 1988, Teile 100, 200 und 300 enthalten.

<sup>20</sup> Hausentwässerungssysteme sind nach der DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - in Verbindung mit den europäischen Normen DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu planen und auszuführen. Dabei gilt die DIN EN 12056: Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden – gilt nur in Ausnahmefällen.

## **Wärmeversorgung**

Es ist vorgesehen, die Beheizung des Gebäudes mittels einer Gas-Brennwert-Heizungsanlage vorzunehmen. Die Anlage wird in einem abgeschlossenen Heizungsraum im Erdgeschoss installiert. Empfehlenswert ist beispielsweise drei in Kaskade geschaltete Gas-Brennwert-Kesselthermen zu installieren. Von hier aus erfolgt dann auf dem kürzesten Wege die Verteilung der Heizwärme auf die einzelnen Etagen.

*Gas-Brennwert-Heizungsanlage*

Zur Unterstützung der Wärmeversorgung werden auf den Dachflächen Sonnenkollektoren montiert. Damit wird nachweislich in den Sommermonaten vor allem die Brauchwassererwärmung unterstützt.

*Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung*

Der überschlägige Wärmebedarf für das Gebäude beträgt einschließlich der Warmwasserbereitung ca. 20-25 KW. Dieser Wert muss aber noch im Rahmen weiterführender Planungen präzisiert werden.

*Wärmebedarf*

Ab dem Heizungsraum im Erdgeschoss erfolgt die Wärmeversorgung der einzelnen Verbraucher als geschlossene Pumpenwarmwasserheizung im Zweirohr-System. Das gesamte Rohrnetz erhält eine Wärmedämmung entsprechend neuester Wärmeschutzverordnung. Die Rohrleitungen werden also von unten in die angedachten Versorgungsschächte der Sanitäräume verlegt. Die Wärmeanbindung der Heizkörper erfolgt unterhalb des Estrichs. Die Anordnung der Raumheizflächen erfolgt überwiegend im Bereich der Fensterflächen.

*Heizungsinstallation*

## **Lüftung**

Sollte die künftige Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung fensterlose Räume, wie z.B. Sanitärzellen ergeben, so müssen diese eine Zwangslüftung erhalten. Dies gilt auch für die Kochstellen der Küchen, wo jeweils eine Ablufthaube mit zentraler Abluftleitung über Dach vorzusehen ist.

*Lüftung*

## **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt aus dem Hausanschlussraum im Erdgeschoss. Die Kabelverlegung erfolgt dabei im Fußbodenaufbau. Im Hausanschlussraum wird auch die Zähleranlage installiert. Der geschätzte Elektroanschlusswert  $P_{max}$  beträgt für das Objekt rd. 50 kVA.

*Elektroinstallation*

## **Brandmeldeanlage**

Es wird keine automatische Brandmeldeanlage installiert. Alle Zimmer und Räume erhalten aber batteriebetriebene Rauchmelder.

*keine automatische Brandmeldeanlage*

## **Notrufanlage**

Eine Notrufanlage ist nicht vorgesehen.

*kein Notrufsystem*

### **Sicherheitsbeleuchtung**

Für das zentrale Treppenhaus ist eine Sicherheitsbeleuchtung über einzelbatteriegestützte Leuchtensysteme vorgesehen.

*Sicherheitsbeleuchtung*

### **Satellitenempfangsanlage**

Der Gebäudekomplex wird mit einer digitalen Satellitenempfangsanlage in Form einer Kopfstation ausgerüstet. Alle Wohnungen werden mit adäquaten Antennendosen ausgestattet.

*Kopfstation*

### **Telefonanlage / Türsprechanlage**

Eine zentrale Telefonanlage wird nicht vorgesehen. Es wird lediglich die entsprechende Verkabelung vorgenommen, so dass auf Wunsch jede Wohnung mit Telefon nachgerüstet werden kann.

*keine zentrale Telefonanlage*

Der Haupteingang der Wohnanlage ist zweckmäßigerweise mit einer Türsprechanlage auszustatten. Die Türsprechanlage enthält Klingel und Gegensprechanlage. Die Aufschaltung erfolgt auf jede Wohnung.

*Türsprechstellen*

### **Personenaufzug**

Es ist vorerst kein Personenaufzug im Gebäude vorgesehen.

*keine Aufzugsanlage*

### **Blitzschutzanlage**

Der gesamte Gebäudekomplex ist mit einer Blitzschutzanlage nach DIN/VDE auszurüsten. Dabei ist auch ein Fundamenterder vorzusehen.<sup>21</sup>

*Blitzschutz*

### **Müllentsorgung**

Besondere mülltechnische Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt durch im Außenbereich aufgestellte Müllcontainer, die entsprechend mit Begrünung einzuhausen sind. Es wird eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> benötigt. Der Standort sollte an der nordwestlich gelegenen neuen Zufahrt zum Mehrfamilienwohnhaus liegen.

*Müllentsorgung*

## **6.2.6 Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind gemäß der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstellen. Da der Plan mit integrierter Grünordnung erstellt wird, sind hier befestigte Flächen und Grünflächen zu unterscheiden.

*Außenanlagen*

---

<sup>21</sup> Es gilt die Normenreihe DIN VDE 0185 Teil 1 bis 4 als Grundlage für den allgemeinen Blitzschutz. Die Normenreihe 0185 ist wie folgt gegliedert – Teil 1: Allgemeine Grundsätze, Teil 2: Risiko Management, Abschätzung des Schadensrisikos für bauliche Anlagen, Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen, Teil 4: Schutz von elektrischen und elektronischen Systemen in baulichen Anlagen.

Für die befestigten Flächen ist ein geh- und rollstuhlgeeignetes Pflaster zu verwenden (geschnittenes Material). Nur der Feuerwehrstellplatz und die Kundenparkplätze sowie untergeordnete Verkehrswege im Pflanzenmarkt erhalten einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, z.B. aus Schotterrasen oder aber aus Ökopflaster (Fugenabstand 1 bis 3 cm) bzw. Beton-Rasengitterplatten. Dabei ist gestalterisch darauf zu achten, dass in den wasserdurchlässigen Befestigungsflächen auch Fußwege mit rollstuhlgeeignetem Pflaster vorhanden sind, damit entsprechend dem Charakter des Pflanzenmarktes auch mit Kunden-Einkaufswagen problemlos gefahren werden kann.

*befestigte  
Flächen*

Das fußläufige Wegesystem ist mit einer Mindestbreite von 1,50 m zu planen. Stellplätze, Zufahrt und Hauptverkehrswege sind für Achslasten von 12 t (Bauklasse IV) auszulegen. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde *Mühlenbecker Land*<sup>13</sup> sind für das neue Mehrfamilienwohnhaus 4 Stellplätze und für den Pflanzenmarkt 26 Kundenparkplätze vorzuhalten<sup>22</sup>.

*Stellplätze*

*Stellplatz-  
satzung*

Um einen ausreichenden Fahr- und Rangierraum für PKW zu ermöglichen, müssen folgende Mindestmaße der befestigten Flächen eingehalten werden.<sup>23</sup>

Stellplatz (l:b):	5,00 x 2,50 m
Rangiertiefe hinter Stellplatz:	5,50 m
Kurvenradius (innen):	3,50 m
Wendehammer, Breite nach vorn:	4,00 m
Wendehammer, Breite nach hinten:	4,75 m
Wendehammerlänge, mind.:	12,75 m

*Mindestmaße  
Fahr- und  
Rangierwege  
für PKW*

Die Oberflächen der befestigten Flächen müssen alle rutschsicher sowie frost- und tausalzbeständig sein. Besondere Aufstellflächen für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind entsprechend der Aussage nach Pkt. 7.1.2 der Begründung nicht notwendig.

<sup>13</sup> Ebenda, Seite 16.

<sup>22</sup> Entsprechend der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ein Stellplatz und für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze erforderlich. Nachweis: 2 x Stellplätze für zwei Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> plus 2 x Stellplätze für eine Wohnung über 80 m<sup>2</sup>.

Für Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe ist ein Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche notwendig. Nachweis: 520 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche der Verkaufshalle : 20 m<sup>2</sup> = 26 Stellplätze, vorhanden sind 29 Stellplätze.

<sup>23</sup> Siehe Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln; diese Empfehlung wurde 2007 durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06 ersetzt.

## 6.3 Infrastruktur

### 6.3.1 Verkehrserschließung und Verkehrsaufkommen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die befestigte Zufahrt aus dem *Reitweg*. Die nutzbare Straßenbreite beträgt hier 7,81 m. Der *Reitweg* zweigt aus dem südwestlichen Kreuzungsbereich der *Glienicker Chaussee* (L 33) ab. Diese Zufahrt ermöglicht auch die Anfahrt größerer Fahrzeuge, wie z.B. dreiachsige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge.

*Zufahrt zum Plangebiet aus dem Reitweg*

Für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses soll an der Nordwestecke eine neue Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee* geschaffen werden. Diese Zufahrt ist notwendig, damit für die Bewohner zu jeder Zeit die Erreichbarkeit ihres Grundstücks, auch während der Schließzeiten des Pflanzenmarktes, möglich ist. Auch der fußläufige Zugang zum Wohnhaus erfolgt über diese neue Zufahrt, da hier entlang der östlichen Straßenseite der *Glienicker Chaussee* ein entsprechender Fußweg verläuft.

*neue Zufahrt zum geplanten Wohnhaus*

Auch wird das Vorhaben zu keiner nennenswerten Vergrößerung des Verkehrsaufkommen führen. Der Individualverkehr des neuen Wohnhauses wird vom übrigen Verkehr des Pflanzenmarktes strikt getrennt. Eine geringfügige Zunahme des Verkehrs wird nur während der Bauphase des Wohnhauses vorübergehend zu verzeichnen sein.

*keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten*

Bezüglich notwendiger Bauarbeiten an öffentlichen Straßen, Wegen (auch Geh- und Radwege) bzw. der zugehörigen Straßengraben und Böschungen, haben die verantwortlichen Baubetriebe rechtzeitig (mind. vier Wochen vorher) einen Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung<sup>24</sup> zu stellen.

*Verkehrsraumeinschränkung*

Die bauliche Änderung bzw. auch die Gestaltung neuer Zufahrten, die an öffentliche Verkehrsflächen anbinden, sind rechtzeitig (mind. vier Wochen vorher) mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Dies betrifft im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes die neue nordwestliche PKW-Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee*.

*neue Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen*

### 6.3.2 Elektroenergie

Im vorliegenden Fall ist die Versorgung des Vorhabens mit Elektroenergie bedeutungsvoll. Das zuständige Energieversorgungsunternehmen muss zur Absicherung der Wohnanlage einen neuen Energieanschluss für etwa 50 kVA bereitstellen. Der angegebene Wert ist ein vorübergehender Richtwert, der sich noch durch die technische Detailplanung verändern kann. Auch hier muss der entsprechende Anschlusspunkt durch das Versorgungsunternehmen noch genannt werden.

*Absicherung der Energieversorgung*

<sup>24</sup> Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 06. März 2013 (BGBl. I Nr. 12 S. 367, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06. Oktober 2017 (BGBl. I S.3549).



### 6.3.3 Frisch- und Abwasser

Die Ortslage *Schönfließ* ist trink- und abwasserseitig komplett erschlossen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen ist, verlaufen entlang der *Glienicker Chaussee* (L 30). Der genaue Verlauf der Trink- und Abwasserleitungen muss im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger am Planverfahren zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch erfragt werden. Die entsprechenden Trassen sind dann in die Planzeichnung des Entwurfes zu übertragen. Für den Flächennutzungsplan sind aber nur eventuelle Haupttrassen relevant, die dann gegebenenfalls in die Planzeichnung zu übernehmen sind.

*Plangebiet ist mit Trink- und Abwasser erschlossen*

Die trinkwasser- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann nur aus dem öffentlichen Netz erfolgen. Für den trinkwasserseitigen Anschluss ist eine Anschlussleitung DN 50 und für den abwasserseitigen Anschluss eine Leitung DN 200 zu verlegen. Die jeweiligen Anschlusspunkte müssen noch im Rahmen der Trägerbeteiligung am Verfahren von den Medienträgern benannt werden.

*Trinkwasser- und Abwasseranschluss*

### 6.3.4 Niederschlagswasser

Das Planungsprinzip des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Wege wird auf Grund der luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsweise der örtlichen Versickerung zugeführt. Auch das Dachflächenwasser wird über eine Rohrrigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt.

*Versickerungsprinzip im Plangebiet*

Das Planungsprinzip zur Regenwasserableitung stellt klar, dass nur die örtliche Versickerung erfolgen kann. Dies ist dadurch begründet, weil das anfallende Niederschlagswasser nur atmosphärische Verunreinigungen und keinerlei zusätzliche Belastungen aus Lager- bzw. Produktionsprozessen enthält. Damit wird der wasserführende Grundwasserhorizont nicht durch punktuelle Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser wäre nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)<sup>25</sup> durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

*keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers*

Sollten während der Bautätigkeit besondere Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 WHG<sup>25</sup> erlaubnispflichtig. Hierzu ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

*Wasserhaltungsmaßnahmen sind erlaubnispflichtig*

Erdaufschlüsse, die sich auf Grund ihrer Tiefe unmittel- bzw. auch mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers aus-

*tiefe Erdaufschlüsse*

<sup>25</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1, Absatz 76 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)).

wirken können, sind mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Es sei aber in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Einhaltung der Bestimmungen für Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. auch Erdaufschlüsse nicht den Bauherren von seiner Haftung für die Änderung der Beschaffenheit des Wassers (§ 89 WHG)<sup>25</sup> oder einer Haftung aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften entbinden.

*Haftung des Bauherren*

### 6.3.5 Oberflächengewässer

Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes werden nach bisherigen Erkenntnissen bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Zu beachten ist der unmittelbar hinter der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben, der als Vorfluter in den *Beegraben* mündet.

*keine Belange von Wasserwirtschaft und Gewässerschutz berührt*

Erwähnenswert ist als Oberflächengewässer noch ein kleiner Teich, der zwar außerhalb des Plangebietes liegt, sich aber im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes befindet. Da er weder Zu- noch Abfluss besitzt, wird er nur über das Grundwasser gespeist. Er steht damit in keiner Relevanz zum Plangebiet.

*Teich im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes*

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass mögliche Erkundungspegel des Landesmessnetzes im Grund- und Oberflächenwasser sowie lokale Messstellen der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes zu beachten sind. Solche Erkundungspegel bzw. auch Messstellen sind im Plangebiet z.Zt. aber nicht vorhanden.

*evtl. Erkundungspegel beachten*

Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, die Errichtung und den Betrieb solcher Messstellen sowie Probebohrungen nach § 91 WHG<sup>25</sup> zu dulden hat.

*Duldung von Messstellen und Probebohrungen*

### 6.3.6 Grundwasser und Bodenkundliche Situation

Geomorphologisch stellt das Gebiet ein stetiger Wechsel von flachwelligen bis hügeligen Grundmoräneninseln und vereinzelt Endmoränenhügeln mit leicht welligen Sanderflächen sowie eingesenkten Rinnentälern dar. Nach der geologischen Karte von Brandenburg liegt das Plangebiet auf einer solchen Talsandfläche. Dementsprechend herrschen Sandböden im Plangebiet vor.

*Geomorphologie der Bodenbildung*

Das Plangebiet liegt im Durchschnitt bei einer Höhenlage von 45 m NHN. Das Gelände fällt in östliche Richtung um ca. 1 m.

*Höhenlage des Plangebietes*

Die Hydrologie des Gebietes wird maßgeblich durch den Jahresrhythmus der Wasserführung der Havel und Havelseen mit ihren Kanälen charakterisiert. In den Niederungen ist der mittlere Grundwasserstand durch oberflächennahes Grundwasser und auf den Talsandflächen etwas tiefer (1,7 m OKG)

*Hydrologie des Plangebietes*

<sup>25</sup> Ebenda, Seite 26.

gekennzeichnet. Letzteres dürfte auch für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffen. Das Plangebiet entwässert nach Westen bzw. Südwesten zur Havel.

Die Ausgangssubstrate der Bodenbildung im Plangebiet sind die trockenen Talsandflächen mit einer außerordentlich geringen Profildifferenzierung aus pleistozänen und holozänen Sanden. Charakteristisch für die Bodenbildung ist hier das Versickerungsregime. Es entstanden, wie auch im Plangebiet, stark gebleichte, rostfarbene Waldböden. Sowohl in der DDR-Bodenkunde als auch in der Mittelmaßstäblichen Landwirtschaftlichen Standortkennzeichnung (MMK) werden Böden solcher Standorte als ertragsarm eingestuft. Nur in den Niederungen mit oberflächennahem Grundwasser sind moorige organische Nassböden zu verzeichnen, was aber im vorliegenden Fall nicht zutreffend ist.

*die Böden im Plangebiet sind als stark gebleichte, rostfarbene Waldböden einzustufen*

### **6.3.7 Gas**

Für die Beheizung des Objektes ist der Anschluss der zentralen Heizanlage an die örtliche Gasversorgung notwendig. Auch hier muss der entsprechende Anschlusspunkt durch das örtliche Versorgungsunternehmen noch benannt werden. Der überschlägige Wärmebedarf beträgt 20-25 KW.

*Gasanschluss*

### **6.3.8 Telefon**

Das Mehrfamilienwohnhaus wird kommunikationsmäßig an Telefon und Internet angeschlossen. Der Anschlusspunkt ist durch die TELEKOM im Rahmen der Trägerbeteiligung noch zu benennen. Es werden vier individuelle Anschlüsse benötigt.

*Kommunikation*

### **6.3.9 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung des Wohnhauses ist durch das örtliche Entsorgungsunternehmen sicherzustellen. Da das übrige Wohngebiet bereits entsorgungsmäßig angeschlossen ist, dürfte dies kein Problem darstellen.

*Müllentsorgung*

## **7. Hinweise zum Brandschutz**

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt an Hand des DVGW-Arbeitsblattes W 405<sup>26</sup>. Demnach ist in Wohngebieten für Gebäude bis zu drei Vollgeschossen bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf mit einem Volumenstrom von 48 m<sup>3</sup>/h über mindestens zwei Stunden erforderlich.

*Löschwasserbedarf 48 m<sup>3</sup>/h*

Die Löschwasserentnahme ist nur aus einem Unterflurhydranten (DN 200) im Fußweg an der Südkurve der *Glienicker Chaussee* möglich. Damit beträgt die Entfernung bis zum neuen Wohnhaus etwa 270 m. Die Bereitstellung des notwendigen Volumenstroms aus dem Unterflurhydranten muss noch durch eine Durchflussmessung nachgewiesen werden.

*Löschwasserentnahme*

<sup>26</sup> Technische Regeln, Arbeits-/Merkblatt W 405, Februar 2008 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Da beim neuen Mehrfamilienwohnhaus die Höhe der Oberkante der zum Anleitern bestimmten Fensterbrüstungen unter 8 m über Gelände liegt, sind nach § 33 Abs. 3 BbgBO keine zusätzlichen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr notwendig<sup>27</sup>.

*keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge notwendig*

Auf Grund der Struktur des Pflanzenmarktes mit seiner Vielzahl an Gebäuden und Gewächshäusern kann die brandschutztechnische Einordnung des neuen Mehrfamilienwohnhauses nur im Zusammenhang einer komplexen Brandbekämpfung gesehen werden. So ist eine Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu letzterem nur über die bereits vorhandene Zufahrt aus dem *Reitweg* an der Südwestecke des Plangebiets möglich.

*brandschutztechnische Einordnung des neuen Mehrfamilienwohnhauses ist im Zusammenhang der Komplexität des Pflanzenmarktes zu sehen*

Weitere Aussagen zur Löschwasserversorgung und den Flächen für die Feuerwehr sind einem künftigen Brandschutzkonzept und den dazugehörigen Feuerwehrplänen vorbehalten. Beide Dokumente sind im Zusammenhang mit der Beantragung der Baugenehmigung für das Mehrfamilienwohnhaus einzureichen. Das entsprechende Brandschutzkonzept ist nach der vfdb-Richtlinie<sup>28</sup> sowie der dazugehörige Feuerwehrplan nach DIN 14095<sup>29</sup> auszuarbeiten und mit der Kreisbrandbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

*Brandschutzkonzept und Feuerwehrplan ist erforderlich*

## **8. Hinweise zum Gesundheitsschutz**

### **8.1 Geräuschemissionen**

Da Erholungsfunktionen bzw. auch freizeitrelevante Elemente im Plangebiet nicht gegeben sind, werden hier auch keine zusätzlichen Auswirkungen zu verzeichnen sein. Auch die eventuelle Zunahme des Verkehrslärms durch neu hinzukommende PKW der künftigen Wohnungsinhaber wird keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes haben. Der maßgebende Verkehrslärm der westlich gelegenen *Glienicker Chaussee* als durchgehende Hauptverkehrsstraße L 33 wird sich in der Höhe nicht verändern. Nur während der Bauphase der Wohnanlage wird mit zunehmendem Bau- und Verkehrslärm zu rechnen sein, der aber in der Auswirkung als unerheblicher Konflikt einzustufen ist.

*keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen*

Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des neuen Wohnhauses eine Einschätzung zum Außenlärmpegel der westlich gelegenen *Glienicker Chaussee* vornehmen zu lassen. Aus einer solchen Einschätzung sind dann die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen nach DIN 4109-1<sup>15</sup> abzuleiten.

*Einschätzung des Außenlärmpegels für weiterführende Planungen notwendig*

<sup>27</sup> Vergl. auch Pkt. 6.2.2 der Begründung auf Seite 19.

<sup>28</sup> vfdb-Richtlinie 01/01:2005; Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes e.V., Postfach 1231 in 48338 Altenberge

<sup>29</sup> DIN 14095; Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen (2007-05), Ersatz für DIN 14095 (1998-08).

<sup>15</sup> Ebenda, Seite 19.

Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses im Betriebsgelände eines Pflanzenmarktes wohnen und demnach höhere Lärmemissionen aus dem normalen Betrieb eines Mischgebietes hinnehmen müssen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>30</sup>, genauer gesagt, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)<sup>31</sup>, legt die Grenzwerte für die jeweiligen Plangebiete fest (Tabelle 2).

*Grenzwerte nach TA-Lärm für Mischgebiete sind für das neue Wohnhaus hinzunehmen*

**Tabelle 2:** Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete.  
(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm).)

Tabelle 6

Immissionsrichtwert	Dorf- und Mischgebiet	Allgem. Wohngebiet	Reines Wohngebiet
Tag (6 bis 22 Uhr)	60 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
Nacht (22 bis 6 Uhr)	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

## 8.2 Elektromagnetische Strahlung

Elektromagnetische Strahlung, wie sie z.B. im Zusammenhang mit Photovoltaik-Elementen auf Dächern angeführt wird, ist bei Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Obwohl nach den textlichen Festsetzungen letztere auf dem Dach möglich wären, sind hier nur Solarkollektoren vorgesehen. Auch wenn Photovoltaik-Elemente auf der Dachfläche bzw. an der Fassade zum Einsatz kommen sollten, so ist hier aus physikalischen Gründen mit keiner elektromagnetischen Strahlung zu rechnen. Solarmodule erzeugen nur Gleichstrom und das hier initiierte elektrische Feld ist schon in einer Entfernung von 1 m nicht mehr nachweisbar, weil das Erdmagnetfeld stärker ist.

*keine elektromagnetische Strahlung zu erwarten*

Auch sind elektromagnetische Felder aus den Wechselrichtern der Photovoltaik-Elemente nicht zu erwarten, weil diese durch eingebaute 50 Hz-Transformatoren galvanisch von der übrigen Solaranlage getrennt sind. Werden Wechselrichter ohne galvanische Trennung eingesetzt, so besteht die Gefahr, dass auf die Gleichspannung am Eingang ein Teil der 50 Hz-Wechselspannung in Form von Oberwellen zurückgekoppelt wird. Letzteres würde dann ein großflächiges Abstrahlen von elektromagnetischer Strahlung durch die Solarmodule und deren elektrischen Leitungen bewirken. Wechselrichter ohne galvanische Trennung sind heute aber nicht mehr zugelassen.

*keine elektromagnetische Strahlung aus Wechselrichtern bei PV-Anlagen zu erwarten*

<sup>30</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)).

<sup>31</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnzAT 08.06.2017 B5).

### 8.3 Blendwirkung

Eine mögliche Blendwirkung wäre nur von Dachflächen-Photovoltaik-Elementen zu erwarten. Im vorliegenden Fall des Neubaus des Mehrfamilienwohnhauses ist kein Aufbau solcher Elemente vorgesehen. Sollten trotzdem Photovoltaik-Module zum Einsatz kommen, weil die textlichen Festsetzungen dies ermöglichen, so ist davon auszugehen dass Blendwirkungen von diesen auszuschließen sind.

*keine Blendwirkung zu erwarten*

Grundsätzlich ist zu dieser Problematik festzustellen, dass die Reflexionen bei Photovoltaik-Modulen aus technischen Gründen zu vernachlässigen sind, denn Lichtreflexionen stellen für Photovoltaik-Module verlorene bzw. nicht nutzbare Energie dar. Aus diesem Grund werden sie bei der Herstellung durch technische Vorkehrungen so weit wie möglich gemindert, in dem die Oberfläche der Solarzellen und der schützenden Frontgläser möglichst reflexionsarm gestaltet wird. Man erreicht dadurch einen hohen energetischen Wirkungsgrad bei einer möglichst geringen Reflexion. Jede normale Fensterscheibe oder jede Wasseroberfläche besitzen einen höheren Reflexionsgrad als Solarmodule. Beim heutigen Stand der Technik werden bei Solarmodulen weniger als 9 % des gesamten eingestrahnten sichtbaren Lichts reflektiert. Der technische Stand ermöglicht deshalb heute schon den Einsatz solcher Solarmodule in Lärmschutzwände integriert an Verkehrswegen, ohne das dadurch die Verkehrsteilnehmer durch Reflexionen geblendet werden.

*Reflexion bei PV-Modulen sind technisch auf weniger 9 % minimiert*

### 8.4 Staubemissionen

Staubemissionen sind aus dem Pflanzenmarkt nicht zu erwarten, da hier keine technologischen Applikationen, wie z.B. großflächige Düngungs- und Pflanzenschutzmaßnahmen, erfolgen. Durch die Spezifik der örtlichen Tröpfchenbewässerung der eingeschlagenen Baumschulware und der zum Verkauf ausgestellten Topfpflanzen, treten keine Emissionen wie Stäube oder Aerosole auf

## 9. Hinweise zu Altlasten und Kampfmitteln

Altlasten sind z.Zt. laut Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Bodenverunreinigungen angeschnitten werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, und es ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

*Altlasten sind z.Zt. nicht bekannt*

Die Bodenverunreinigungen sind am Geruch bzw. an anderer Beschaffenheit, wie veränderter Farbe, gegenüber dem Normalzustand des Bodens zu erkennen. Die Schadstelle ist zu sichern, so dass eine weitere Ausbreitung der Bodenverunreinigung verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln muss noch eine entsprechende Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eingeholt werden<sup>32</sup>. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkrete Aussage dazu. Es gilt aber bereits jetzt schon, dass es bei eventuellen Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten verboten ist, diese zu berühren oder deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist zu sichern und sofort der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei zu melden<sup>33</sup>.

*Kampfmittel*

## 10. Hinweise zu Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Denkmale oder anderweitige archäologische Bodendenkmale bekannt. Trotzdem ist das Vorhandensein unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen.

*im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt*

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Nach § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes<sup>34</sup> sind Fundstellen bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und es ist eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen und wissenschaftliche Untersuchungen, wie archäologische Grabungen, gehen zu Lasten des Bauherren. Dies kann unter Umständen eine zusätzliche finanzielle Belastung bei der Realisierung der jeweiligen Vorhaben bedeuten. Die Baubetriebe sind darauf hinzuweisen, dass alle archäologischen Funde nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG abgabepflichtig sind.

*Behandlung unerwartet freigelegter archäologischer Funde*

## 11. Eingriffsregelung für die beanspruchten Flächen

Die im Vorentwurf der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Flächenänderungen und sonstigen Ausweisungen stellen Eingriffe im Sinne des BNatSchG<sup>35</sup> dar. Die Tabelle 3 stellt in einer Flächenbilanz die zu ändernden Teilflächen einer Eingriffskompensierung gegenüber.

*Eingriffsbewertung*

<sup>32</sup> Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) ist ein Bereich des Zentraldienstes der Polizei. Der Landkreis Oberhavel gehört zum Bereich Nord.

<sup>33</sup> Es gelten insbesondere die § 2 und 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Brandenburg – KampfmV vom 23. November 1998 (GVBl. II/98 S. 633), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Juli 2009 (GVBl. I S. 262).

<sup>34</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 215).

<sup>35</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Die jeweils betroffene Flächengröße der Ausgangsbiotope die durch den Eingriff verändert und zu neuen Biototypen nach dem Eingriff werden, wurde an Hand eines Netzwerkmodells ermittelt. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Netzwerkmodell

Die Neuversiegelungen im Umfang von 683 m<sup>2</sup> müssen nach HVE<sup>36</sup> ausgeglichen werden. Wie dabei die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 3 zeigt, wird der Eingriff im Plangebiet weder flächen- noch wertmäßig ausgeglichen. Es sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

**Tabelle:3** Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biototypen nach brandenburgischem Modell (Flächenbewertung) und nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Wertindex).

Tabelle 3

Biotop vor dem Eingriff		Art des Eingriffs:	Biotop nach dem Eingriff durch: V: Vermeidung M: Minimierung A: Ausgleich E: Ersatz			Bilanz der Biotopwertigkeit	
Code Bbg./ LSA	Bezeichnung Fläche in m <sup>2</sup> (Pkt.) Wertindex		Code	Bezeichnung Fläche in m <sup>2</sup> Wertindex	Fläche m <sup>2</sup>	Wertindex	
03190 ZOA	Vegetationsfreie Sandfläche.  152 m <sup>2</sup> (8) 1.216	Kein Eingriff	03190 SOB	Vegetationsfreie Sandfläche, kein Flächen-defizit.  152 m <sup>2</sup> (8) 1.216	-	-	
051512 GSB	Intensivgrasland, frischer Standort.  6 m <sup>2</sup> (6) 36	Umwandlung zur gärtnerisch gestalteten Fläche, hier hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m.	10272 PYA	M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m.  Aus dieser Maßnahme entsteht kein Flächen-defizit.  6 m <sup>2</sup> (6) 36	-	-	

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

**Anmerkung zu Tabelle 3:** Die Flächenbilanzierung wurde sowohl nach brandenburgischem Modell als auch nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Letzteres wurde bisher bei allen von RIK bearbeiteten Bebauungsplanverfahren im Land Brandenburg von den Unteren Naturschutzbehörden bei der Beurteilung der Eingriffsmaßnahmen begrüßt, weil hier zusätzlich eine qualitative Wertung der Bilanz erfolgt. Die Bewertung nach dem Modell Sachsen-Anhalt erfolgt in der Art, das die jeweils betroffenen Flächengrößen mit vorgegebenen Wertstufen der Biototypen multipliziert werden. Dabei wird zwischen dem Biotopwert und dem Planwert unterschieden. Der Planwert bewertet die neu zu schaffenden Biotope und liegt in der Regel niedriger als der ursprüngliche Biotopwert. Je länger die Entwicklungsdauer der neuen Biotope und je höher das Wiederherstellungsrisiko des Biototyps ist, desto stärker weicht der Planwert vom Biotopwert ab. Der Planwert dient also zur Kompensation der Eingriffsfolgen der geplanten Biotopentwicklungsmaßnahmen. Der Biotopwert ist ein dimensionsloser Index.

<sup>36</sup> Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009.



Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

0271  PYA	Gärtnerische Fläche mit Bodendeckern h: < 1 m.  34 m <sup>2</sup> (6) 204	Umwandlung zur gärtner. gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern, h:> 1 m.	10272  PYA	M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m.  Aus dieser Maßnahme entsteht kein Flächen- defizit.  34 m <sup>2</sup> (6) 204	-	-
11250-1  BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude  1.738 m <sup>2</sup> (0)	Kein Eingriff	11250-1  BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Gewächshäuser und sonst. Nebengebäude.  Kein Flächendefizit.  1.738 m <sup>2</sup> (0)	-	-
11250-2  BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude  145 m <sup>2</sup> (0)	Kein Eingriff	11250-2  BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude.  Kein Flächendefizit.  145 m <sup>2</sup> (0)	-	-
12612  VSC	Straßen mit Asphalt oder Betondecken, hier Betonpflaster.  1.747 m <sup>2</sup> (0)	Kein Eingriff	12612  VSC	Straßen mit Asphalt oder Betondecken, hier Betonpflaster, kein Flächendefizit.  1.747 m <sup>2</sup> (0)	-	-
12642  VWB	Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt.  521 m <sup>2</sup> (3) 1.563	Kein Eingriff	12642  VWB	Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt, kein Flächendefizit.  521 m <sup>2</sup> (3) 1.563	-	-
12651  VWA	Weg, unbefestigt.  67 m <sup>2</sup> (6) 402	Kein Eingriff	12651  VWA	Weg, unbefestigt, kein Flächendefizit.  67 m <sup>2</sup> (6) 402	-	-

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

12652	Weg mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier Schotter-rasen.  1.004 m <sup>2</sup> (3) 3.012	Kein Eingriff	12652	Erhaltung vorhandener Wege mit wasserdurch-lässiger Befestigung, hier Schotterrassen im Umfang von 828 m <sup>2</sup> .  Es verbleibt ein Flächendefizit von 176 m <sup>2</sup> .	828 m <sup>2</sup> (3) 2.484	- 176	- 528
		Umwandlung einer Teilfläche des Weges mit wasser-durchlässiger Befestigung in ein Laubgebüsch, heimische Arten.	071021  HYA	A: Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von 135 m <sup>2</sup> .	135 m <sup>2</sup> (16) 2.160	+ 135	+ 2.160
		Umwandlung einer Teilfläche des Weges mit wasser-durchlässiger Befestigung zur gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m	10272  PYA	A: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von 41 m <sup>2</sup> .	41 m <sup>2</sup> (6) 246	+ 41	+ 246
12652-2	Stellplatz für Baumschulware mit wasserdurch-lässiger Befestigung (Schotter)  62 m <sup>2</sup> (3) 186	Kein Eingriff	12652-1	Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware mit wasserdurch-lässiger Befestigung (Schotter), kein Flächendefizit.	62 m <sup>2</sup> (3) 186	-	-
12652-2	Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche.  2.847 m <sup>2</sup> (6) 17.082	Kein Eingriff	12652-2	Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche im Umfang von 1.973 m <sup>2</sup> . Es verbleibt ein Flächendefizit von 874 m <sup>2</sup> .	1.973 m <sup>2</sup> (6) 11.838	- 874	- 5.244

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Noch 12652-2	Noch Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche.	Umwandlung einer Teilfläche in ein Laubgebüsch, heimische Arten.	071021  HYA	A: Laubgebüsch, hei- mische Arten auf einer Fläche von 100 m <sup>2</sup> .  100 m <sup>2</sup> (16) 1.600	+ 100	+ 1.600
		Umwandlung einer Teilfläche in eine gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m.	10272  PYA	A: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden u. Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von 155 m <sup>2</sup> .  155 m <sup>2</sup> (6) 930	+ 155	+ 930
		Umwandlung einer Teilfläche für das neue Mehrfamilien- wohnhaus.	11250-2  BD	Neubau eines Mehr- familienwohnhauses auf einer Fläche von 300 m <sup>2</sup> . Diese Fläche fällt als vollver- siegelte Fläche aus der Bilanz.  300 m <sup>2</sup> (0)	-	-
		Umwandlung einer Teilfläche in Straßen mit Betonpflaster	12612  VSC	Straßen mit Beton- pflaster auf einer Fläche von 187 m <sup>2</sup> . Diese Fläche fällt als vollver- siegelte Fläche aus der Bilanz.  187 m <sup>2</sup> (0)	-	-
		Umwandlung einer Teilfläche in Park- plätze mit Schotter, teilversiegelt	12642  VWB	M: Neuanlage Parkplätze mit Schotter, teilversie- gelt auf einer Fläche von: 27 m <sup>2</sup> , gewertet zu 50 % = 13 m <sup>2</sup> .  27 m <sup>2</sup> (3) 27 m <sup>2</sup> = 81	+ 13	+ 81
		Umwandlung einer Teilfläche in Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen.	12652  VWB	M: Neuanlage von Wegen, wasserdurchl. Befestig. auf einer Fläche von 76 m <sup>2</sup> , gewertet zu 50 % = 38 m <sup>2</sup> .  76 m <sup>2</sup> (3) 228	+ 38	+ 228

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Noch 12652-2	Noch Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche.	Umwandlung einer Teilfläche in Stell- fläche für Baum- schulware, teilver- siegelt als Schotter- fläche.	12652-1  VWB	M: Neuanlage einer Stell- fläche für Baumschul- ware auf teilversie- gelter Fläche von 29 m <sup>2</sup> , gewertet zu 50 % = 14 m <sup>2</sup>  14 m <sup>2</sup> (3) 87	+ 14	+ 87
<b>Summe</b>	<b>8.323</b>			<b>8.323</b>	<b>- 554</b>	<b>- 440</b>

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen						
		Im Plangebiet: Neuanpflanzung als Baumreihe an der nördlichen und an der westlichen Grenze.	07150  HRB	A: 10 x Neuanpflanzung von mittelkronigen Bäumen lt. Pflanzliste nach HVE:  10 x 25 = 250 m <sup>2</sup> (9) 2.250	+ 250	+ 2.250
071022  HYC	Laubgebüsch, nicht heimische Arten.  520 m <sup>2</sup> (9) 4.680	Umwandlung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plan- gebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Flur: 2, Flurstücke: 8, 9 und 10 der Gemarkung Schön- fließ, lt. Zuordnungs- festlegung nach BauGB (§ 9 Abs. 1a).	071021  HYA	A: Neuanlage eines Laubgebüsches als „Vogelschutzpflanzung“ aus heimischen Laub- holzarten auf einer Fläche von 520 m <sup>2</sup> .  Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 520:260  260 m <sup>2</sup> (16) 8.320	+ 260	+ 4.160
03190  ZOA	Offene Sandfläche  110 m <sup>2</sup> (8) 880	Umwandlung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plan- gebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Flur 2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schön- fließ, lt. Zuordnungs- festlegung nach BauGB (§ 9 Abs. 1 a).	11161  ZFB	A: Neuanlage eines „Echsenbiotops“ auf einer Teilfläche von 110 m <sup>2</sup> .  Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 110.:55  55 m <sup>2</sup> (10) 550	+ 55	+ 550
<b>Summe</b>	<b>8.323 m<sup>2</sup></b>			<b>8.323 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 565</b>	<b>+ 6.960</b>
				<b>Differenz</b>	<b>+ 11</b>	<b>+ 6.520</b>

Ende der Tabelle

**Aus naturschutzfachlichen Gründen sind im Plangebiet keine abschließenden Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen mehr möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur endgültigen Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes möglich.**

Entsprechend der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Fläche von etwa 300 m<sup>2</sup> benötigt. Zur Verfügung steht eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Die in Frage kommende Fläche betrifft die Flurstücke Nr. 8, 9 und 10 der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ. Die genannte Kompensationsfläche ist über eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen.

*aus naturschutzfachlichen Gründen müssen die Ausgleichsmaßnahmen zur endgültigen Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgen*

Die Flächengrößen der genannten Ausgleichsmaßnahmen fließen entsprechend den Hinweisen aus Pkt. 12.5 der HVE<sup>36</sup> über den Kompensationsfaktor 2:1 in die Flächenbilanz ein. Dabei werden für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus der Bodenversiegelung laut Tabelle HVE „Böden allgemeiner Funktionsausprägung“ zu Grunde gelegt. Insgesamt ergibt sich in Tabelle 3 nach dem brandenburgischen Modell mit 11 m<sup>2</sup> ein positiver Ausgleich des Biotopwertes. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entspricht das ungefähr einem Plus von 6.500 Wertpunkten.

*Kompensationsfaktor zusätzlicher Ausgleichsmaß-*

## 12. Zusammenfassung

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs.3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist im System der Bauleitplanung der Flächennutzungsplan (FNP) ein vorbereitender Bauleitplan. In ihm ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen.

