

Gemeinde Mühlenbecker Land



Beschluss

Vorlage Nr.: III/0721/18
 Beschluss Nr.: III/0721/18/33

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

eingereicht am: 12.03.2019

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	17	16	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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ, Stand Dezember 2018 mit Begründung, Umweltbericht, Umweltgutachten und Eingriffsregelung, Bestandsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr.36
- Nachweis der Versiegelungsfläche vor und nach dem Eingriff
- Biotopkartierung vor und nach dem Eingriff

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:

BEBAUUNGSPLAN GML NR. 36

**„Wohnen auf dem Gelände
des Pflanzenmarktes“**

- 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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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

Planträger:	Gemeinde Mühlenbecker Land Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Tel. 033 056 / 84121 Fax 033 056 / 841-70
Vorhabenträger:	Rainer Wille Glienicker Chaussee 4a-c 16567 Mühlenbeck OT Schönfließ Tel. 033 056 / 76500 Fax 033 056 / 76016
Planbereich:	Gemarkung: Schönfließ Flur 2 Flurstücke: 6 (teilweise), 13, 14, 15, 17, 250 Glienicker Chaussee 4 a-c 16567 Mühlenbeck, OT Schönfließ
Entwurfsverfasser:	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 56 plus 1 Deckblatt
und in einem Zeichnungsteil drei
Zeichnungen



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	8
2. Anlass der Planung	9
3. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	9
4. Ziel und Zweck der Planung	13
5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	13
5.1 Landesplanerische Zielvorgaben	13
5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben	15
5.3 Gemeindliche Planungen	16
6. Bestandsanalyse	18
6.1 Ökologische und klimatische Situation	18
6.1.1 Geologie und Hydrologie	18
6.1.2 Bodenkundliche Situation	19
6.1.3 Klimatische Situation	19
6.1.4 Landschaftliche Situation	21
6.1.5 Arten- und Biotoppotential	23
6.1.6 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte	29
6.2 Nutzungssituation	31
6.2.1 Derzeitige Nutzungssituation	31
6.2.2 Künftige Nutzungssituation	31
6.3 Altlasten und Kampfmittel	32
6.4 Medientrassen	32
6.5 Denkmale und Bodendenkmale	33
7. Planerische Umsetzung	33
7.1 Beschreibung des Planvorhabens	33
7.1.1 Baukörper	34
7.1.2 Funktionelle Gestaltung	34
7.1.3 Individueller Wohnbereich	35
7.1.4 Baukonstruktion	36
7.1.5 Haustechnik	36
7.1.5.1 Sanitärinstallation	36
7.1.5.2 Wärmeversorgung	37
7.1.5.3 Lüftung	38
7.1.5.4 Elektroinstallation	38
7.1.5.5 Brandmeldeanlage	38
7.1.5.6 Notrufanlage	38
7.1.5.7 Sicherheitsbeleuchtung	38
7.1.5.8 Satellitenempfangsanlage	38
7.1.5.9 Telefonanlage	39
7.1.5.10 Türsprechanlagen	39

	Seite	
7.1.5.11	Personenaufzug	39
7.1.5.12	Blitzschutzanlage	39
7.1.5.13	Müllentsorgung	39
7.2	Außenanlagen	39
7.3	Erschließung	40
7.4	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr	41
7.5	Grünordnung	42
8.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	44
8.1	Art der baulichen Nutzung	44
8.2	Maß der baulichen Nutzung	44
8.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	44
8.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	44
8.3	Baugrenzen	45
8.4	Führung von Versorgungsleitungen	45
8.5	Verkehrsflächen	45
8.6	Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	46
8.6.1	Regenwasserversickerung und Grundwasser	46
8.6.2	Geländeregulierungen	47
8.6.3	Grünordnungsplanung	47
8.6.4	Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als sonstige örtliche Festsetzungen	47
8.7	Nachrichtliche Übernahmen	48
9.	Auswirkung der geplanten Maßnahmen	48
9.1	Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz	48
9.2	Auswirkungen auf die Umwelt	50
9.3	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	50
9.4	Belange des Verkehrswesens - Verkehrerschließung und Verkehrsaufkommen	50
9.5	Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen	51
9.6	Belange der Energieversorgung	52
9.7	Belange der Wasserversorgung und der Abwasser- beseitigung	52
9.8	Belange der Gasversorgung	52
9.9	Belange der Land- und Forstwirtschaft	52
9.10	Belange der Bodenordnung	52
9.11	Belange der Geologie und des Bergbaus	52
9.12	Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes	53
10.	Kosten der Planung und Rückbau	53
11.	Zusammenfassung	53
	Abkürzungen	56