Bei der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde vom Vorhabenträger, Herrn Rainer Wille für eine Teilfläche im Gelände des *Schönfließer Pflanzenmarktes* ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hintergrund dieses Antrages ist die Absicht des Bauherren hier ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten für Betriebsangehörige zu errichten. Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB zuzuordnen ist, muss erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

Das Plangebiet erstreckt sich am südlichen Rand von Schönfließ zwischen dem Reitweg und der dortigen Ortsrandbebauung. Die Planbereichsgröße beträgt etwa 0,83 ha. Der Planbereich ist bereits mit drei größeren Gewächshäusern sowie einem Büro- und Sozialgebäude bebaut. Die Bebauung des Plangebietes setzt mit ihrer Baustruktur des Erwerbsgartenbaus die Ortsrandbebauung von Schönfließ fort.

Die Voruntersuchungen zur Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Gelände des Pflanzenmarktes verfolgten zwei Zielstellungen. Zum einen ging es darum keine neuen Siedlungsfreiräume im offenen Landschaftsraum für dieses Vorhaben heranzuziehen. Es ging darum den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses auf ein vorhandenes Baugebiet zu konzen-

trieren, was ja im westlichen Bereich des Pflanzenmarktes mit den dort bereits vorhandenen Gebäuden, wie Büro- und Sozialgebäude sowie den Gewächshäusern, der Fall ist.

Zum anderen ging es darum, über neu bereitzustellende Wohnungen für Betriebsangehörige des Pflanzenmarktes, die Bindung wichtiger Mitarbeiter an den Betrieb zu verbessern. Gleichzeitig ist durch das Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes letzterer auch zu den Schließzeiten bewohnt, was möglichen Einbrüchen und Vandalismus entgegenwirkt.

Die Planungen berücksichtigen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Die zu beplante Fläche ist eine anthropogen geprägte Wirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand von Schönfließ. Die Planungen berücksichtigen dabei insbesondere eine weitere Verdichtung der vorhandenen Wirtschaftsfläche, hier Baumschule und Erwerbsgärtnerei.

Wie bereits ausgeführt soll im Plangebiet ein Mehrfamilienwohnhaus für drei Familien errichtet werden. Das Wohnhaus wird als nichtunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude errichtet.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die befestigte Zufahrt aus dem *Reitweg*. Die nutzbare Straßenbreite beträgt hier 7,81 m. Der *Reitweg* zweigt aus dem südwestlichen Kreuzungsbereich der *Glienicker Chaussee* (L 33) ab. Diese Zufahrt ermöglicht auch die Anfahrt größerer Fahrzeuge, wie z.B. dreiaxlige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge. Für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses soll an der Nordwestecke eine neue Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee* geschaffen werden.

Das Planungsprinzip des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Wege wird auf Grund der luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsweise der örtlichen Versickerung zugeführt. Auch das Dachflächenwasser wird über eine Rohrigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt.

Die Löschwasserentnahme ist nur aus einem Unterflurhydranten (DN 200) im Fußweg an der Südkurve der *Glienicker Chaussee* möglich. Da beim neuen Mehrfamilienwohnhaus die Höhen der Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Fensterbrüstungen unter 8 m über Gelände liegt, sind nach § 33 Abs. 3 BbgBO keine zusätzlichen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr notwendig.

Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des neuen Wohnhauses eine Einschätzung zum Außenlärmpegel der westlich gelegenen *Glienicker Chaussee* vornehmen zu lassen. Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses im Betriebsgelände eines Pflanzenmarktes wohnen und demnach höhere Lärmemissionen aus dem normalen Betrieb eines Mischgebietes hinnehmen müssen.

Die im Vorentwurf der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Flächenänderungen und sonstigen Ausweisungen stellen Eingriffe im Sinne des BNatSchG dar. In einer speziellen Flächenbilanz werden die zu ändernden Teilflächen einer Eingriffskompensierung gegenüber gestellt.

Die Neuversiegelungen im Umfang von 683 m<sup>2</sup> müssen nach HVE ausgeglichen werden. Wie dabei die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, wird der Eingriff im Plangebiet weder flächen- noch wertmäßig ausgeglichen. Es sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind aber im Plangebiet **keine** abschließenden Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen mehr möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur endgültigen **Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes möglich**. Die genannte Kompensationsfläche ist über eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen.

## Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan VB-Plan	Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EG OG	Erdgeschoss Obergeschoss
FNP	Flächennutzungsplan
GML	Gemeinde Mühlenbecker Land
GRZ	Grundflächenzahl
GSG	Großschutzgebiet, umfasst Naturparks und Biosphärenreservate
HN	Höhenangabe: Meter über Höhennull; (galt nur für die Neuen Länder und Ostberlin), Bezug auf Pegel Kronstadt.
HT Rohr	Hochtemperaturrohr für Abwasser in Gebäuden (max. 95°C)
KG-Rohr	Kanalgrundrohr für Abwasser außerhalb von Gebäuden
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LUGV	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
MMK	Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkennzeichnung
NHN	Höhenangabe: Normalhöhenull; Meter über Normalnull, gilt jetzt für Deutschland, Bezug auf Pegel Amsterdam.
NSG	Naturschutzgebiet
OT	Ortsteil
OK	Oberkante, hier von einem Bauteil
OKG	Oberkante Gelände
PV-Anlage	Photovoltaik-Anlage
WDVS	Wärmedämmverbundsystem



# **Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ**

**für den Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes GML Nr. 36  
„Wohnen auf dem Gelände des  
Pflanzenmarktes“ OT Schönfließ**

**- Umweltbericht -**



**GEMEINDE  
MÜHLENBECKER LAND**

**Ortsteil Schönfließ**



# Ruppiner Ingenieur Kooperation

## Netzwerk freie Architekten und Ingenieure im Verbund

Architektur – Bau- u. Haustechnikplanung – Bauleitplanung – Städtebau –  
Dorferneuerung – Beantragung und Betreuung von BimSch-Verfahren

### Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ

#### Vorentwurf

Projekt-Nr.: RIK 467/17

#### Freie Architektin:

Dipl.-Ing. (FH) Kathleen Gerth  
Weststraße 2  
06785 Oranienbaum-Wörlitz  
Tel. 034 904 / 490 265  
Mobil 0160 / 236 0325  
kathleengerth@aol.com  
kg@ruppiner-investbuero.de  
www.rik-net.com

#### Kontakt Office:

Dipl.Landw. Bertram Kastner  
Gartenstraße 5 b  
16827 Alt Ruppin  
Tel.+49(0)3391 / 77 13 80  
Fax +49(0)3391 / 77 13 81  
Funk +49(0)176 / 617 455 57  
rik@ruppiner-investbuero.de  
www.rik-net.com

<b>Planträger:</b>	Gemeinde Mühlenbecker Land Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Tel. 033 056 / 84121 Fax 033 056 / 841-70
<b>Vorhabenträger:</b>	Rainer Wille Glienicker Chaussee 4a-c 16567 Mühlenbeck OT Schönfließ Tel. 033 056 / 76500 Fax 033 056 / 76016
<b>Planbereich:</b>	Gemarkung: Schönfließ Flur 2 Flurstücke: 6 (teilweise), 13, 14, 15, 17, 250 Glienicker Chaussee 4 a-c 16567 Mühlenbeck, OT Schönfließ
<b>Entwurfsverfasser:</b>	Dipl. Landw. Bertram Kastner i. A. Freie Architektin Dipl.-Ing. Kathleen Gerth Weststraße 2 06785 Oranienbaum Wörlitz Tel. 034 904 / 490 265 Mobil 0160 / 236 0325

Alt Ruppin 30.12.2018

Verantw. Bearbeiter  
Kontaktoffice DL Bertram Kastner

Ausfertigungs- Nr.: ... von 20

Die Dokumentation umfasst die  
Seiten 1 bis 96 plus 1 Deckblatt  
sowie 1 Anlage und in einem  
gesonderten Zeichnungsteil drei  
Zeichnungen.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>9</b>
<b>2. Ziele und Inhalte der Planänderung</b>	<b>9</b>
2.1 Planungsziele	9
2.2 Inhalt der Planänderung	10
2.2.1 Lage und Geltungsbereich der Planänderung	10
2.2.2 Derzeitige Nutzungssituation des Plangebietes	13
2.2.3 Künftige Nutzungssituation des Plangebietes	15
2.3 Beschreibung des Planvorhabens	16
2.3.1 Baukörper	16
2.3.2 Funktionelle Gestaltung	17
2.2.3 Individueller Wohnbereich	18
2.3.4 Baukonstruktion	18
2.3.5 Haustechnik	19
Sanitärinstallation	19
Wärmeversorgung	20
Lüftung	20
Elektroinstallation	20
Brandmeldeanlage	20
Notrufanlage	20
Sicherheitsbeleuchtung	20
Telefonanlage / Satellitenempfangsanlage /	
Türsprechanlage	21
Müllentsorgung	21
2.3.6 Außenanlagen	21
2.3.7 Bauliche Festsetzungen	22
2.3.8 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur	
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
2.3.8.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser	23
2.3.8.2 Geländeregulierungen	24
2.3.8.3 Grünordnungsplanung	24
2.3.8.4 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz	26
<b>3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen</b>	
<b>und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</b>	<b>28</b>
3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele	29
3.1.1 Naturschutz	29
3.1.2 Immissionsschutz	29
3.1.3 Bodenschutz	32
3.1.4 Wasser- und Gewässerschutz	33
3.1.5 Waldschutz	35
3.1.6 Bau- und Bodendenkmalschutz	35

	Seite	
3.2	Fachplanerisch festgelegte Ziele und deren Berücksichtigung	36
3.2.1	Schutzgebiete, geschützte Flächen und Arten	36
3.2.1.1	Schutzgebiete	36
3.2.1.2	Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebiete	38
3.2.1.3	Auswirkungen des Planvorhabens auf geschützte Arten	38
3.2.2	Vorgaben für das Wasserdargebotspotential	39
3.2.3	Abfallrechtliche Vorgaben	40
3.2.4	Regionalplanerische Vorgaben	42
3.2.5	Gemeindliche Planungen	44
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>45</b>
4.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	45
4.1.1	Biotoppotential	45
4.1.2	Artenpotential	52
4.1.2.1	Flora	52
4.1.2.2	Fauna	52
4.1.3	Konflikte	53
4.1.4	Artenschutzprüfung	53
4.1.4.1	Eventuell betroffene Arten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	54
	Höhlen/Halbhöhlenbrüter	54
	Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star	54
	Gehölzentfernungen	54
	CEF-Maßnahme Höhlen/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)	55
	Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze	56
	Amsel und Ringeltaube	56
	Bodenbrüter der Wälder und Gehölze	56
	Rotkehlchen	56
	Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen	56
	Mönchsgrasmücke	56
	Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft	57
	Feldlerche	57
	Zug-, Rast- und Greifvögel	57
4.1.4.2	Betroffene Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten	57
	Amphibien und Reptilien	57
	Säugetiere	58
	Fledermäuse	58
	Insekten	58
	Weitere Arten	58
4.1.5	Bodenpotential	58
4.1.6	Wasserdargebotspotential	60
4.1.7	Klimatisch-lufthygienisches Potential	61
4.1.8	Landschaftspotential	63

	Seite	
4.2	Auswirkungen des geplanten Vorhabens	64
4.2.1	Auswirkungen auf das Biotoppotential	64
4.2.2	Auswirkungen auf das Artenpotential einschließlich der Konfliktbewältigung	72
4.2.2.1	Avifauna	72
4.2.2.2	Amphibien und Reptilien	74
4.2.2.3	Säugetiere	75
4.2.2.4	Fledermäuse	76
4.2.2.5	Insekten und Käfer	76
4.2.2.6	Weitere Arten	76
4.2.3	Weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung und Konfliktminderung	76
4.2.4	Auswirkungen auf das Bodenpotential	77
4.2.5	Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential	78
4.2.6	Auswirkungen auf Oberflächengewässer	79
4.2.7	Auswirkungen auf das klimatisch-lufthyg. Potential	80
4.2.8	Auswirkungen auf das Landschaftspotential	80
4.2.9	Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	81
4.2.10	Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen	81
4.2.10.1	Geräuschemissionen	81
4.2.10.2	Elektromagnetische Strahlung	82
4.2.10.3	Blendwirkung	82
4.2.11	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	83
4.2.12	Sonstige Umweltbelange	84
4.3	Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens	85
<b>5.</b>	<b>Angaben zu technischen Verfahren und zum Monitoring</b>	91
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	91
	Abkürzungen	96

**Anlage:** Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ.  
Vorläufiges Umweltgutachten, Stand Dezember 2018

Büro für Umweltplanungen – Dipl. Ing. Frank Schulze  
Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue  
Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178  
Funk: 017/1522 8040

## Abbildungen

	Seite
<b>Abb. 1:</b> Großräumliche Lage von Schönfließ. Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert. <i>(Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH &amp; Co.KG)</i>	10
<b>Abb. 2:</b> Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ <i>(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)</i>	12
<b>Abb. 3:</b> Ausschnitt aus der gültigen Liegenschaftskarte mit der Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ. <i>(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)</i>	13
<b>Abb. 4:</b> Planausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ mit Darstellung des zu ändernden Teilbereiches <i>(Quelle: Flächennutzungsplan OT Schönfließ vom 18.03.2003)</i>	14
<b>Abb. 5:</b> Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet. <i>(Quelle: Google)</i>	14
<b>Abb. 6:</b> Planausschnitt des geänderten Teilbereiches im künftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Ortsteil Schönfließ. <i>(Quelle: RIK nach Flächennutzungsplan OT Schönfließ vom 18.03.2003)</i>	15
<b>Abb. 7:</b> Blick auf die Kompensationsfläche am südlichen Nebenweg der östlichen Grundstücksgrenze. Hier wird die Gehölzpflanzung aus nichtheimischen Gehölzarten durch eine Vogelschutzpflanzung ersetzt. <i>(Foto RIK: P1010001.JPG)</i>	25
<b>Abb. 8:</b> Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km. <i>Erläuterung zu den ISN.:</i> 2020 Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ 2021 Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“ 5010 Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“ 1105 Naturschutzgebiet „Schönerlinder Teiche“ 1110 Naturschutzgebiet „Kindelsee-Springluch“ 212 FFH-Gebiet „Eichwerder Moorwiesen“ 1114 Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“ 1560 Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ 211 FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ 1562 Naturschutzgebiet „Toter See“ 213 FFH-Gebiet „Toter See“ <i>(Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg)</i>	37

	Seite
<b>Abb. 9:</b> Blick auf das Gewächshaus B als Beispiel für das Biotop „Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude“ (Biotop 11250-1). (Foto RIK: P1010019.JPG)	47
<b>Abb. 10:</b> Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses. (Foto RIK: P2060017.JPG)	47
<b>Abb. 11:</b> Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich. (Foto RIK: P1010033.JPG)	48
<b>Abb. 12:</b> Der <i>Reitweg</i> in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind. (Foto RIK: P1010050.JPG)	50
<b>Abb. 13:</b> Der Kreuzungsbereich Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ, rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen. (Foto RIK: P1010048.JPG)	51
<b>Abb. 14:</b> Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim. (Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE (17).	58
<b>Abb. 15:</b> Der ca. 200 m östlich des Plangebietes, aber noch auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, liegende Teich, der bereits vor Errichtung des Pflanzenmarktes vorhanden war. Er wird nur über das Grundwasser gespeist. In ihn wird weder Oberflächenwasser eingeleitet, noch wird Wasser, z.B. für Bewässerungszwecke, entnommen. (Foto RIK: P1010006.JPG)	60
<b>Abb. 16:</b> Die erhebliche Konzentration an Baumschulware, hier im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes, ist in ihrer lufthygienischen Bedeutung als Absorptionsfilter nicht zu unterschätzen. (Foto RIK: P2060035.JPG)	62
<b>Abb. 17</b> Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Schönfließ. Die Lage des Plangebietes ist rot markiert. Ausgedehnte Feldfluren umschließen das charakteristische Angerdorf. Östlich verläuft am Ortsrand von Nord nach Süd der <i>Beegraben</i> und ca. 800 m westlich das <i>Bieselfließ</i> . (Quelle: Google)	63
<b>Abb. 18:</b> Netzwerkmodell der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Flächenwanderungen von den Ausgangsbiotopen vor dem Eingriff zu den Zielbiotopen nach dem (Quelle: RIK- B. Kastner)	65

	Seite
<b>Abb. 19:</b> Querschnitt durch einen Steinriegel für Echsenbiotope <i>(Zeichnung: RIK- Daniela Gaede)</i>	67
<b>Abb. 20:</b> Direkteinleitung der Dachflächenentwässerung in eine Rohrrigole, hier die Südostecke des Büro- und Sozialgebäudes. <i>(Foto RIK: P1010020.JPG)</i>	79

## Tabellen

<b>Tabelle 1:</b> Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.	11
<b>Tabelle 2:</b> Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.	27
<b>Tabelle 3:</b> Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete. <i>(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm).</i>	31
<b>Tabelle 4:</b> Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	46
<b>Tabelle 5:</b> Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	49
<b>Tabelle 6:</b> Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biotoptypen nach Brandenburgischen Modell (Flächenbewertung) und nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Wertindex).	67
<b>Tabelle 7:</b> Entwicklung des Versiegelungsgrades bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Planbereichsfläche.	78
<b>Tabelle 8:</b> Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens.	85



## Zeichnungen

- Zeichng.BI.-Nr. 01-01:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan:  
GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände  
des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ  
der Gemeinde Mühlenbecker Land**
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
M 1:500**
- Zeichng.BI.-Nr. 01-02:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan:  
GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände  
des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ  
der Gemeinde Mühlenbecker Land**
- Biotopkartierung vor und nach dem Eingriff**  
Nach Biotopkartierung Brandenburg –  
Liste der Biotopkartierung, Stand 2011  
M 1:500
- Zeichng.BI.-Nr. 01-03:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan:  
GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände  
des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ  
der Gemeinde Mühlenbecker Land**
- Nachweis der Versiegelungsfläche  
vor und nach dem Eingriff  
M 1:500**

## 1. Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup>, ist bei einem Bebauungsplan für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und im § 1a genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen, die das geplante Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes haben wird, in einem gesonderten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Er ist redaktionell so bearbeitet, dass er als eigenständiger Bericht (auch ohne Begründung) inhaltlich schlüssig ist.

*gesetzliche  
Grundlage  
des Umwelt-  
berichtes*

Die Inhalte des Umweltberichtes sind dabei in der Anlage 1 zum BauGB<sup>1</sup> aufgelistet. Der vorliegende Umweltbericht lehnt sich an diese Anlage an. Entsprechend dem vorgegebenen Gliederungsschema werden die Umweltauswirkungen analysiert und zusammenfassend bewertet. Die ursprüngliche Absicht den Umweltbericht zu straffen und auf die Konfliktbewältigung im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verweisen, wurde fallengelassen. Nicht zuletzt auch, weil die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) von anderen Bearbeitern und Dienststellen erfolgen als von denen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beurteilen.

*der Inhalt des  
Umweltberichtes  
gliedert sich nach  
Anlage 1 zum  
BauGB*

## 2. Ziele und Inhalte der Planänderung

### 2.1 Planungsziele

Bei der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde vom Vorhabenträger, Herrn Rainer Wille, am 29.06.2018 für eine Teilfläche im Gelände des *Schönfließ*er Pflanzenmarktes ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hintergrund dieses Antrages ist die Absicht des Bauherren hier ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten zu errichten. Eine Wohneinheit ist dabei für ihn selbst als Wohnsitz vorgesehen, zwei weitere sind im Zuge der Personalbindung als Mitarbeiterwohnungen gedacht. Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB<sup>1</sup> zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

*Absicht des  
Vorhaben-  
trägers zur Er-  
richtung eines  
Mehrfamilien-  
wohnhauses  
erfordert ein  
Bebauungsplan  
verfahren*

Eine wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den OT Schönfließ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der am 18.03.2003 in Kraft getretene Flächennutzungsplan muss entsprechend geändert werden. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es empfiehlt sich die Planfläche künftig als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen.

*Änderung des  
gültigen Flächen-  
nutzungsplanes  
ist unumgänglich*

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB für beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren.

Änderung des FNP im Parallelverfahren

## 2.2 Inhalt der Planänderung

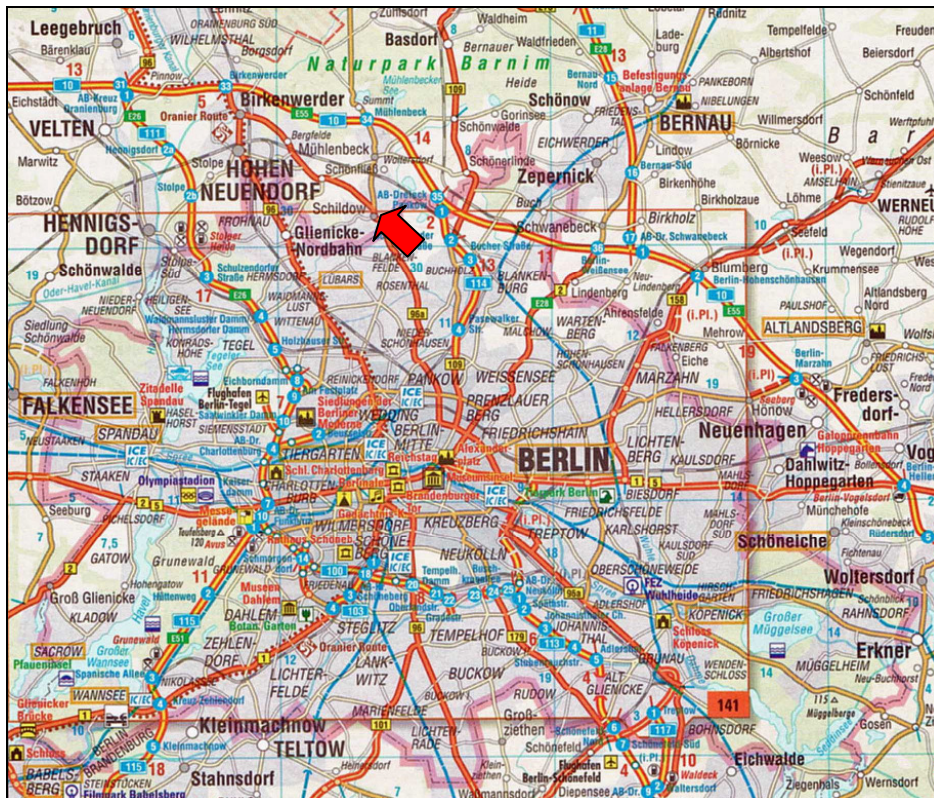
### 2.2.1 Lage und Geltungsbereich der Planänderung

Die amtsfreie Gemeinde Mühlenbecker Land gehört zum Landkreis Oberhavel im Land Brandenburg. Die Gemeinde gliedert sich in die vier Ortsteile *Mühlenbeck*, *Schildow*, *Schönfließ* und *Zühlsdorf*. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Mühlenbeck.

Gemeinde Mühlenbecker Land umfasst vier Ortsteile

Der Ortsteil Schönfließ liegt im Südwesten der Gemeinde *Mühlenbecker Land* unmittelbar neben der Gemeinde *Glienicke-Nordbahn*. Die Bundesstraße 96a quert den Ortsteil in Ost-West-Richtung. Von ihr zweigen die Landstraßen L 30 und L 171 ab. Über Birkenwerder ist in ca. 10 km Entfernung die Autobahn A 10 (Berliner Ring) zu erreichen. Die Oberhavel Verkehrsgesellschaft verbindet mit einer Buslinie den Ortsteil Schönfließ mit Berlin-Hermsdorf und Hennigsdorf (Linie 809) und mit einer weiteren Linie Schönfließ mit Mühlenbeck für den Schülerverkehr (Linie 810). Der Bahnhof Schönfließ ist an das Berliner S-Bahn-Netz (Linie S 8) angeschlossen.

Verkehrsbindung von Schönfließ



**Abb. 1:** Großräumliche Lage von Schönfließ. Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert. (Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG)

Die Kreisstadt Oranienburg ist der Sitz des Landkreises Oberhavel<sup>2</sup>. Die Kreisstadt ist über die Autobahn A 10 in ca. 30 km Entfernung zu erreichen. Die großräumliche Lage von Schönfließ vermittelt die Abb. 1.

*großräumliche Lage*

Das Plangebiet erstreckt sich am südlichen Rand von Schönfließ zwischen dem Reitweg und der dortigen Ortsrandbebauung (Abb. 2). Die Planbereichsgröße beträgt etwa 0,83 ha. Der Planbereich ist bereits mit drei größeren Gewächshäusern sowie einem Büro- und Sozialgebäude bebaut. Die Bebauung des Plangebietes rundet mit der Baustruktur des Erwerbsgartenbaus die Ortsrandbebauung von Schönfließ ab. Letztere besteht vorwiegend aus Einfamilienwohnhäusern mit Vorgärten. Noch weiter südlich des Plangebietes schließt der örtliche Sportplatz die Ortsrandbebauung ab.

*kleinräumliche Lage des Plangebietes*

Die Koordinaten des Plangebietes betragen<sup>3</sup>:

*Koordinaten*

Hochwert: 5834639  
Rechtswert: 32387665

Das Plangebiet umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Ehefrau des Vorhabenträgers. Aus diesen und anderen rechtlichen Gründen ist sie zur Mitunterzeichnung des *Städtebaulichen Vertrages* zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger verpflichtet. Die Abb. 2 gibt einen Überblick über die zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.

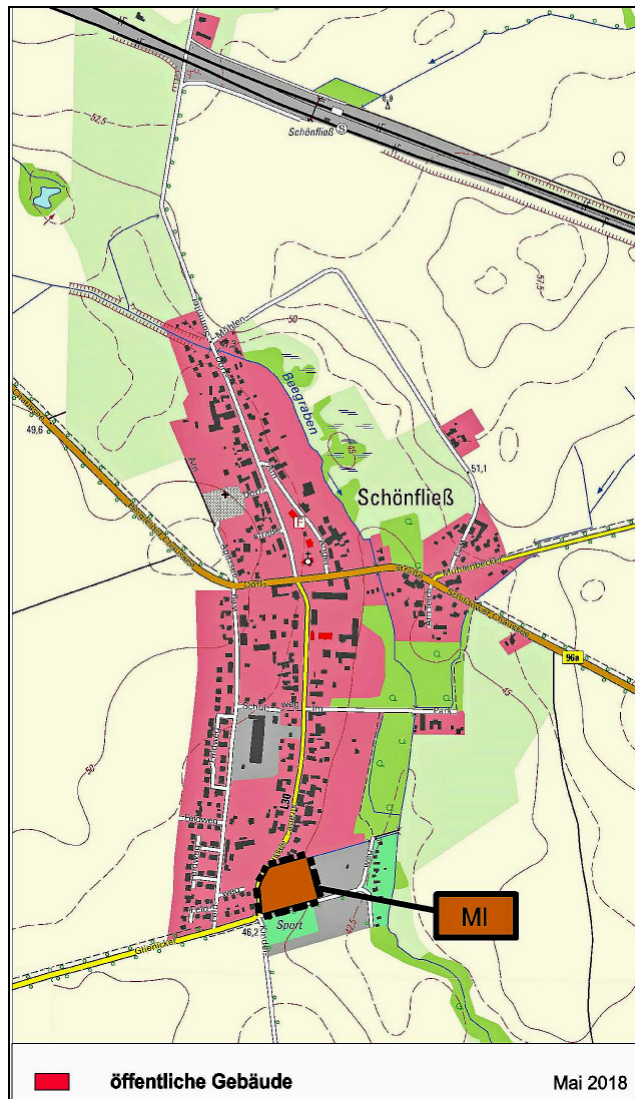
**Tabelle 1:** Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.

*Tabelle 1*

Gemarkung: Schönfließ Flur: 2	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>
	6 (anteilig)	2.212
	13	1.013
	14	1.013
	15	1.015
	17	1.060
	250	2.010
<b>Geltungsbereich</b>		<b>8.323</b>

<sup>2</sup> Landkreis Oberhavel; Adolf-Dechert-Straße 1 in 15515 Oranienburg, Tel.: 03301 / 601-0, Fax: 03301 / 601-111.

<sup>3</sup> Die Angabe der Koordinaten beruhen auf dem Europäischen Terrestrischen Referenzsystem (ETRS89). Dies ist ein dreidimensionales geodätisches Referenzsystem, welches mit der europäischen Kontinentalplatte fest verbunden ist. Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) hat 1991 die Einführung des ETRS89 als einheitliches amtliches Lagesystem auch für Deutschland beschlossen.



**Abb. 2:** Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ.  
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

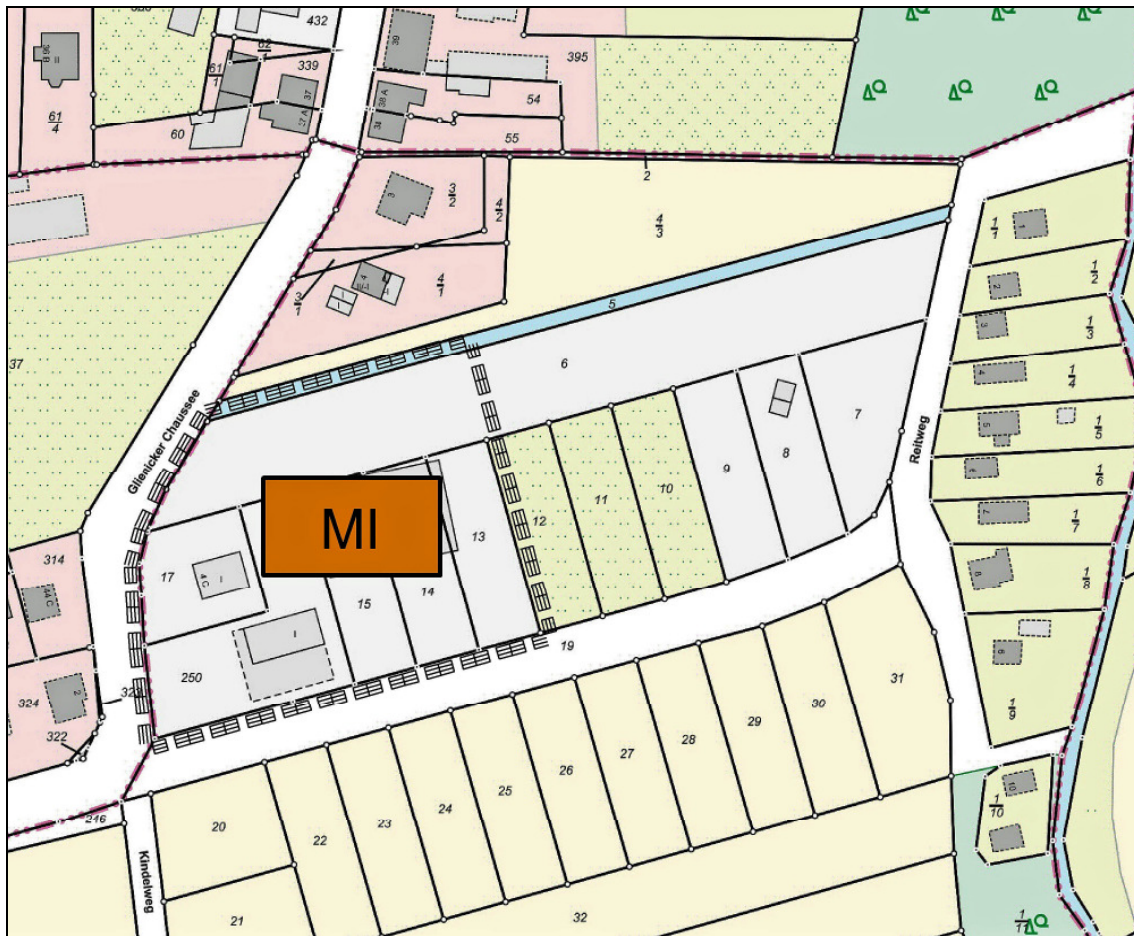
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

*Geltungsbereich  
des Plangebietes*

- im Norden durch den dort befindlichen Graben der südlichen Ortsrandbebauung,
- im Osten durch das Flurstück 13 (Schaufäche des Pflanzenmarktes),
- im Süden durch einen Feldweg, Reitweg genannt,
- im Westen durch die Glienicker Chaussee (L 30).

Die Abb. 3 gibt die Lage und die Umgrenzung des Plangebietes in der entsprechenden Liegenschaftskarte wieder. Demnach erstreckt sich das Plangebiet nur auf den westlichen Teil des Pflanzenmarktes mit den dort befindlichen Gebäuden und Gewächshäusern.





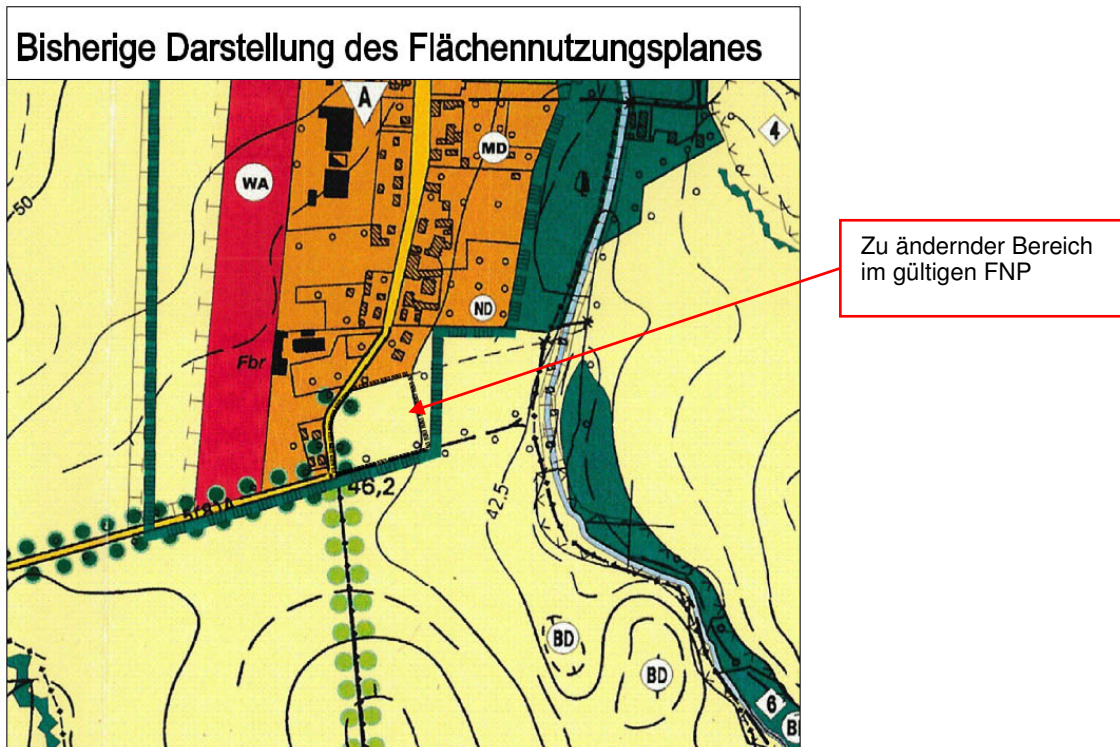
**Abb.3:** Ausschnitt aus der gültigen Liegenschaftskarte mit der Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ. (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

## 2.2.2 Derzeitige Nutzungssituation des Plangebietes

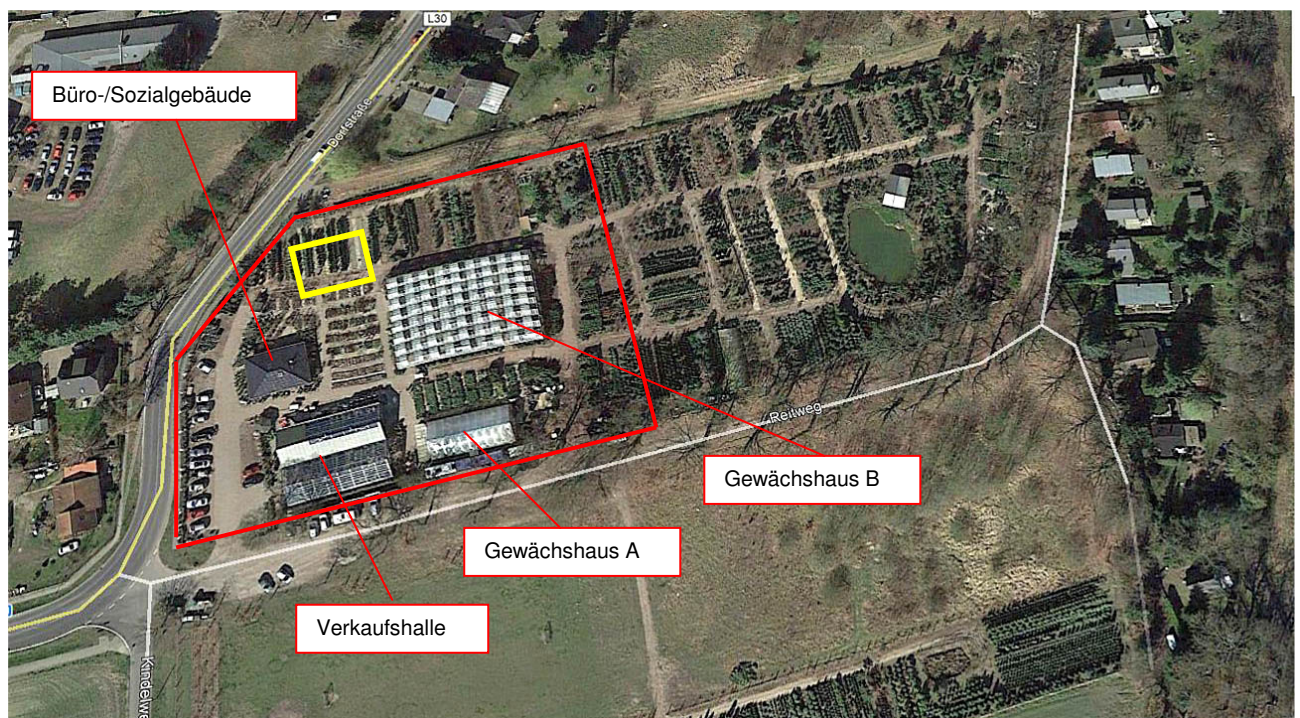
Der gültige Flächennutzungsplan weist den Standort des *Schönfließer Pflanzenmarktes* als Fläche für die Landwirtschaft aus (Abb. 4). Das entspricht auch der derzeitigen Nutzungssituation des Plangebietes. Es ist durch die gewerblich genutzte Fläche eines Erwerbsgartenbaubetriebes, hier im speziellen Fall für eine Baumschule und einen Gartenfachmarkt, gekennzeichnet.

Neben einer großen Glashalle als Verkaufshalle existieren noch zwei weitere Gewächshäuser, die Häuser A und B. Ein Büro- und Sozialgebäude dient der Verwaltung und den Angestellten des Fachmarktes als Sozialeinrichtung. Der größte Teil der Freifläche wird als Schau- und Verkaufsfläche für Baumschulware genutzt. Abgerundet wird das Betriebsgelände durch Zuwegungen und einer Reihe von Kundenparkplätzen (Abb. 5).





**Abb. 4:** Planausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ mit Darstellung des zu ändernden Teilbereiches. (Quelle: Flächennutzungsplan OT Schönfließ vom 18.03.2003)



**Abb. 5:** Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet. (Quelle: Google)



### 2.2.3 Künftige Nutzungssituation des Plangebietes

Die künftige Nutzungssituation des Plangebietes wird durch die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Wohnhauses für drei Familien nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes gekennzeichnet sein (siehe gelbe Markierung in Abb. 5). Die übrige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird nicht verändert. Es kommt lediglich das Wohnhaus neu hinzu, welches für den Inhaber selbst und zwei weiteren Familien von Betriebsangehörigen des Pflanzenmarktes gedacht ist.

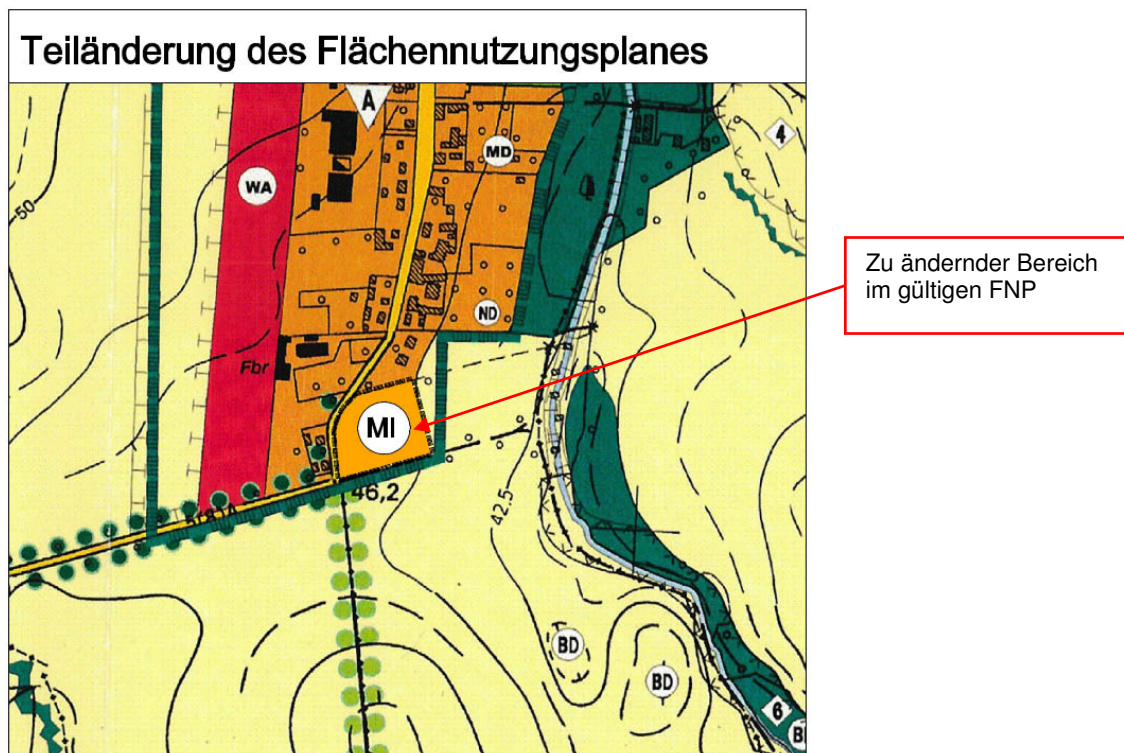
*künftige  
Nutzungs-  
situation*

Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses im Gelände des *Schönfließer Pflanzenmarktes* muss der z.Zt. gültige Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren für das Plangebiet in ein Mischgebiet (MI) geändert werden. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB)<sup>1</sup>.

*Anpassung des  
z.Zt. gültigen  
Flächennutzungs-  
planes für den  
OT Schönfließ*

Die angestrebte Teilflächenänderung beinhaltet den entsprechenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Flächennutzungsplanteiländerung adäquat zu übertragen (Abb. 6).

*Teilflächen-  
änderung*



**Abb. 6:** Darstellung des geänderten Teilbereiches im künftigen Flächenausweis des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Ortsteil Schönfließ.  
(Quelle: RIK nach Flächennutzungsplan OT Schönfließ vom 18.03.2003)

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.



## 2.3 Beschreibung des Planvorhabens

Wie bereits ausgeführt soll im Plangebiet ein Mehrfamilienwohnhaus für drei Familien errichtet werden. Das Wohnhaus wird als nichtunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude errichtet.

*Planvorhaben*

Das Plangebiet ist eben, die Geländehöhe liegt bei ca. 45 m NHN, wobei das Gebiet nach Osten um etwa 1 m leicht abfällt. Es ist nicht geplant irgend welche höhenmäßigen Veränderungen im Gelände vorzunehmen.

### 2.3.1 Baukörper

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes und 2-geschossiges Gebäude, in der Grundform rechteckig. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Es wird in Massivbauweise errichtet, d.h. Wände bestehen aus Ziegelstein-Mauerwerk und die Geschossdecken aus Beton. Alle Wohnungen erhalten einen vorgesetzten Balkon in den Abmessungen 1,5 x 3,0 m. Letzterer wird dabei im Erdgeschoss als Terrasse gestaltet. Die Balkone werden entweder als Stahlkonstruktion oder in Massivbauweise mittels Kragplatten gestaltet. Die endgültige Lösung muss noch im Rahmen der Entwurfsplanung geklärt werden.

*Baukörper*

*Terrassen,  
Balkone*

Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion errichtet werden, wobei die endgültige Dachform noch im Rahmen der Entwurfsplanung geklärt werden muss. Von den künftigen Festsetzungen her wäre ein Sattel- bzw. auch Walmdach möglich. Die Dachneigung ist nicht vorgeschrieben, wird aber bei etwa 22° bis 25° liegen. Das Dach erhält wegen der Dachneigung eine Eindeckung aus profilierten Dachsteinen mit hochliegendem Seitenfalz.

*Dachform und  
Dacheindeckung*

Die äußeren Abmessungen des Baukörpers müssen sich an der vorgegebenen Größe des Baufeldes orientieren. Letztere ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit 20,0 x 15,0 m angegeben. Es ist keine Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben, sondern nur eine maximale Gebäudegrundfläche. Eine Überschreitung dieser Grundfläche, wie z.B. für Garagen und Nebenanlagen, ist nicht möglich.

*Gebäude-  
abmessungen*

Die Fassaden des Baukörpers werden als Putzfassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) nach der neuesten Energieeinsparverordnung<sup>4</sup> ausgebildet. Die Außenfenster sind mit dreifacher Wärmeschutzverglasung vorgesehen, ebenso die Fenstertüren der Terrassen und Balkone. Ein erhöhtes Schalldämmmaß ist für die Fenster bzw. Fenstertüren an der West- und an der Nordfassade wegen der höheren Fahrzeugfrequentierung

*Fassaden-  
dämmung,  
Fenstertüren*

<sup>4</sup> Es gilt zur Zeit die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014): Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl.I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I S. 1789).

auf der benachbarten Glienicker Chaussee notwendig. Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfsplanung einen diesbezüglichen Schallschutznachweis durch ein autorisiertes Ingenieurbüro erarbeiten zu lassen<sup>5</sup>.

Die Außentüren werden mit Rahmenprofilen und ebenfalls mit einer Wärmeschutzverglasung konzipiert. Dabei werden alle Außentüren barrierefrei, d.h. ohne Schwelle, ausgeführt. Alle Fenster- und Türprofile werden in einem Farbkonzept auf die Fassade abgestimmt.

*Außentüren*

### **2.3.2 Funktionelle Gestaltung**

Wie ausgeführt, besteht das geplante und nicht unterkellerte Gebäude aus 2 Vollgeschossen. Eine Unterkellerung wäre wegen des hohen Grundwasserstandes mit zusätzlichen Kosten, z.B. „Weiße Wanne“ o.ä., verbunden. Wegen dieser Nichtunterkellerung muss das Erdgeschoss noch eine Reihe zusätzlicher Funktionalräume, wie z.B. Haustechnik, Abstellräume u.a., mit aufnehmen.

*keine Unterkellerung*

Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung<sup>6</sup> ist das Gebäude der Gebäudeklasse 2 zuzuordnen, da der Fußboden des letzten Geschosses in dem Aufenthaltsräume vorgesehen sind, unter 7,0 m gegenüber der OK des Geländes liegen wird.

*Gebäudeklasse 2*

Das Gebäude wird über einen, am Westgiebel des Gebäudes liegenden, Treppenraum erschlossen. Es empfiehlt sich, sowohl einen Eingang am Westgiebel, als auch einen seitlichen Eingang auf der Nordseite einzurichten. Somit existieren zwei unabhängige Fluchtwege aus dem Treppenhaus ins Freie. Das Treppenhaus ist als geschützter Raum auszubilden.

*zentrales Treppenhaus*

An das Treppenhaus schließen sich jeweils die Wohnungseingänge einer jeden Geschossebene an. Da ein zweiter Rettungsweg aus den Geschossen baulich nicht geplant und auch bauordnungsrechtlich nicht notwendig ist<sup>7</sup>, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Hierzu sind rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf vorzusehen. Im Brandfall wird der Freilauf durch in die Türzargen eingebaute Rauchdetektoren gesperrt, so dass sich die angesteuerte Tür automatisch schließt. Dies stellt einen zusätzlichen Schutz vor unkontrolliertem Raucheintritt in das Treppenhaus dar.

*brandschutztechnische Aufwertung des Treppenhauses*

<sup>5</sup> Es gilt die DIN 4109-1:2018-01; Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen.

<sup>6</sup> Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 - Nr. 14, vom 20 Mai 2016, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 – Nr. 25).

<sup>7</sup> Nach § 33, Abs. 2 kann auf den zweiten Rettungsweg verzichtet werden, wenn ein sicher zu erreichender Treppenraum vorhanden ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

### 2.3.3 Individueller Wohnbereich

Die Wohnungen sind altengerecht<sup>8</sup> zu planen, wobei für die Wohnung im Erdgeschoss die Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer zu Grunde zu legen sind. Dabei gilt als bestimmendes Element der Barrierefreiheit zum Drehen und Wenden die Bewegungsfläche 1,20 x 1,20 m und für Rollstuhlfahrer 1,50 x 1,50 m. Dabei muss die Mindestdiefe vor Bett und Möbeln bei der Barrierefreiheit 0,90 m und bei Rollstuhlfahrern 1,50 m betragen. Bei der Ermittlung der notwendigen Raumgrößen dürfen sich diese Bewegungsflächen überlagern. Der Wohnungszuschnitt und die jeweiligen Raumgrößen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dies ist der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Architekten vorbehalten.

*barrierefreie  
Wohnungen*

### 2.3.4 Baukonstruktion

Die Gründung des Bauwerkes besteht aus einer stahlbewehrten Bodenplatte mit Streifenfundamenten (Frostschürze).

*Gründung*

Die Außenwände werden monolithisch aus 365 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Später erfolgt eine Außenwanddämmung aus 100 mm dickem Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

*Außenwände*

Die tragenden und nichttragenden Innenwände werden aus 120 bis 240 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Die übrigen Innenwände werden als Trockenbauwände in Stärke und Aufbau entsprechend ihrer Nutzungsanforderung, wie z.B. einfach- oder doppelt beplankt, feuchtraumgeeignet sowie mit oder ohne Brand- oder Schallschutzanforderungen, errichtet.

*Innenwände*

Der Fußbodenaufbau über der Rohdecke erfolgt mit allen notwendigen und erforderlichen Trittschall- und Wärmedämmschichten, Fußbodendichtungen und Estrich.

*Fußböden*

Die Geschossdecken werden als Ortbetondecken errichtet mit einer Stärke von ca. 180-200 mm, z.B. Filigrandecken. Auch die Dachdecke des 2. OG zum Dachraum wird als Ortbetondecke gefertigt.

*Decken*

Die Treppenläufe und die Podestplatten des Treppenhauses werden aus Stahlbeton gefertigt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Terrazzoplatten o.ä. zu belegen.

*Treppen*

Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion konzipiert und erhält eine Dacheindeckung aus Ziegeln, denkbar wäre auch ziegelähnliches Eternit.

*Dacheindeckung*

Die Dachentwässerung erfolgt durch außenliegende Regenfallrohre, die direkt über Rohrrigole in das Grundwasser entwässern.

*Dachentwässerung*

<sup>8</sup> Es gilt jetzt die DIN 18040 Teil 2 (Wohnungen), sie ersetzt die DIN 18025-1 (Barrierefreie Wohnungen – Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) und die DIN 18025-2 (Barrierefreie Wohnungen). Die DIN 18024-1 (Barrierefreies Bauen – Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze) wird durch die neue DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) ersetzt. Des weiteren gilt für die DIN 18024-2 (Barrierefreies Bauen – Straßen, öffentl. zugängliche Gebäude) jetzt die neue DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude).

## 2.3.5 Haustechnik

### Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne **Trinkwasserversorgungsnetz** ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN EN 806<sup>9</sup> zu planen und auszuführen. Die Übergabe aus dem öffentlichen Netz erfolgt im Hausanschlussraum im EG, wo auch die zentrale Zähl- und Filtereinrichtung untergebracht wird. Der überschlägige Trinkwasserbedarf beträgt etwa 5,4 m<sup>3</sup>/Tag.

*Trinkwasser-  
einspeisung*

Die Trinkwasserleitungen werden im Erdgeschoss innerhalb des Fußboden-aufbaues bis zu den Installationsschächten in den Sanitärzellen verlegt. Von hier aus wird das Trinkwasser über Steigleitungen bis in die Wohnungen verteilt. Angedachte Versorgungsschächte in den Sanitärzellen bzw. Bädern kommen diesem System sehr entgegen und garantieren kurze Installationswege. Vor Eintritt in den Schacht erhalten die Steigleitungen die notwendigen Absperrarmaturen mit Entleerungseinrichtungen. Als Rohrleitungsmaterial ist Edelstahlrohr bis zu den Einbaupunkten der Auslaufarmaturen vorzusehen. Alternativ kann Kupfer als Verteil- und Steigleitungen, sowie PEX Kunststoffrohr als Anschlussleitungen innerhalb der Sanitärzellen verwendet werden. Die letztendliche Auswahl des Rohrmaterials ist jedoch abhängig von der Trinkwasserqualität des Versorgungsgebietes und wird nach Vorliegen der Trinkwasseranalyse getroffen.

*Trinkwasser-  
installation*

Das **Entwässerungssystem** des künftigen Mehrfamilienwohnhauses wird entsprechend der DIN 1986-100<sup>10</sup> geplant. Das anfallende Abwasser besteht ausschließlich aus Sanitärabwasser. Die Abwasserentsorgung innerhalb und außerhalb des Gebäudes erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende Regenwasser der Dachentwässerung ist gesondert abzuführen. Weitere Einzelheiten hierzu sind mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen abzuklären.

*Entwässerung*

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Falleleitungen, die ebenfalls in den Installationsschächten verlaufen und dann in die Grundleitungen unterhalb der Bodenplatte übergehen. Das anfallende Abwasser wird innerhalb der Etage mittels HT Kunststoffrohr mit Schallschutzschlauch zur SML-Steigleitung bzw. direkt den Grundleitungsrohren aus KG-Rohr zugeführt.

*Schmutzwasser*

Die sanitärtechnischen Parameter, wie Trinkwasserverbrauch und Abwasseranfall und die dafür notwendigen Rohrdimensionierungen, müssen bei der weiterführenden Entwurfsplanung noch präzisiert werden. Dies gilt auch für die Benennung der jeweiligen Anschluss- bzw. Einleitpunkte der Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen.

*weiterführende  
Planung*

<sup>9</sup> Die Anforderungen und die technischen Regeln für Trinkwasserinstallationen sind in der Europäischen Norm DIN EN 806 einschließlich der deutschen Ergänzungsnorm DIN 1988, Teile 100, 200 und 300 enthalten.

<sup>10</sup> Hausentwässerungssysteme sind nach der DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - in Verbindung mit den europäischen Normen DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu planen und auszuführen. Dabei gilt die DIN EN 12056: Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden – gilt nur in Ausnahmefällen.

## **Wärmeversorgung**

Es ist vorgesehen, die Beheizung des Gebäudes mittels einer Gas-Brennwert-Heizungsanlage vorzunehmen. Die Anlage wird in einem abgeschlossenen Heizungsraum im Erdgeschoss installiert. Empfehlenswert ist beispielsweise drei in Kaskade geschaltete Gas-Brennwert-Kesselthermen zu installieren. Von hier aus erfolgt dann auf dem kürzesten Wege die Verteilung der Heizwärme auf die einzelnen Etagen.

*Gas-Brennwert-Heizungsanlage*

Zur Unterstützung der Wärmeversorgung werden auf den Dachflächen Sonnenkollektoren montiert. Damit wird nachweislich in den Sommermonaten vor allem die Brauchwassererwärmung unterstützt.

*Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung*

Der überschlägige Wärmebedarf für das Gebäude beträgt einschließlich der Warmwasserbereitung ca. 20-25 KW. Dieser Wert muss aber noch im Rahmen weiterführender Planungen präzisiert werden.

*Wärmebedarf*

Ab dem Heizungsraum im Erdgeschoss erfolgt die Wärmeversorgung der einzelnen Verbraucher als geschlossene Pumpenwarmwasserheizung im Zweirohr-System. Das gesamte Rohrnetz erhält eine Wärmedämmung entsprechend neuester Wärmeschutzverordnung. Die Rohrleitungen werden also von unten in die angedachten Versorgungsschächte der Sanitäräume verlegt. Die Wärmeanbindung der Heizkörper erfolgt unterhalb des Estrichs. Die Anordnung der Raumheizflächen erfolgt überwiegend im Bereich der Fensterflächen.

*Heizungsinstallation*

## **Lüftung**

Sollte die künftige Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung fensterlose Räume, wie z.B. Sanitärzellen ergeben, so müssen diese eine Zwangslüftung erhalten. Dies gilt auch für die Kochstellen der Küchen, wo jeweils eine Ablufthaube mit zentraler Abluftleitung über Dach vorzusehen ist.

*Lüftung*

## **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt aus dem Hausanschlussraum im Erdgeschoss. Die Kabelverlegung erfolgt dabei im Fußbodenaufbau. Im Hausanschlussraum wird auch die Zähleranlage installiert. Der geschätzte Elektroanschlusswert  $P_{max}$  beträgt für das Objekt rd. 50 kVA.

*Elektroinstallation*

## **Brandmeldeanlage**

Es wird keine automatische Brandmeldeanlage installiert. Alle Zimmer und Räume erhalten aber batteriebetriebene Rauchmelder.

*keine automatische Brandmeldeanlage*

## **Notrufanlage**

Eine Notrufanlage ist nicht vorgesehen.

*kein Notrufsystem*

## **Sicherheitsbeleuchtung**

Für das zentrale Treppenhaus ist eine Sicherheitsbeleuchtung über einzelbatteriegestützte Leuchtensysteme vorgesehen.

*Sicherheitsbeleuchtung*

### **Telefonanlage / Satellitenempfangsanlage / Türsprechanlage**

Eine zentrale Telefonanlage wird nicht vorgesehen. Es wird lediglich die entsprechende Verkabelung vorgenommen, so dass auf Wunsch jede Wohnung mit Telefon nachgerüstet werden kann. *keine zentrale Telefonanlage*

Der Gebäudekomplex wird mit einer digitalen Satellitenempfangsanlage in Form einer Kopfstation ausgerüstet. Alle Wohnungen werden mit adäquaten Antennendosen ausgestattet. *Kopfstation*

Der Haupteingang der Wohnanlage ist zweckmäßigerweise mit einer Türsprechanlage auszustatten. Die Türsprechanlage enthält Klingel und Gegensprechanlage. Die Aufschaltung erfolgt auf jede Wohnung. *Türsprechstellen*

### **Personenaufzug**

Es ist vorerst kein Personenaufzug im Gebäude vorgesehen. *keine Aufzugsanlage*

### **Blitzschutzanlage**

Der gesamte Gebäudekomplex ist mit einer Blitzschutzanlage nach DIN/VDE auszurüsten. Dabei ist auch ein Fundamenterder vorzusehen. <sup>11</sup>. *Blitzschutz*

### **Müllentsorgung**

Besondere mülltechnische Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt durch im Außenbereich aufgestellte Müllcontainer, die entsprechend mit Begrünung einzuhausen sind. Es wird eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> benötigt. Der Standort sollte an der nordwestlich gelegenen neuen Zufahrt zum Mehrfamilienwohnhaus liegen. *Müllentsorgung*

### **2.3.6 Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind gemäß der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstellen. Da der Plan mit integrierter Grünordnung erstellt wird, sind hier befestigte Flächen und Grünflächen zu unterscheiden. *Außenanlagen*

Für die befestigten Flächen ist ein geh- und rollstuhlgeeignetes Pflaster zu verwenden (geschnittenes Material). Nur der Feuerwehrstellplatz und die Kundenparkplätze sowie untergeordnete Verkehrswege im Pflanzenmarkt erhalten einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, z.B. aus Schotterrasen oder aber aus Ökopflaster (Fugenabstand 1 bis 3 cm) bzw. Beton-Rasengitterplatten. Dabei ist gestalterisch darauf zu achten, dass in den wasserdurchlässigen Befestigungsflächen auch Fußwege mit rollstuhlgeeignetem Pflaster vorhanden sind, damit entsprechend dem Charakter des Pflanzenmarktes auch mit Kunden-Einkaufswagen problemlos gefahren werden kann. *befestigte Flächen*

<sup>11</sup> Es gilt die Normenreihe DIN VDE 0185 Teil 1 bis 4 als Grundlage für den allgemeinen Blitzschutz. Die Normenreihe 0185 ist wie folgt gegliedert – Teil 1: Allgemeine Grundsätze, Teil 2: Risiko Management, Abschätzung des Schadensrisikos für bauliche Anlagen, Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen, Teil 4: Schutz von elektrischen und elektronischen Systemen in baulichen Anlagen.

Das fußläufige Wegesystem ist mit einer Mindestbreite von 1,50 m zu planen. Stellplätze, Zufahrt und Hauptverkehrswege sind für Achslasten von 12 t (Bauklasse IV) auszulegen. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde *Mühlenbecker Land*<sup>12</sup> sind für das neue Mehrfamilienwohnhaus 4 Stellplätze und für den Pflanzenmarkt 26 Kundenparkplätze vorzuhalten<sup>13</sup>.

*Stellplätze*

*Stellplatzsatzung*

Um einen ausreichenden Fahr- und Rangierraum für PKW zu ermöglichen, müssen folgende Mindestmaße der befestigten Flächen eingehalten werden:<sup>14</sup>

Stellplatz (l:b):	5,00 x 2,50 m	<i>Mindestmaße Fahr- und Rangierwege für PKW</i>
Rangiertiefe hinter Stellplatz:	5,50 m	
Kurvenradius (innen):	3,50 m	
Wendehammer, Breite nach vorn:	4,00 m	
Wendehammer, Breite nach hinten:	4,75 m	
Wendehammerlänge, mind.:	12,75 m	

Die Oberflächen der befestigten Flächen müssen alle rutschsicher sowie frost- und tausalzbeständig sein. Besondere Aufstellflächen für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind entsprechend der Aussage nach Pkt. 7.1.2 der Begründung nicht notwendig.

### 2.3.7 Bauliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist ein **Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)<sup>15</sup> festgesetzt. Damit ist die Zulässigkeit der baulichen Anlage auf das Wohnen und auf die Unterbringung von Gewerbebetrieben orientiert, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Die textlichen Festsetzungen grenzen dabei die Zulässigkeit eindeutig nur auf Wohngebäude und auf Gartenbaubetriebe ein (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 und 6 BauNVO). Alle anderen im § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Zulässigkeiten werden damit ausgeschlossen.

*Mischgebiet  
nur für Wohn-  
gebäude und  
Gartenbau-  
betriebe*

<sup>12</sup> Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

<sup>13</sup> Entsprechend der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ein Stellplatz und für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze erforderlich. Nachweis: 2 x Stellplätze für zwei Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> plus 2 x Stellplätze für eine Wohnung über 80 m<sup>2</sup>.

Für Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe ist ein Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche notwendig. Nachweis: 520 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche der Verkaufshalle : 20 m<sup>2</sup> = 26 Stellplätze, vorhanden sind 29 Stellplätze.

<sup>14</sup> Siehe Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln; diese Empfehlung wurde 2007 durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06 ersetzt.

<sup>15</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

Es wird für das Baufeld des geplanten Mehrfamilienwohnhauses keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben. Vielmehr wird die **maximale Gebäudegrundfläche** festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Grundfläche, wie z.B. durch Garagen und Nebenanlagen entsprechend den Festsetzungen des § 19 BauNVO<sup>15</sup> ist nicht möglich. Diese müssen sich im Rahmen der vorgegebenen Grundfläche bewegen.

*keine GRZ - nur max. Gebäudegrundfläche vorgegeben*

Die **maximale Höhe** der baulichen Anlage wird mit der Zweigeschossigkeit festgesetzt. Eine Höhenangabe in Metern erfolgt nicht. Entsprechend den Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich für das geplante Gebäude eine Firsthöhe von etwa 8,70 m über Oberkante Gelände (OKG).

*Höhe der baulichen Anlage ist durch die Zweigeschossigkeit definiert*

Städtebaulich ist die Zweigeschossigkeit und die Bauhöhe durch die nörd- und westliche Umgebungsbebauung, z.B. an der *Glienicker Chaussee*, zu rechtfertigen. Auch das unmittelbar nördliche Nachbarhaus besitzt diese Zweigeschossigkeit plus eines ausgebauten Dachgeschosses.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die **Baugrenzen**, die das sogenannte Baufeld umringt, gekennzeichnet. Damit ist das Areal vorgegeben, in dem die Errichtung des Wohngebäudes zulässig ist. Um bei der Entwurfsplanung einen gewissen Spielraum zu haben, wird ein Vortreten von Bauteilen, z.B. Balkone, über die Baugrenzen bis zu 10 % der Baufeldlänge ermöglicht. Im vorliegenden Fall wären das 2,0 m, wenn dies die Abstandsflächen der BgbBO<sup>6</sup> gestatten. Bei Terrassen ermöglichen die Festsetzungen sogar ein Vortreten von 3,0 m. Diese zwei Festsetzungen zur Überschreitung der vorgegebenen Baugrenzen sollen der Architektur des Mehrfamilienwohnhauses zusätzliche Spielräume einräumen.

*Baugrenzen*

## **2.3.8 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **2.3.8.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser**

Das Plangebiet hat auf Grund seiner geomorphologischen Struktur einen relativ hohen, oberflächennahen Grundwasserstand. Damit ist die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung begrenzt, es liegt auch außerhalb von festgelegten Wasserschutzgebieten.

*oberflächen-naher Grundwasserstand*

Das Planungsprinzip des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Wege wird, auf Grund der luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsweise, der örtlichen Versickerung zugeführt. Auch die Dachflächenentwässerung wird durch Direkteinleitung über Rohrgole zur Versickerung gebracht.

*Versickerungsprinzip im Plangebiet*

<sup>15</sup> Ebenda, Seite 22.

<sup>6</sup> Ebenda, Seite 17.



Das Planungsprinzip zur Regenwasserableitung stellt klar, dass nur die örtliche Versickerung erfolgen kann. Dies ist dadurch begründet, weil das anfallende Niederschlagswasser nur atmosphärische Verunreinigungen und keinerlei zusätzliche Belastungen aus Lager- bzw. Produktionsprozessen enthält. Damit wird der wasserführende Grundwasserhorizont nicht durch punktuelle Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser wäre nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)<sup>16</sup> durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

*keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu erwarten*

Sollten während der Bautätigkeit besondere Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Hierzu ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

*Wasserhaltungsmaßnahmen sind erlaubnispflichtig*

Erdaufschlüsse, die sich auf Grund ihrer Tiefe, unmittel- bzw. auch mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten gemäß § 49 WHG<sup>16</sup> der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

*tiefe Erdaufschlüsse*

Es sei aber in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Einhaltung der Bestimmungen für Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. auch Erdaufschlüsse nicht den Bauherren von seiner Haftung für die Änderung der Beschaffenheit des Wassers (§ 89 WHG) oder einer Haftung aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften entbinden.

*Haftung des Bauherren*

### **2.3.8.2 Geländeregulierungen**

Die Festsetzung, dass Geländeregulierungen nicht statthaft sind, resultiert aus dem Umstand, dass das Gelände von seinen Höhenverhältnissen keine Notwendigkeit dazu erkennen lässt. Das Gelände ist eben, es fällt nur geringfügig nach Osten um ca. 1,0 m und dieses Gefälle lässt sich höhenmäßig über die Verkehrswege ausgleichen.

*Geländeregulierungen sind nicht notwendig*

### **2.3.8.3 Grünordnungsplanung**

Zusammenfassend liegen der Grünordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Grundprinzipien zu Grunde:

*Grundprinzipien der Grünordnung des VB-Planes*

- Flächen mit „Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.
- Abschirmung des Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m breite Strauchpflanzung aus einheimischen Arten an der Ost- und an der Südseite vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes.

<sup>16</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl.I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

- Neupflanzung von insgesamt 10 Stck. mittelhohen Bäumen lt. Pflanzliste, insbesondere an der Nordgrenze und an der Glienicker Chaussee.
- Aus naturschutzfachlichen Gründen sind im Plangebiet keine Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes realisierbar.

Die Grünordnungsplanung folgt **nicht** dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden können. Eine fachlich sinnvolle Kompensierung der Eingriffsmaßnahmen ist nach der HVE<sup>17</sup> auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich.

*Kompensation des Eingriffs ist nur außerhalb des Plangebiets möglich*

Zur Verfügung steht hierfür eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Die in Frage kommende Fläche betrifft die Flurstücke Nr. 8, 9 und 10 der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um eine minderwertige Fläche, die nicht standortgerecht mit nichtheimischen Ziergehölzen (z.B. Thuja) bepflanzt ist. Die Wertigkeit dieser Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht sehr gering (Abb. 7).



**Abb. 7:** Blick auf die Kompensationsfläche am südlichen Nebenweg der östlichen Grundstücksgrenze. Hier wird die Gehölzpflanzung aus nichtheimischen Gehölzarten durch eine Vogelschutzpflanzung ersetzt. (Foto RIK: P1010001.JPG)

Auf der in Frage kommenden Fläche sind auf etwa 520 m<sup>2</sup> standortgerechte Feldgehölze aus einheimischen Pflanzen lt. Pflanzliste als „Vogelschutzpflanzung“ anzulegen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung in der freien Natur zu beachten<sup>18</sup>.

*Vogelschutzpflanzung*

<sup>17</sup> Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009.

<sup>18</sup> Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 23. Oktober 2013 (Abl.Bbg. Nr. 44 S. 2812).

Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m<sup>2</sup> ein „Echsenbiotop“ anzulegen.

*Echsenbiotop*

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffskompensierung sind außerdem im Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der Gemeinde und dem Bauherren zu regeln. Darüber hinaus muss bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch im Grundbuch eine dingliche Sicherung der Kompensationsfläche eingetragen sein. Andernfalls wird der Bebauungsplan nicht rechtswirksam.

*dingliche Sicherung  
der Kompen-  
sationsfläche*

Alle grundlegenden Grünordnungsmaßnahmen sind in der Planzeichnung als Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Auch die Abschirmung des neuen Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m breite Strauchpflanzung vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes ist eine solche grundlegende Grünordnungsmaßnahme. Ebenso ist die Neuanpflanzung von 10 Stck. mittelhoher Bäume zu sehen.

*grundlegende  
Grünordnungs-  
maßnahmen*

Die Pflanzliste wird für die Pflanzbindungen im Plangebiet und auf der Kompensationsfläche vorgegeben. Alle übrigen zur Verfügung stehenden Freiräume können gärtnerisch frei gestaltet werden. Es sollte aber darauf geachtet werden, dass keine flachwurzeln Sträucher, wie z.B. Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) angepflanzt werden, da diese durch Pflasterhebungen letzteres zerstören.

*Pflanzliste*

Eine besondere bauordnungsrechtliche Regelung, die dem Faunenschutz dient, wäre die Festsetzung, dass zur Außenbeleuchtung nur Energiesparleuchten mit orangefarbenem Lichtspektrum eingesetzt werden dürfen. Dies gilt nicht für LED-Leuchten, da diese von sich aus faunenneutral wirken.

*Außen-  
beleuchtung*

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einzäunung erscheinen bauordnungsrechtlich sinnvoll, um einem gewissen „Wildwuchs“ bei den Einzäunungen entgegen zu wirken. Die Art der Ausführung entspricht hier auch den meisten Einzäunungen in der Umgebung des Plangebietes. Im Interesse der Vermeidung von Wildverbiss an der Baumschulware wird die Einzäunung ohne einen Mindestbodenabstand montiert. Daraus ergibt sich eine Trennwirkung für Kleinsäuger, die somit vom für sie interessanten „Nahrungshabitat Baumschule“ abgehalten werden.

*Einzäunung  
ohne Mindest-  
bodenabstand*

#### **2.3.8.4 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz**

Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Struktur und den Umfang der geplanten Flächenfestsetzungen, so wie sie sich als Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt. Wie die Tabelle 2 zeigt, sind rd. 32,3 % des Planbereiches als festgesetzte Grünfläche zu werten.

*Flächenbilanz*

Die Tabelle 2 zeigt auch, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die bereits überbauten Flächen des Pflanzenmarktes und die Stell- und Einschlagplätze für die Baumschulware dominiert wird. Allein die Gewächshäuser für Anzucht und Verkauf, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude machen rd. 22,6 % der Geltungsbereichsfläche aus.

*Flächenanteile des  
Pflanzenmarktes  
dominieren gegen-  
über dem neuen  
Baufeld*

Hinzu kommen noch einmal etwa 25 % Flächenanteil für die Stell- und Einschlagplätze der Baumschulware. Dagegen nimmt sich der Flächenanteil des neuen Baufeldes für das Mehrfamilienwohnhaus mit 3,6 % eher bescheiden aus.

**Tabelle 2:** Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.

*Tabelle 2*

Flächenart	dav. Fläche im Baufeld  m <sup>2</sup>	dav. Fläche außerhalb des Baufeldes  m <sup>2</sup>	dav. Fläche als Grün- fläche gewertet  m <sup>2</sup>	Fläche insgesamt  m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche (ohne mögliche Über- schreitung durch Terrassen	300			300
Gewächshäuser und sonst. Nebengebäude des Pflanzenmarktes		1.883		1.883
Fläche für neu anzulegende Hecken, hier am neuen Wohnhaus		235	235	235
Fläche für Grünanlagen der gärtnerischen Gestaltung		236	236	236
Sonstige vegetationsfreie bzw. -arme Sandfläche		152	152	152
Straßen und Wege, vollversiegelt		1.934		1.934
Stellplätze		548		548
Wege, unbefestigt		67		67
Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung		904		904
Stellplätze für Baumschulware mit Schotter befestigt		91	91	91
Stell- und Einschlagplatz für Baumschulware, unversiegelt	1.973	1.973	1.973	1.973
<b>Planbereichsfläche insgesamt:</b>	<b>300</b>	<b>8.023</b>	<b>2.687</b>	<b>8.323</b>
in Prozent	3,6 %	96,4 %	32,3 %	100 %

Ende der Tabelle

### 3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Umsetzung von Bauleitplänen stellt immer einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Das gilt sowohl für den Flächennutzungs- als auch für die Bebauungsplan. Dabei muss die Beeinträchtigung folgender Umweltbestandteile, sowohl in ihrer bisherigen als auch in ihrer künftigen Funktion, untersucht werden.

*zu untersuchende Umweltbestandteile*

Naturhaushalt:	Auswirkungen auf die Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren sowie den Boden, das Grund- und Oberflächenwasser und des Klimas.
Landschaftsbild:	Veränderung gewohnter Blickbeziehungen hinsichtlich einer Verbauung des Landschaftsraumes.

Man spricht von einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, wenn die örtlichen Ökosysteme im Hinblick auf die in ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse durch menschliche Einwirkungen nachteilig beeinflusst werden.

Weil aber die Umwelt und ihre biologische Vielfalt (Biodiversität) ein geschütztes Rechtsgut sind, muss sich der Vorhabenträger darüber im Klaren sein, dass er die mit der Umsetzung von Bauleitplänen verbundenen Schäden, sowohl materiell als auch finanziell, auszugleichen hat.

*Pflicht zur Schadensregulierung*

Zu diesem Thema hat die Europäische Union bereits 2004 eine Richtlinie über Umwelthaftung und zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden<sup>19</sup> erlassen. Deutschland hat zur Durchsetzung dieser EG-Richtlinie das Umweltschadensgesetz<sup>20</sup> in Kraft gesetzt. Dabei gilt das Umweltschadensgesetz auch nach Realisierung des Bebauungsplans für alle natürlichen und juristischen Personen, die in der Folge im Plangebiet eine berufliche Tätigkeit ausüben, aber auch für die Mieter, die dann in dem Objekt eine Wohnung bezogen haben.

*Umwelthaftung*

Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind:

*Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes*

1. *eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes<sup>21</sup>,*

<sup>19</sup> Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden.

<sup>20</sup> Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz – UschadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

<sup>21</sup> Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

2. *eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes<sup>16</sup>,*
3. *eine Schädigung des Bodens durch Beeinträchtigung der Bodenfunktion im Sinne des § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes<sup>22</sup>, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorgerufen wurde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht,*
4. *eine direkte oder indirekt eintretende feststellbare nachteilige Veränderung einer natürlichen Ressource (Arten und natürliche Lebensräume, Gewässer und Boden) oder Beeinträchtigung der Funktion einer natürlichen Ressource.*

### **3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele**

#### **3.1.1. Naturschutz**

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>21</sup> formuliert:

*Ziele des  
BNatSchG*

*Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass*

1. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,*
2. *die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
3. *die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie*
4. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind.*

Alle Veränderungen, die Gestalt oder die Nutzung, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, sind nach § 14 BNatSchG<sup>21</sup> als Eingriffe in Natur und Landschaft zu sehen. Derartige Eingriffe sind gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich zu vermeiden. Ist dies aber nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im gege-

*Definition  
Eingriff*

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 24.

<sup>22</sup> Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I, S. 3465).

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.

benen Fall, z.B. im Rahmen eines notwendigen Bebauungsplanes, nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung der Eingriffe anzustreben und die verbleibenden Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Gemäß § 1a des BauGB<sup>1</sup> und § 18 des BNatSchG<sup>21</sup> sind alle Eingriffe eines Bauleitplanes in Natur und Landschaft im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu ermitteln und entsprechende Gegenmaßnahmen darzustellen. Dabei erfolgt die Ermittlung der Eingriffe und die Darstellung der Gegenmaßnahmen in Form von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in sogenannten Grünordnungsplänen, die als selbständige Planwerke in Ergänzung zu den Bauleitplänen oder aber auch, wie im vorliegenden Fall, als Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erarbeitet werden. In Text und Planzeichnungen werden hier die Eingriffsregelungen durch Erhebungen, Analysen und Maßnahmen dargestellt.

*Eingriffe  
müssen  
ermittelt  
und mit  
Gegenmaß-  
nahmen  
dargestellt  
werden*

Bei der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch die Belange des Artenschutzes, insbesondere nach den §§ 7 und 44 BNatSchG<sup>21</sup> in Verbindung mit den einschlägigen Richtlinien der EU und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)<sup>23</sup> betrachtet. Alle diese Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

*Artenschutz*

Wie aus den bisherigen Darstellungen zum aktuellen Vorhaben ersichtlich ist, fanden im Planbereich die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits bei der Errichtung des Pflanzenmarktes mit seinen Gewächshäusern und Verkehrsflächen vor Jahren statt. Große Eingriffe fanden insbesondere beim Schutzgut Boden durch Zerstörung der natürlichen Struktur und durch großflächige Versiegelungen sowie bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Aus investitionsökonomischen Gründen können diese Eingriffe jetzt nicht mehr ausgeglichen werden und sind auch juristisch nicht mehr durchsetzbar. Ein Ausgleich muss aber jetzt für die Errichtung des neuen Mehrfamilienwohnhauses erfolgen.

*Eingriffe in  
Natur und  
Landschaft  
fanden  
bereits vor  
Jahren statt*

Auf Grund der vorbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind die neuen Eingriffe auf dem anthropogen geprägten Standort als wesentlich geringer einzuschätzen, als gegenüber unberührten, naturnahen Flächen. Verbotstatbestände des Artenschutzes bzw. geschützte Biotop nach dem § 18 BbgNatSchAG<sup>24</sup> i.V.m. § 30 BNatSchG<sup>21</sup> sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es werden als Kompensationsmaßnahmen aber außerhalb des Plangebiets neue geschützte Biotop, wie z.B. eine Vogelschutzpflanzung und ein Echtenbiotop, geschaffen.

*neue Eingriffe  
sind geringer  
einzuschätzen  
als auf unbe-  
rührten Flächen*

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.

<sup>23</sup> Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16 Februar 1005 (BGBl. I S. 258,896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

<sup>24</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016.

### 3.1.2. Immissionsschutz

Das Ziel des Immissionsschutzes ist, wie im § 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)<sup>25</sup> formuliert:

*Ziele des BImSchG*

*Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.*

Gemeint sind dabei im Sinne dieses Gesetzes (§ 3, Abs. 3) die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen.

*Emissionsarten*

Im vorliegenden Fall der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine besonderen Lärmemissionen von dem neu zu errichtenden Mehrfamilienwohnhaus ausgehen können. Auf der anderen Seite müssen die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses die Lärmimmissionen, wie sie normalerweise vom Erwerbsgartenbau (hier Baumschule des Pflanzenmarktes) ausgehen, hinnehmen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), genauer gesagt, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)<sup>26</sup>, legt die Grenzwerte für die jeweiligen Plangebiete fest (Tabelle 3).

*TA-Lärm*

**Tabelle 3:** Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete.  
(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm).