Abbildungen

	Seite
Abb. 1: Großräumliche Lage von <i>Schönfließ</i> . Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert. (Quelle: <i>Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG</i>)	10
Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage <i>Schönfließ</i> (Quelle: <i>Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg</i>)	11
Abb. 3: Lage und Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in <i>Schönfließ</i> . (Quelle: <i>Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg</i>)	12
Abb. 4: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde <i>Mühlenbecker Land</i> für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT <i>Schönfließ</i> . (Quelle: <i>Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003</i>)	17
Abb. 5: Geomorphologische Lage von <i>Schönfließ</i> (rote Markierung) im Grenzbereich der <i>Spandau-Oranienburger Havelniederung</i> (graue Schraffur) und dem <i>Westbarnim</i> . (Quelle RIK: <i>gestaltet nach : SCHULTZE.; Prof.Dr.Dr. SCHULZE, Joachim H.; Die naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik, Gotha 1955</i>)	18
Abb. 6: Die erhebliche Konzentration an Baumschulware, hier im östlichen Bereich des <i>Pflanzenmarktes</i> , ist in ihrer luft-hygienischen Bedeutung als Absorptionsfilter nicht zu unterschätzen. (Foto RIK: <i>P2060028.JPG</i>)	21
Abb. 7: Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um <i>Schönfließ</i> . Die Lage des Plangebietes ist rot markiert. Ausgedehnte Feldfluren umschließen das charakteristische <i>Angerdorf</i> . Östlich verläuft am Ortsrand von Nord nach Süd der <i>Beegraben</i> und ca. 800 m westlich das <i>Bieselfließ</i> . (Quelle: <i>Google</i>)	22
Abb. 8: Blick auf den Haupteingang der <i>Glashaus-Verkaufsfläche</i> (Foto RIK: <i>P1010017.JPG</i>)	24
Abb. 9: Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des <i>Mehrfamilienwohnhauses</i> . (Foto RIK: <i>P2060018.JPG</i>)	24

	Seite
Abb. 10: Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich. <i>(Foto RIK: P1010028.JPG)</i>	25
Abb. 11: Der <i>Reitweg</i> in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind. <i>(Foto RIK: P1010050.JPG)</i>	27
Abb. 12: Die Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ. Rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen. <i>(Foto RIK: P1010038.JPG)</i>	28
Abb. 13: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km. <i>(Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg)</i>	30
Abb. 14: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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>	31
Abb. 15: 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>	43

Seite

Tabellen

Tabelle 1:	Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.	11
Tabelle 2:	Klimawerte (30-jährige Mittelwerte seit 1981) für die Station Berlin-Tegel.	20
Tabelle 3:	Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	23
Tabelle 4:	Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	26
Tabelle 5:	Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.	49

Zeichnungen

- Zeichng.Bl.-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.Bl.-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.Bl.-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

Der Bauherr beabsichtigt als Vorhabenträger 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. Durch die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses soll zum einen die Bindung wichtiger Mitarbeiter an den Pflanzenmarkt erfolgen und zum anderen ist dadurch das Gelände auch zu den Schließzeiten bewohnt, was möglichen Einbrüchen und Vandalismus entgegenwirkt.

Planungsanlass ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 WE

Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB¹ zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

Baugebiet ist dem § 35 BauGB zuzuordnen

Vorhabenträger 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. Der Pflanzenmarkt ist damit dem Baumschulen- und Erwerbsgartenbau zuzuordnen.

Umgebung des Plangebietes ist als Baumschulen und Erwerbsgartenbau einzustufen

Die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses unterliegt nicht der Privilegierung nach § 35 BauGB¹. Hierzu ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, unumgänglich, im vorliegenden Fall wird dieser mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

es ist ein qualifizierter Bebauungsplan notwendig

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan², der zunächst nur für die neuen Bundesländer galt. Er ist eine Paketlösung für Bauträger und Investoren. Der entscheidende Aspekt dabei ist, dass zwischen dem Investor und der Gemeinde *ein Städtebaulicher- bzw. ein Erschließungsvertrag* abzuschließen ist. In ihm verpflichtet sich der Investor alle anfallenden Vorhaben- und Erschließungskosten, einschließlich aller Planungskosten, für sich und seinen Rechtsnachfolger zu übernehmen.

Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für Städtebaulichen-/ Erschließungsvertrag

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 ent-

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist unumgänglich

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

² Der *Vorhaben- und Erschließungsplan* wurde zunächst durch § 55 BauZVO für das Gebiet der ehemaligen DDR eingeführt und durch § 246 a Abs.1 BauGB für die neuen Bundesländer übernommen. Mit § 7 des BauGB-MaßnG wurde er dann bundesweit eingeführt und dann in § 12 BauGB als *vorhabenbezogener* Bebauungsplan eingebracht.

sprechend geändert werden. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es empfiehlt sich die Planfläche künftig als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen.

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 Parallel-
verfahren*

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers vom 29.06.2018 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB und der Beschluss der Gemeindevertretung Mühlenbecker Land vom 08.10.2018 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen sowie ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzuleiten³. Grundlage des Antrages ist der bei der Gemeinde eingereichte Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem der Vorhabenträger seine Planungsabsichten erläutert hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist also ein erläuternder Plan, der im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht Bestandteil des künftigen Satzungsbeschlusses wird.

*Antrag des
Vorhabenträgers
vom 29.06.2018*

3. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

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*

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.

*Verkehrs-
bindung von
Schönfließ*

³ 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.

Die Kreisstadt Oranienburg ist der Sitz des Landkreises Oberhavel⁴. 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)

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 Plangebietes

⁴ Landkreis Oberhavel; Adolf-Dechert-Straße 1 in 15515 Oranienburg, Tel.: 03301 / 601-0, Fax: 03301 / 601-111.

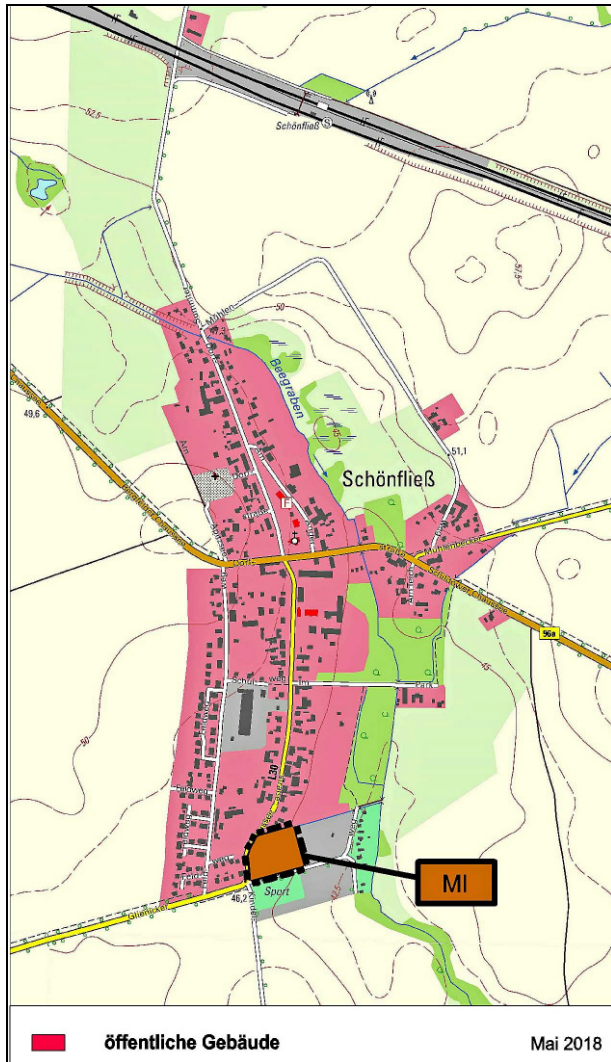


Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ.
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

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.