*Tabelle 3*

Immissionsrichtwert	Dorf- und Mischgebiet	Allgem. Wohngebiet	Reines Wohngebiet
Tag (6 bis 22 Uhr)	60 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
Nacht (22 bis 6 Uhr)	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Im vorliegenden Fall gelten die Grenzwerte für „Dorf- und Mischgebiete“. Auch die umliegende Wohnbebauung ist als „Dorfgebiet“ anzusehen, so dass es bezüglich der Grenzwerte zu keinen widersprüchlichen Problemfällen kommen dürfte. Diese Aussage wird auch durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt, wonach im Plangebiet nur Wohngebäude und Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 6 BauNVO)<sup>15</sup> zulässig sind.

*es gelten die Grenzwerte der TA-Lärm für Dorf- und Mischgebiete*

<sup>25</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

<sup>26</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnzAT 08.06.2017 B5).

<sup>15</sup> Ebenda, Seite 22,



### 3.1.3 Bodenschutz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)<sup>22</sup> hat die Zielstellung, die natürlichen Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Dabei umfasst der Begriff Boden die obere Schicht der Erdkruste mit seiner natürlichen Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Er ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Der Boden ist aber auf Grund seiner Filter-, Puffer- und Umwandlungseigenschaften auch ein wichtiger Schutz des Grundwassers. Der § 4 des BBodSchG regelt die Grundsätze und Pflichten:

*Ziele des Bodenschutzes*

*Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.*

Ergänzt werden die Regelungen zum Bodenschutz durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)<sup>27</sup>. Die landesspezifischen Vorschriften zum Vollzug und zur Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind für das Land Brandenburg im Brandenburgischen Abfall und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)<sup>28</sup> formuliert

In Auswertung der genannten gesetzlichen Vorgaben ergeben sich aus Sicht des Bodenschutzes folgende Ziele und Grundsätze:

- *Minimierungsgebot, d.h. sparsamer Umgang mit dem Boden durch Innenentwicklung und Nachverdichtung vor der Außenentwicklung (§ 1 BodSchAG LSA und § 1 BauGB),*
- *Schutz und nachhaltige Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 1 BBodSchG und § 1 BodSchAG LSA),*
- *Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung von Boden-Funktionen (§ 1 BBodSchG),*
- *Vorsorge und Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, wie z.B. Bodenverdichtungen, Verschlammung und Erosion (§ 1 BBodSchG und § 1 BbgAbfBodG),*
- *Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingte und Notwendige Maß (§ 1 BauGB).*
- *Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten, bebauten oder baulich veränderten Flächen (§ 1 BbgAbfBodG und § 1 BauGB),*

<sup>22</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>27</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

<sup>28</sup> Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 51).

Die Böden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind durchweg mit anthropogenen Veränderungen der natürlichen Bodenschichten gekennzeichnet. Beim Bau des Pflanzenmarktes wurde die natürliche Schichtung und Textur des Bodens nachhaltig zerstört. Durch den Bau der Gebäude und Verkehrsflächen aus Beton erfolgten großflächige Versiegelungen. Neue Versiegelungen erfolgen im Zuge der Umgestaltung des Plangebietes im Bereich des neuen Mehrfamilienwohnhauses. Diese Neuversiegelungen können auch durch gezielte Abbruchmaßnahmen (Entsiegelung) nicht ausgeglichen werden.

*Böden sind durch die früheren Baumaßnahmen anthropogen geprägt*

Hinsichtlich der Betroffenheit des Bodens ist eine Gesamtbetrachtung der Bodenfunktion nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes<sup>22</sup> notwendig ist. Hierzu stehen für das Land Brandenburg die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)<sup>17</sup> zur Verfügung. Nähere Ausführungen dazu erfolgen im Kapitel 4.1.5.

*Hinweis auf Bodenfunktionsbewertung nach der HVE*

Bisher ist das Plangebiet keine Altlastverdachtsfläche. Wie der jetzige Eigentümer versichert, sind bisher nirgendwo im Gelände Auffälligkeiten bezüglich von Schadstoffeinträgen bekannt geworden. Sollten trotzdem bei den Baumaßnahmen Auffälligkeiten hinsichtlich von Bodenkontaminationen mit Schadstoffen festgestellt werden, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren.

*keine Altlastverdachtsfläche*

Bei der Realisierung des Vorhabens sind keine Schadstoffeinträge zu erwarten. Aus diesem Grund kann hier auf spezielle Maßnahmen zum Schutz des Bodens verzichtet werden. Trotzdem sei in diesem Zusammenhang auf das Verursacherprinzip im Schadensfall aus dem Umweltschadensgesetz<sup>19, 20</sup> verwiesen.

*Verweis auf Verursacherprinzip im Schadensfall*

### **3.1.4 Wasser- und Gewässerschutz**

Die Zielstellung des Wasser- und Gewässerschutzrechtes ist es, die natürliche Ressource Wasser als elementare Lebensgrundlage, sowohl für die verschiedenen Nutzungsansprüche der Gesellschaft als auch für die ökologischen Interessen des Umweltschutzes zu schützen und zu bewahren. Die allgemeine und verbindliche nationale Regelung wurde hierzu im Wasserhaushaltsgesetz (WHG)<sup>16</sup> geschaffen. Dieses Gesetz regelt insbesondere die drei wichtigsten Aspekte des Gewässerschutzes:

*Ziele des Gewässerschutzes*

- *die Bewirtschaftung des Grundwassers (§ 48 Abs. 1 WHG);*
- *die Abwasserbeseitigung (§§ 57 Abs. 2, 58 Abs. 1, 60 Abs. 3 WHG);*

<sup>22</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>17</sup> Ebenda, Seite 25.

<sup>19, 20</sup> Ebenda, Seite 28.

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 24.

- *den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§§ 62 Abs. 4, 63 Abs. 2 WHG<sup>16</sup>).*

Auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes wurde im Oktober 2010 eine neue Grundwasserverordnung (GrwV)<sup>29</sup> erlassen. Diese setzt europäisches Recht in nationales Recht um. Diese Verordnung enthält die grundlegenden Kriterien für die Beschreibung, Beurteilung, Einstufung und Überwachung des Grundwasserzustandes. Ziel ist es, eine Umkehrung der signifikant und anhaltend steigenden Trends von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasserkörper zu erreichen. Hierzu sind auch europäisch vorgegebene Qualitätsnormen für Nitrat, Pestizide und andere wichtige Schwellenwerte wie für Arsen, Cadmium, Blei, Quecksilber, Ammonium, Chlorid, Sulfat sowie Tri- und Tetrachlorethen, enthalten.

*Grundwasser-  
verordnung*

Diese zentralen gesetzlichen Regelungen zum Wasser- und Gewässerschutz werden durch landesspezifische Regelungen präzisiert. Im vorliegenden Fall ist es das Wassergesetz für das Land Brandenburg (BbgWG)<sup>30</sup>. All diesen gesetzlichen Regelungen ist sowohl die Minimierung der Versiegelung des Bodens in Bezug auf die Grundwasserneubildung (Versickerung) als auch die Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser gemeinsam. Beide Faktoren sind in der Umweltprüfung bezüglich des Wasser- und Gewässerschutzes zu untersuchen.

*landes-  
spezifische  
Regelungen*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb rechtsverbindlicher oder zukünftig geplanter Wasserschutzgebiete.

*kein Wasser-  
schutzgebiet*

Ein Hinweis, der für den Pflanzenmarkt von Bedeutung sein dürfte ist der, dass Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umfüllen (LAU-Anlagen) und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden (HBV-Anlagen) von wassergefährdenden Stoffen, die in einer Wassergefährdungsklasse (WGK) eingestuft sind, besondere technische Schutzvorkehrungen bedürfen. Übersteigen diese wassergefährdenden Stoffe in ihrer Menge nachfolgende Größenordnungen, so sind sie der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen:

*Hinweis auf  
technische  
Vorkehrungen  
für wasser-  
gefährdende  
Stoffe*

- |       |   |
|-------|---|
| WGK 1 | > 10.000 l bei Flüssigkeiten bzw.<br>auch kg bei Feststoffen (z.B. Düngemittel) |
| WGK 2 | > 1.000 l bei Flüssigkeiten bzw.<br>1 kg bei Feststoffen (z.B. Frischöle)       |
| WGK 3 | > 100 l bei Flüssigkeiten bzw.<br>100 kg bei Feststoffen (z.B. Altöl).          |

*anzeige-  
pflichtige  
Mengen für  
wassergefähr-  
dende Stoffe*

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 24.

<sup>29</sup> Verordnung zum Schutz des Grundwassers (Grundwasserverordnung – GrwV) vom 9. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044).

<sup>30</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28).

### 3.1.5 Waldschutz

Das Bundeswaldgesetz (BWaldG)<sup>31</sup> stellt den Wald und seine Bewirtschaftung unter besonderen Schutz. Demnach ist der

*Ziele des  
Wald-  
schutzes*

*(...) Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfeuchtigkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten (...)*

Spezifische Landesregelungen zum Waldschutz sind im Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)<sup>32</sup> formuliert. Wald im Sinne dieser gesetzlichen Definition ist im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

*Wald ist im  
Planbereich  
nicht vorhanden*

### 3.1.6 Bau- und Bodendenkmalschutz

Der Denkmalschutz ist ein besonderes kulturelles Anliegen der Gesellschaft. Denkmale und auch Bodendenkmale sind wertvolle historische Zeugnisse der Geschichte. Der Denkmalschutz verfolgt das Ziel, Denkmale als Zeitzeugnisse dauerhaft zu erhalten. Dabei liegt die Gesetzgebungskompetenz zum Denkmalschutz bei den Bundesländern. Im Land Brandenburg regelt das Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg (BbgDSchG)<sup>33</sup> den Schutz und die Pflege der Denkmale. Im § 1 heißt es hierzu:

*Ziele des  
Denkmal-  
schutzes*

*Denkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.*

Es ist unstrittig, dass im Plangebiet keine substanziellen Denkmale oder anderweitige archäologische Bodendenkmale bekannt sind. Trotzdem ist das Vorhandensein unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen.

*Denkmale  
im Plangebiet  
nicht bekannt*

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landes-

*Behandlung  
unerwartet frei-  
gelegter archäo-  
logischer Funde*

<sup>31</sup> Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz – BWaldG) vom 02. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75).

<sup>32</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 33).

<sup>33</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215).

museum bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Nach § 11 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg sind Fundstellen bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und es ist eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen und wissenschaftliche Untersuchungen, wie archäologische Grabungen, gehen zu Lasten des Bauherren. Dies kann unter Umständen eine zusätzliche finanzielle Belastung bei der Realisierung der jeweiligen Vorhaben bedeuten. Die Baubetriebe sind darauf hinzuweisen, dass alle archäologischen Funde nach § 12 Abs. 1 BbgDschG<sup>33</sup> abgabepflichtig sind.

### **3.2 Fachplanerisch festgelegte Ziele und deren Berücksichtigung**

#### **3.2.1 Schutzgebiete, geschützte Flächen und Arten**

##### **3.2.1.1 Schutzgebiete**

Entsprechend den Geobasisinformationen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) gehört der Ortsteil Schönfließ zum Großschutzgebiet (GSG) des *Naturparks Barnim*. Bestandteil des Naturparks ist auch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Westbarnim*. Letzteres umschließt den Ortsteil Schönfließ vollständig, spart dadurch die Ortslage von Schönfließ und auch das Plangebiet selbst aus. Der östliche Teil des Pflanzenmarktes liegt dagegen im LSG. Die Grenze des LSG ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes dargestellt. Sie verläuft entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 12 und folgt dann der südlichen Plan- gebietsgrenze, so dass der Reitweg mit in das LSG fällt.

*der OT Schönfließ gehört zum (GSG) Naturpark Barnim liegt aber außerhalb des LSG Westbarnim*

Das Plangebiet gehört nicht zum Europäischen Schutzgebietsystem 2000, welches Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) umfasst. Die Abb. 8 zeigt die Lage und die räumliche Entfernung der umgebenden Schutzgebiete zum Plangebiet.<sup>34</sup> Demnach sind diese Schutzgebiete in einer ausreichenden räumlichen Entfernung zum Plangebiet. Nördlich, in etwa 2,5 km Entfernung, liegt das Naturschutzgebiet (NSG) und das FFH-Gebiet *Toter See*. Nordöstlich, in 3 km Entfernung, befindet sich das NSG und FFH-Gebiet *Tegeler Fließtal*.

*Plangebiet liegt in ausreichender Entfernung zu anderen Schutzgebieten, wie NSG und FFH-Gebiete*

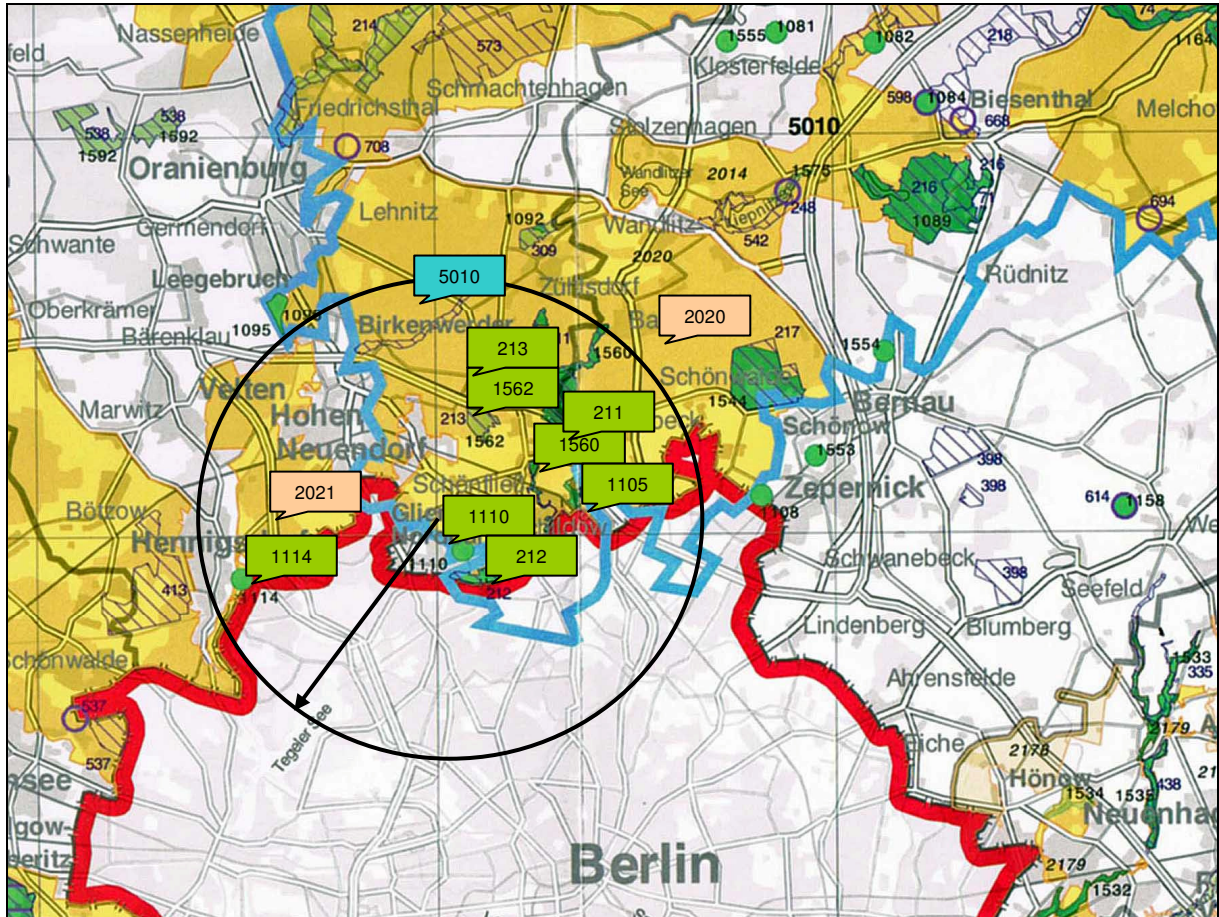
Südöstlich, in ca. 3 km Entfernung, liegt das NSG *Schönerlinder Teiche*. Im Süden erstrecken sich, in einer Entfernung von etwa 1 km, das NSG *Kindelsee-Springluch* und, in einer Entfernung von ca. 3,5 km, das FFH-Gebiet *Eichwerder Moorwiesen*. Westlich schließt sich dann an das LSG *Barnim*, in einer Entfernung von ca. 5 km, das LSG *Stolpe* mit dem NSG *Schwimmhafenwiesen* an.

<sup>33</sup> Ebenda, Seite 35.

<sup>34</sup> Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Europäische Schutzgebiete, Kartenserie des Landesumweltamtes Brandenburg, Berliner Straße 21-25 in 14467 Potsdam.

Geschützte Biotope bzw. Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Eine zukünftige Ansiedlung erscheint aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzung unwahrscheinlich.

*keine geschützten  
Biotope im Plan-  
gebiet vorhanden*



**Abb. 8:** Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.

<i>Erläuterung zu den ISN.:</i>	2020	Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“
	2021	Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“
	5010	Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“
	1105	Naturschutzgebiet „Schönerlinder Teiche“
	1110	Naturschutzgebiet „Kindelsee-Springluch“
	212	FFH-Gebiet „Eichwerder Moorwiesen“
	1114	Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“
	1560	Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“
	211	FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“
	1562	Naturschutzgebiet „Toter See“
	213	FFH-Gebiet „Toter See“

(Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg)

Nördlich des Plangebiets liegt der Gutsparkteich. Hierbei handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG<sup>16</sup> geschütztes Kleingewässer. Entlang der B 96a und der L30 ziehen sich außerhalb der Ortslage von Schönfließ Alleen, die nach § 29 BNatSchG geschützt sind. Ebenso ist die entlang der südlichen Plangebietsgrenze am *Reitweg* verlaufende, alleearartige Baumreihe aus älteren Eichen nach § 29 BNatSchG geschützt.

*geschützte Biotope  
außerhalb des  
Plangebiets*

Im Resumè der bisherigen Ausführungen lässt sich also zusammenfassend darstellen, dass Naturdenkmale bzw. geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet nicht vorhanden sind. Die Abb. 5 vermittelt einen räumlichen Überblick über die Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet.

*Resumè*

### **3.2.1.2 Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgebiete**

Die genannten Schutzgebiete befinden sich alle in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet, so dass irgendwelche Beeinflussung dieser durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszuschließen sind. Das fachbiologische Gutachten<sup>35</sup> enthält hierzu auch keine weiterführenden Angaben. Diese werden erst im Zuge der weiteren Bearbeitung in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingestellt.

*Beeinflussung der  
Schutzgebiete ist  
durch den VB-Plan  
nicht erkennbar*

### **3.2.1.3 Auswirkungen der Planänderung auf geschützte Arten**

Zum Vorkommen geschützter Tierarten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Vorentwurfes noch keine Einschätzung gegeben werden. Es erfolgte zwar eine faunistische Bestandsaufnahme für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Säugetiere und Insekten im Zeitraum März bis Juli 2018 in Form von mehreren Begehungen. Die vorgefundenen Arten wurden kartiert und werden noch im künftigen Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist aber zum Zeitpunkt des Vorentwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Planänderung zum Flächennutzungsplan noch nicht erfolgt<sup>35</sup>.

*faunistische  
Bestandsaufnahme  
ist erfolgt, aber noch  
nicht ausgewertet*

Es kann aber soweit ausgeführt werden, dass außer der Bachstelze, im Plangebiet keine weiteren Brutvögel vorgefunden wurden. Des Weiteren wurde im Plangebiet die Amsel als Nahrungsgast kartiert. Das Fehlen von Brutvögeln im Plangebiet erklärt sich mit der intensiven Nutzung bei den vorhandenen Gehölzen, die als Baumschulware einer ständigen Bewegung und Veränderung unterworfen sind. Dadurch hat das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Brutvögel.

*außer Bachstelze  
keine weiteren  
Brutvögel im  
Plangebiet  
angetroffen*

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 24.

<sup>35</sup> Siehe Anlage zum Umweltbericht: Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, OT Schönfließ – vorläufiges Umweltgutachten, Stand Dezember 2018; Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue, Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178.



### 3.2.2 Vorgaben für das Wasserdargebotspotential

Für die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Wasser wird das Wasserdargebotspotential betrachtet. Es stellt die Fähigkeit der Landschaft dar, Grund- und Oberflächenwasser in ausreichender Qualität und Menge für die Versorgung von Mensch, Tier und Pflanzen zur Verfügung zu stellen. Damit bezieht sich das Wasserdargebotspotential letztendlich auf die gesellschaftlich nutzbaren Ressourcen des natürlichen Wasserkreislaufes.

*Definition des Wasserdargebotspotentials*

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen Wasserschutzgebiete und auch keine Oberflächengewässer. Es sind perspektivisch auch keine Wasserschutzgebiete geplant. Demnach bezieht sich die Beurteilung des Wasserdargebotspotentials nur auf mögliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der geomorphologischen Struktur im Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand von etwa 1,7 m unter Geländeoberfläche zu rechnen ist.

*keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden*

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG)<sup>16</sup> soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer bzw. ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine entsprechende Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)<sup>30</sup> das Niederschlagswasser zu versickern.

*Pflicht der Grundstückseigentümer zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers*

Das Planungsprinzip des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit auch der Planänderung des Flächennutzungsplanes folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser von etwa 56 % der Verkehrsflächen und Wege wird in den Randbereichen der Versickerung zugeführt. Rund 42 % der Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt. Dies bezieht sich auf mit Schotter befestigte Stellplätze und Fahrwege.

*Versickerungsprinzip*

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachentwässerungen wird z. Zt. bei allen vorhandenen Gebäuden und Gewächshäusern über eine Rohrrigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt. Dieses Prinzip soll auch für das neue Mehrfamilienwohnhaus zur Anwendung kommen.

*Rohrrigolenversickerung*

Das Planungsprinzip zur Regenwasserableitung stellt klar, dass nur die örtliche Versickerung erfolgen kann. Dies ist dadurch begründet, weil das anfallende Niederschlagswasser nur atmosphärische Verunreinigungen und keinerlei zusätzliche Belastungen aus Lager- bzw. Produktionsprozessen enthält. Damit wird der wasserführende Grundwasserhorizont

*keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu erwarten*

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 24.

<sup>30</sup> Ebenda, Seite 34.



nicht durch punktuelle Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört. Es ist aber zu beachten, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

### 3.2.3 Abfallrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen keine Altlastverdachtsfläche. Irgendwelche Auffälligkeiten bezüglich von Schadstoffeinträgen sind bisher auf dem Gelände nicht bekannt geworden. Das entbindet aber nicht den Vorhabenträger bzw. die mit Baumaßnahmen beauftragten Betriebe bei Auffälligkeiten ihrer Meldepflicht nach § 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG)<sup>28</sup> nachzukommen. Bei Feststellung von Kontaminationen und organoleptischen Auffälligkeiten im Boden bzw. bei abgelagerten Abfällen ist unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

*Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt*

Bei der Realisierung des Vorhabens sind keine Schadstoffeinträge zu erwarten. Aus diesem Grund kann hier auf spezielle Maßnahmen zum Schutz des Bodens verzichtet werden. Trotzdem sei in diesem Zusammenhang auf das Verursacherprinzip im Schadensfall aus dem Umweltschadensgesetz<sup>20</sup> verwiesen.

*Verweis auf Verursacherprinzip im Schadensfall*

Sollten bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmte Abbruchmaßnahmen notwendig sein, wird an dieser Stelle auf die gesetzlichen Regelungen hingewiesen, die beim Umgang mit Abbruchmaterialien und Abfallstoffen zu beachten sind. Nach § 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWG)<sup>36</sup> trägt der Vorhabenträger die Verantwortung, dass während des Abbruchs von baulichen Anlagen, Gebäuden und Verkehrswegen alle anfallenden Abfälle ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die im Baustellenbereich anfallenden gefährlichen Abfälle die entsprechenden Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV)<sup>37</sup> einzuhalten sind. Es ist zu bemerken, dass die Entsorgung überwachungsbedürftiger Abfallstoffe in Brandenburg rein privatwirtschaftlich organisiert ist. Damit gilt in Brandenburg ausschließlich Bundes-

*Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Abbruchmaterialien*

---

<sup>28</sup> Ebenda, Seite 32.

<sup>20</sup> Ebenda, Seite 28.

<sup>36</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24 Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

<sup>37</sup> Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) vom 20. Okt. 2006 (BGBl. I S. 2298), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 11 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745).

abfallrecht, ergänzt durch diverse bundesweit anerkannte Richtlinien und Verwaltungsvorschriften. Für die Entsorgung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle sollte ein Landes-Abfallentsorgungsplan die notwendigen Aussagen enthalten. Danach sind in Brandenburg genügend Anlagenkapazitäten zur Behandlung und Ablagerung solcher Abfälle vorhanden.

Es wird an dieser Stelle bereits darauf verwiesen, dass beim Einsatz von Ersatzbaustoffen, wie z.B. Recycling- und Siebmaterialien oder auch Bodensubstraten die entsprechenden Einsatzanforderungen der LAGA M 20 i.V.m. LAGA M 32<sup>38</sup> zu beachten sind. Recycling bzw. auch Siebmaterialien könnten unter Umständen bei der Realisierung des Vorhabens im Wegebau eine Rolle spielen. Es wird darauf verwiesen, dass in diesem Fall die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau<sup>39</sup> inhaltlich zu beachten ist.

*Einsatz von  
Recycling-  
materialien*

Zusammenfassend ist aber festzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur im geringen Umfang Abbruchmaßnahmen bei Verkehrswegen notwendig sind, so dass ein diesbezügliches Abfallmanagement nicht notwendig wird.

*Abfallmanagement  
bei Abbruchmaß-  
nahmen ist nicht  
notwendig*

Hinsichtlich der Abfallentsorgung sind im Plangebiet zwei Standorte für Abfallcontainer festgesetzt worden. Ein Standort befindet sich an der südwestlichen Zufahrt zum Plangebiet und ein weiterer Standort an der nordwestlichen Zufahrt zum neuen Wohnhaus. Erwähnenswert ist noch ein öffentlicher Containerplatz für Glas und Verpackungsmaterial außerhalb des Plangebiets gegenüber der südwestlichen Zufahrt.

*Abfallentsorgung  
über Container-  
standorte*

Alle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angesiedelten privaten und gewerblichen Nutzer sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel zu überlassen.

*System der  
Abfallentsorgung*

Es ist zu beachten, dass für die gewerbespezifischen Abfälle, wie z.B. Verpackungsabfälle aus Papier, Pappe, Kunststoffabfälle und Leichtverpackungen sowie Holz u.a., die laut Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, der Abfallerzeuger selbst verantwortlich ist. Die Beseitigung hat der Verursacher über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Dabei hat die Verwertung vor Beseitigung den Vorrang.

*Entsorgung  
gewerbe-  
spezifischer  
Abfälle*

<sup>38</sup> LAGA M 20: Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – Stand vom 06.11.2003.

LAGA M 32: Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen - LAGA PN 98, Stand Dez. 2001

<sup>39</sup> Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau – Sachsen-Anhalt vom 07. Oktober 2005 (MBI. Nr. 48 vom 30.11.2005 S. 637 und vom 31.07.2008 S. 709).

### 3.2.4 Regionalplanerische Vorgaben

Die Ziele der Raumordnung für das Land Brandenburg sind im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)<sup>40</sup> und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>41</sup> enthalten. Beide Dokumente konkretisieren als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze. Für die Flächenplanung sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

*Landesentwicklungsplan*

- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Der Innenentwicklung von vorhandenen Siedlungsbereichen ist gegenüber der Außenentwicklung Vorrang zu geben. Dabei haben Siedlungsbrachflächen Priorität.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie der Anforderungen des Klimaschutzes und der Vermeidung von neuer Freirauminanspruchnahme und deren Zerschneidung.
- Grundsatz aus Abschn. 4.1 LEP B-B: Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.
- Ziel nach Abschn. 5.2 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes durch Ausschluss von raumbedeutsamen Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen des Landschaftsraumes.

*Ziele und Grundsätze der Raumordnung*

Die Planungen berücksichtigen die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Die zu beplanende Fläche ist eine anthropogen geprägte Wirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand von Schönfließ. Die Planungen berücksichtigen dabei insbesondere eine weitere Verdichtung der vorhandenen Wirtschaftsfläche, hier Baumschule und Erwerbsgärtnerei. Damit wird dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung entsprochen. Dies entspricht letzten Endes auch der Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes. Die in Frage kommende Fläche stört auf Grund ihrer Lage am südlichen Rand von Schönfließ und ihrer Lage in einer bereits vorhandenen Baumschule und Erwerbsgärtnerei in keiner Weise den Freiraumverbund.

*die Planungen berücksichtigen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt im besonderen Maße auch die Grundsätze zur Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt. So werden in den einzelnen Abschnitten der Planung gezielt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgestellt, die dem Schutz und der Weiterentwicklung von Flora und Fauna dienen, beispielsweise durch Neuanlage einer Vogelschutzpflanzung und eines Echtenbiotopes als Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, aber innerhalb des Geländes des Pflanzenmarktes. Auch werden Neuversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt und durch Minimierungsmaßnahmen

*Sicherung der Naturgüter: Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere*

<sup>40</sup> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, für Brandenburg bekannt gemacht am 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

<sup>41</sup> Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II Nr. 24).

so gestaltet, dass das Niederschlagswasser großflächig versickern kann. Wie die Begründung und insbesondere der Umweltbericht zeigen, sind die so angelegt, das die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere großflächig geschützt und weiterentwickelt werden.

Gemäß den hier dargelegten Zielen und Grundsätzen steht die geplante Bebauung des Plangebiets nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung der beiden Länder Berlin und Brandenburg. Zu dieser Schlussfolgerung kommt auch die Stellungnahme der *Gemeinsamen Landesplanungsabteilung* zur Zielanfrage betreffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes<sup>42</sup>. Das Vorhaben berücksichtigt im erweiterten Sinne die angestrebte Verdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes. Weder das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) noch der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) enthalten zeichnerische oder textliche Zielfestlegungen, die der Planungsabsicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

*kein Widerspruch  
zur Raumordnung  
erkennbar*

Laut § 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG)<sup>43</sup> des Landes Brandenburg wird die Regionalplanung als eine übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region definiert. Dabei werden die überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung in speziellen Strategiepapieren und Regionalplänen, vorgegeben. Solche Regionalpläne wären die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (ReP FW)<sup>44</sup> und die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoffe)<sup>45</sup>. Beide Sachlichen Teilpläne treffen für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Festsetzungen, sind also für den weiteren Planungsablauf ohne Relevanz.

*Gesetz zur  
Regionalplanung*

*Sachliche  
Teilpläne ohne  
Relevanz für  
die Planungen*

Ein weiterer zu beachtender Regionalplan ist der *Landschaftsrahmenplan*, der die ökologischen Zielvorstellungen für den Landschaftsraum vorgibt. Für den Landkreis Oberhavel wird z.Zt. ein solcher Landschaftsrahmenplan im Maßstab 1:50000 erstellt. Die wesentlichen Zielvorstellungen des

*Landschafts-  
rahmenplan  
Oberhavel z.Zt.  
in Erarbeitung*

<sup>42</sup> Stellungnahme der *Gemeinsamen Landesplanungsabteilung* des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 06.11.2018 (Aktenzeichen: GL5.12-0628/2018 (vBP) und 0249/92 (FNP)) zu den Zielanfragen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36.

<sup>43</sup> Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012, GVBl. I Nr. 13, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Februar 2014 (GVBl. I Nr. 07).

<sup>44</sup> Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (ReP-FW) 2. Entwurf vom 26. April 2017.

<sup>45</sup> Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Rohstoffsicherung (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 47/12, S. 1657).

künftigen Landschaftsrahmenplanes sind bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen und gelten auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies bezieht sich im vorliegenden Fall auf die Abschirmung der in der Landschaft dominierenden baulichen Anlagen, durch grünordnerische Maßnahmen. Dies würde theoretisch die großen Gewächshäuser des Pflanzenmarktes betreffen, die aber schon aus den Gegebenheiten des Pflanzenmarktes allseitig von Baumschulware und der zum Verkauf ausgestellten Pflanzen eingegrünt sind.

Es bleibt aber schon jetzt festzustellen, dass die wesentlichen Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes, nämlich die Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Innenentwicklung vorhandener Siedlungsgebiete zu konzentrieren ist, bei der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingehalten wird. Gleichzeitig nennt der Landschaftsrahmenplan wesentliche Vorgaben für den Erhalt und die Entwicklung von Siedlungsfreiräumen, was im vorliegenden Fall auch beachtet wird, da sich die Planungen nur auf das ohnehin schon vorhandene Betriebsgelände des Pflanzenmarktes beschränken. Auch nennt der künftige Landschaftsrahmenplan wesentliche Prämissen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen im Siedlungsraum, wie z.B. die Minimierung des Versiegelungsgrades sowie die Auflage zur Versickerung des unbelasteten Wassers aus Dachabläufen.

*Zielvorstellungen  
des künftigen  
Landschaftsrahmen-  
planes werden  
eingehalten*

### 3.2.5 Gemeindliche Planungen

Für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser ist am 18.03.2003 in Kraft getreten und muss entsprechend der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden. Entsprechend diesem Plan ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die jetzige Nutzung als Fläche für Baumschule und Erwerbsgartenbau entspricht auch dieser Darstellung. Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses auf dieser Fläche muss aber der Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren für das Plangebiet in ein Mischgebiet (MI) geändert werden. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB<sup>1</sup>). Aus diesem Grunde werden sich die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planänderung sowohl auf den Flächennutzungsplan als auch auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichzeitig beziehen (siehe Stellungnahme der Landesplanung zur Planungsanfrage.<sup>42</sup>

*Teilflächenänderung  
des gültigen Flächen-  
nutzungsplanes für  
den Geltungsbereich  
des B-Planes*

Die angestrebte Teilflächenänderung beinhaltet den entsprechenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Flächennutzungsplanteiländerung adäquat zu übertragen.

---

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>42</sup> Ebenda, Seite 43.

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert aus dem Jahr 1996 ein wirksamer Landschaftsplan, der durch das damalige Amt Schildow aufgestellt wurde. Ein neuer Landschaftsplan ist z.Zt. in Aufstellung<sup>46</sup>.

*Landschaftsplan*

Besondere *Klarstellungs- und Abrundungssatzungen* nach § 34 BauGB<sup>1</sup> oder aber auch *Gestaltungssatzungen* sind für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht vorhanden.

*keine Klarstellungs- bzw. Gestaltungssatzung vorhanden*

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert eine Stellplatzsatzung<sup>13</sup>, die bei der Planänderung zu beachten ist. Diese ist besonders aus Sicht des hohen Publikumsverkehrs des Pflanzenmarktes bedeutsam, da sich hier ein größerer Stellplatzbedarf ergibt, der in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

*Stellplatzsatzung*

#### 4. Beschreibung der Umweltauswirkungen

##### 4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

###### 4.1.1 Biotoppotential

Für das **Plangebiet** erfolgte im Rahmen einer vermessungstechnischen und fotografischen Bestandsaufnahme der örtlichen Situation auch eine Biotopkartierung (siehe Bestandsplan mit Fauna im Umweltgutachten).<sup>35</sup> Grundlage der Kartierung war die *Biotopkartierungsanleitung des Landes Brandenburg*<sup>47</sup>. Diese Kartierung bildete die Grundlage für die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Biotoppotentials in Tabelle 4.

*Biotope im Plangebiet*

Dem Charakter eines Pflanzenmarktes entsprechend sind drei große Glashäuser als Gewächshäuser bzw. als Verkaufshalle (Biotop 11250-1) dominierend. Um das Biotop 11250 „Baumschulen/Erwerbsgartenbau“ hinsichtlich der Gebäude zu differenzieren, wurde der Code vom Verfasser um den Trennstrich XXX-1 (Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude) bzw. um den Trennstrich XXX-2 (Büro- und Sozialgebäude) erweitert. Beispielgebend ist hier in Abb. 9 das Gewächshaus B wiedergegeben.

*dominierend sind im Pflanzenmarkt drei Glashäuser (Biotop 11250)*

Ein weiter bestimmendes Element des Pflanzenmarktes sind die Flächen der Stell- und Einschlagplätze für Baumschulware und Pflanzen (Abb. 10). Auch hier wurde der Biotopcode 12652 mit den

*Stell- und Einschlagplätze für Baumschulware und Pflanzen (Biotop 12652)*

<sup>46</sup> Der neue Landschaftsplan hat im Aufstellungsverfahren den Stand des Vorentwurfs erreicht.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>13</sup> Ebenda, Seite 22.

<sup>35</sup> Ebenda, Seite 38.

<sup>47</sup> Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG) zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit; Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Stand März 2011.

Kennziffern XXX-1 bzw. XXX-2 erweitert, um die befestigten bzw. unbefestigten Stell- und Einschlagplätze näher zu differenzieren.

Charakteristische Biotope für den Pflanzenmarkt sind auch die befestigten Verkehrswege (Biotop 12612) und die mit Schotter teilversiegelten Stellplätze (Biotop 12642) für die Fahrzeuge der Kunden (Abb. 11).

**Tabelle 4:** Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

*Tabelle 4*

Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert	Fläche m <sup>2</sup>
03190	<b>Sonstige vegetationsfreie/-arme Sandfläche</b>	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mäßiger Biotopwert	152
051512	<b>Intensivgrasland,</b> artenarm	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mäßiger Biotopwert	6
10271	<b>Rabatte mit Bodendeckern und Stauden</b>	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mäßiger Biotopwert	34
11250-1	<b>Baumschulen/Erwerbsgartenbau,</b> hier Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude	Nicht schutzbedürftig Geringer Biotopwert	1.730
11250-2	<b>Baumschulen/Erwerbsgartenbau,</b> hier Büro- und Sozialgebäude (Thuja)	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	145
12612	<b>Straßen mit Beton, Betonpflaster bzw. Betonpflaster</b>	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	1.747
12642	<b>Parkplätze, teilversiegelt,</b> hier Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	521
12651	<b>Weg, unbefestigt</b>	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	67
12652	<b>Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung,</b> hier Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	1.004
12652-1	<b>Stellplatz für Baumschulware</b> hier Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	62
12652-2	<b>Stell- und Einschlagplatz für Baumschulware,</b> hier unversiegelt	Nicht schutzbedürftig, mäßiger Biotopwert	2.847
<b>Plangebiet insgesamt</b>			<b>8.323</b>



**Abb. 9:** Blick auf das Gewächshaus B als Beispiel für das Biotop „Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude“ (Biotop 11250-1).  
(Foto RIK: P1010019.JPG)



**Abb. 10:** Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses. (Foto RIK: P2060017.JPG)





**Abb. 11** Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich.  
(Foto RIK: P1010033.JPG)

Zusammenfassend kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass die angetroffenen Biotop in der Bewertung ihrer Schutzbedürftigkeit alle als „nicht schutzbedürftig“ einzustufen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist deren Biotopwertigkeit als „mäßig bis gering“ einzuschätzen. Letzen Endes ist dies auch auf die starke anthropogene Prägung aus der Nutzung zurückzuführen. Zum Vorkommen geschützter Tierarten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Einschätzung gegeben werden. Es erfolgte zwar eine faunistische Bestandsaufnahme für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Säugetiere und Insekten im Zeitraum März bis Juli 2018 in Form von mehreren Begehungen. Die vorgefundenen Arten wurden kartiert und werden noch im künftigen Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist aber zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht erfolgt<sup>35</sup>.

*die Biotop des Plangebietes sind nicht schutzbedürftig und von mäßiger bis geringer Wertigkeit*

Während der faunistischen Bestandsaufnahme wurden, außer einer Bachstelze, keine weiteren Brutvögel im Plangebiet vorgefunden. Außerdem wurde eine Amsel als Nahrungsgast kartiert. Das Fehlen von Brutvögeln im Plangebiet erklärt sich mit der intensiven Nutzung desselben. Das ständige Bewegen und die Veränderungen der als Baumschulware ausgestellten Gehölzen vergrämt die Brutvögel. Dadurch hat das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Brutvögel.

*das Fehlen von Brutvögeln ist der intensiven Nutzung des Plangebietes geschuldet*

Die angetroffenen Biotop der unmittelbaren **Umgebung des Plangebietes** sind dagegen differenzierter zu betrachten. Einen Überblick hierzu vermittelt die Tabelle 5.

*Biotop in der Umgebung des Plangebietes*

<sup>35</sup> Ebenda, Seite 38.