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

Tabelle 1

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (Abb. 3):

*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 betragen⁵:

Koordinaten

Hochwert: 5834639
Rechtswert: 32387665

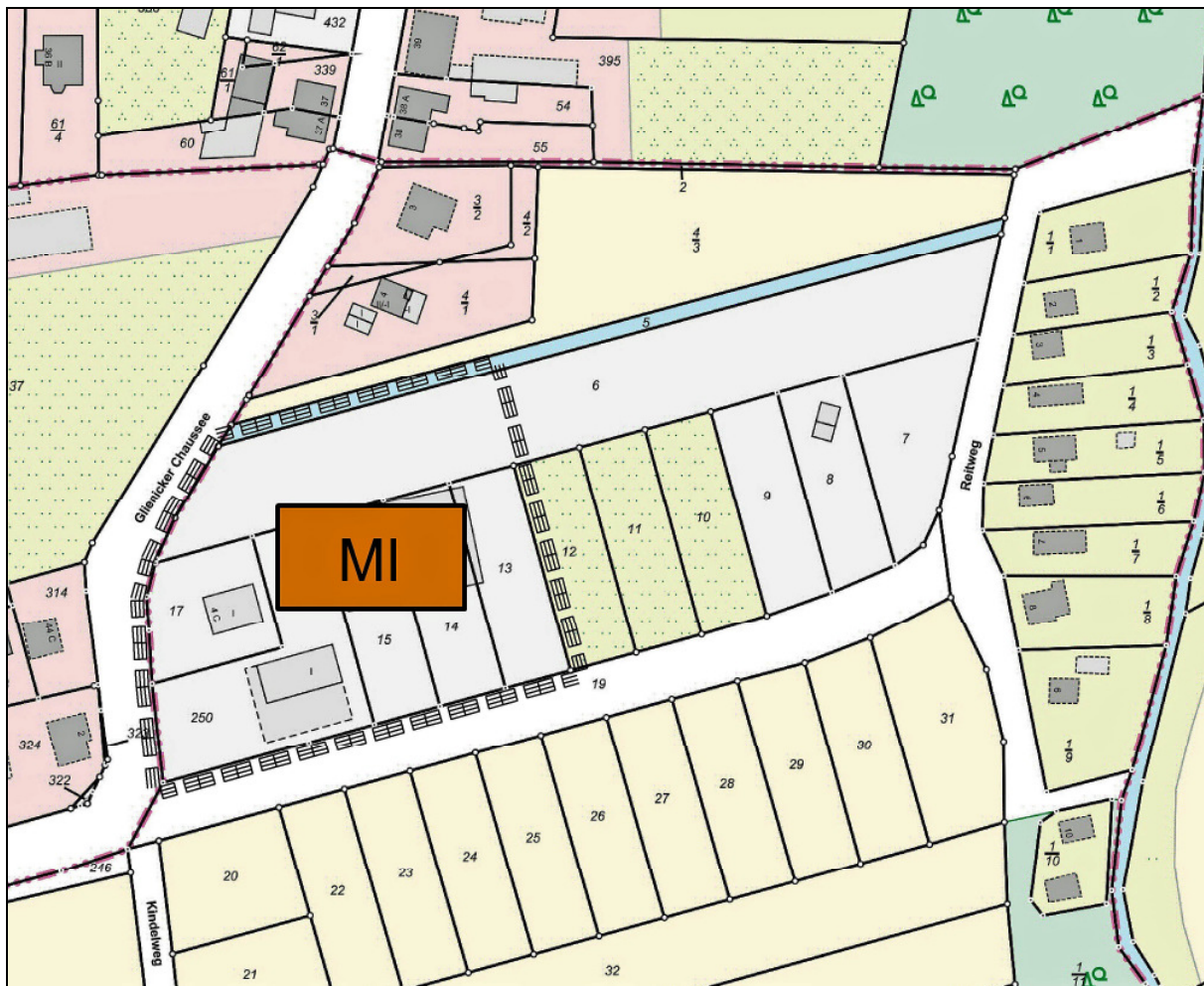


Abb. 3: Lage und Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ.

(Quelle: : Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

⁵ 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.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, in dem ausgewiesenen Plangebiet des Betriebsgeländes des Schönfließer Pflanzenmarktes ein Mehrfamilienwohnhaus zu errichten und hierfür entsprechendes Baurecht zu schaffen. Letzteres erfordert einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Mehrfamilienwohnhaus soll drei WE enthalten, wovon eine WE für den Firmeninhaber und zwei WE für Betriebsangehörige gedacht sind.

Schaffung von Baurecht für ein Mehrfamilienwohnhaus

Der für den Ortsteil Schönfließ gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde *Mühlenbecker Land* muss entsprechend geändert werden, da in ihm die Planfläche als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist. Dies entsprach bisher auch der ausschließlichen Nutzung der Fläche für Baumschulen und Erwerbsgartenbau. Mit dem neu hinzukommenden Mehrfamilienwohnhaus würde der Flächennutzungsplan aber nicht mehr mit der bisherigen Nutzung konform sein. Es empfiehlt sich deshalb die Planfläche künftig als Mischgebiet (MI) auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt für beide Verfahren im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)¹.

Anpassung des z.Zt. gültigen Flächennutzungsplanes für den OT Schönfließ

5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB¹ 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)⁶ 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.

Raumordnungsgesetz (ROG)

So sind die Ziele der Raumordnung für das Land Brandenburg im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)⁷ und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)⁸ enthalten.

Landesentwicklungsplan

¹ Ebenda, Seite 8.

⁶ 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).

⁷ Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, für Brandenburg bekannt gemacht am 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

⁸ 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 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 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, 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 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 ökologische Verträglichkeit und zur Konfliktbewältigung dieser Eingriffsmaßnahme sind dem Umweltbericht 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 Branden-

kein Widerspruch zur Raumordnung erkennbar

burg. Zu dieser Schlussfolgerung kommt auch die Stellungnahme der *Gemeinsamen Landesplanungsabteilung* zur Zielfrage betreffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes⁹. 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.

5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Laut § 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG)¹⁰ 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)¹¹ und die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Rohstoffsicherung (ReP-Rohstoffe)¹². 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 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.

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

⁹ 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.

¹⁰ 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).

¹¹ Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (ReP-FW) 2. Entwurf vom 26. April 2017.

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

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*

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. 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 (Abb. 4). Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).

*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.

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 Aufstellung¹³.

Landschaftsplan

Besondere *Klarstellungs- und Abrundungssatzungen* nach § 34 BauGB¹ 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*¹⁴, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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

¹³ Der neue Landschaftsplan hat im Aufstellungsverfahren den Stand des Vorentwurfs erreicht.

¹ Ebenda, Seite 8.

¹⁴ Satzung der Gemeinde *Mühlenbecker Land* über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