**Tabelle 5:** Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Tabelle 5

Lage zum Plangebiet	Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert
<b>Norden</b>	011331	<b>Graben mit lückigen Gehölzstrukturen,</b> hier Pappeln und Holunder	Schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mäßiger Biotopwert
	12260	<b>Wohnbauflächen</b> frischer Standort	Nicht schutzbedürftig, geringe bis mittlere Biotopwertigkeit
<b>Osten</b>	11250	<b>Baumschulflächen</b>	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert
	12652	<b>Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung,</b> hier Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
<b>Süden</b>	12652	<b>Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung,</b> hier Reitweg, Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
	071422	<b>Baumreihe aus Eichen,</b> älter, lückig, hier nördlich des Reitweges	Schutzbedürftig, nicht Regenerierbar hoher Biotopwert
	071412	<b>Eichen-Allee,</b> älter, südlich des Reitweges	Schutzbedürftig nach § 29 BNatSchG hoher Biotopwert
	10171	<b>Sportplatz</b>	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit geringer Biotopwert
	07112	<b>Feldgehölz, heimische Arten</b> hier frischer Standort	Schutzbedürftig nach § 29 BNatSchG hoher Biotopwert
<b>Westen</b>	12612	<b>Straße mit Asphalt,</b> hier B 96a mit gepflasterten Gehweg	Nicht schutzbedürftig,
	051522	<b>Intensivgrasland, frischer Standort,</b> hier Straßenbankett	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
	071422	<b>Baumreihe aus Eichen,</b> älter, lückig, hier westlich der B 96a	Schutzbedürftig, nicht Regenerierbar hoher Biotopwert
	12260	<b>Wohnbauflächen</b>	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert
	12310	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert

Im **Norden** begrenzt das Plangebiet ein weitgehend naturferner Graben (Biotop 011331), der von lückigen, jüngeren Gehölzstrukturen (Pappeln, Holunder) begleitet wird. Die Biotopwertigkeit dieser Strukturen kann als mäßig bis maximal mittel eingeschätzt werden. Nördlich des Grabens erstrecken sich dann Wohnbauflächen (Biotop 12260) mit einer geringen bis mittleren Biotopwertigkeit.

*Biotope im Norden*

Im **Osten** des Plangebietes erstreckt sich weiteres Betriebsgelände des Pflanzenmarktes mit Schotterwegen (Biotop 12653) und Baumschulflächen (Biotop 11250). Aufgrund der intensiven Nutzungsstrukturen durch Begehen, Befahren, Gehölzpflege, Gehölzwechsel und Verkauf, ist die Wertigkeit nur gering.

*Biotope im  
Osten*

Im **Süden** wird das Plangebiet durch den *Reitweg*, der als Schotterweg (Biotop 12653) die dortige Feldflur erschließt, begrenzt. Die Wertigkeit des Weges ist gering. Auf der Nordseite des Weges befindet sich eine ältere, lückige Baumreihe aus Eichen (Biotop 071422), die weiter östlich in eine Allee (Biotop 071412) übergeht (Abb. 12). Die Wertigkeit dieser Allee muss als hoch eingeschätzt werden. Sie unterliegt dem besonderen Schutz nach § 29 BNatSchG<sup>16</sup>. Südlich bzw. südöstlich des Reitweges grenzen ein Sportplatz (Biotop10171) sowie ein Feldgehölz (Biotop 07112) an den Weg. Die Wertigkeit des Sportplatzes ist gering, die des Feldgehölzes hoch.

*Biotope im  
Süden*



**Abb. 12:** Der *Reitweg* in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind.  
(Foto RIK: P1010050.JPG)

Das Plangebiet wird im **Westen** von der asphaltierten *Glienicker Chaussee* B 96a (Biotop 12612) begrenzt. Die Chaussee wird auf ihrer Ostseite von einem gepflasterten Gehweg begleitet. Die vorhandenen Bankettstreifen wurden mit Grasland (Biotop 051522) begrünt, die regelmäßig gemäht werden. Die Wertigkeit von Straße, Gehweg und Bankettstreifen kann als sehr gering eingeschätzt werden. Westlich grenzen an die Straße Wohnbauflächen (Biotop 12260) und gewerbliche Bauflächen (Biotop 12310

*Biotope im  
Westen*

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 24.

mit Kfz-Werkstatt und Autohandel) an. Diese Flächen haben eine geringe bis maximal mittlere Wertigkeit. Des Weiteren verläuft hier westlich der Chaussee eine ältere, lückige Baumreihe aus Eichen (Biotop 071422), deren Wertigkeit als hoch eingeschätzt werden muss (Abb. 13).



**Abb. 13:** Der Kreuzungsbereich Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ, rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen. (Foto RIK: P1010048.JPG)

Die Gemeinde *Mühlenbecker Land* hat für ihre Ortsteile eine eigene Baumschutzsatzung<sup>48</sup>, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie auf Bereiche mit einem B-Plan anzuwenden ist. Da es sich beim Plangebiet um einen B-Plan handelt, gilt somit die Baumschutzsatzung. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet selbst keine nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze vorhanden.

*Baumschutz-  
satzung*

Zusammenfassend ist für die Biotope der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes festzustellen, dass diese in der Regel eine geringe bis maximal mittlere Biotopwertigkeit besitzen. Ausnahmen bilden lediglich die alleeartigen Baumreihen am *Reitweg* (Südgrenze des Plangebietes) und entlang der *Glienicker Chaussee* an der Westgrenze. Auch wenn diese Baumreihen lückig sind, so genießen sie als ältere Baumreihen aus Eichen, den Schutzstatus des § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)<sup>21</sup>.

*zusammenfassende  
Einschätzung der  
Biotope der unmittel-  
baren Umgebung*

<sup>48</sup> Nach Informationen aus der Web-Seite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter dem Stichwort Fällgenehmigungen.

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.



## 4.1.2 Artenpotential

### 4.1.2.1 Flora

Eine vegetationskundliche Kartierung erfolgte für den Planbereich durch Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2018. Eine Auswertung dieser Kartierungen stand aber zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht zur Verfügung. Es kann aber eingeschätzt werden, dass das Vorkommen von Pflanzen die in der „Roten Liste des Landes Brandenburg“<sup>49</sup> aufgeführt sind, im Plangebiet nicht gegeben ist. Dies ist auch nicht verwunderlich, wenn man die intensive Nutzung der Flächen als Baumschule und Gartenfachmarkt in Betracht zieht. Zum einen ist auf den Stell- und Einschlagplätzen der Gehölze eine ständige Bewegung und zum anderen sind die Flächen zwischen den Gebäuden und Gewächshäusern hochgradig versiegelt.

*vegetations-  
kundliche  
Auswertung  
der Kartierung  
steht noch aus*

### 4.1.2.2 Fauna

Recherchen zufolge liegen faunistische Angaben über das Plangebiet, nicht vor. Auch der Landschaftsplan enthält keine relevanten Aussagen. Vom Fachbiologen erfolgte deshalb im Zeitraum März 2018 bis Juli 2018 eine faunistische Bestandsaufnahme in Form von mehreren Begehungen. Aufgenommen wurde Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien sowie Säugetiere und Insekten. Die Kartierungen sind abgeschlossen. Die vorgefundenen Arten werden im Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist derzeit in Bearbeitung, stand aber für den Vorentwurf noch nicht zur Verfügung<sup>35</sup>.

*faunistische  
Auswertung  
der Kartierung  
steht noch aus*

Im Plangebiet wurde die Bachstelze als Brutvogel vorgefunden. Des Weiteren fanden sich zwei alte Nester der Bachstelze, die nicht besetzt waren. Die Art ist somit seit mehreren Jahren im Plangebiet Brutvogel. Des Weiteren wurde die Amsel als Nahrungsgast im Plangebiet kartiert. Weitere Brutvögel wurden im Plangebiet nicht festgestellt, was auch nicht weiter verwunderlich ist, da eine intensive Nutzung erfolgt und es sich bei den vorhandenen Gehölzen fast ausschließlich um Baumschulware handelt, die zum Verkauf oder Abtransport bereit steht, so dass hier keine Möglichkeit der Brut gegeben ist. Es kann demnach eingeschätzt werden, dass das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Brutvögel besitzt.

*das Fehlen von  
Brutvögeln im  
Plangebiet ist  
der intensiven  
Nutzung  
geschuldet*

Weiterführende Aussagen werden nach Auswertung der faunistischen Kartierung im noch zu erarbeitenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Planänderung des FNP getroffen.

*weiterführende  
Aussagen*

<sup>49</sup> Die „Roten Listen der gefährdeten heimischen Tier- und Pflanzenarten im Land Brandenburg“ werden durch das brandenburgische Landesamt für Umwelt (LfU) seit 1997 herausgegeben. Die Roten Listen dokumentieren den Zustand der jeweiligen Arten und ihre Entwicklung. Sie werden nach Artengruppen zusammengefasst und können über das Landesamt für Umwelt Brandenburg, Postfach 60 10 61 in 14410 Potsdam, Tel. 033201/442-0, gegen eine Schutzgebühr bezogen werden.

<sup>35</sup> Ebenda, Seite 38.

### 4.1.3 Konflikte

Durch das geplante Bauvorhaben wird innerhalb des Plangebiets eine Umnutzung und Umgestaltung des Gebietes vorgenommen, was nach § 14 BNatSchG<sup>21</sup> als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. In Bezug auf die Fauna sind folgende Konflikte möglich:

<b>Avifauna:</b>	Zerstörung vorhandener oder potentieller Niststandorte durch Gehölzentfernungen.	<i>Konflikte Avifauna</i>
	Zerstörung von Brutplätzen durch Abrissmaßnahmen oder Bauarbeiten an Gebäuden bzw. Versiegelung von Bodenflächen.	
	Verlust von Nahrungsflächen im Plangebiet durch Überbauung.	
	Hohe Sensibilität von Vogelarten gegenüber anthropogen bedingten Störquellen und somit Meidung von Flächen.	
	Beeinträchtigung von Freiraumansprüchen.	
	Optische Störungen auf umliegende Landwirtschafts- bzw. Nahrungsflächen.	
	Lärmintensive Arbeiten während der Bauzeit und somit Störungen von Brut-, Rast- und Zugvögeln.	
<b>Amphibien/ Reptilien:</b>	Zerstörung von Quartieren und Lebensräumen durch Rückbau von Flächenbefestigung bzw. Neuversiegelung.	
<b>Säugetiere:</b>	Zerschneidungs- und Trennwirkungen durch Einzäunung, Verlust von Nahrungsflächen.	
<b>Insekten/Käfer:</b>	Verringerung des Artenreichtums durch Vegetationsänderung und weiterer Versiegelung.	
<b>Fledermäuse:</b>	Zerstörung von Sommer- oder Winterquartieren durch Abrissmaßnahmen oder Bauarbeiten an Gebäuden oder Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen oder –spalten.	

### 4.1.4. Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes<sup>21</sup> zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen. Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2, Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

*rechtliche  
Grundlagen*

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.

In einer Artenschutzprüfung sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie<sup>50</sup> und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie<sup>51</sup> zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist. In einem weiteren Schritt sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG<sup>21</sup> zu untersuchen, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüf-relevanten Arten erfüllt werden.

#### 4.1.4.1 Eventuell betroffene Arten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

##### Höhlen/Halbhöhlenbrüter

##### Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star:

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Alle diese Vogelarten sind in Brandenburg und der Region häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen anzutreffen. Diese Arten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Gebäude und Anlagen sowie Bäume mit Bruthöhlen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen Störungen (z. B. Gewerbe, Verkehr, andere anthropogene Nutzungen usw.) werden von diesen Arten toleriert, da sie hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

*Bachstelze,  
Blaumeise,  
Haussperling  
Kohlmeise  
Star*

Im Plangebiet wurde die Bachstelze nachgewiesen. Deren Nistplätze bzw. das Brutrevier könnten durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden, was ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote bedeuten würde. Um dem entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen sind folgende Vorgaben einzuhalten.

##### Gehölzentfernungen:

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Entfernung baumgeschützter Nist-, Brut- und Lebensstätten nach § 45 BNatSchG<sup>21</sup> von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.

*Gehölzent-  
fernungen*

<sup>50</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zu Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13. Mai 2013; hier Anhang IV – Liste der in Deutschland vorherrschenden Tier- und Pflanzenarten – Stand 02.09.2011.

<sup>51</sup> Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.

### **CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen):**

*vorgezogene  
Ausgleichs-  
maßnahmen*

Zum Schutz der höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten sind bei Bauarbeiten an Gebäuden mit festgestellten Nistplätzen vor Baubeginn die alten Nistplätze zu entfernen. Vor Beginn der neuen Brutperiode sind Auswechnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verloren gegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die Nistkästen sind in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen.

Sollten trotzdem an den Gebäuden zwischenzeitlich Brutplätze eingerichtet worden sein, so gilt zum Schutz der vorhandenen höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten, das im Zeitraum 01. März bis 15. September des Jahres jegliche Bauarbeiten zu vermeiden sind. Bauarbeiten in den Innenräumen sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn sind die jeweiligen Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

*Bauzeiten-  
regelung*

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an diesen Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten im o.g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG<sup>21</sup> für diese Vogelarten zu stellen.

*Ausnahmegenehmigung nach  
§ 45 BNatSchG*

Bachstelze, Blaumeise, Haussperling und Star hatten im Plangebiet keine Brutplätze und Reviere, so dass hier kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG<sup>21</sup> erkennbar ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star, unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG<sup>21</sup> sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

<sup>21</sup> Ebenda, Seit 28.



## **Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze**

### **Amsel und Ringeltaube:**

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als mäßig häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereiches, die sich an Störungen angepasst haben.

*Amsel,  
Ringeltaube*

Die vorhandenen Störungen (z. B. Gewerbe, Verkehr, andere anthropogene Nutzungen usw.) werden von diesen Arten toleriert. Mit Beeinträchtigungen von Amsel und Ringeltaube durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu rechnen, da Brutplätze und Reviere außerhalb des Plangebiets liegen bzw. zwischen Plangebiet und Brutplätzen befahrene Straßen verlaufen.

Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG<sup>21</sup> ist im Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o.g. Arten nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zudem stellen die Regelungen in Bezug auf die Gehölz-entfernungen (s.o. Höhlen-, Halbhöhlenbrüter) ebenfalls Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für diese Vogelarten dar.

## **Bodenbrüter der Wälder und Gehölze**

### **Rotkehlchen:**

Bei dieser Vogelart handelt es sich um einen Bodenbrüter. Der Schutz des Nistplatzes erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Diese Vogelart gilt in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelart der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs, die sich an Störungen angepasst hat. Die vorhandenen Störungen (z.B. Gewerbe, Verkehr, andere anthropogene Nutzungen usw.) werden von dieser Art toleriert.

*Rotkehlchen*

Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG<sup>21</sup> ist im Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o.g. Art nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zudem stellen die Regelungen in Bezug auf die Gehölz-entfernungen (s.o. Höhlen-/Halbhöhlenbrüter) ebenfalls Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für das Rotkehlchen dar.

## **Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen**

### **Mönchsgrasmücke:**

Bei dieser Vogelart handelt es sich um einen Brutvogel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen. Die Mönchsgrasmücke gilt in Brandenburg

*Mönchs-  
grasmücke*

---

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.

und in der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelart der Grünflächen des Siedlungsbereichs, die sich an Störungen angepasst hat. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei der Mönchsgrasmücke nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Die vorhandenen Störungen (z.B. Gewerbe, Verkehr, andere anthropogene Nutzungen usw.) werden von der Art toleriert.

Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG<sup>21</sup> ist für das Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o.g. Art nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zudem stellen die Regelungen in Bezug auf die Gehölz-entfernungen (s.o. Höhlen-/Halbhöhlenbrüter) ebenfalls Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für die Mönchsgrasmücke dar.

### **Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft**

#### **Feldlerche:**

Die Feldlerche gilt als Brutvogel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft. Sie gilt in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen. Des Weiteren gilt sie als kulturfolgende Vogelart, die sich an Störungen angepasst hat. Sie baut jährlich neue Nester. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei dieser Vogelart nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

*Feldlerche*

Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist für das Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die Feldlerche nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **Zug-, Rast- und Gastvögel**

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Lage am Ortsrand von Schönfließ, auch keine geeignete Fläche dar.

*Zug- Rast-  
und Gastvögel*

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **4.1.4.2 Betroffene Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten**

##### **Amphibien und Reptilien**

Innerhalb des Plangebiets wurden keine Amphibien oder Reptilien festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit für Amphibien und Reptilien nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

*im Plangebiet  
keine Amphibien  
und Reptilien*

<sup>21</sup> Ebenda, Seit 28.

## Säugetiere

Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Säugetierarten festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG<sup>21</sup> werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

*keine Säugetiere im Plangebiet*

## Fledermäuse

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

*keine Fledermäuse betroffen*

## Insekten

Geschützte Insekten wurden im Bereich des Plangebiets nicht vorgefunden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

*keine Insekten betroffen*

## Weitere Arten

Da weitere Tierarten im Plangebiet nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

*keine weiteren Tierarten betroffen*

### 4.1.5 Bodenpotential

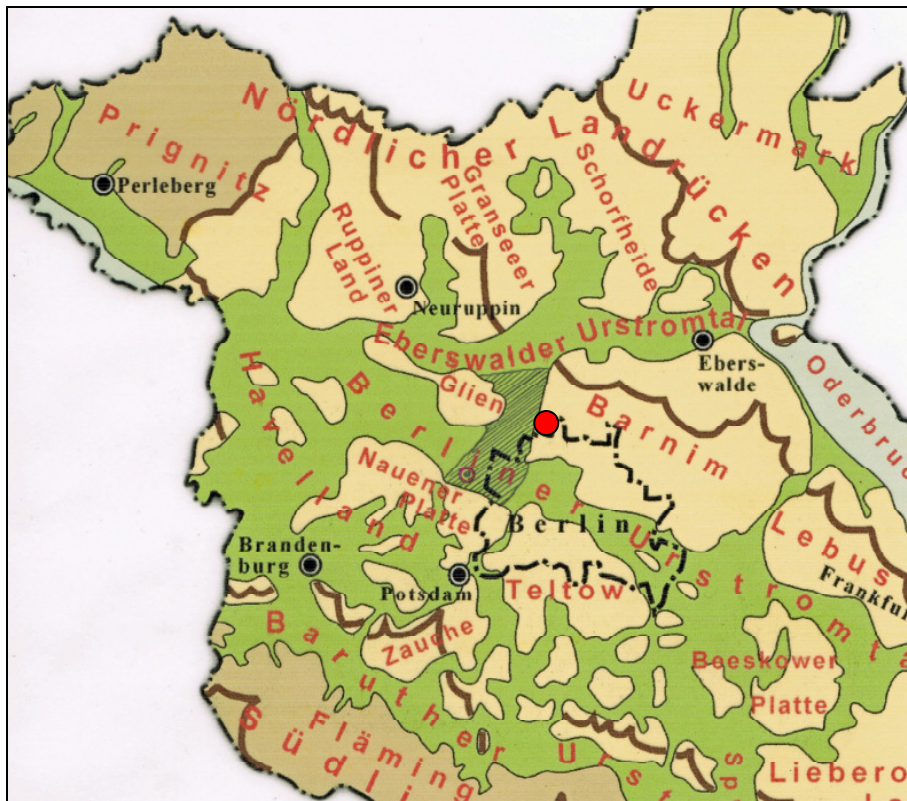
Das Plangebiet gehört innerhalb der Ostbrandenburgischen Platte geomorphologisch zur Großlandschaft *Luch-Land* welches sich zwischen *oberer und mittlerer Havel, Rhin und havelländischem großen Hauptkanal* erstreckt. Von der regionalen Lage her ist das Plangebiet dem *Westbarnim* im Grenzbereich zur Unterlandschaft *Spandau-Oranienburger-Havelniederung*<sup>52</sup> zuzurechnen. Die *Spandau-Oranienburger-Havelniederung* schließt sich im Nordwesten an den *Glien* und im Süden an die *Nauener Platte* an (Abb. 14). Sowohl die *Nauener Platte* als auch der *Barnim* stellen kleinere Höhenzüge dar, die sich deutlich aus der umgebenden Luchlandschaft hervorheben.

*Geomorphologische Gliederung der Großlandschaft „Luch-Land“*

---

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.

<sup>52</sup> SCHULTZE, Joachim, Prof. Dr. Dr.; Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik – Ergänzungsheft Nr. 257 zu „Petermanns Geographische Mitteilungen“, herausgegeben von E. Neef, Gotha 1955, S. 149.



**Abb. 14:** Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim. (Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE<sup>52</sup>).

Geomorphologisch stellt das Gebiet ein stetiger Wechsel von flachwelligen bis hügeligen Grundmoräneninseln und vereinzelt Endmoränenhügeln mit leicht welligen Sanderflächen sowie eingesenkten Rinnentälern dar. Nach der geologischen Karte von Brandenburg liegt das Plangebiet auf einer solchen Talsandfläche. Dementsprechend herrschen Sandböden im Bereich sickerwasserbestimmter Tieflehme vor. Nach HVE sind das Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

*Geomorphologie  
der Bodenbildung*

Das Plangebiet liegt im Durchschnitt bei einer Höhenlage von 45 m NHN. Das Gelände fällt in östliche Richtung um ca. 1 m.

*Höhenlage des  
Plangebietes*

Die Hydrologie des Gebietes wird maßgeblich durch den Jahresrhythmus der Wasserführung der Havel und Havelseen mit ihren Kanälen charakterisiert. In den Niederungen ist der mittlere Grundwasserstand durch oberflächennahes Grundwasser und auf den Talsandflächen etwas tiefer (1,7 m OKG) gekennzeichnet. Letzteres dürfte auch für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffen. Das Plangebiet entwässert nach Westen bzw. Südwesten zur Havel.

*Hydrologie des  
Plangebietes*

Die Ausgangssubstrate der Bodenbildung im Plangebiet sind die trockenen Talsandflächen mit einer außerordentlich geringen Profildifferenzierung aus pleistozänen und holozänen Sanden. Charakteristisch für die Bodenbildung

*Ausgangs-  
substrate der  
Bodenbildung*

<sup>52</sup> Ebenda, Seite 58.

ist hier das Versickerungsregime. Es entstanden, wie auch im Plangebiet, stark gebleichte, rostfarbene Waldböden. Sowohl in der DDR-Bodenkunde als auch in der Mittelmaßstäblichen Landwirtschaftlichen Standortkennzeichnung (MMK) werden Böden solcher Standorte als ertragsarm eingestuft. Nur in den Niederungen mit oberflächennahem Grundwasser sind moorige organische Nassböden zu verzeichnen, was aber im vorliegenden Fall nicht zutreffend ist.

*gebleichte,  
rostfarbene  
Waldböden  
einzustufen*

#### 4.1.6 Wasserdargebotspotential

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, bezieht sich die Beurteilung des Wasserdargebotspotentials nur auf das Grundwasser. Dabei ist zu berücksichtigen dass auf Grund der geomorphologischen Struktur im Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand von etwa 1,7 m unter Geländeoberfläche zu rechnen ist. Dies wird auch deutlich an dem sich östlich im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes befindlichen Teich. Der Teich war schon bei Errichtung des Pflanzenmarktes vorhanden und wird nur durch das Grundwasser gespeist. Er spiegelt den hohen Grundwasserstand im Gelände wider (Abb. 15). In ihn wird weder Oberflächenwasser eingeleitet, noch wird aus ihm Wasser, z.B. für Bewässerung, entnommen. Dies gilt auch für den entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, aber außerhalb des Plangebietes verlaufenden Graben, der als Vorfluter in den *Beegraben* mündet. Weitere markante Oberflächengewässer sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

*hoher Grund-  
wasserstand  
spiegelt sich  
an einer nahe  
gelegenen  
Teichanlage  
wider*



**Abb. 15:** Der ca. 200 m östlich des Plangebietes, aber noch auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, liegende Teich, der bereits vor Errichtung des Pflanzenmarktes vorhanden war. Er wird nur über das Grundwasser gespeist. In ihn wird weder Oberflächenwasser eingeleitet, noch wird Wasser, z.B. für Bewässerungszwecke, entnommen.  
(Foto RIK: P1010006.JPG)

Auf Grund des Flurabstandes des Grundwassers von etwa 1,7 m unter Geländeoberfläche, ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers sehr hoch. Das heißt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser nicht geschützt. Dieser Umstand muss bei dem vorliegenden Planungsprinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers beachtet werden.

*Grundwasserflurabstand liegt bei 1,7 m u.OKG*

Der Pflanzenmarkt und das Plangebiet besitzen große, unversiegelte Abschnitte, vor allem im östlichen Bereich. Für den natürlichen Wasserkreislauf hat das eine gewisse Bedeutung. Die Niederschläge können direkt in den Boden versickern und tragen somit zu einer Stabilisierung des Bodenwasserhaushalts bei.

*große, unversiegelte Bereiche im Pflanzenmarkt tragen zum natürlichen Wasserkreislauf bei*

Das Planungsprinzip des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser von etwa 56 % der Verkehrsflächen und Wege wird in den Randbereichen der Versickerung zugeführt. Rund 42 % der Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt. Dies bezieht sich auf mit Schotter befestigte Stellplätze und Fahrwege.

*Versickerungsprinzip*

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachentwässerungen wird z. Zt. bei allen vorhandenen Gebäuden und Gewächshäusern über eine Rohrrigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt. Dieses Prinzip soll auch für das neue Mehrfamilienwohnhaus zur Anwendung kommen.

*Rohrrigolenversickerung*

Das Planungsprinzip zur Regenwasserableitung stellt klar, dass nur die örtliche Versickerung erfolgen kann. Dies ist dadurch begründet, weil das anfallende Niederschlagswasser nur atmosphärische Verunreinigungen und keinerlei zusätzliche Belastungen aus Lager- bzw. Produktionsprozessen enthält. Damit wird der wasserführende Grundwasserhorizont nicht durch punktuelle Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört. Es ist aber zu beachten, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

*keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu erwarten*

#### **4.1.7 Klimatisch-lufthygienisches Potential**

Für den Standort der geplanten Wohnbebauung ist, in Bezug auf das Klima, das sogenannte Mesoklima von Bedeutung. Hierunter versteht man die gelände- und lokalklimatische Ausformung des Allgemeinklimas. Charakteristisch ist hierbei die unmittelbare Lage des Plangebietes am Rand des zentralen Siedlungsbereiches von Schönfließ. Dadurch werden auf Grund der hohen Bebauungsdichte im Norden und im Westen etwas erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeiten und niedrigere Windgeschwindigkeiten zu verzeichnen sein. Hinzu kommen noch höhere Luftverschmutzungen durch Straßenverkehr und Heizungsanlagen.

*Mesoklima*



Aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die umliegende Kulturlandschaft, mit ihren Grünland und Ackerflächen, der *Bieselheide* und dem *Frohnauer Forst* im Südwesten und im Westen, wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Dadurch werden große Temperaturschwankungen und höhere Verdunstungsraten ausgeglichen. Auch die durchgängigen Vegetationsbestände des *Bergfelder Forstes* im Norden und dem *Kindelfließ* mit *Kindelsee* im Süden wirken gleichermaßen als Frischluftentstehungsgebiete. Ihre durchgängigen Vegetationsbestände bilden klimatisch wirksame Bereiche, die zur Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion beitragen.

*umgebende Kulturlandschaft übernimmt wichtige Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet*

Neben der Sauerstoffproduktion ist die Vegetation zudem in der Lage, in gewissem Umfang Immissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus der Luft zu filtern. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen *Glienicker Chaussee* (L 30), innerhalb des Siedlungsbereichs liegen siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand vor. Damit kann das Plangebiet auf Grund der Umgebungsbebauung und der vorbeiführenden Verkehrswege aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

*siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen*

Es gilt allerdings in diesem Zusammenhang zu bemerken, dass die im Gelände des Pflanzenmarktes in Größenordnungen vorhandene Konzentration an eingeschlagenen Großbäumen und Sträuchern die Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen des unmittelbaren Siedlungsklimas mit mildern helfen. Damit erlangen die Schau- und Verkaufsfächen des Pflanzenmarktes, allein durch ihre großflächige Anordnung und Aufstellung, eine nicht zu unterschätzende lufthygienische Bedeutung als Absorptionsfilter für Staub und Gase (Abb. 16).

*lufthygienische Bedeutung der Baumschulware*



**Abb. 16:** Die erhebliche Konzentration an Baumschulware, hier im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes, ist in ihrer lufthygienischen Bedeutung als Absorptionsfilter nicht zu unterschätzen.  
(Foto RIK: P2060035.JPG)

#### 4.1.8 Landschaftspotential

Die landschaftliche Situation um Schönfließ zeigt die Bedeutung der Landschaftsgenese für die gegenwärtige Nutzung durch den Menschen. Entsprechend den natürlichen pflanzengeographischen Verhältnissen war für die Luchlandschaft eine natürliche Waldgesellschaft aus Erlenwald, Stieleichen-Hainbuchenwald bzw. Stieleichen-Birkenwald und Kiefernmischwald charakteristisch. Dieser ursprüngliche Waldbestand wich durch die anthropogene Umgestaltung des Menschen, nicht zuletzt auch durch die Trockenlegung und Urbarmachung der Feuchtniederungen um 1718, den weiten Kiefernwäldern mit dazwischen liegenden Acker- und Grünlandflächen sowie Industrie-, Wohn- und Verkehrsanlagen.

*Landschaftsgenese*

Wie das Satellitenbild (Abb. 17) zeigt, entwickelte sich Schönfließ als typisches Angerdorf mit einer Kirche im Zentrum. Um die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesstraße L 30 ordnen sich die ehemaligen dörflichen Hofstellen an, die heute vorwiegend als Wohngrundstücke genutzt werden. Die Randbereiche von Schönfließ sind teilweise durch neue Einfamilienhäuser gekennzeichnet.

*Schönfließ ist ein typisches Angerdorf*



**Abb. 17:** Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Schönfließ. Die Lage des Plangebietes ist rot markiert. Ausgedehnte Feldfluren umschließen das charakteristische Angerdorf. Östlich verläuft am Ortsrand von Nord nach Süd der *Beegraben* und ca. 800 m westlich das *Bie selflie ß*. (Quelle: Google)



Charakteristisch für das Landschaftsbild um Schönfließ sind neben der umgebenden Feldflur, landschaftsgliedernde Baumreihen, eingestreute Feldgehölze und kleinere Waldflächen, letztere vorwiegend auf den Moränenkuppen. Markante Oberflächengewässer sind im unmittelbar umgebenden Landschaftsraum nicht vorhanden. Erwähnenswert ist der *Beegraben*, der von Nord nach Süd am östlichen Ortsrand verläuft. Ca. 800 m westlich verläuft das *Bieselfließ*, welches auf Glienicker Gebiet *Kindelfließ* heißt.

*markante  
Landschafts-  
elemente*

Durch Schönfließ ziehen sich Gehölzstrukturen, die die Grünzonen der umliegenden Orte, wie Mühlenbeck, Schildow, Bergfelde und Glienicke-Nordbahn, durch Alleen, Baumreihen sowie Hecken- und Windschutzstreifen miteinander vernetzen. Ein landschaftlich wertvoller Bestandteil ist das etwa 800 m westlich gelegene Waldgebiet *Bieselheide*.

*Grünzonen*

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg befindet sich der Ort Schönfließ außerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes, aber innerhalb eines stärker besiedelten Gebietes (> 50 bis 1.000 Einwohner/km<sup>2</sup>)<sup>53</sup>. Dies wird mit den Beeinträchtigungen aus den vorhandenen Straßen B 96a und L 30 begründet. Auch liegt das Gebiet im Bereich der Warteschleife und am Rand der Einflugschneise des Flughafens Tegel (Flughöhen um die 300 m).

*laut Landschafts-  
programm gehört  
Schönfließ nicht  
zum störungs-  
armen Land-  
schaftsraum*

Das Plangebiet selbst liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Schönfließ. Neben der vorhandenen Bebauung mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude und drei größeren Gewächshäusern sowie der verkehrstechnischen Erschließung, befinden sich im Plangebiet dicht belegte Flächen mit Baumschulware und Staudenpflanzen. Damit kann das Plangebiet als mehr oder weniger stark anthropogen geprägter Bereich innerhalb von Siedlungsflächen bezeichnet werden.

*Plangebiet  
ist ein stark  
anthropogener  
Bereich einer  
Siedlungsfläche*

## 4.2. Auswirkungen des geplanten Vorhabens

### 4.2.1 Auswirkungen auf das Biotoppotential

Bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses die vorhandenen Biotope nur unwesentlich verändert, allerdings mit der Ausnahme des unmittelbaren Standortes des neuen Wohnhauses. Die hier ehemals unbefestigten Stell- und Einschlagflächen für Baumschulware (Biotop 12652-2) werden nunmehr durch die Überbauung (Biotop 11250-2) mit maximal 300 m<sup>2</sup> neu versiegelt.

*Versiegelung  
des Standortes  
des neuen  
Wohnhauses*

Ebenso wird sich der Umfang der Straßen mit Beton- und Pflasterbefestigung (Biotop 12612) am Standort des Mehrfamilienwohnhauses, bedingt durch die neue Zufahrt für PKW aus der *Glienicker Chaussee*, ausweiten.

*Versiegelung  
durch neue  
Zufahrt*

<sup>53</sup> Landschaftsprogramm Brandenburg, Stand Dezember 2000, Karte: Störungsarme Landschaftsräume; Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, Heinrich-Mann-Allee 103 in 14473 Potsdam, Fax: 0331 / 866 70 18, mail: pressestelle@mlur.brandenburg.de

Neue Versiegelungen ergeben sich auch aus der Befestigung der vier Stellplätze für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses und durch die notwendigen Kurvenaufweitungen für dreiachsige LKW, wie z.B. Feuerwehrfahrzeuge, um das Büro- und Sozialgebäude herum. Letztere sind allerdings mit etwa 35 m<sup>2</sup> nur als gering zu bewerten.

*Versiegelung durch neue Stellplätze und Aufweitung der Verkehrswege*

Die Neuversiegelungen im Umfang von 683 m<sup>2</sup> müssen nach HVE<sup>17</sup> ausgeglichen werden. Damit entstehen durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen neue und durchaus wertvolle Biotoptypen. So wird zum Beispiel durch eine 5,0 m breite Eingrünung aus heimischen Gehölzhecken der Standort des neuen Wohnhauses an der östlichen und an der südlichen Seite vom übrigen Pflanzenmarkt abgeschirmt. Es entsteht somit eine qualitativ nicht zu unterschätzendes neues Laubgebüsch (Biotop 071021).

*Neuversiegelungen erfordern vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen*

Die Tabelle 6 gibt eine Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen, hinsichtlich der Auswirkungen auf die z.Zt. vorhandenen Biotoptypen, wieder. Dabei wurde eine Flächenbilanzierung nach brandenburgischem Modell unter Hinzuziehung der HVE<sup>17</sup> vorgenommen. Zur weiteren Ergänzung der Bilanz erfolgte noch zusätzlich eine Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt<sup>54</sup>. Die Bewertung nach dem Modell Sachsen-Anhalt erfolgt in der Art, dass die jeweils betroffenen Flächengrößen mit vorgegebenen Wertstufen der Biotoptypen multipliziert werden. Dabei wird zwischen dem Biotopwert und dem Planwert unterschieden. Der Planwert bewertet die neu zu schaffenden Biotope und liegt in der Regel niedriger als der ursprüngliche Biotopwert. Je länger die Entwicklungsdauer der neuen Biotope und je höher das Wiederherstellungsrisiko des Biototyps ist, desto stärker weicht der Planwert vom Biotopwert ab. Der Planwert dient also zur Kompensation der Eingriffsfolgen der geplanten Biotopentwicklungsmaßnahmen. Der Biotopwert ist ein dimensionsloser Index.

*Bilanz der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen*

Die jeweils betroffene Flächengröße der Ausgangsbiotope die durch den Eingriff verändert und zu neuen Biotoptypen nach dem Eingriff werden, wurde an Hand eines Netzwerkmodells ermittelt (Abb. 18).

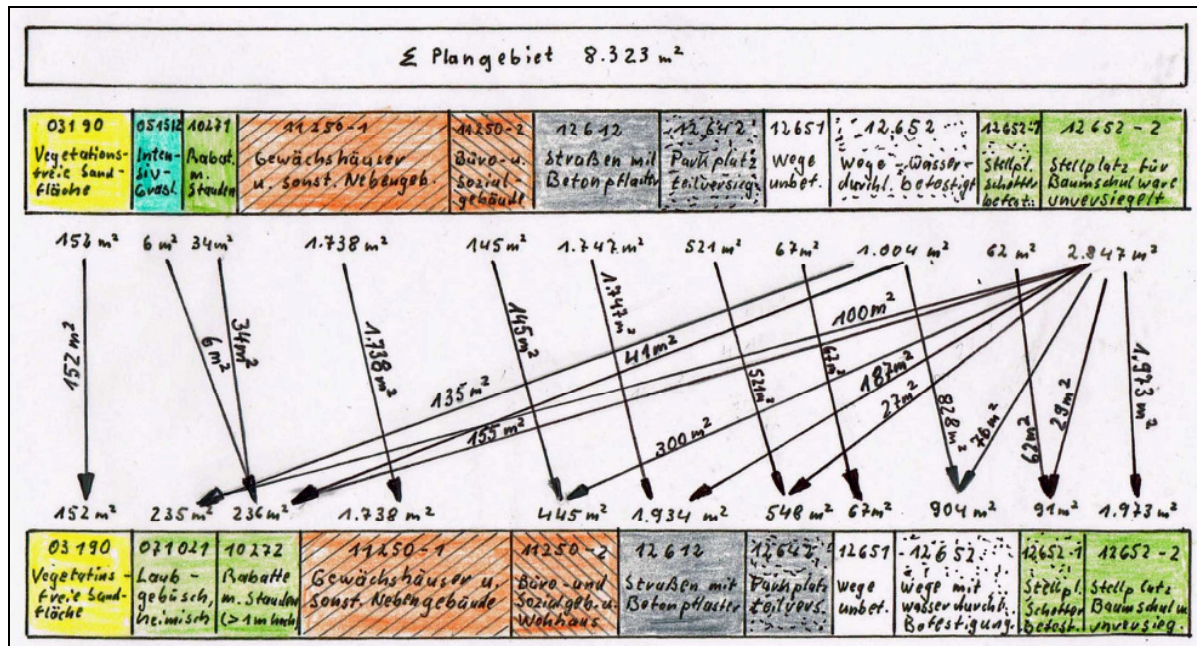
*Netzwerkmodell*

Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 6 zeigt, wird der Eingriff im Plangebiet weder flächen- noch wertmäßig ausgeglichen. Es sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Als eine solche ist z.B. die Neuanpflanzung von 10 Stck. mittelkronigen Laubbäumen an der nördlichen und an der östlichen Plangebietsgrenze zu sehen. Es sind aber noch weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erforderlich.

*Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Plangebiet nicht endgültig auszugleichen*

<sup>17</sup> Ebenda, Seite 25.

<sup>54</sup> Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt); Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2. *Anmerkung des Verfassers: Die Ergänzung der Bilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt wurde bisher bei allen bisher von RIK bearbeiteten Bebauungsplanverfahren im Land Brandenburg von den Unteren Naturschutzbehörden bei der Beurteilung von Eingriffsmaßnahmen begrüßt, weil hier zusätzlich eine gewisse qualitative Wertung der Bilanz erfolgt.*



**Abb. 18:** Netzwerkmodell der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Flächenwanderungen von den Ausgangsbiotopen vor dem Eingriff zu den Zielbiotopen nach dem Eingriff.

Anmerkung: In der oberen Leiste sind die Ausgangsbiotopflächen vor dem Eingriff und in der unteren Leiste die Zielbiotopflächen nach dem Eingriff dargestellt.

(Quelle: RIK- B. Kastner)

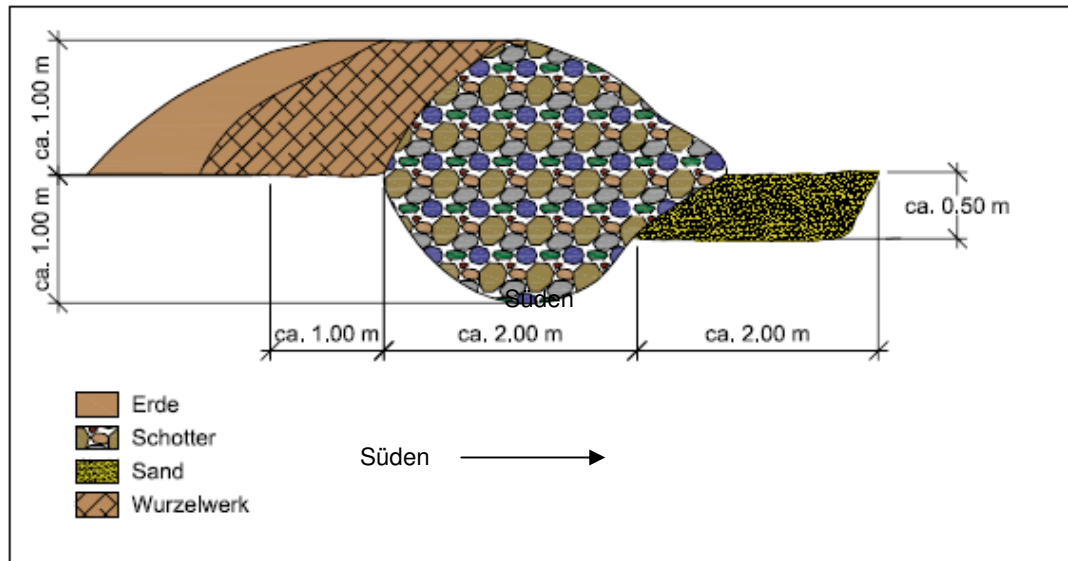
Aus naturschutzfachlichen Gründen sind aber im Plangebiet **keine** abschließenden Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen mehr möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur endgültigen **Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes möglich**. Entsprechend der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Fläche von etwa 300 m<sup>2</sup> benötigt. Zur Verfügung steht eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Die in Frage kommende Fläche betrifft die Flurstücke Nr. 8, 9 und 10 der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ. Die genannte Kompensationsfläche ist über eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Die genannte Fläche wird sich durch die Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen auf 520 m<sup>2</sup> zu einer sogenannten „Vogelschutzpflanzung“ entwickeln. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m<sup>2</sup> ein „Echsenbiotop“ (Abb. 19) anzulegen. Es entstehen somit neue geschützte Landschaftsbestandteile.

aus naturschutzfachlichen Gründen müssen die Ausgleichsmaßnahmen zur endgültigen Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgen

Die Flächengrößen der genannten Ausgleichsmaßnahmen fließen entsprechend den Hinweisen aus Pkt. 12.5 der HVE<sup>17</sup> über den Kompensationsfaktor 2:1 in die Flächenbilanz ein. Dabei werden für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus der Bodenversiegelung laut Tabelle HVE „Böden allgemeiner Funktionsausprägung“ zu Grunde gelegt.

Kompensationsfaktor zusätzlicher Ausgleichsmaß-

<sup>17</sup> Ebenda, Seite 25.



**Abb. 19:** Querschnitt durch einen Steinriegel für Echsensbiotope.  
(Zeichnung: RIK- Daniela Gaede)

**Tabelle 6** Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biototypen nach Brandenburgischem Modell (Flächenbewertung) und nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Wertindex).

Tabelle 6

Biotop vor dem Eingriff		Art des Eingriffs:	Biotop nach dem Eingriff durch: V: Vermeidung M: Minimierung A: Ausgleich E: Ersatz		Bilanz der Biotopwertigkeit	
Code Bbg./LSA	Bezeichnung Fläche in m <sup>2</sup> (Pkt.) Wertindex		Code	Bezeichnung Fläche in m <sup>2</sup> Wertindex	Fläche m <sup>2</sup>	Wertindex
03190 ZOA	Vegetationsfreie Sandfläche. 152 m <sup>2</sup> (8) 1.216	Kein Eingriff	03190 SOB	Vegetationsfreie Sandfläche, kein Flächen-defizit. 152 m <sup>2</sup> (8) 1.216	-	-
051512 GSB	Intensivgrasland, frischer Standort. 6 m <sup>2</sup> (6) 36	Umwandlung zur gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m.	10272 PYA	M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m.  Aus dieser Maßnahme entsteht kein Flächen-defizit. 6 m <sup>2</sup> (6) 36	-	-

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

0271  PYA	Gärtnerische Fläche mit Bodendeckern h: < 1 m.  34 m <sup>2</sup> (6) 204	Umwandlung zur gärtner. gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern, h:> 1 m.	10272  PYA	M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m.  Aus dieser Maßnahme entsteht kein Flächendefizit.  34 m <sup>2</sup> (6) 204	-	-
11250-1  BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude  1.738 m <sup>2</sup> (0)	Kein Eingriff	11250-1  BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Gewächshäuser und sonst. Nebengebäude.  Kein Flächendefizit.  1.738 m <sup>2</sup> (0)	-	-
11250-2  BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude  145 m <sup>2</sup> (0)	Kein Eingriff	11250-2  BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude.  Kein Flächendefizit.  145 m <sup>2</sup> (0)	-	-
12612  VSC	Straßen mit Asphalt oder Betondecken, hier Betonpflaster.  1.747 m <sup>2</sup> (0)	Kein Eingriff	12612  VSC	Straßen mit Asphalt oder Betondecken, hier Betonpflaster, kein Flächendefizit.  1.747 m <sup>2</sup> (0)	-	-
12642  VWB	Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt.  521 m <sup>2</sup> (3) 1.563	Kein Eingriff	12642  VWB	Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt, kein Flächendefizit.  521 m <sup>2</sup> (3) 1.563	-	-
12651  VWA	Weg, unbefestigt.  67 m <sup>2</sup> (6) 402	Kein Eingriff	12651  VWA	Weg, unbefestigt, kein Flächendefizit.  67 m <sup>2</sup> (6) 402	-	-

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

12652	Weg mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier Schotter-rasen.  1.004 m <sup>2</sup> (3) 3.012	Kein Eingriff	12652	Erhaltung vorhandener Wege mit wasserdurch-lässiger Befestigung, hier Schotterrasen im Umfang von 828 m <sup>2</sup> .  Es verbleibt ein Flächendefizit von 176 m <sup>2</sup> .	828 m <sup>2</sup> (3) 2.484	- 176	- 528
		Umwandlung einer Teilfläche des Weges mit wasser-durchlässiger Befestigung in ein Laubgebüsch, heimische Arten.	071021  HYA	A: Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von 135 m <sup>2</sup> .	135 m <sup>2</sup> (16) 2.160	+ 135	+ 2.160
		Umwandlung einer Teilfläche des Weges mit wasser-durchlässiger Befestigung zur gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m	10272  PYA	A: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von 41 m <sup>2</sup> .	41 m <sup>2</sup> (6) 246	+ 41	+ 246
12652-2	Stellplatz für Baumschulware mit wasserdurch-lässiger Befestigung (Schotter)  62 m <sup>2</sup> (3) 186	Kein Eingriff	12652-1	Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware mit wasserdurch-lässiger Befestigung (Schotter), kein Flächendefizit.	62 m <sup>2</sup> (3) 186	-	-
12652-2	Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche.  2.847 m <sup>2</sup> (6) 17.082	Kein Eingriff	12652-2	Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche im Umfang von 1.973 m <sup>2</sup> . Es verbleibt ein Flächendefizit von 874 m <sup>2</sup> .	1.973 m <sup>2</sup> (6) 11.838	- 874	- 5.244

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Noch 12652-2	Noch Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche.	Umwandlung einer Teilfläche in ein Laubgebüsch, heimische Arten.	071021  HYA	A: Laubgebüsch, hei- mische Arten auf einer Fläche von 100 m <sup>2</sup> .  100 m <sup>2</sup> (16) 1.600	+ 100	+ 1.600
		Umwandlung einer Teilfläche in eine gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m.	10272  PYA	A: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden u. Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von von 155 m <sup>2</sup> .  155 m <sup>2</sup> (6) 930	+ 155	+ 930
		Umwandlung einer Teilfläche für das neue Mehrfamilien- wohnhaus.	11250-2  BD	Neubau eines Mehr- familienwohnhauses auf einer Fläche von 300 m <sup>2</sup> . Diese Fläche fällt als vollver- siegelte Fläche aus der Bilanz.  300 m <sup>2</sup> (0)	-	-
		Umwandlung einer Teilfläche in Straßen mit Betonpflaster	12612  VSC	Straßen mit Beton- pflaster auf einer Fläche von 187 m <sup>2</sup> . Diese Fläche fällt als vollver- siegelte Fläche aus der Bilanz.  187 m <sup>2</sup> (0)	-	-
		Umwandlung einer Teilfläche in Park- plätze mit Schotter teilversiegelt	12642  VWB	M: Neuanlage Parkplätze mit Schotter, teilversie- gelt auf einer Fläche von: 27 m <sup>2</sup> , gewertet zu 50 % = 13 m <sup>2</sup> .  27 m <sup>2</sup> (3) 27 m <sup>2</sup> = 81	+ 13	+ 81
		Umwandlung einer Teilfläche in Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen.	12652  VWB	M: Neuanlage von Wegen, wasserdurchl. Befestig. auf einer Fläche von 76 m <sup>2</sup> , gewertet zu 50 % = 38 m <sup>2</sup> .  76 m <sup>2</sup> (3) 228	+ 38	+ 228

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

12652-2	Noch Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche.	Umwandlung einer Teilfläche in Stell- fläche für Baum- schulware, teilver- siegelt als Schotter- fläche.	12652-1	M: Neuanlage einer Stell- fläche für Baumschul- ware auf teilversie- gelter Fläche von 29 m <sup>2</sup> , gewertet zu 50 % = 14 m <sup>2</sup>		
			VWB	14 m <sup>2</sup> (3) 87	+ 14	+ 87
<b>Summe</b>	<b>8.323</b>			<b>8.323</b>	<b>- 554</b>	<b>- 440</b>

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen						
		Im Plangebiet: Neuanpflanzung als Baumreihe an der nördlichen und an der westlichen Grenze.	07150	A: 10 x Neuanpflanzung von mittelkronigen Bäumen lt. Pflanzliste nach HVE:  10 x 25 = 250 m <sup>2</sup> (9) 2.250	+ 250	+ 2.250
			HRB			
071022	Laubgebüsch, nicht heimische Arten.	Umwandlung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plan- gebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Flur: 2, Flurstücke: 8, 9 und 10 der Gemarkung Schön- fließ, lt. Zuordnungs- festlegung nach BauGB (§ 9 Abs. 1 a).	071021	A: Neuanlage eines Laubgebüsches als „Vogelschutzpflanzung“ aus heimischen Laub- holzarten auf einer Fläche von 520 m <sup>2</sup> .  Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 520:260	+ 260	+ 4.160
HYC	520 m <sup>2</sup> (9) 4.680		HYA	260 m <sup>2</sup> (16) 8.320		
03190	Offene Sandfläche	Umwandlung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plan- gebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Flur 2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schön- fließ, lt. Zuordnungs- festlegung nach BauGB (§ 9 Abs. 1 a).	11161	A: Neuanlage eines „Echsenbiotops“ auf einer Teilfläche von 110 m <sup>2</sup> .  Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 110.:55	+ 55	+ 550
ZOA	110 m <sup>2</sup> (8) 880		ZFB	55 m <sup>2</sup> (10) 550		
<b>Summe</b>	<b>8.323 m<sup>2</sup></b>			<b>8.323 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 565</b>	<b>+ 6.960</b>
				<b>Differenz</b>	<b>+ 11</b>	<b>+ 6.520</b>

Ende der Tabelle



Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 6 zeigt, werden die Eingriffsmaßnahmen durch die zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dabei erfolgt der endgültige Ausgleich durch eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB außerhalb des Plangebietes, aber noch auf der Fläche des Betriebsgeländes des Pflanzenmarktes. Insgesamt ergibt sich rechnerisch mit 11 m<sup>2</sup> nach dem brandenburgischen Modell ein positiver Ausgleich des Biotopwertes. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entspricht das ungefähr einem Plus von 6.500 Wertpunkten.

*Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen*

## **4.2.2 Auswirkungen auf das Artenpotential einschließlich der Konfliktbewältigung**

### **4.2.2.1 Avifauna**

#### **Höhlen- und Halbhöhlenbrüter:**

Bei Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden oder bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen sind vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen.

*Höhlen- und Halbhöhlenbrüter*

Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen. Das kann durch Aufhängen von Nistkästen oder Schwalbennistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb der neu anzupflanzenden Heckenzüge erfolgen.

In Bezug auf die im Plangebiet anzutreffenden höhlenbrütenden Vogelarten wird empfohlen, drei Nistkästen vor Anfang der neuen Brutperiode, im Plangebiet und noch einmal drei Nistkästen auf der Kompensationsfläche, anzubringen.

#### **Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze:**

Mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es längerfristig gesehen für alle gehölzbrütenden Vogelarten zu einer Verbesserung ihrer Lebensräume, da umfangreiche Neupflanzungen von Feldgehölzhecken erfolgen. So wird z.B. das neu zu errichtende Wohnhaus an der östlichen und an der südlichen Seite durch 5 m breite Heckenpflanzungen eingegrünt. Auch die Anlage einer gesonderten Vogelschutzpflanzung auf der zugeordneten Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes kommt dem Anliegen entgegen.

*Baum- und Buschbrüter*

#### **Bodenbrüter für Wälder und Gehölze sowie Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen:**

Auch für diese Vogelarten kommt es auf Grund der Neuanlage von geschlossenen Hecken- und Buschpflanzungen zu einer Verbesserung der Situation. Dies wird insbesondere auf der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes der Fall sein. Die hier anzulegende „Vogelschutzpflanzung“ wird für diese Vogelarten eine Verbesserung bringen.

*Bodenbrüter und Brutvögel der Wälder, Hecken und Gehölze*

### **Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft:**

Entsprechend der Spezifik des Lebensraumes werden diese Vogelarten nur außerhalb des Plangebietes in der südlich gelegenen Feldflur bzw. ihren Randbereichen gefunden werden. Hier fungieren die Ruderalstreifen, entlang des *Reitweges*, als offene Sukzessionsbereiche. Eine Beeinflussung des Lebensraumes für diese Brutvögel ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

*Brutvögel des  
Offenlandes*

Bei **Gehölzentrümmungen** ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist (Vegetationsperiode). Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so sind hier ein Antrag auf Baumfällung, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG<sup>21</sup> von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals von einem Fachmann überprüfen zu lassen.

Eine spezielle **Bauzeitenregelung** dient dem Schutz der vorhandenen höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten. So sind an den Gebäuden mit vorhandenen Brutplätzen jegliche Bau- und Abrissstätigkeiten im Zeitraum 01. März bis 15. September des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten in den Innenräumen sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn sind die jeweiligen Gebäude von einem Fachmann überprüfen zu lassen.

*Bauzeiten-  
regelung*

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an diesen Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o.g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG<sup>16</sup> für diese Vogelart zu stellen.

Bei Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden oder bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen sind vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme** zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter

*vorgezogene  
Ausgleichs-  
maßnahmen*

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.

Brutplatz anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen oder Schwalbennistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebiets bzw. auf der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes).

#### 4.2.2.2 Amphibien und Reptilien, hier Zauneidechse

Innerhalb des Plangebiets wurden bisher keine Amphibien und Reptilien gefunden, es ist aber trotzdem auf diese vor und während der Baumaßnahmen zu achten. Anlagebedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen in Bezug auf die Zauneidechse können nur bei Baufeldfreimachungen durch Abschieben des Oberbodens, den Rückbau von Gebäuden und Befestigungen bzw. Neuversiegelung und dem dadurch bedingten Entfernen potentieller Quartiere bzw. Lebensräume erfolgen.

*keine Vorkommen  
gesichtet, trotzdem  
auf Amphibien und  
Reptilien achten*

Auf Grund der **Bautechnologie** sind Beeinträchtigungen für die Zauneidechsen beherrschbar. Beeinträchtigungen der Zauneidechsen erfolgen nur **baubedingt** im engen zeitlichen Rahmen und mit Hilfe von Ausgleichsmaßnahmen sind diese konfliktfrei zu lösen.

*Beeinträchtigung  
der Zauneidechsen  
ist zu lösen*

Vor Baubeginn ist das jeweilige Baufeld zu **Begehen** und auf das Vorhandensein von Zauneidechsen zu kontrollieren. Sollte der Baubeginn in den Zeitraum der Winterruhe fallen, so entfällt die Begehung.

*Begehung*

Sollten bei den noch durchzuführenden Frühjahresbegehungen des Plangebietes durch den Fachbiologen Zauneidechsen festgestellt werden, so müssen diese in das vorher anzulegende „Echsenbiotop“ umgesiedelt werden. Damit die Reptilien aber nicht aus dem Biotop unkontrolliert entweichen können, ist letzteres mit einem Reptilienschutzzaun aus undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm zu umgeben. Am Boden ist der Zaun so zu befestigen, dass ein Passieren der Tiere in die Baubereiche nicht möglich ist.

*Umsiedlung in  
das Echsenbiotop*

Die **Umsiedlung** erfolgt vor Beginn der Baumaßnahme durch Fangen der einzelnen Individuen im Zeitraum 01. März bis spätestens 31. August des Jahres. Vorzugsweise erfolgt die Absammlung der Zauneidechsen im Zeitraum zwischen Anfang April und Ende Mai und sollte vor Beginn der Eiablage abgeschlossen sein. Werden bereits im März Temperaturen über 15°C über einen Zeitraum von mind. 2-3 Tagen erreicht, so ist bereits zu diesem Zeitpunkt mit der Absammlung zu beginnen. Gegebenfalls kann die Absammlung auch im Sommer nach dem Schlupf der Jungtiere und vor Beginn der Winterruhe der Männchen im Zeitraum zwischen Anfang Juli und Ende August vorgenommen werden. Das Fangen erfolgt mittels Hand- und/oder Schlingenfang durch qualifiziertes Fachpersonal. Hierzu werden vor dem Fang eventuelle Aufwüchse bzw. abgestellte und eingeschlagene Baumschulware in den abzusammelnden Bereichen entfernt.

*Fangen der  
Zauneidechsen*

Zusätzlich wird der gesamte Eingriffsbereich mehrmals auf das Vorhandensein von weiteren Zauneidechsen streifenförmig abgesucht. Werden weitere Zauneidechsen festgestellt, so werden diese ebenfalls wie oben beschrieben eingefangen.

Die einzelnen gefangenen Individuen werden sofort in das neue Ersatzhabitat (Echsenbiotop) in der dem Bebauungsplan zugeordneten Kompensationsfläche im südöstlichen Bereich des Pflanzenmarktes umgesetzt. Der vorher aufgestellte Reptilienschutzzaun verhindert ein Rückwandern der Tiere in den Eingriffsbereich. Der Reptilienschutzzaun bleibt bis zum Ende der Baumaßnahmen bestehen. Danach kann er abgebaut werden.

*Umsetzung in  
Echsenbiotop*

Im Echsenbiotop sind mindestens zwei Steinriegel von jeweils 5 m<sup>2</sup> Größe anzulegen. Die Haufen sind U-förmig mit der Öffnung nach Süden auszurichten und in Brotlaibform anzulegen. Die Höhe der Haufen hat maximal 1 m zu betragen. Das Stein- oder Schottermaterial hat eine unterschiedliche Korngröße aufzuweisen. Als Deckschicht sind kleine Steine zu verwenden. Der Fuß- bzw. Randbereich der Haufen ist mit Erdstoffüllungen zu umgeben. Die Stein- oder Schotterhaufen sind vor Beginn der Baumaßnahme anzulegen. Des Weiteren sind innerhalb dieses Echsenbiotops 2 Totholzhaufen von jeweils 6 m<sup>2</sup> Größe als Unterschlupf für Zauneidechsen anzulegen. Die Höhe der Totholzhaufen sollte 1,5 m nicht überschreiten.

*Struktur und  
Aufbau der  
Echsenbiotope*

Als Material kann das Astwerk der gefälltten Gehölze verwendet werden. Zusätzlich sind insgesamt 3 Sandlinsen zur Eiablage mit einer Größe von 1-2 m<sup>2</sup> im räumlichen Zusammenhang zu den Stein- und Totholzhaufen anzulegen. Die Haufen und Sandlinsen sind in der Vegetationszeit ab April des Jahres jeweils einmal monatlich zu pflegen. Hierzu sind die Haufen und Sandlinsen, einschließlich eines 2 m breiten Umgebungstreifens, schonend mit einem Freischneider oder einer Sense zu mähen. Um ein Verletzen oder Töten der Tiere zu vermeiden, darf die Schnitthöhe der Vegetation 10 cm nicht unterschreiten. Somit werden die Stein- und Totholzhaufen sowie die Sandlinsen, einschließlich eines 2 m breiten Umgebungstreifens, in der Vegetationszeit monatlich einmal gepflegt, so dass ein Zuwachsen vermieden wird. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die örtliche Echsenpopulation zu erreichen, auch wenn letztere in diesem Bereich bisher noch nicht vorhanden ist.

Bei Umsetzung der o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme zur Anlage der Echsenbiotope, werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG<sup>21</sup> nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

#### **4.2.2.3 Säugetiere**

Im Interesse der Vermeidung von Wildverbiss an der Baumschulware wird die Einzäunung ohne den sonst üblichen Mindestbodenabstand montiert. Daraus ergibt sich eine Trennwirkung für Kleinsäuger, die damit vom für sie interessanten „Nahrungshabitat Baumschule“ abgehalten werden.

*Trennwirkung  
der Einzäunung*

Der Stab- oder Maschenabstand der geplanten Einzäunung sollte mindestens 5 cm betragen, um bei der Avifauna Anflugopfer zu vermeiden. Es sind stark visuell negativ wirkende, helle Zaunanstriche bzw. -beschichtungen zu vermeiden. Weitere naturschutzfachliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.

#### 4.2.2.4 Fledermäuse

Die Vor- und Nachbegehungen ergaben bisher keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Es sind deshalb keine weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

*Fledermäuse*

#### 4.2.2.5 Insekten und Käfer

Es sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

#### 4.2.2.6 Weitere Arten

Es sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

### 4.2.3 Weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung und Konfliktminderung

Das BNatSchG<sup>21</sup> verpflichtet den Verursacher in § 15 im Falle eines Eingriffs in Natur und Landschaft, „vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen“. Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sollten deshalb weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminderung beachtet werden:

*Pflicht zum  
Ausgleich  
aller Eingriffe  
in Natur und  
Landschaft*

#### **Bewirtschaftungsauflagen:**

Besondere Bewirtschaftungsauflagen sind im Plangebiet nicht notwendig, da der Pflanzenmarkt als Baumschule ohnehin den Prinzipien der biologischen Wirtschaftsweise folgt.

*Bewirtschaftungsauflagen  
nicht notwendig*

#### **Niederschlagswasser:**

Das von den Gebäuden und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung des neuen Wohnhauses ist, wie bei den bereits vorhandenen Dachflächen des Pflanzenmarktes, über eine Rohrrigolenversickerung dem Grundwasser zuzuführen.

*Versickerung  
Niederschlag*

#### **Boden- und Grundwasserschutz:**

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet. Es werden im Pflanzenmarkt vorzugsweise biologische Pflanzenstärkungsmittel eingesetzt.

*Grundwasserschutz*

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 28.

## Maßnahmen zur Verminderung von Lichtemissionen:

Nach der vorliegenden Planung ist eine nächtliche Beleuchtung des Plangebietes schon aus Sicherheitsgründen notwendig. Dabei sind laut Lichtleitlinie<sup>55</sup> folgende Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

*Lichtemissionen*

- Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum, z.B. Natriumdampf- bzw. LED-Lampen.
- Verwendung von staubdichten Leuchten.
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen.
- Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

### 4.2.4 Auswirkungen auf das Bodenpotential

In der Regel werden bei Realisierung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen umfangreiche Hoch-, Tief- und Straßenbaumaßnahmen notwendig. Im vorliegenden Fall beschränken sich diese Maßnahmen auf den nordwestlichen Bereich des Plangebietes, wo das neue Wohnhaus errichtet wird. Hier wird, einschließlich der neuen Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee*, eine Fläche von etwa 683 m<sup>2</sup> neu versiegelt, das entspricht etwa 8,2 % der Planbereichsfläche. Dagegen nehmen sich die Abbruchmaßnahmen mit etwa 240 m<sup>2</sup>, was rd. 2,9 % der Planbereichsfläche entspricht, eher bescheiden aus (Tabelle 7).

*Neuversiegelungen beschränken sich auf den nordwestlichen Bereich des Plangebietes*

Diese Neuversiegelungen sind auch unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass bereits bei der Errichtung der Gewächshäuser und Gebäude des Pflanzenmarktes, damals eine Fläche von rd. 5.200 m<sup>2</sup> der ursprünglichen Funktion entzogen und damit die natürliche Bodenstruktur nachteilig verändert wurde. Dies bezieht sich sowohl auf die bodenphysikalischen Eigenschaften, wie z.B. die Verringerung der Wasserspeicherkapazität durch die Zerstörung des Bodengefüges als auch auf die ablaufenden chemischen Vorgänge im Boden. So wurde das Nährstoffspeichervermögen und auch die Austauschkapazität durch Schädigung des Sorptionskomplexes beeinträchtigt. Des Weiteren wurde die Mikrobiologie, die für einen gesunden Boden notwendig ist, negativ beeinflusst.

*die natürliche Bodenstruktur wurde bereits bei Errichtung des Pflanzenmarktes nachhaltig gestört*

<sup>55</sup> Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen - Licht-Leitlinie vom 18. Januar 2001 (ABl. Brbg. S. 137), zuletzt geändert am 12. Oktober 2011.

**Tabelle 7:** Entwicklung des Versiegelungsgrades bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen auf die Planbereichsfläche 1.)

Tabelle 7

Flächenart	Fläche vorher	Versiegel. Abbruch	Versiegel. neu	Versiegelungsbilanz		
				Flächenanteil	Faktor	Gewertet für Versiegelung
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>

<b>Planbereich insgesamt</b>	<b>8.323</b>					
Baufeld - Wohnhaus, neu	-	-	300	300	1	300
Gewächshäuser/sonst.Nebengebäude	1.738	-	-	1.738	1	1.738
Büro- und Sozialgebäude	145	-	-	145	1	145
Straßen mit Beton, Betonpflaster u.a.	1.747	93	280	1.934	1	1.934
Parkplätze als Schotterflächen	521	21	48	548	0,5	274
Wege, unbefestigt	67	-	-	67	0,25	17
Wege als Schotterflächen	1.004	111	11	904	0,5	452
Stellplätze Baumschulware, Schotterfläche	62	15	44	91	0,5	45
Stellplatz Baumschulware, unversiegelt	2.847	-	-	1.973	0	-
Vegetationsfreie Flächen	152	-	-	152	0	-
Zierbeete, Rabatten, Staudenflächen	34	-	-	471	0	-
Intensivgrasland, artenarm	6	-	-	-	0	-
<b>Summe</b>	<b>8.323</b>	<b>240</b>	<b>683</b>	<b>8.323</b>	<b>-</b>	<b>4.905</b>
<b>Versiegelung in Prozent der Planbereichsgröße</b>	<b>100 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>8,2 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-</b>	<b>58,9 %</b>

1.) Anmerkung: Die jeweiligen Flächenanteile wurden mit dem Zeichenprogramm „Spirit“ graphisch ermittelt.

#### 4.2.5 Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential

Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Es sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer betroffen. Das Niederschlagswasser wird nicht verunreinigt, es verbleibt durch Versickerung vor Ort vollständig im Plangebiet und beeinflusst die Grundwasserbildungsrate nicht.

*keine Auswirkung auf Grundwasserneubildung*

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser wäre nach dem Wasserhaushaltsgesetz<sup>16</sup> durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig. Im vorliegenden Fall wird das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen unmittelbar über Rohrrigolentunnel der Versickerung zugeführt. Dieses Planungsprinzip wurde bereits in der Vergangenheit bei allen Gebäuden des Pflanzenmarktes erfolgreich angewandt (Abb. 20).

*das Niederschlagswasser wird im Plangebiet der Versickerung zugeführt*

Die Entwässerung der befestigten Verkehrsflächen erfolgt durch Randversickerung und über eine wasserdurchlässige Befestigungsvariante, z.B. Schotterrassen bei Stellplätzen.



**Abb. 20:** Direkteinleitung der Dachflächenentwässerung in eine Rohrrigole, hier die Südostecke des Büro- und Sozialgebäudes.  
(Foto RIK: P1010020.JPG)

#### 4.2.6 Auswirkungen auf Oberflächengewässer

Wie bereits ausgeführt, sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ein parallel der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufender Vorfluter und im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes ein kleiner Teich vorhanden (siehe Pkt. 4.1.6, Seite 60). Da das Planungsprinzip dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei allen Niederschlagswässern der örtlichen Versickerung folgt, erfolgen in beide Oberflächengewässer keine diesbezüglichen Einleitungen.

*keine Einleitung in Oberflächengewässer*

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 24.



#### 4.2.7 Auswirkungen auf das klimatisch- lufthygienische Potential

Für das Plangebiet ist in Bezug auf das Klima das sogenannte Mesoklima von Bedeutung. Hierunter versteht man die gelände- und lokalklimatische Ausformung des Allgemeinklimas. Charakteristisch ist hierbei die unmittelbare Lage des Plangebietes am Rand des zentralen Siedlungsbereiches von *Schönfließ*. Dadurch werden auf Grund der Bebauungsdichte etwas erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeiten und niedrigere Windgeschwindigkeiten zu verzeichnen sein. Hinzu kommen noch höhere Luftverschmutzungen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus Heizungsanlagen.

*Mesoklima*

Von besonderer Bedeutung ist dagegen die dem Siedlungsklima entgegen wirkende Frischluftbildung der umliegenden Grünland- und Ackerflächen, insbesondere der *Bieselheide* und dem *Frohnauer Forst* im Südwesten und im Westen des Plangebietes. Auch die Vegetationsbestände des *Bergfelder Forstes* im Norden und dem *Kindelfließ* mit *Kindelsee* im Süden wirken als Frischluftentstehungsgebiete.

*Frischluft-  
entstehungs-  
gebiete*

Es bleibt also festzustellen, dass das durch den Siedlungsbereich klimatisch ungünstig beeinflusste Mesoklima des Plangebietes durch Luftaustauschprozesse zwischen der nach Südwesten und Westen geöffneten Landschaft gemildert wird. Eine negative Beeinflussung des Mesoklimas ist bei einer Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu befürchten. Nicht zuletzt auch durch die intensive Durchgrünung mit Baumschulware, wird das Mesoklima verbessert.

*keine negative  
Beeinflussung  
des Mesoklimas  
zu erwarten*

#### 4.2.8 Auswirkungen auf das Landschaftspotential

Die wesentlichen Elemente des Landschaftspotentials sind die Natürlichkeit, die Vielfaltigkeit, die Eigenart und die Harmonie. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB<sup>1</sup> sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Belange der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei werden die auf das Landschaftspotential aufbauenden Nutzungen, wie die Erholung, dem Schutzgut Mensch zugeordnet.

*Elemente des  
Landschafts-  
potentials*

Bezüglich des Ist-Zustandes, der aus der bereits vorhandene Bebauung des Pflanzenmarktes resultiert, wurden im Abschnitt 4.1.8 auf Seite 63 ausführliche Ausführungen gemacht. Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dagegen keine weiteren negativen Auswirkungen auf das gegenwärtige Landschaftsbild haben. Die Errichtung des neuen Mehrfamilienwohnhauses beschränkt sich auf den südlichen Ortsrand, der durch vorhandene Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Gleichzeitig werden die Blickbeziehungen aus der Landschaft auf die Bebauung durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und Grünzüge gemildert.

*neues Mehrfamilien-  
wohnhaus stört durch  
seine Ortsrandlage  
nur unwesentlich das  
Landschaftsbild*

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

#### 4.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB<sup>1</sup> sind in der Bauleitplanung auch die Kultur- und Sachgüter, die von den Planungen berührt werden, zu berücksichtigen.

Es ist unstrittig, dass das Plangebiet zu keinem denkmalgeschützten Bereich gehört. Im Plangebiet sind auch keine archäologischen Bodendenkmale bekannt. Trotzdem ist das Vorhandensein unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen. Die Baubetriebe sind vom Vorhabensträger auf die Möglichkeit des Auftretens von archäologischen Funden und in diesem Fall auf die gesetzliche Meldepflicht nach § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes<sup>33</sup> hinzuweisen.

*Plangebiet gehört keinem denkmalgeschützten Bereich an*

Hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit von Sachgütern ist in erster Linie die Einzäunung des Plangebietes zu nennen. Dies dient dem Schutz vor Vandalismus und Diebstahl sowie der Verhinderung von Wildverbiss an der Baumschulware.

*Einzäunung dient Schutz vor Diebstahl und Wildverbiss*

#### 4.2.10 Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen

Der Mensch ist in der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB<sup>1</sup> ausdrücklich in seinem Bezug auf die menschliche Gesundheit genannt. In diesem Zusammenhang wären insbesondere die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen zu beurteilen. Besondere Emissionen, die vom neuen Mehrfamilienwohnhaus ausgehen, sind aber nicht zu erwarten.

*es sind keine besonderen Emissionen zu erwarten*

##### 4.2.10.1 Geräuschemissionen

Besondere Geräuschemissionen sind nur bei der Errichtung des neuen Mehrfamilienwohnhauses zu erwarten. Der damit im Zusammenhang stehende Baulärm ist aber nur vorübergehender Natur und demzufolge hinnehmbar. Auf der anderen Seite müssen die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses die Lärmimmissionen aus dem Erwerbsgartenbau der Baumschule des Pflanzenmarktes hinnehmen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), genauer gesagt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)<sup>26</sup>, legt die Grenzwerte für das hier vorhandene Dorf- und Mischgebiet tagsüber (6 bis 22 Uhr) mit 60 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) mit 45 dB(A) fest. Die Einhaltung dieser Grenzwerte dürfte für eine Baumschule einschließlich Pflanzenmarkt zu keiner Zeit ein Problem darstellen.

*Geräuschemissionen sind vom Wohnhaus nicht zu erwarten*

*Grenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete*

Es wird aber an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die nahe gelegene *Glienicker Chaussee* mit etwa 2.500 Kraftfahrzeugen pro Tag eine gewisse Lärmvorbelastung darstellt, die in der Genehmigungsplanung

*Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm*

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>33</sup> Ebenda, Seite 35.

<sup>26</sup> Ebenda, Seite 31.

des künftigen Mehrfamilienwohnhauses zu berücksichtigen ist. Die in ca. 1,5 km Entfernung verlaufende Eisenbahnlinie Berlin-Oranienburg dürfte auf Grund der Entfernung und des Bewuchs- bzw. Bebauungs-dämpfungsmaßes nicht zur Lärmvorbelastung beitragen.

Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des neuen Wohnhauses eine Einschätzung zum Außenlärmpegel der westlich gelegenen *Glienicker Chaussee* vornehmen zu lassen. Aus einer solchen Einschätzung sind dann die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen nach DIN 4109-1<sup>5</sup> abzuleiten.

*Einschätzung des Außenlärmpegels für weiterführende Planungen*

#### 4.2.10.2 Elektromagnetische Strahlung

Elektromagnetische Strahlung, wie sie z.B. im Zusammenhang mit Photovoltaik-Elementen auf Dächern angeführt wird, ist bei Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Obwohl nach den textlichen Festsetzungen letztere auf dem Dach möglich wären, sind hier nur Solarkollektoren vorgesehen. Auch wenn Photovoltaik-Elemente auf der Dachfläche bzw. an der Fassade zum Einsatz kommen sollten, so ist hier aus physikalischen Gründen mit keiner elektromagnetischen Strahlung zu rechnen. Solarmodule erzeugen nur Gleichstrom und das hier initiierte elektrische Feld ist schon in einer Entfernung von 1 m nicht mehr nachweisbar, weil das Erdmagnetfeld stärker ist.

*keine elektromagnetische Strahlung zu erwarten*

Auch sind elektromagnetische Felder aus den Wechselrichtern der Photovoltaik-Elemente nicht zu erwarten, weil diese durch eingebaute 50 Hz-Transformatoren galvanisch von der übrigen Solaranlage getrennt sind. Werden Wechselrichter ohne galvanische Trennung eingesetzt, so besteht die Gefahr, dass auf die Gleichspannung am Eingang ein Teil der 50 Hz-Wechselspannung in Form von Oberwellen zurückgekoppelt wird. Letzteres würde dann ein großflächiges Abstrahlen von elektromagnetischer Strahlung durch die Solarmodule und deren elektrischen Leitungen bewirken. Wechselrichter ohne galvanische Trennung sind heute aber nicht mehr zugelassen.

*keine elektromagnetische Strahlung aus Wechselrichtern bei PV-Anlagen zu erwarten*

#### 4.2.10.3 Blendwirkung

Eine mögliche Blendwirkung wäre nur von Dachflächen-Photovoltaik-Elementen zu erwarten. Im vorliegenden Fall des Neubaus des Mehrfamilienwohnhauses ist kein Aufbau solcher Elemente vorgesehen. Sollten trotzdem Photovoltaik-Module zum Einsatz kommen, weil die textlichen Festsetzungen dies ermöglichen, so ist davon auszugehen, dass Blendwirkungen von diesen auszuschließen sind.

*keine Blendwirkung zu erwarten*

Grundsätzlich ist zu dieser Problematik festzustellen, dass die Reflexionen bei Photovoltaik-Modulen aus technischen Gründen zu vernachlässigen sind, denn Lichtreflexionen stellen für Photovoltaik-Module verlorene bzw. nicht nutzbare Energie dar. Aus diesem Grund werden sie bei der Herstellung durch technische Vorkehrungen so weit wie möglich gemindert, in dem

*Reflexion bei PV-Modulen sind technisch auf weniger 9 % minimiert*

<sup>5</sup> Ebenda, Seite 17.

die Oberfläche der Solarzellen und der schützenden Frontgläser möglichst reflexionsarm gestaltet wird. Man erreicht dadurch einen hohen energetischen Wirkungsgrad bei einer möglichst geringen Reflexion. Jede normale Fensterscheibe oder jede Wasseroberfläche besitzen einen höheren Reflexionsgrad als Solarmodule. Beim heutigen Stand der Technik werden bei Solarmodulen weniger als 9 % des gesamten eingestrahnten sichtbaren Lichts reflektiert. Der technische Stand ermöglicht deshalb heute schon den Einsatz solcher Solarmodule in Lärmschutzwände integriert an Verkehrswegen, ohne das dadurch die Verkehrsteilnehmer durch Reflexionen geblendet werden.

#### 4.2.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB<sup>1</sup> sind in der Bauleitplanung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, dem Menschen und den Kulturgütern zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall betrifft das in erster Linie das Zusammenspiel zwischen den durch das Vorhaben unmittelbar beeinflussten Biotopen und den außerhalb des Vorhabengebietes vorhandenen Biotoptypen, die sogenannte **Biotopvernetzung**. Diese ist durch die Einzäunung eingeschränkt, weil der üblicherweise einzuhaltende Mindestbodenabstand von 15 cm aus Gründen der Vermeidung von Wildverbiss bei der Baumschulware nicht eingehalten werden kann. Dies ermöglicht nicht, dass Kleinsäuger unter dem Zaun hindurchschlüpfen, um die für sie interessanten Nahrungshabitate in der Baumschule aufzusuchen.

*Biotopvernetzung*

Eine weitere Wechselwirkung, auf die erfahrungsgemäß die Fachbereiche Gesundheit der Landkreise hinweisen, bezieht sich auf die Trinkwasserhygiene. Nach der Trinkwasserverordnung<sup>56</sup> sind Inbetriebnahmen bzw. Veränderungen an Wasserversorgungsanlagen spätestens vier Wochen vorher dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Trinkwasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Infektionsschutzgesetzes<sup>57</sup> entspricht.

*Trinkwasserhygiene*

Eine andere Wechselwirkung die hier genannt werden muss, betrifft die Realisierungsphase des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. So ist für den Bau des Mehrfamilienwohnhauses die Gestellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinators für die Planung und die Ausführung des Bauprojektes notwendig. Nach den §§ 2 und 3 der Baustellenverord-

*Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinator*

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>56</sup> Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 03. Januar 2018 (BGBl. I S. 99).

<sup>57</sup> Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz – IfSG) vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2394).

nung<sup>58</sup> ist eine entsprechende Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt schriftlich zu melden.

#### 4.2.12 Sonstige Umweltbelange

Gemeint sind in diesem Sinne insbesondere die ergänzenden Vorschriften im Sinne des § 1a des BauGB<sup>1</sup>. Hierunter fällt vor allem der Aspekt des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden. Dabei wird auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme stillgelegter Baulichkeiten und städtebaulicher Nachverdichtungen verwiesen. Gerade dem letzten Aspekt wird im vorliegenden Fall der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

*BauGB  
orientiert auf  
schonenden  
Umgang mit  
Boden*

Ein anderer wichtiger Aspekt der sonstigen Umweltbelange ist der Rückbau bzw. eine anderweitige Nutzung bei Aufgabe des Vorhabens, z.B. bei Insolvenz des Vorhabenträgers. Dieser Fall muss auf jeden Fall im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt sein. Wobei darauf zu verweisen ist, dass eine Rückbauklausel bei Wohnungsbauvorhaben im städtebaulichen Vertrag eher ungewöhnlich ist, da ein Wohnhaus immer noch entsprechend verkauft werden kann.