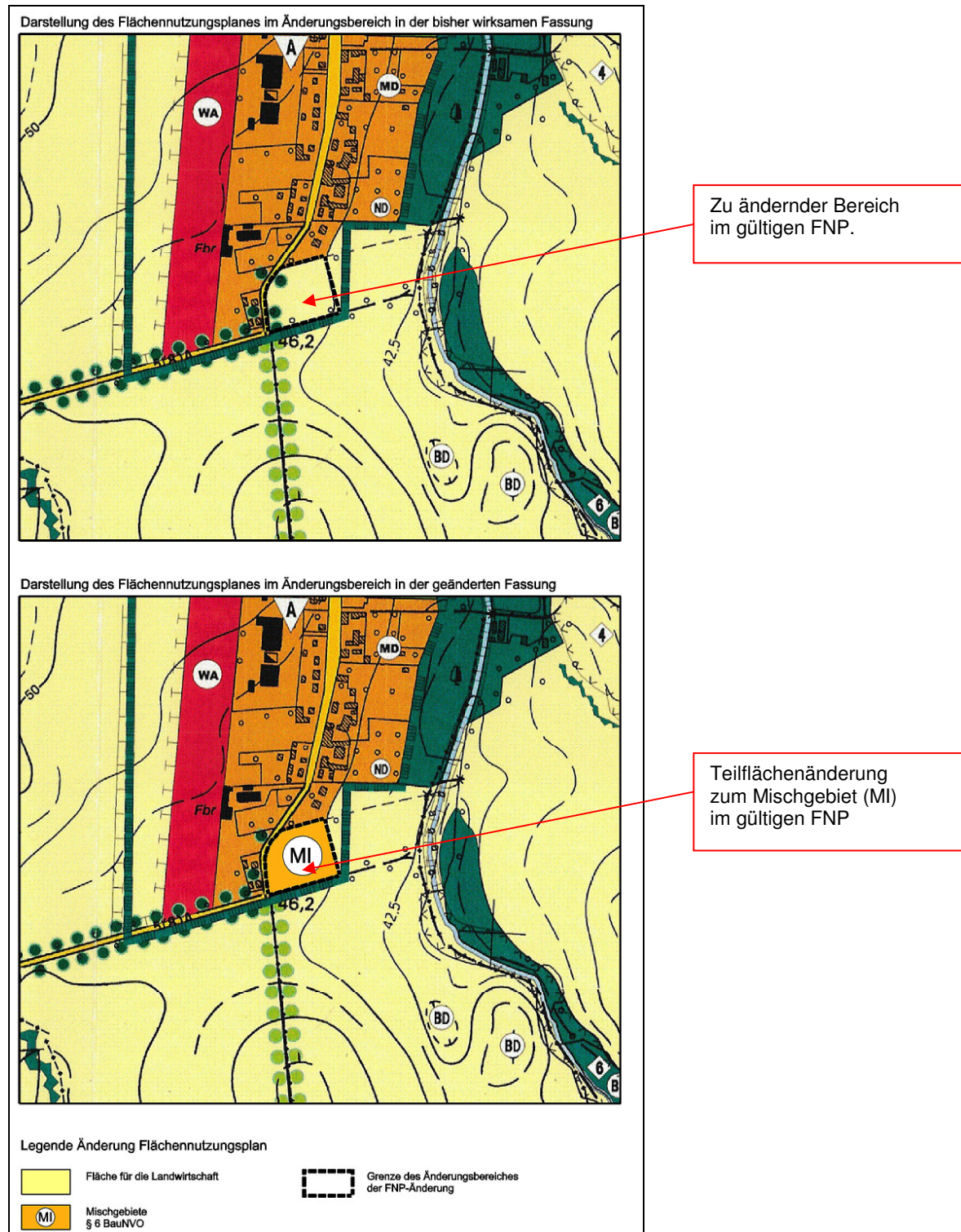


Abb. 4: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Schönfließ.
Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003

6. Bestandsanalyse

6.1 Ökologische und klimatische Situation

6.1.1 Geologie und Hydrologie

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*¹⁵ zuzurechnen. Die *Spandau-Oranienburger-Havelniederung* schließt sich im Nordwesten an den *Glien* und im Süden an die *Nauener Platte* an (Abb. 5). Sowohl die *Nauener Platte* als auch der *Barnim* stellen kleinere Höhenzüge dar, die sich deutlich aus der umgebenden Luchlandschaft hervorheben.