*Rückbau-  
klausel*

---

<sup>58</sup> Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966).

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9

### 4.3 Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

Entsprechend der Anlage 1 nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB<sup>1</sup> muss der Umweltbericht eine zusammenfassende Darstellung der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen enthalten. Dieser Nachweis erfolgt in Tabelle 8.

Tabelle 8

**Tabelle 8:** Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens.

Schutzgut bzw. Potential	Art des Eingriffs	Gegenmaßnahme V: Vermeidung M: Minimierung A: Ausgleich E: Ersatz	Bilanz und Einschätzung des Ausgleichs
<b>Biotoppotential</b>	Eingriff in das Biotop 0271 – Gärtnerische Fläche mit Bodendeckern h:< 1 m.  Umwandlung in eine gärtnerische Fläche mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m in der Größenordnung von:  34 m <sup>2</sup>	M: Neues Biotop 10272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h > 1 m auf einer Fläche von:  34 m <sup>2</sup>	Der Eingriff wird flächen- und wertmäßig ausgeglichen. Es ergeben sich keine Defizite
	Eingriff in das Biotop 12652 – Weg, wasser-durchlässig befestigt durch Umwandlung in die Biotope 071021 (Laubgebüsch) und das Biotop 10272 (Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern auf einer Fläche von 176 m <sup>2</sup> .  Von der Ausgangsfläche 1.004 m <sup>2</sup> verbleiben nach Abzug von 176 m <sup>2</sup> Eingriffsfläche noch 828 m <sup>2</sup> als Restfläche unverändert bestehen.  1.004 m <sup>2</sup>	M: Kein Eingriff, weitere Nutzung des vorhandenen Weges in wasser-durchlässiger Befestigung auf einer Restfläche von:  828 m <sup>2</sup>  A: Neues Biotop 071021 – Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von:  135 m <sup>2</sup>  A: Neues Biotop 10 272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von:  41 m <sup>2</sup>	

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

<p><b>Noch Biotoppotential</b></p>	<p>Eingriff in das Biotop 12652-2 – Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche durch Umwandlungen in neue Biotope: 071021, 10272, 11250-2, 12612, 12642, 12652 und 12652-1.</p> <p>Von der Ausgangsfläche 2.847 m<sup>2</sup> verbleiben nach Abzug von 874 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche noch 1.973 m<sup>2</sup> als Restfläche unverändert bestehen.</p> <p style="text-align: right;">2.847 m<sup>2</sup></p>	<p>M: Kein Eingriff, weitere Nutzung der vorhandenen und unversiegelten Stellfläche für Baumschulware auf einer Restfläche von:  1.973 m<sup>2</sup></p> <p>A: Neues Biotop 071021 – Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von:  100 m<sup>2</sup></p> <p>A: Neues Biotop 10 272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: &gt; 1 m auf einer Fläche von:  155 m<sup>2</sup></p> <p>Neues Biotop 11250-2 – Mehrfamilienwohnhaus auf einer Fläche von:  300 m<sup>2</sup></p> <p>Neues Biotop 12612 – Straßen mit Betonpflaster auf einer Fläche von:  187 m<sup>2</sup></p> <p>M: Neues Biotop 12642 – Parkplätze mit Schotter, teilversiegelt, auf einer Fläche von 27 m<sup>2</sup>, über Kompensationsfaktor gewertete Fläche:  13 m<sup>2</sup></p> <p>M: Neues Biotop 12652 – Weg, wasserdurchlässig befestigt auf einer Fläche von 76 m<sup>2</sup>, über Kompensationsfaktor gewertete Fläche:  38 m<sup>2</sup></p> <p>M: Neues Biotop 12652-1 – Stellfläche für Baumschulware auf teilversiegelter Fläche von 29 m<sup>2</sup>, über Kompensationsfaktor gewertete Fläche:  14 m<sup>2</sup></p>	<p>Es ergibt sich aus diesen Eingriffen flächenmäßig ein Defizit von 554 m<sup>2</sup> und beim Wertindex ein Minus von 440 Punkten (siehe auch Tabelle 6).</p>
------------------------------------	---	---	---

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite



Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

<b>Noch Biotoppotential - zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen</b>	<p>Im Plangebiet: neues Biotop 071150 – Neuanpflanzung als Baumreihe an der nördlichen und an der westlichen Grenze.</p>	<p>A: Neues Biotop 071150 – Baumreihe: 10 x Neuanpflanzung von mittelkronigen Bäumen lt. Pflanzliste nach HVE:  10 x 25 = 250 m<sup>2</sup></p>	<p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 250 m<sup>2</sup> und beim Wertindex ein Plus von 2.250 Punkten (siehe auch Tabelle 6)</p>
	<p>Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes, Flur 2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schönfließ, lt. Zuordnungsfestlegung nach BauGB (§ 9 Abs. 1 a).  Eingriff in das Biotop 071022 – Laubgebüsch, nicht heimische Arten auf einer Fläche von:  520 m<sup>2</sup></p>	<p>A: Neues Biotop 0711021 – Laubgebüsches als „Vogelschutzpflanzung“ aus heimischen Laubholzarten auf einer Fläche von 520 m<sup>2</sup>.  Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 520:260  260 m<sup>2</sup></p>	<p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 260 m<sup>2</sup> und beim Wertindex ein Plus von 4.160 Punkten (siehe auch Tabelle 6)</p>
	<p>Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes, Flur 2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schönfließ, lt. Zuordnungsfestlegung nach BauGB (§ 9 Abs. 1 a).  Eingriff in das Biotop 03190 – offene Sandfläche auf einer Fläche von:  110 m<sup>2</sup></p>	<p>A: Neues Biotop 11161 – Echtenbiotop auf einer Teilfläche von 110 m<sup>2</sup>  Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 110:55  55 m<sup>2</sup></p>	<p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 55 m<sup>2</sup> und beim Wertindex ein Plus von 550 Punkten (siehe auch Tabelle 6)</p>
			<p>Die Eingriffe in die Biotoppotentiale werden durch die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es entsteht insgesamt ein Flächenplus von 11 m<sup>2</sup> und beim Wertindex ein Plus von 6.520 Punkten.</p>

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

<b>Artenschutz</b>	Kaum nennenswerte Gebüschrodungen und dadurch evtl. Verlust von Brutplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten für Brutvögel.	<p>V: Evtl. Baumfällarbeiten und Gebüschrodungen dürfen nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.</p> <p>E: Neuanlage von Heckenzügen und Feldgehölzpflanzungen in einer Größenordnung von 755 m<sup>2</sup> und dadurch Schaffung von neuen Brut- und Ruheplätzen.</p> <p>A: Neuanlage einer Baumreihe in der Größenordnung von 10 x mittelkronigen Bäumen und dadurch Schaffung von neuen Brut- und Ruheplätzen.</p> <p>A: Neuanlage eines Echsenbiotops auf einer Fläche von 110 m<sup>2</sup> und damit Schaffung eines neuen Lebensraumes</p>	<p>Wichtige Festsetzung zum Schutz der Brutpflege.</p> <p>Wichtige Ersatzmaßnahme zur Neuanlage von Hecken- und Gebüschpflanzungen, auf 755 m<sup>2</sup>, die es so vorher nicht gab.</p> <p>Wichtige Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.</p>
		<p>A: Schaffung von zusätzlichen Nistplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten alle 10 m in den neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen bis diese eine ausreichende Wuchshöhe haben.</p>	<p>Wichtige Ersatzmaßnahme mit der neue Nistplätze und Unterschlupfmöglichkeiten geschaffen werden.</p>
<b>Nahrungshabitate</b>	Eingriff durch notwendige Einzäunung des Plangebietes gegen Vandalismus und Diebstahl, damit mögliche Störung der Biotopvernetzung.	<p>V: Empfohlene Maschenweite bzw. Stababstand bei der Einzäunung von 5 cm.</p> <p>Kein Freiraum zwischen Zaununterseite und Geländeoberfläche, üblicherweise werden hier 15 cm festgesetzt.</p>	<p>Maßnahme zur Vermeidung von Anflugopfern bei Vögeln.</p> <p>Die Biotopvernetzung ist dadurch für Kleinsäuger gestört, da diese nicht mehr unter dem Zaun hindurch schlüpfen können. Die Maßnahme ist notwendig, um möglichen Wildverbiss bei der Baumschulware entgegen zu wirken.</p>

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

<p><b>Bodenpotential</b></p>	<p>Entsiegelung durch Abbruchmaßnahmen, vorwiegend bei Verkehrsflächen in einer Größenordnung von: 240 m<sup>2</sup></p> <p>Neuversiegelung durch Bau eines Mehrfamilienwohnhauses sowie durch neue Verkehrsflächen in einer Größenordnung von: 683 m<sup>2</sup></p>	<p>Die Entsiegelungsflächen sind fachplanerisch zu vernachlässigen. Sie betragen nur 2,9 % der Planbereichsfläche und tragen damit nicht zur potentiellen Verbesserung des Regenerierungsprozesses strukturgeschädigter Böden bei.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Entsiegelung beträgt die effektive Neuversiegelung 443 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Neuversiegelungsrate beträgt nur 8,2 % der Planbereichsfläche und ist zu tolerieren. Es verbleibt aber ein quantitatives und qualitatives Defizit, dass durch Kompensationsmaßnahmen nach HVE auszugleichen ist (siehe Biotoppotential, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen). Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen (siehe auch Tabelle 6) verbleibt kein Defizit.</p>
<p><b>Wasserdargebotspotential</b></p>	<p>Keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer im Plangebiet betroffen.</p> <p>Vorhandene Versiegelung plus neu hinzukommende Versiegelung minus Abbruchfläche: 4.905 m<sup>2</sup></p>	<p>M: Das gesamte Niederschlagswasser verbleibt im Entstehungsgebiet und wird über Randversickerung bzw. über Rohrigole der örtlichen Versickerung zugeführt. Die Vorzugsfläche beträgt: 4.905 m<sup>2</sup></p>	<p>Es verbleibt aus dieser Maßnahme kein Flächendefizit.</p>
<p><b>Klimatisch-lufthygienisches Potential</b></p>	<p>Auf Grund der Vorprägung des Plangebietes mit seiner vorhandenen Bebauung wird das Mikroklima schon jetzt negativ beeinträchtigt.</p>	<p>M: 58,9 % der Plangebietsfläche sind nach Realisierung des VB-Planes versiegelt. Zusammen mit den umgebenden Frischluftentstehungsgebieten der Kulurlandschaft und der intensiven Durchgrünung des Plangebietes wird der Verschlechterung des Mikroklimas entgegen gewirkt. Auch die Baumschulware trägt mit ihrer weitläufigen Aufstellung zur Verbesserung bei.</p>	<p>Die Realisierung des Vorhabens bedingt keine signifikante Verschlechterung des Mikroklimas.</p>
<p><b>Landschaftspotential</b></p>	<p>Das neue Mehrfamilienwohnhaus fügt sich in die Ortsrandbebauung ein und hat damit keinen unmittelbar prägenden Bezug zum Landschaftsbild.</p>	<p>M: Die vorhandene Bebauung des Plangebietes erhält, zusammen mit dem Mehrfamilienwohnhaus, eine intensive Durchgrünung aus heimischen Laubgehölzen.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass die Gesamtheit der grünordnerischen Maßnahmen die künftigen Beeinträchtigungen des Landschaftspotentials mildern werden.</p>

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

<p><b>Kultur und sonstige Sachgüter</b></p>	<p>Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt</p> <p>Die Gesamtheit der baulichen Anlagen einschließlich der zum Verkauf bestimmten Baumschulware ist vor Vandalismus und Diebstahl zu schützen.</p>	<p>M: Das Plangebiet ist durch eine 1,5 m hohe Zaunanlage (Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) einzuzäunen. Dabei wird kein Mindestbodenabstand zugelassen.</p>	<p>Die Festlegung keinen Mindestbodenabstand zuzulassen, wirkt dem Hindurchschlüpfen der Kleinsäuger (Biotopvernetzung) entgegen. Diese Maßnahme ist dem möglichen Wildverbiss an der Baumchulware geschuldet.</p>
<p><b>Gesundheit des Menschen</b></p>	<p>Mögliche gesundheits-schädigende Emissionen können bei der Realisierung des Mehrfamilien-Wohnhauses nicht auftreten.</p> <p>Es gelten die für Dorf- und Mischgebiete geltenden Grenzwerte der TA-Lärm.</p> <p>Elektromagnetische Strahlungen und Blendwirkungen sind auszuschließen.</p> <p>Ein Erholungspotential ist nicht relevant.</p>	<p>M: Es empfiehlt sich für den Vorhabenträger vor Erarbeitung der Genehmigungsunterlagen für das Wohnhaus ein entsprechendes Schallschutzgutachten, nicht zuletzt auch wegen des Verkehrs (2.500 KfZ/Tag) auf der Glienicker Chaussee, anfertigen zu lassen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Einhaltung der TA-Lärm sind keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen für den Menschen zu erwarten.</p>
<p><b>Wirkungsgefüge Wechselwirkungen</b></p>	<p>Mögliche Beeinträchtigung der Biotopvernetzung durch die Einzäunung des Plangebietes.</p>	<p>M: Durch die Maschenweite von 5 cm werden Anflugopfer bei Vögeln vermieden.</p> <p>Die fehlende Bodenfreiheit des Zaunes wirkt der Biotopvernetzung entgegen.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren Gravierenden Beeinträchtigungen entstehen.</p>
<p><b>Sonstige Umweltbelange</b></p>	<p>Sorgsamer Umgang mit Grund und Boden.</p>	<p>M: Als Vorhabenfläche wird ein bereits durch Bebauung vorgeprägter Standort am Ortsrand verwendet. Es wird also kein neuer Grund und Boden in Anspruch genommen.</p>	<p>Maßnahme entspricht genau den Festlegungen der Landesplanung.</p>
	<p>Rückbau</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ist eine Rückbauverpflichtung bzw. eine anderweitige Verwertung des Mehrfamilienwohnhauses aufzunehmen.</p>	<p>Diese Verpflichtung sichert den Fall einer Insolvenz des Vorhabenträgers ab (Vermeidung einer Investruine).</p>

Ende der Tabelle

## 5 Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring

Die messtechnische Erfassung des Plangebietes erfolgte sowohl durch eine Ingenieurvermessung als auch durch eine fotografische Bestandsaufnahme. Dabei wurden Topographische Karten der *Landesvermessung und Geobasisinformation des Landes Brandenburg* und das *Automatisierte Liegenschaftskataster des Landes* verwendet. Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Westbarnim wurde, nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (Ö.b.V.) in die Ingenieurvermessung übertragen. Die Erfassung der Vegetation erfolgte auf der Grundlage von Satellitenbildern und eigener Kartierung durch RIK<sup>59</sup> und durch mehrfache Begehung des Plangebietes durch einen Fachbiologen, der für den Vorentwurf ein entsprechendes Umweltgutachten fertigte.<sup>35</sup>

*Messtechnische Verfahren zur Bestandsaufnahme des Plangebietes*

Das Vorhaben lässt auf Grund seiner fehlenden Emissionen und Altlasten mit hoher Wahrscheinlichkeit keine unvorhersehbaren Auswirkungen erwarten. Es ist deshalb kein speziell auf das Vorhaben ausgerichtetes Monitoring notwendig.

*Monitoring nicht notwendig*

## 6. Zusammenfassung

Gemäß den Festlegungen des Baugesetzbuches ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, sowohl für Flächennutzungs- als auch für Bebauungspläne, für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem gesonderten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Inhalte des Umweltberichtes in der Anlage 1 zum BauGB aufgelistet und im Umweltbericht entsprechend abzuarbeiten.

Der Bauherr beabsichtigt als Vorhabensträger auf dem Betriebsgelände des *Schönfließer Pflanzenmarktes* ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten zu errichten. Eine Wohneinheit ist dabei für ihn selbst als Wohnsitz vorgesehen, zwei weitere sind im Zuge der Personalbindung als Mitarbeiterwohnungen gedacht. Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

Vorhabensträger ist Herr Rainer Wille als Inhaber und Betreiber des *Schönfließer Pflanzenmarktes*. Der unmittelbare Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch Gewächshäuser und umfangreiche Schau- und Verkaufsflächen, vorwiegend als Einschlagflächen für Baumschulenware, gekennzeichnet. Er ist damit dem Baumschulen- und Erwerbsgartenbau zuzuordnen.

Eine wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den OT Schönfließ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft

<sup>59</sup> Bilddokumentation zur Bestandsaufnahme vom 16.02. und vom 09.11.2018 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ; RIK – Kontaktoffice DL Bertram Kastner, Gartenstraße 5 b in 16827 Alt Ruppin, Tel: 03391/77 13 80, Fax: 03391/77 13 81, Funk: 0176/617 455 57.

<sup>35</sup> Ebenda, Seite 38.

ausgewiesen. Es empfiehlt sich die Planfläche künftig als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt für beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren.

Das Plangebiet erstreckt sich am südlichen Rand von Schönfließ zwischen dem Reitweg und der dortigen Ortsrandbebauung. Die Planbereichsgröße beträgt ca. 0,83 ha. Der Planbereich ist bereits mit drei größeren Gewächshäusern sowie einem Büro- und Sozialgebäude bebaut. Die Bebauung des Plangebietes rundet mit ihrer Baustruktur des Erwerbsgartenbaus die Ortsrandbebauung von Schönfließ ab.

Die jetzige Nutzungssituation des Plangebietes ist durch die gewerblich genutzte Fläche des Erwerbsgartenbaubetriebes, hier im speziellen Fall für eine Baumschule und einen Gartenfachmarkt, gekennzeichnet. Neben einer großen Glashalle als Verkaufshaus existieren noch zwei weitere Gewächshäuser. Ein Büro- und Sozialgebäude dient der Verwaltung und den Angestellten des Fachmarktes als Sozialeinrichtung. Der größte Teil der Freifläche wird als Schau- und Verkaufsfläche für Baumschulware genutzt. Abgerundet wird das Betriebsgelände durch Zuwegungen und einer Reihe von Kundenparkplätzen. Die künftige Nutzungssituation des Plangebietes wird durch die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Wohnhauses für drei Familien nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes gekennzeichnet sein. Die übrige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird nicht verändert.

Letzten Endes stellt der Neubau des Mehrfamilienwohnhauses nur eine Verdichtung der vorhandenen Bausstruktur des Pflanzenmarktes dar, so dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Die äußeren Abmessungen des neuen Wohnhauses müssen sich an der vorgegebenen Größe des Baufeldes orientieren. Letztere ist in der Planzeichnung an der Längsfront mit 20,0 m und in der Bebauungstiefe mit 15,0 m angegeben. Die Traufhöhe liegt bei ca. 5,90 m, die Firsthöhe beträgt etwa 8,70 m.

Für das Plangebiet ist ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Damit ist die Zulässigkeit der baulichen Anlage auf das Wohnen und auf die Unterbringung von Gewerbebetrieben orientiert, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die textlichen Festsetzungen grenzen dabei die Zulässigkeit eindeutig nur auf Wohngebäude und auf Gartenbaubetriebe ein.

Es wird für das Baufeld des geplanten Mehrfamilienwohnhauses keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben. Vielmehr wird die **maximale Gebäudegrundfläche** festgesetzt.

Die Grünordnungsplanung folgt **nicht** dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden können. Eine fachlich sinnvolle Kompensierung der Eingriffsmaßnahmen ist nach der HVE auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich. Zur Verfügung steht hierfür eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Auf der in Frage kommenden Fläche sind auf etwa 520 m<sup>2</sup> standortgerechte Feldgehölze aus einheimischen Pflanzen lt. Pflanzliste als „Vogelschutzpflanzung“ anzulegen. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m<sup>2</sup> ein „Echsenbiotop“ anzulegen.

Alle grundlegenden Grünordnungsmaßnahmen sind in der Planzeichnung als Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Auch die Abschirmung des neuen Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m

breite Strauchpflanzung vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes ist eine solche grundlegende Grünordnungsmaßnahme. Ebenso ist die Neuanpflanzung von 10 Stck. mittelkroniger Bäume zu sehen. Rund 32,3 % des Planbereiches sind als festgesetzte Grünfläche zu werten.

Entsprechend den Geobasisinformationen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) gehört der Ortsteil Schönfließ zum Großschutzgebiet (GSG) des *Naturparks Barnim*. Bestandteil des Naturparks ist auch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Westbarnim*. Letzteres umschließt den Ortsteil Schönfließ vollständig, spart aber die Ortslage und das Plangebiet selbst aus. Das Plangebiet gehört nicht zum Europäischen Schutzgebietsystem 2000, welches Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) umfasst. Diese Schutzgebiete befinden sich alle in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet, so dass irgendwelche Beeinflussung dieser durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszuschließen ist.

Eine vegetationskundliche Kartierung erfolgte für den Planbereich durch Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2018. Eine Auswertung dieser Kartierungen stand aber zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht zur Verfügung und wird in der weiterführenden Bauleitplanung nachgeholt. Es kann aber eingeschätzt werden, dass das Vorkommen von Pflanzen die in der „Roten Liste des Landes Brandenburg“ aufgeführt sind, im Plangebiet nicht gegeben ist.

Zum Vorkommen geschützter Tierarten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Vorentwurfes auch noch keine abschließende Einschätzung gegeben werden. Es erfolgte zwar eine faunistische Bestandsaufnahme für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Säugetiere und Insekten im Zeitraum März bis Juli 2018 in Form von mehreren Begehungen. Die vorgefundenen Arten wurden kartiert und werden noch im künftigen Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist aber zum Zeitpunkt des Vorentwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht erfolgt. Es kann aber soweit ausgeführt werden, dass außer der Bachstelze, im Plangebiet keine weiteren Brutvögel vorgefunden wurden. Des Weiteren wurde im Plangebiet die Amsel als Nahrungsgast kartiert. Das Fehlen von Brutvögeln im Plangebiet erklärt sich mit der intensiven Nutzung bei den vorhandenen Gehölzen, die als Baumschulware einer ständigen Bewegung und Veränderung unterworfen sind. Dadurch hat das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Brutvögel.

An Hand einer Voreinschätzung zum Artenschutz ist einzuschätzen, dass für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, wie Bachstelze, Haussperling, Kohlmeise und Star, sich durchaus eine Betroffenheit ergeben kann. Im Plangebiet wurde bei den Begehungen eine Bachstelze nachgewiesen. Um hier einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen des Nistplatzes bzw. des Brutreviers vermieden werden. So ist bei Gehölzentfernungen im Plangebiet zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist.

Zum Schutz der höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten sind bei Bauarbeiten an Gebäuden mit festgestellten Nistplätzen vor Baubeginn die alten Nistplätze zu entfernen. Es sind vor Beginn der neuen Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen bzw. das Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verloren gegangenen Brutplatz 1 Nistkasten aufzuhängen. Bachstelze, Blaumeise, Haussperling und Star hatten im Plangebiet keine Brutplätze und Reviere, so dass hier kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote

nach § 44 BNatSchG erkennbar ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star, unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar.

Für die Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze, wie Amsel und Ringeltaube, kommt es mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes längerfristig gesehen zu einer Verbesserung ihrer Lebensräume, da umfangreiche Neupflanzungen von Feldgehölzhecken erfolgen. Ein Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG ist im Plangebiet nicht erfüllt. Auch für die Bodenbrüter der Wälder und Gehölze sowie Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen, wie Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke, kommt es auf Grund der Neuanlage von geschlossenen Hecken- und Buschpflanzungen zu einer Verbesserung der Situation. Dies wird insbesondere auf der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes der Fall sein. Die hier anzulegende „Vogelschutzpflanzung“ wird für diese Vogelarten eine Verbesserung bringen.

Entsprechend der Spezifik des Lebensraumes der Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft, wie z.B. Feldlerche, werden diese Vogelarten nur außerhalb des Plangebietes in der südlich gelegenen Feldflur bzw. ihren Randbereichen auftreten. Hier fungieren die Ruderalstreifen, entlang des *Reitweges*, als offene Sukzessionsbereiche. Eine Beeinflussung des Lebensraumes für diese Brutvögel ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Lage am Ortsrand von Schönfließ, auch keine geeignete Fläche dar.

Innerhalb des Plangebiets wurden bisher keine Amphibien und Reptilien gefunden. Es ist aber trotzdem auf diese vor und während der Baumaßnahmen zu achten. Anlagebedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen in Bezug auf die Zauneidechse können nur bei Baufeldfreimachungen durch Abschieben des Oberbodens, den Rückbau von Gebäuden und Befestigungen bzw. Neuversiegelung und dem dadurch bedingten Entfernen potentieller Quartiere bzw. Lebensräume erfolgen. Auf Grund der **Bautechnologie** sind Beeinträchtigungen für die Zauneidechsen beherrschbar. Beeinträchtigungen der Zauneidechsen erfolgen nur **baubedingt** im engen zeitlichen Rahmen und mit Hilfe von Ausgleichsmaßnahmen sind diese konfliktfrei zu lösen. Sollten bei den noch durchzuführenden Frühjahrsbegehungen des Plangebietes durch den Fachbiologen Zauneidechsen festgestellt werden, so müssen diese in ein vorher anzulegendes „Echsenbiotop“ umgesiedelt werden. Das Echsenbiotop wird als 110 m<sup>2</sup> große Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes angelegt.

Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Säugetierarten festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Im Interesse der Vermeidung von Wildverbiss an der Baumschulware wird die Einzäunung ohne den sonst üblichen Mindestbodenabstand montiert. Daraus ergibt sich eine Trennwirkung für Kleinsäuger, die damit vom für sie interessanten „Nahrungshabitat Baumschule“ abgehalten werden.

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Auch wurden keine geschützten Insekten gefunden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.



Der Umweltbericht beschreibt und wertet aber auch die Auswirkung der geplanten Maßnahmen auf die menschliche Gesundheit. Er weist nach, dass die Geräuschmissionen durch ein Schallschutzgutachten vor der Genehmigungsplanung des Mehrfamilienwohnhauses zu überprüfen sind. Bezüglich der eventuell auf Dachflächen der Gebäude aufzubringenden Photovoltaik-Anlagen weist der Umweltbericht auf die Unbedenklichkeit der elektromagnetischen Strahlung und eventueller Blendwirkungen hin.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit im Zusammenhang stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu verantworten sind. Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, werden die Eingriffsmaßnahmen durch die zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dabei erfolgt der endgültige Ausgleich durch eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB außerhalb des Plangebietes, aber noch auf der Fläche des Betriebsgeländes des Pflanzenmarktes. Insgesamt ergibt sich rechnerisch mit 11 m<sup>2</sup> nach dem brandenburgischen Modell ein positiver Ausgleich des Biotopwertes. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entspricht das ungefähr einem Plus von 6.500 Wertpunkten.

## Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauZVO	Bauplanungs- und Zulassungsverordnung
BauGB-MaßnG	Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
BbgLPIG	Brandenburgisches Landesplanungsgesetz
DE-Plan	Dorferneuerungsplan
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitate
GRZ	Grundflächenzahl
GSG	Großschutzgebiet, umfasst Naturparks und Biosphärenreservate
HN	Höhenangabe: Meter über Höhennull; (galt nur für die Neuen Länder und Ostberlin), Bezug auf Pegel Kronstadt.
HQ 100	Bezeichnet die Anschlaglinie des einhundertjährigen Hochwasserabflusses im Gelände
KES	Klarstellungs- und Abrundungssatzung
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft, früher (DDR) – Landwirtschaftliche-Produktions-Genossenschaft
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LUGV	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
MMK	Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkennzeichnung
NHN	Höhenangabe: Normalhöhennull; Meter über Normalnull, gilt jetzt für Deutschland, Bezug auf Pegel Amsterdam.
NSG	Naturschutzgebiet
PV-Anlage	Photovoltaik-Anlage
ROG	Raumordnungsgesetz
RegBkPIG	Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (im Land Brandenburg)
SPA	engl.: Special Protection Areas; steht für Europäisches Vogelschutzgebiet

Fachbericht L0118

**Anlage zum Umweltbericht  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
GML Nr. 36  
„Wohnen auf dem Gelände des  
Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ**

**- Vorentwurf-  
Stand: 30.12.2018**

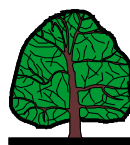
---

# **Umweltgutachten und Eingriffsregelung**

**zum Vorentwurf  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36  
„Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“,  
Gemeinde Mühlenbeck OT Schönfließ**

**Vorläufiges Umweltgutachten**

Stand Dezember 2018



**Büro für Umweltplanungen**

Dipl.-Ing. Frank Schulze  
Kameruner Weg 1  
14641 Paulinenaue  
Tel.: 033237/88609, Fax: 70178  
Funk: 01715228040

---



---

# **Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, Gemeinde Mühlenbeck OT Schönfließ**

## **Vorläufiges Umweltgutachten**

Auftraggeber:

Rainer Wille  
Glienicker Chaussee 4 a-c  
16567 Mühlenbeck OT Schönfließ

Auftrag vom:

März 2018

Auftragnehmer:

Büro für Umweltplanungen  
Dipl.-Ing. F. Schulze  
Kameruner Weg 1  
14641 Paulinenaue

Paulinenaue, 03.12.2018

Dipl.-Ing. F. Schulze



---

# Inhaltsverzeichnis

1. UMWELTBERICHT.....	4
1.1 VERANLASSUNG .....	4
1.2 INHALT DES UMWELTBERICHTES UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
1.3. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN .....	5
1.3.1 ANGABEN ZUM STANDORT.....	5
1.3.2 ART DES VORHABENS UND DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN.....	5
1.3.3 UMFANG DES VORHABENS UND ANGABEN ZUM BEDARF AN GRUND UND BODEN.....	5
1.4. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS .....	5
1.4.1 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN .....	5
1.4.1.1 NATURRÄUMLICHE GEgebenHEITEN.....	5
1.4.1.2 LAGE UND TOPOGRAPHIE.....	5
1.4.1.3 SCHUTZGUT BODEN .....	6
1.4.1.4 SCHUTZGUT WASSER .....	7
1.4.1.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT .....	7
1.4.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT .....	8
1.4.1.7 SCHUTZGUT MENSCH.....	9
1.4.1.8 SCHUTZGUT VEGETATION/TIERWELT .....	10
1.4.1.9 SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER .....	12
1.4.1.10 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN .....	13
2. QUELLENVERZEICHNIS.....	14
3. ANLAGEN.....	15
3.1 FOTODOKUMENTATION.....	15



---

# 1. Umweltbericht

---

## 1.1 Veranlassung

Im März 2018 wurde dem Büro für Umweltplanungen Frank Schulze der Auftrag erteilt, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, Gemeinde Mühlenbeck OT Schönfließ, einen Umweltbericht mit Eingriffsregelung zu erstellen.

---

## 1.2 Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen

Die durch den Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchAG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die durch den Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

### 1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

### 2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

### 3. folgenden zusätzlichen Angaben:

- a.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.



Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

---

## **1.3. Beschreibung der Festsetzungen**

---

### **1.3.1 Angaben zum Standort**

Siehe VBB, Stand Dezember 2018.

---

### **1.3.2 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen**

Siehe VBB, Stand Juni 2018.

---

### **1.3.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Siehe VBB, Stand Dezember 2018.

---

## **1.4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

---

### **1.4.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen**

Durch das geplante Bauvorhaben wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind.

Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst u. a. auch die benachbarten Randbereiche des B-Plan Gebietes. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

---

#### **1.4.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Der OT Schönfließ wird der Großeinheit 'Ostbrandenburgische Platte (79)' mit der Untereinheit Westbarnim (790) zugeordnet. Beim Westbarnim handelt es sich um eine Abfolge von meist flachwelligen bis hügeligen Grundmoräneninseln und vereinzelt Endmoränenhügeln, von leicht welligen Sanderflächen sowie eingesenkten Rinnentälern. Es herrschen Sandböden vor.

---

#### **1.4.1.2 Lage und Topographie**

##### **Lage**

Das Plangebiet liegt ca. 600 m südlich des Dorfangers bzw. Zentrums von Schönfließ.



Es wird im Westen von der Glienicker Chaussee, im Norden von einem Graben mit angrenzenden Wohnbauflächen, im Osten von Baumschulflächen und im Süden von einem Feldweg (Reitweg) mit angrenzendem kleinen Fußballplatz begrenzt.

Das Plangebiet wird vollständig vom Schönfließer Pflanzenmarkt eingenommen. Hierbei handelt es sich um einen Gartenfachmarkt mit Baumschule.

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen direkt im Westen von der Glienicker Chaussee und Süden vom Reitweg.

### **Topographie**

Topographische Elemente aus der Sicht des Plangebiets sind im Norden der Schönfließer Dorfanger mit Kirche (ca. 600 m), die in W-O Richtung verlaufende Schildower Chaussee (B96a, ca. 600 m) und die Bahnstrecke Berlin-Oranienburg (ca. 1,5 km). Unmittelbar westlich verläuft die Glienicker Chaussee sowie ca. 800 m westlich das Bieselfließ, im Osten wiederum die B96a (ca. 800 m) und im Süden das Kindelfließ (ca. 1,3 km) bzw. in 3 km Entfernung die Stadtgrenze von Berlin.

---

### **1.4.1.3 Schutzgut Boden**

Laut Landschaftsplan (LP) des Amtes Schildow (Stand 1996) liegt Schönfließ im Bereich sickerwasserbestimmter Tieflehme und Sand. Im Siedlungsbereich, und somit auch im Plangebiet, finden sich zumeist Hortisole (Siedlungsböden) mit einem mittleren Versiegelungsgrad (bis ca. 60 %). Es liegen somit im Plangebiet Böden allgemeiner Funktionsausprägung (nach HVE) vor.

Das Plangebiet wies zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Versiegelungen in Form von 1 Wohn- und Verwaltungsgebäude, 3 gläsernen Verkaufshallen, Containern sowie gepflasterten oder geschotterten Kfz-Stellplätzen, Zuwegungen und Gartenwegen auf.

Im Bereich der unversiegelten Flächen befindet sich Baumschulware, die zum Verkauf bereit steht.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden können genannt werden:

- ◆ Bodenbeeinträchtigungen in Form von Verlust bzw. Einschränkung der Bodenfunktionen durch Überbauung.
- ◆ Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodenprofils im Bereich der überbauten Flächen bzw. der gärtnerisch genutzten Bereiche.
- ◆ Störungen durch regelmäßiges Betreten und Befahren.

Aufgrund der unversiegelten Bereiche sind jedoch folgende Bodenfunktionen gewährleistet:

- ◆ Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre,
- ◆ Bodenfilter und Pflanzenstandort,
- ◆ Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- ◆ Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- ◆ Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie
- ◆ Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

### **Altlasten**

Laut LP liegen innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen vor. Im LP wird jedoch das ca. 400 m nördlich liegende Gutsgelände als Altlast/Altlastenverdacht (L: hier landwirtschaftliche Betriebsstandorte, Lagerflächen) ausgewiesen.





#### Bewertung:

Das Plangebiet wird seit Jahren als Pflanzenmarkt genutzt. Es finden sich dementsprechende Strukturen, Versiegelungen usw., so dass hier mittlere bis hohe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vorliegen.

---

#### **1.4.1.4 Schutzgut Wasser**

Nach der hydrogeologischen Karte der DDR 0808-1/2, AV, Hennigsdorf b. Berlin/Berlin-Mitte, Maßstab 1:50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen liegt das Grundwasser im Bereich des Plangebiets als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von < 20 % vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei  $\leq 2$  m. Laut LP ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers hoch bis sehr hoch. Das Gebiet entwässert nach Westen bzw. Südwesten in die Havel.

Da das Plangebiet auch unversiegelte Bereiche besitzt kann generell gesagt werden, dass es für den Naturhaushalt eine gewisse Bedeutung besitzt, da der natürliche Stoffkreislauf nur teilweise beeinträchtigt wird. Das heißt, dass Niederschläge direkt in den Boden versickern können und somit zumindest eine Stabilisierung des Bodenwasserhaushaltes erreicht wird. In dessen Folge wird der Aufwuchs von Vegetation außerhalb der versiegelten Flächen ermöglicht. Zusätzlich werden potentielle Schadstoffeinträge abgepuffert sowie Niederschläge auf ihrer Passage von der Oberfläche zum Grundwasser im Boden gefiltert.

Markante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich grenzt jedoch ein Graben an. Des Weiteren verlaufen ca. 550 m nördlich bzw. ca. 1,3 km südlich der Breegraben und das Kindelfließ mit Kindelsee sowie ca. 800 m westlich das Bieselfließ. Der im Gutspark gelegene Teich, ca. 500 m nördlich, wird durch den Breegraben gespeist.

Des Weiteren befinden sich nordwestlich und südöstlich von Schönfließ diverse Kleingewässer im Bereich der offenen Agrarlandschaft.

#### Bewertung:

Aufgrund der o. g. Kriterien waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet durch Bebauung und anthropogene Nutzung vorhanden.

---

#### **1.4.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Oberhavel, der klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei  $-1$  °C im kältesten (Januar) und  $18,3$  °C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das Klimapotentiale beinhaltet, neben großklimatischen Aussagen, eine Auswertung des Mikroklimas mit den bestimmenden Parametern Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Windrichtung und -stärke usw. sowie Aussagen zur Lufthygiene, d. h. den Belastungsgrad der Luft. Die genannten Faktoren sind wesentlich für die Existenz und das Wohlbefinden von Pflanzen, Tieren und Menschen verantwortlich. Kleinräumig kann sich das Klima durch örtliche Gegebenheiten wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit bzw. Nutzung verändern. Die klimatischen Verhältnisse des Siedlungsbereiches unterscheiden sich aufgrund verdichteter



Bebauung von der offenen Landschaft durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, modifizierte Windrichtungen, erhöhte Temperatur, geringere Feuchte, geringere Sonneneinstrahlung, eventuell mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad. Hinzu kommen die im Vergleich zum Umland höheren Luftverunreinigungen.

Laut LP liegt Schönfließ innerhalb eines entlasteten Gebiets (relativ geringer Versiegelungsgrad, hoher Vegetationsanteil, relativ gutes Potential zur Kaltluftproduktion).

Starke lufthygienische (Lärm, Emissionen) und somit auch klimatische Beeinträchtigungen weisen jedoch die unmittelbar nördlich verlaufende Schildower Chaussee (Laut LaPro zwischen Bergfelde und Schönfließ Zentrum > 5.000 Kfz/Tag sowie vom Zentrum bis Schildow bis 5.000 Kfz/Tag) sowie die nordöstlich (Mühlenbecker Chaussee) und unmittelbar westlich verlaufende Glienicker Chaussee (L30, laut LapPro bis 2.500 Kfz/Tag) auf.

Des Weiteren verläuft ca. 1,5 km nördlich die Bahnstrecke Berlin-Oranienburg (laut LaPro >50 Züge/Tag), was vor allem eine weitere Lärmvorbelastung darstellt.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Schönfließ und wird somit im Norden und Westen von mehr oder weniger dichter Bebauung umgeben. Im Osten und Süden liegen unbebaute bzw. gering versiegelte Flächen (Baumschulflächen, Grün- und Gehölzflächen), so dass hier nur ein geringer Schutz gegenüber Windereignissen besteht.

Aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die umliegende Kulturlandschaft, mit ihren Grünland und Ackerflächen der Bieselheide, dem Frohnauer Forst im Südwesten und Westen, dem Bergfelder Forst im Norden und den Kindelfließ mit Kindelsee im Süden, wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, durch die starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen werden können. Diese durchgängigen Vegetationsbestände bilden klimatisch wirksame Bereiche und zeichnen sich durch die Fähigkeit der Staubfilterung, Sauerstoffproduktion als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte (in der kälteren Jahreszeit verstärkte Nebelbildung) aus. Neben der Sauerstoffproduktion ist die Vegetation zudem in der Lage, in gewissem Umfang Immissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus der Luft zu filtern.

Aufgrund der Lage an einer stark befahrenen Straße, innerhalb des Siedlungsbereichs (L30), liegen siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen (Kfz-Verkehr, Warmluft, Hausbrand,) im Plangebiet vor.

#### Bewertung:

Das Plangebiet kann aufgrund der Bebauung und Nutzung aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

---

### **1.4.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets gestaltet sich relativ abwechslungsreich. Es wird durch eine ausgeräumte, flachwellige, anthropogen geprägte Kulturlandschaft charakterisiert, die von weitläufigen Acker- und kleineren Grünlandflächen, landschaftsgliedernden Baumreihen, eingestreuten Feldgehölzen und kleineren Waldgebieten (zumeist im Bereich der Moränenkuppen) sowie größeren landschaftsprägenden Gewässern durchzogen ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Schönfließ. Schönfließ ist ein für die Gegend kleines, jedoch typisches Dorf, dessen Breite ca. 550 m in W-O Richtung beträgt. Die N-S Ausdehnung liegt bei ca. 1,3 km in der Länge. Die Wohnbebauung liegt in erster Reihe zur jeweiligen Straße.

Durch Schönfließ ziehen sich Gehölzstrukturen, die die Grünzonen innerhalb des Ortes vernetzen sowie überörtlich die Grünzonen von Mühlenbeck, Schildow, Bergfelde und



Glienicke/Nordbahn in Form von Alleen, Baumreihen sowie Hecken- bzw. Windschutzstreifen miteinander verbinden. Ansonsten sind in Schönfließ typische Dorfstrukturen anzutreffen wie Acker- und Gartenland, Wiesen, Ruderalfluren sowie Heckenstreifen, Laubgebüsch und Solitäräume.

Landschaftlich wertvolle Elemente, wie z. B. markante Waldgebiete und Oberflächengewässer, finden sich in Form der Bieselheide (ca. 800 m) und des Frohnauer Forstes (4 km) im Westen und Südwesten, des Bergfelder Forstes im Norden (ca. 2 km), des Gutsparks mit Gutsparkteich ca. 550 m nördlich des Plangebiets (Parkanlage wurde im 17. Jahrhundert angelegt, nach dem 2. Weltkrieg teilweise umgenutzt, derzeit verwildert).

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, Karte Störungsarme Landschaftsräume, befindet sich das Plangebiet außerhalb eines stärker besiedelten Gebietes (> 50–1.000 Einwohner/km<sup>2</sup>). Es liegen jedoch Beeinträchtigungen durch die o. g. Straßen L30 und B96a vor. Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, Karte Störungsarme Landschaftsräume, befindet sich das Plangebiet außerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes, innerhalb eines stärker besiedelten Gebietes (> 50–1.000 Einwohner/km<sup>2</sup>).

Dies wird auch durch die vorgefundenen Vorbelastungen in diesem Landschaftsraum im weiteren Umfeld des Plangebiets bestätigt. Zudem liegt die Region im Bereich der Warteschleife und am Rand der Einflugschneise des Flughafens Berlin-Tegel (Flughöhen oberhalb von 300 m). Laut LP liegt das Plangebiet innerhalb eines sonstigen Siedlungsgebietes. Nördlich befinden sich eine gut erhaltene Parkanlage und ein gut erhaltener Dorfanger.

Das Plangebiet selbst kann als typisch für derartig bebaute bzw. genutzte und somit mehr oder weniger stark anthropogen geprägte Bereiche innerhalb von Siedlungsflächen bezeichnet werden. Neben der vorhandenen Bebauung mit dem Wohn- und Verwaltungsgebäude, den 3 großen Glashallen und der verkehrstechnischen Erschließung befinden sich die mit Baumschulware bestandenen Flächen. Die hier befindlichen Gehölze und Stauden unterliegen dem Verkauf, so dass hier ein ständiger Wechsel erfolgt, da es keine angepflanzte Ware ist.

Das Schutzgut Landschaft ist demnach im Plangebiet vorbelastet.

Als landschaftlich wertvolles Element kann die an der Südgrenze außerhalb des Plangebiets im Bankettbereich des Reitweges verlaufende Baumreihe aus älteren Eichen bezeichnet werden, die südöstlich in ein Feldgehölz übergeht.

Auch im Uferbereich des nördlich, außerhalb des Plangebietes, verlaufenden Graben befinden sich lückige Gehölzstrukturen (zumeist Pappeln jüngeren Alters), die positiv wirken.

In Bezug auf das Landschaftsbild wird die Wertigkeit des Plangebiets als gering eingeschätzt.

#### Bewertung:

Das Landschaftsbild im Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen und Bebauung sowie vollständigen Einzäunung als negativ vorbelastet bezeichnet werden. Landschaftlich wertvolle Elementen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden, grenzen jedoch südlich in Form einer älteren Baumreihe an.

---

### **1.4.1.7 Schutzgut Mensch**

#### Schutzwürdige Bebauung

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion, Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen, wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Die nächste schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich ca. 20 m westlich und 40 m nördlich des Plangebiets (Einfamilienhäuser).



### **Vorbelastungen Plangebiet und im angrenzenden Umfeld**

Als Vorbelastung kann die jahrelange anthropogene gewerbliche Nutzung genannt werden. Im Umfeld können die Glienicker Chaussee (L30), die Schildower Chaussee (B96a), die Bahnstrecke Berlin-Oranienburg und die Lage in der Warteschleife bzw. am Rand der Einflugschneise des Flughafens Berlin-Tegel, als starke Vorbelastungen bezeichnet werden.

### **Freizeit- und Erholungsausstattung**

In Bezug auf die Erholung kann die Aussage getroffen werden, dass es sich um ein private, vollständig gewerblich genutzte Grundstücke handelt, welche vollständig eingezäunt und außerhalb der Betriebszeiten verschlossen sind.

Eine öffentliche Nutzung liegt nicht vor. Das Plangebiet wird nicht von Wegen oder Pfaden gequert, die öffentlich nutzbar sind. Durch gewerbliche Nutzung, die Einzäunung, den Graben im Norden und die Glienicker Chaussee im Westen liegen starke Trennwirkungen vor, die einer Erholungsnutzung entgegenstehen.

In Bezug auf die Erholung wird die Wertigkeit des Plangebiets als gering eingeschätzt.

Im angrenzenden Umfeld des Plangebiets kommen nur die vorhandenen Straßen und Wege sowie der Gutspark zur Erholung für die Allgemeinheit in Form von Spazierengehen, Joggen, Radfahren usw. in Frage und werden vor allem durch die Ortsansässigen genutzt. Hier liegen jedoch mehr oder weniger starke Einschränkungen bzw. Störungen in Form des Straßenverkehrs vor. Touristische Funktionen besitzen diese Wege nicht.

Die nördlich verlaufende Bahnstrecke wird von der S-Bahn befahren und stellt eine schnelle Verbindung nach Berlin und Oranienburg dar.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand, bis auf die gewerbliche Nutzung, zurzeit nicht im Plangebiet.

### **Bewertung**

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden. Eine öffentliche Nutzung ist nicht vorhanden.

Es kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem vorhandene Beeinträchtigungen bzw. Vorbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen, bedingt durch Kfz-Verkehr im Bereich der B96a und L30, vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Schönfließ und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

---

## **1.4.1.8 Schutzgut Vegetation/Tierwelt**

---

### **Potentiell natürliche Vegetation**

Entsprechend der Boden, Klima und Grundwasserverhältnisse wäre in diesem Bereich des Westbarnims und somit auch im Plangebiet der Traubeneichen- Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

---

### **Schutzgebiete**

Entlang der Nordseite der Schildower Chaussee (B96a, ca. 600 m nördlich) verläuft über einen kurzen Abschnitt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Westbarnim (DE 3246-602), das den OT Schönfließ vollständig umgibt.

Westlich, in 3 km Entfernung, befindet sich das FFH-Gebiet Tegeler Fließtal (DE 3346-304).

Nördlich, in 2,5 km Entfernung, liegt das FFH-Gebiet Toter See (DE 3346-303).



Südlich, in ca. 1 km und 3,5 km Entfernung, befinden sich das NSG Kindelsee-Springluch (DE 3346-501) sowie das FFH-Gebiet Eichwerder Moorwiesen (DE 3346-302).

Geschützte Biotope bzw. Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Eine zukünftige Ansiedlung erscheint derzeit, aufgrund der vorhandenen Strukturen, eher unwahrscheinlich.

Nördlich des Plangebiets liegt der Gutsparkteich. Hierbei handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Kleingewässer.

Entlang der B96a und der L30 ziehen sich außerhalb der Ortslage von Schönfließ Alleen, die nach § 29 BNatSchG geschützt sind.

Naturdenkmale bzw. geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

---

## **Biotoptypen**

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte nach dem Biotopkartierungsschlüssel des Landes Brandenburg (Biotopkartierung Brandenburg -Kartierungsanleitung, Hrsg. Landesumweltamt, 2004).

### **Plangebiet:**

Das Plangebiet stellt die gewerblich genutzte Fläche eines Gartenfachmarktes mit Baumschulnutzung (11250), Zuwegungen (12612/12653), Stellplätzen (12641/12642/12643) dar. Aufgrund der vorgefundenen intensiven Nutzungsstrukturen wird die Wertigkeit des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht als gering eingeschätzt.

### **Umgebung Plangebiet:**

Das Plangebiet wird im Westen von der asphaltierten B96a Glienicker Chaussee (12612) begrenzt. Diese wird auf der Ostseite von einem gepflasterten Gehweg begleitet. Die vorhandenen Bankettstreifen wurden mit Grasland (051522) begrünt, die regelmäßig gemäht werden. Die Wertigkeit von Straße, Gehweg und Bankettstreifen kann als sehr gering eingeschätzt werden. Westlich grenzen an die Straße Wohnbauflächen (12260) und gewerbliche Bauflächen (12310, Kfz-Werkstatt, Autohandel) mit einer geringen bis maximal mittleren Wertigkeit.

Des Weiteren verläuft hier eine ältere lückige Baumreihe (071422), deren Wertigkeit als hoch eingeschätzt werden kann.

Im Norden begrenzt ein weitgehend naturferner Graben (011331) das Plangebiet, der von lückigen jüngeren Gehölzstrukturen (Pappeln, Holunder) begleitet wird. Die Wertigkeit dieser Strukturen kann als maximal mittel eingeschätzt werden. Nördlich befinden sich dann Wohnbauflächen (12260) mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit.

Im Osten befindet sich weiteres Betriebsgelände mit Schotterwegen (12653) und Baumschulflächen (11250). Aufgrund der intensiven Nutzungsstrukturen durch Begehen, Befahren, Gehölzpflege, Gehölzwechsel, ist die Wertigkeit nur gering.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Reitweg (Schottweg 12653) begrenzt. Die Wertigkeit des Weges ist gering.

Auf der Nordseite des Weges befindet sich eine ältere lückige Baumreihe aus Eichen (071422). Die Wertigkeit kann als hoch eingeschätzt werden.

Südlich bzw. südöstlich grenzen ein kleiner Bolzplatz (10171) sowie ein Feldgehölz (07112) an den Weg. Die Wertigkeit des Bolzplatzes ist gering, die des Feldgehölzes hoch.



---

## Gehölze

Die Gemeinde Mühlenbecker Land mit OT hat eine eigene Baumschutzsatzung, die für die im Zusammenhang bebauten OT sowie auf Bereiche mit einem B-Plan anwendbar ist. Da es sich beim Plangebiet um einen B-Plan handelt, gilt somit die Baumschutzsatzung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze vorhanden.

---

## Fauna

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor (Landschaftsplan), so dass hier eine faunistische Bestandsaufnahme im Zeitraum März 2018 bis Juli 2018 in Form von mehreren Begehungen erfolgte (Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Säugetiere und Insekten).

Die Kartierungen sind abgeschlossen. Die vorgefundenen Arten werden im Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist derzeit in Bearbeitung.

Im Plangebiet wurde die Bachstelze als Brutvogel vorgefunden. Des Weiteren fanden sich zwei alte Nester der Bachstelze, die nicht besetzt waren. Die Art ist somit seit mehreren Jahren im Plangebiet Brutvogel. Des Weiteren wurde die Amsel als Nahrungsgast im Plangebiet kartiert.

Weitere Brutvögel wurden im Plangebiet nicht festgestellt, was auch nicht weiter verwunderlich ist, da eine intensive Nutzung erfolgt. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich fast ausschließlich um Baumschulware, die zum Verkauf oder Abtransport bereit steht, so dass hier keine Möglichkeit der Brut gegeben ist.

Es kann demnach eingeschätzt werden, dass das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Brutvögel besitzt.

---

### 1.4.1.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmale vorhanden. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal Nr. 70092, eine bronzezeitliche Siedlung sowie ein mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern von Schönfließ. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht in diesem Bodendenkmal.

In der Umgebung stehen die Dorfkirche (Am Anger 5, ca. 650 m nördlich) und das Verwalterhaus des Gutes Schönfließ (Dorfstraße 1, ca. 550 m nördlich) unter Denkmalschutz.

Als historische Wegeverbindungen gelten die L30 Glienicker Chaussee im Norden, die L30 im Westen und die B96a Schildower Chaussee im Norden.

Von besonderem kulturhistorischen Wert und Interesse sind sogenannte Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen. Der Wert ist deshalb so hoch, da sie Zeugen ehemaliger Nutzungsformen sind und der Reaktivierung alter, in Baumschulen nicht mehr kultivierter, Obstsorten dienen. Eine Streuobstwiese wurde im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorgefunden.



### 1.4.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die derzeitige intensive Nutzung des Plangebiets die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: intensiv gewerblich genutzter Standort  $\Rightarrow$  vorhandene Lärmbeeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Umgebung durch Straßenverkehr und Siedlungstätigkeit  $\Rightarrow$  nur geringe Erholungseignung für die Öffentlichkeit da vollständige Einzäunung, fehlende öffentliche Erschließung und Privatgrundstück
- Schutzgut Tierwelt: vorhandene Beeinträchtigungen des Geländes durch jahrelange gewerbliche Nutzung  $\Rightarrow$  aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten Ausbildung von Habitatstrukturen des Siedlungsbereiches
- Schutzgut Pflanzen: vorhandene Vegetation großflächig durch intensive Nutzung geprägt  $\Rightarrow$  einseitige Vegetationsausbildung  $\Rightarrow$  Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Boden: lokale Beeinträchtigungen durch Bebauung und Bodenbearbeitung  $\Rightarrow$  somit vorhandene Beeinträchtigungen der oberen Bodenschicht  $\Rightarrow$  beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter in diesen Bereichen
- Schutzgut Wasser: lokal versiegelte Fläche  $\Rightarrow$  großflächige Versickerung vor Ort da hoher Grundwasserstand und wasserdurchlässige Bodenschichten  $\Rightarrow$  Wasserspeicherung vor Ort da Gehölze im Plangebiet
- Schutzgut Klima/Luft: hoher Vegetationsanteil, lokale Beeinträchtigung durch Versiegelung, Hauptwindrichtung NW/W/SW und somit relativ ungeschützte Lage am Ortsrand  $\Rightarrow$  mittlere Aufheizung da Flächen mit Vegetation und Gehölzstrukturen (Baumschulware) bestanden
- Schutzgut Landschaft: Privatgrundstücke bzw. vollständige Einzäunung und somit eingeschränkte Begehbarkeit



---

## 2. Quellenverzeichnis

- Hydrogeologische Karte der DDR 0808-1/2, AV, Hennigsdorf b. Berlin/Berlin-Mitte, Maßstab 1:50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen
- Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, Hrsg. LUA Brandenburg
- BauGB, BauNVO, PlanzV, Beck Texte im dtv, 26. Auflage
- Vegetation in Mitteleuropa mit den Alpen in ökologischer Sicht, Heinz Ellenberg, Hrsg, Ulmer Verlag Stuttgart, 1986 - 4. Auflage
- Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa, Heinz Ellenberg et. Al., Veröffentlichung des Lehrstuhls für Geobotanik der UNI Göttingen, Hrsg E. Goltze Verlag KG Göttingen, 1991
- Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Josef Blab, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Hrsg, Kilda Verlag Bonn-Bad Godesberg, 1993
- Arten- und Biotopschutz, Giselher Kaule, UTB, 2. Auflage, 1991
- Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Eberhard Scholz, Hrsg, Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam, 1962
- Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland, Karte der oberflächennahen Lockergesteine, M 1:200.000, Hrsg, MUNR, 1991
- Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland, Potentielle natürliche Vegetation, Karte M 1:200.000 und textliche Erläuterung, Hrsg, MUNR, 1991
- Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro, 2001)
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engere Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV, 4/95)
- Landschaftsplan (LP) des Amtes Schildow (Stand 1996)
- DIN 18915 Bodenarbeiten
- DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18920 Schutz von Bäumen und Sträuchern
- Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4)





## 3. Anlagen

### 3.1 Fotodokumentation



Bild 1: Blick von Süden auf den gepflasterten Parkplatz im Westteil des Plangebiets



Bild 2: Blick von Westen auf die große Glashalle im Südwestteil des Plangebiets





Bild 3: Blick von Norden auf die kleinere Halle an der Südgrenze des Plangebiets



Bild 4: Blick von Westen auf Baumschulware und die Halle im Zentrum des Plangebiets



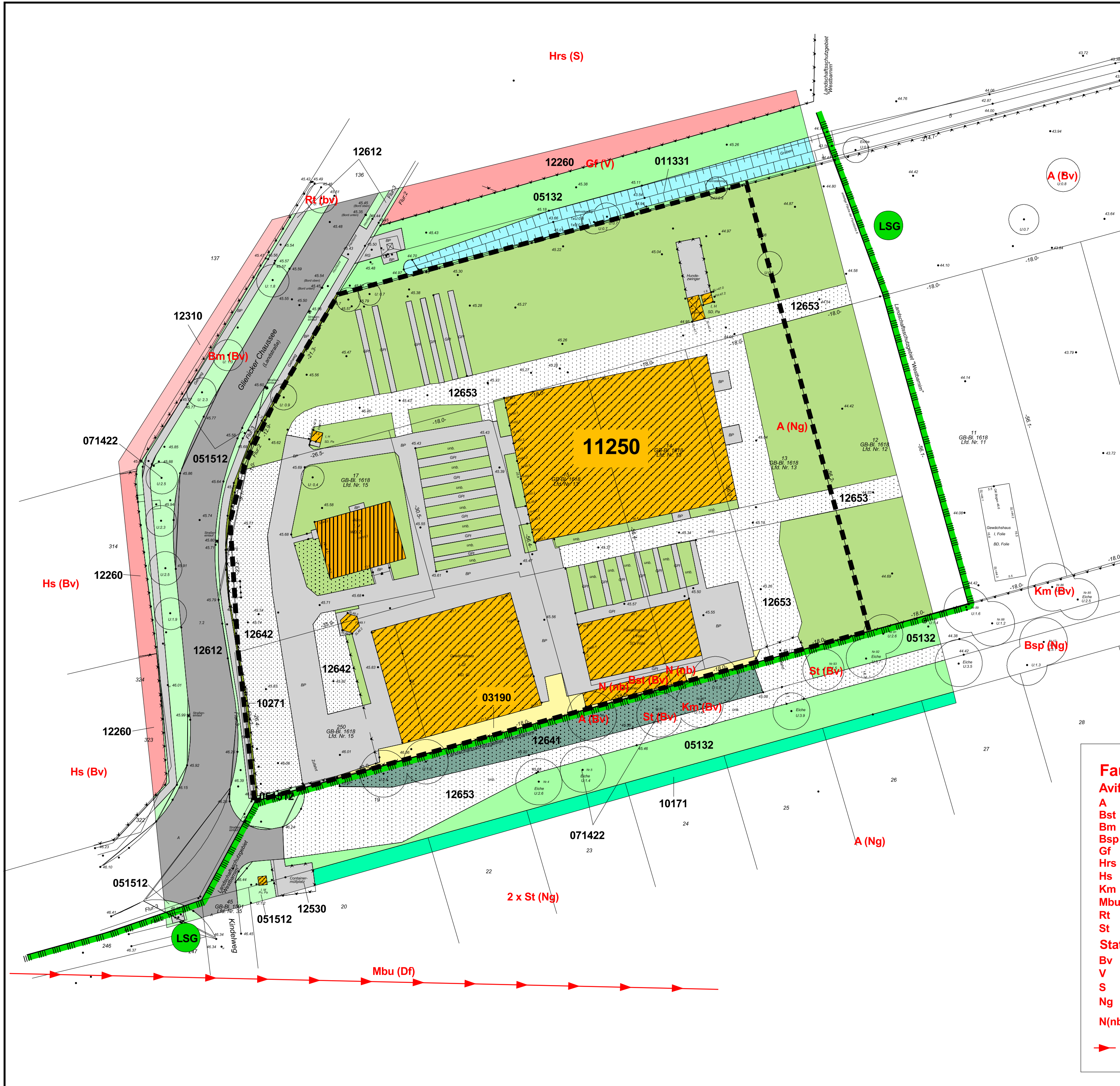


Bild 5: Blick auf Schotterweg und Baumschulware im Nordteil des Plangebiets



Bild 6: Blick von Osten auf Schotterweg und Baumreihe südlich des Plangebiets





### Legende Bestand

#### Biotoptypen

	11250 Baumschule/Erwerbsgartenbau (11250), voll-, teil und unversiegelt
	Wohnhaus und Büro, vollversiegelt
	Gewächshäuser, Container, Schuppen, Pavillion, vollversiegelt
	Einzelhausbebauung, voll-, teil- und unversiegelt (12260)
	gewerbliche Bebauung, voll-, teil- und unversiegelt (12310)
	Asphaltstraße, vollversiegelt (12612)
	Gehweg (12612), vollversiegelt
	Container-Müllplatz (12530), vollversiegelt
	Beton, Betonpflaster, Betonplatten, vollversiegelt
	Schotterfläche oder -weg (12653), teilversiegelt
	Parkplatz mit Schotter befestigt (12642), teilversiegelt
	Stellplatz Baumschulware mit Schotter befestigt, teilversiegelt
	Stellplatz oder Einschlagplatz Baumschulware, unversiegelt
	Parkplatz mit Intensivgrasland (12641), unversiegelt
	aufgelassenes Grasland, unversiegelt, (05132)
	Intensivgrasland, artenarm, unversiegelt, (051512)
	Graben weitgehend naturfern unbeschattet, unversiegelt, (011331)
	Rabatte mit Bodendeckern, unversiegelt (10271)
	vegetationsfreie arme Sandfläche, unversiegelt (03190)
	Bolzplatz mit Rasen, unversiegelt (10171)
	Baumreihe lückig (071422), unversiegelt
	Einzelbaum, unversiegelt
	Flurstücksgrenze
	Höhen in m ü. DHHN92
	Plangebietsgrenze
	LSG Westbarnim (DE 3246-602)

### Fauna

Avifauna	
A	Amsel
Bst	Bachstelze
Bm	Blaumeise
Bsp	Buntspecht
Gf	Grünfink
Hrs	Hausrotschwanz
Hs	Hausperling
Km	Kohlmeise
Mbu	Mäusebussard
Rt	Ringeltaube
St	Star
Status	
Bv	Brutvogel
V	Brutverdacht
S	Singwarte
Ng	Nahrungsgast
N(nb)	Altes Nest nicht besetzt
	Durchflug

Dipl.-Ing. Frank Schulze  
Büro für Umweltplanungen  
Kameruner Weg 1  
14841 Pahlmirenaus  
Tel./Fax: 033237/85809, Funk: 0171/522804C

---

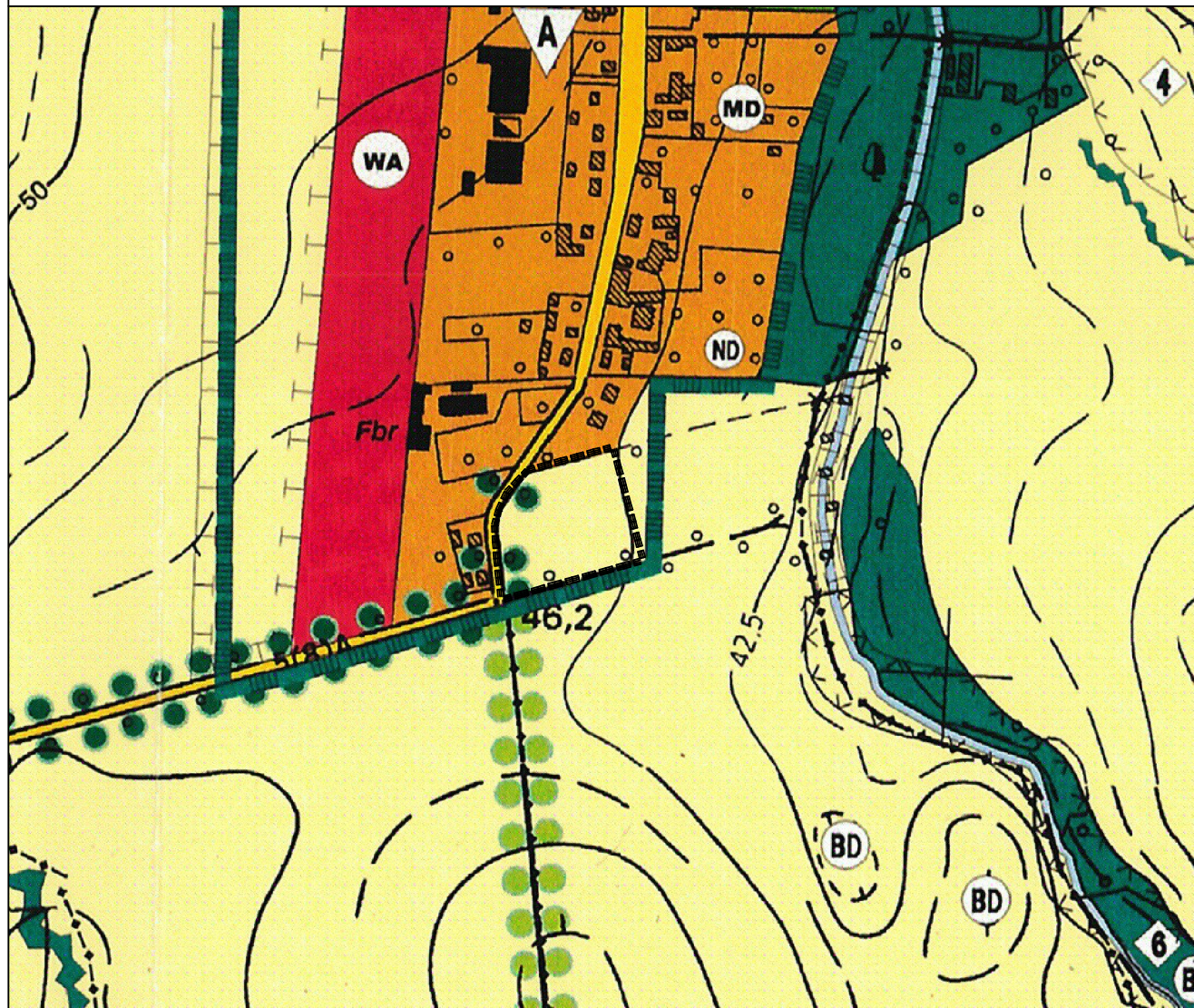
### Bestandsplan

<b>Projekt-Nr.:</b> L0118	<b>Umweltbericht</b> zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ	
<b>Auftraggeber:</b>	Rainer Wille, Glienicke Chaussee 4 a-c 16567 Mühlentack OT Schönfließ	
<b>Maßstab:</b> 1:500	<b>Datum:</b> Dezember 2018	<b>geändert am:</b>

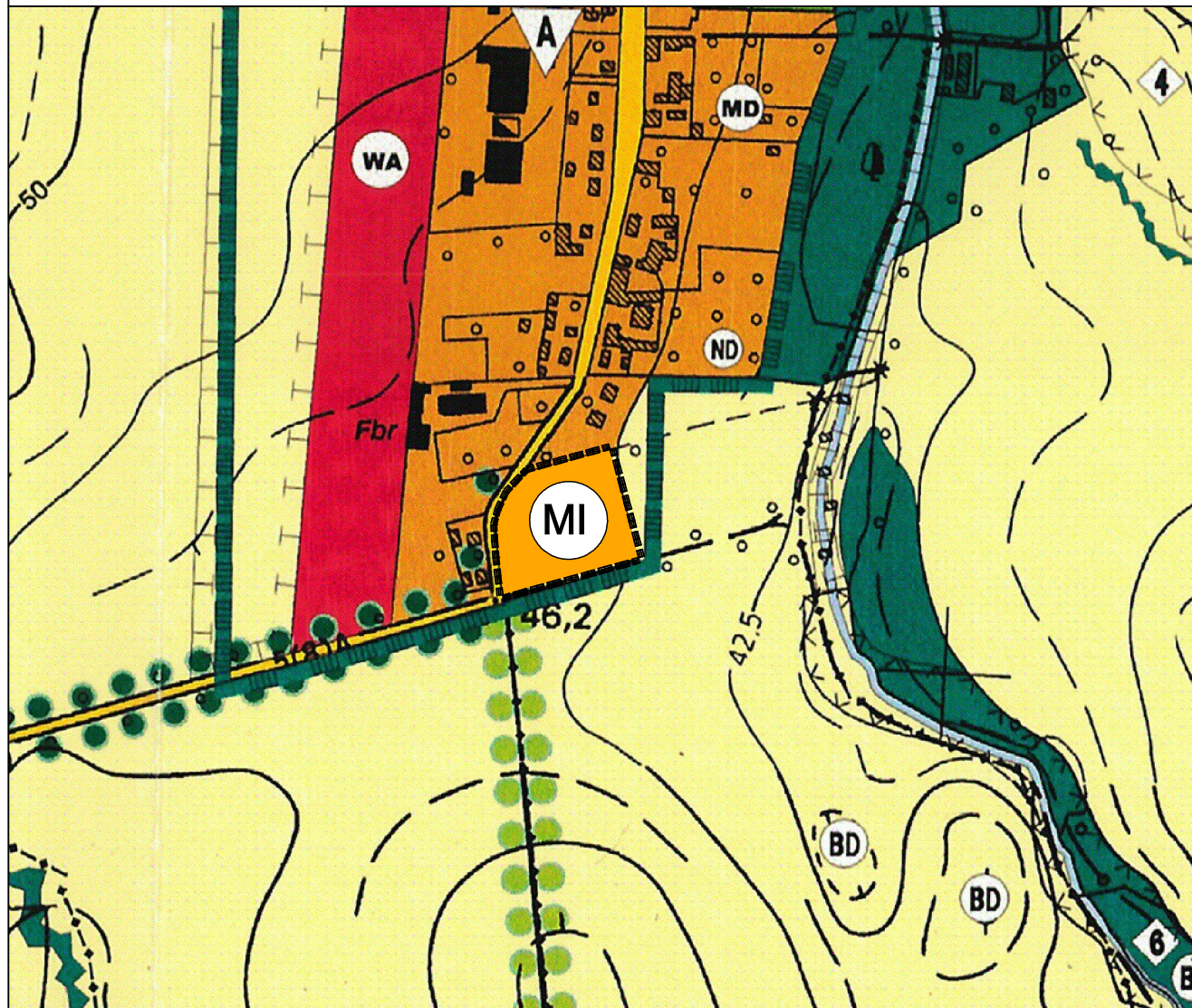


# Planzeichnung zur Teiländerung des Flächen-nutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ

## Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes



## Teiländerung des Flächennutzungsplanes



### Planzeichenerklärung

**Bauflächen**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

**M** Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

**Baugebiete**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

**MI** Mischgebiete  
(§ 1 Abs. 2 Nr.6 BauNVO)

**MD** Dorfgebiete  
(§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

**Flächen für den örtlichen Verkehr und Hauptverkehrswege**  
(§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**  
(§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB)

Wasserflächen

**Flächen für die Landwirtschaft und den Wald**  
(§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für den Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB und Abs.4)

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts\*

**Schutzgebiete und Schutzobjekte:\***

**Geschützte Biotope** (§ 32 BbgNatschG)

Nur symbolhafte Darstellung, wenn Fläche unter 0.5ha liegt

Moore, Großseggenwiesen

Weidengebüsche nasser Standorte, Moor- und Bruchwälder, Erlen-Eschenwälder, Pappel-Weiden-Weichholzwälder

**Naturdenkmal**

Erhalt und Pflege von Alleen und Baumreihen (§ 31 BbgNatschG)

Neuanlage von Alleen

Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur

Symbolhafte Darstellung

**Sonstige Planzeichen**

**Altlastverdachtsfläche\*** (§ 5 Abs.3 BauGB)

**Bodendenkmale\*** (§ 5 Abs.4 BauGB)  
flächige Bodendenkmale s. Erläuterungsbericht Beikarte 4\*

\* nachrichtlich übernommen

Grenze des Änderungsbereiches der FNP-Änderung

### Gesetzliche Grundlagen:

Bund

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 30. Juli 2017 (BGBl. I S.2808).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1, Absatz 76 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Verordnung zum Schutz des Grundwassers (Grundwasserverordnung GrwV) vom 09. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz BWaldG) vom 02. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75).

Land Brandenburg

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg für Brandenburg bekannt gemacht am 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.235).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II/15, Nr. 24).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. II/13, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. II/16, Nr. 5).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. II/04, Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 33).

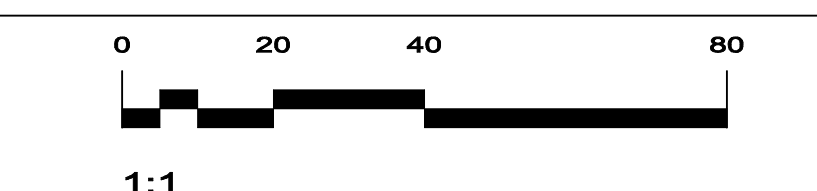
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. II/12, Nr.20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. II/17, Nr. 28).

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. II/97, Nr.05, S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. II/16, Nr. 5).

Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung SAufEV) vom 08. Januar 2010 (GVBl. II/10, Nr.01).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. II/04, Nr. 09, S.215).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. II/16, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. II/18, Nr. 25).



### Verfahrensvermerke:

1. Am 08.10.2018 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land mit Beschluss-Nr. III/0670/18 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land am 07.11.2018 (Nr. 6/2018, S. 22) erfolgt.

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

2. Die Planungsanzeige und die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 19.09.2018 gestellt worden.

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, im Rathaus Mühlenbeck, Liebenwalder Str. 1 erfolgt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land (Nr. .... /.....) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... und durch Übersendung des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, einschließlich Begründung und Umweltbericht, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am ..... mit dem Beschluss-Nr. .... den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, einschließlich Begründung und Umweltbericht, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes, einschl. Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, im Rathaus Mühlenbeck, Liebenwalder Str. 1 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land (Nr. .... /.....) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... und durch Übersendung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, einschließlich Begründung und Umweltbericht, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

Flächennutzungsplan Vervielfältigung mit Genehmigung der Gemeinde Mühlenbecker Land:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ, in Kraft getreten am 18.03.2003

Kartgrundlage:  
Automatisiertes Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom 21.03.2018

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten:  
© Geobasis-DE/LVermGeo Brbg

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. .... die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist schriftlich mitgeteilt worden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. .... die Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Bereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, beschlossen.

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

9. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Bereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom ..... (Aktz.: ..... ) die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit ..... Maßgaben und ..... Auflagen erteilt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land ist am ..... mit Beschluss-Nr.: ..... der Maßgabe beigetreten und hat deren Erfüllung bestätigt.

Mit Schreiben vom ..... wurden der höheren Verwaltungsbehörde die Erfüllung der Maßgaben sowie der Auflagen angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom ..... (Aktz.: ..... ) die Erfüllung der Maßgaben und der Auflagen bestätigt.

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel

10. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Bereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

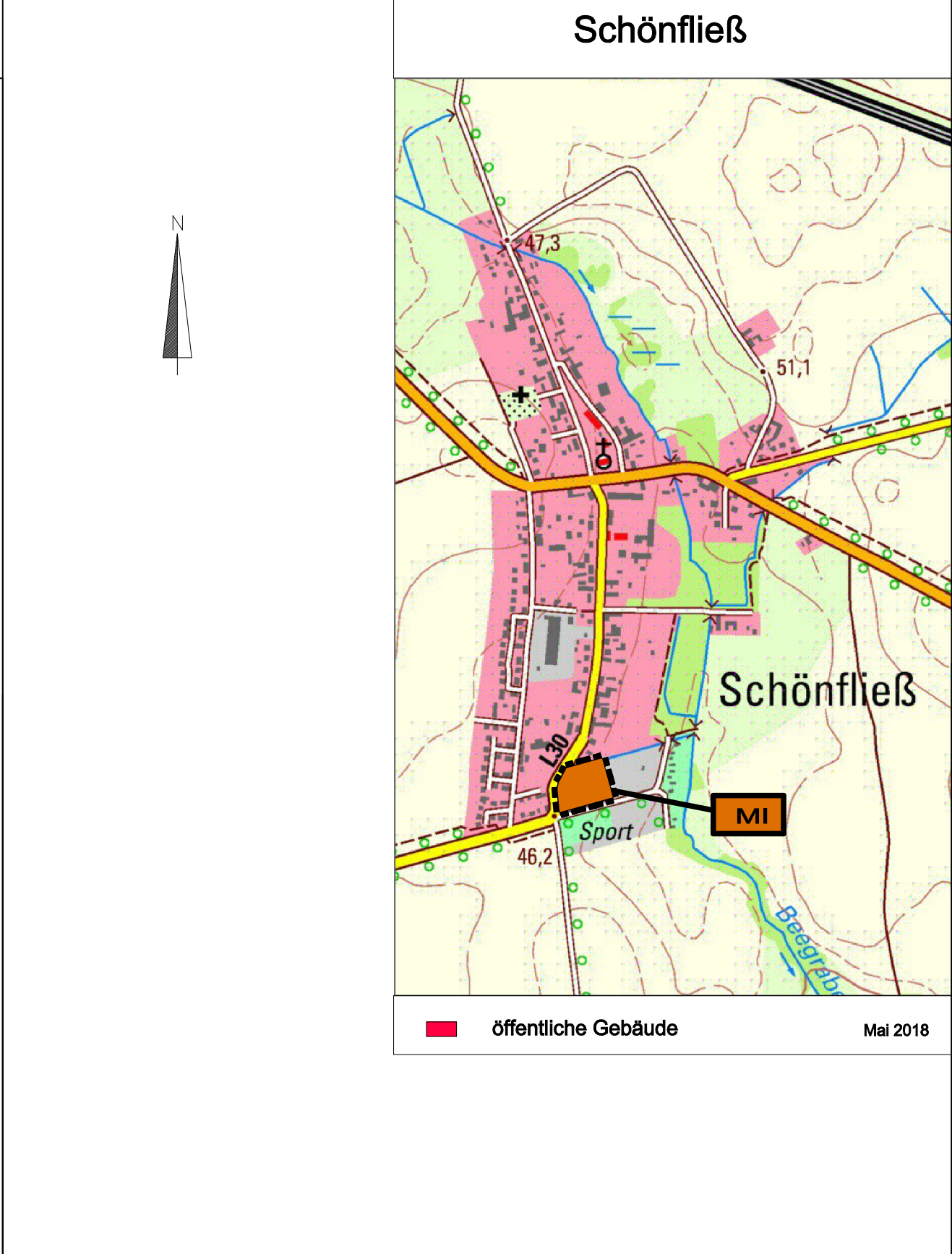
Siegel

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ und die Erstellung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land (Nr. .... /.....) gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Bereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten (§ 6 Abs. 6 BauGB).

Mühlenbeck, den..... Bürgermeister

Siegel



Index	Datum	Name	Änderung

Planträger: **Gemeinde Mühlenbecker Land**  
**Liebenwalder Straße 1**  
**16567 Mühlenbecker Land**



Planer: **FREIE ARCHITEKTIN DIPL.-ING. (FH) K. GERTH**  
**Weststraße 2 in 06785 Oranienbaum-Wörlitz**  
**Tel.: (034904) 490 265 - Mobil: (0160) 236 03 25**  
**kathleengert@aol.com - www.rik-net.com**



**Ruppiner Ingenieur Kooperation**  
**Ingenieurnetzwerk für Architektur und Bauplanung**  
**B.Kastner, Gartenstraße 5b in 16827 Alt Ruppin**  
**Tel.: +49 3391 / 77 13 80 / Fax +49 3391 / 77 13 81**



Vorhaben: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes" OT Schönfließ**

Darstellung: **Teiländerung des Flächennutzungsplanes Schönfließ**

Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:	Code:
<b>Schönfließ</b>	<b>2</b>	<b>6 teilw., 13, 14, 15, 17, 250</b>	.
Verantw. Bearbeiter:	Bauvorlageberechtigter Architekt:	Maßstab:	Blatt-Nr.:
<b>DL B. Kastner</b>	<b>Architektin Dipl.-Ing. (FH) K. Gerth</b>	<b>1 : 5.000</b>	<b>01-01</b>