*Geomorphologische
Gliederung der Groß-
landschaft „Luch-Land“*

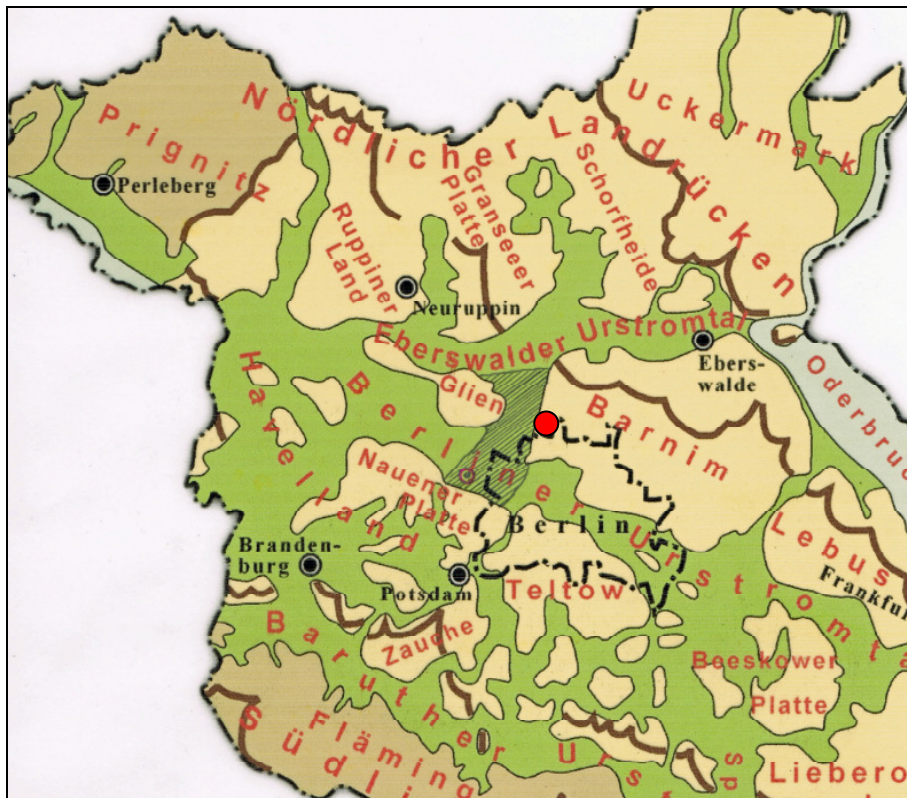


Abb. 5: Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim. (Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE (15).

¹⁵ 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.

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

*Hydrologie des
Plangebietes*

6.1.2 Bodenkundliche Situation

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*

6.1.3 Klimatische Situation

Die klimatische Situation ist durch das ostdeutsche Binnenlandklima mit einer relativ hohen Jahresschwankung der Temperatur gekennzeichnet. Die Jahresniederschläge sind mit 549 mm moderat niedrig. Dagegen ist die Sonnenscheindauer mit fast 1.700 Std. im Jahresmittel bemerkenswert hoch. Die vorherrschenden Windrichtungen sind aus westlichen Richtungen (Tabelle 2).

Klimawerte

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 etwas erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeiten und niedrigere Windgeschwindigkeiten zu verzeichnen sein. Hinzu kommen noch höhere Luftverschmutzungen durch Straßenverkehr und Heizungsanlagen.

Mesoklima

Tabelle 2: Klimawerte (30-jährige Mittelwerte seit 1981) für die Station Berlin-Tegel¹⁶

Tabelle 2

Klimastation Berlin-Tegel			
	Temperatur °C	Sonnen- Schein- dauer in Std.	Nieder- Schlag mm
Januar	0,8	51,0	43,0
Februar	1,6	70,0	34,0
März	5,0	114,0	41,0
April	9,7	181,0	31,0
Mai	14,7	227,0	54,0
Juni	17,3	216,0	56,0
Juli	19,8	239,0	60,0
August	19,1	220,0	63,0
September	14,8	152,0	44,0
Oktober	10,1	116,0	37,0
November	5,0	55,0	42,0
Dezember	1,7	41,0	46,0
Jahresmittel	10,0	1.682,0	549,0

Phänologie:

Mittl. Beginn der Schneeglöckchenblüte	25. Febr. – 06. März
Mittl. Beginn der Fliederblüte	01. – 10. Mai
Mittl. Beginn der Feldarbeiten	17. – 26. März
Mittl. Beginn der Winterroggenblüte	26. – 30. Mai
Mittl. Beginn der Winterroggenernte	15. – 24. Juli

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.

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.

siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen

In diesem Zusammenhang gilt es zu bemerken, dass die im Gelände des Pflanzenmarktes in Größenordnungen vorhandene Konzentration an eingeschlagenen Großbäumen und Sträuchern die Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen sowie Schadstoffimmissionen des unmittelbaren Siedlungsklimas mildern helfen (Abb. 6).

lufthygienische Bedeutung der Baumschulware

¹⁶ Quelle: *dwd.de, Clima Data Center*; Anmerkung: Die ursprüngliche Klimastation Falkensee wurde geschlossen. Es existieren nur noch aktuelle Werte von Potsdam.



Abb. 6: Die erhebliche Konzentration an Baumschulware, hier im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes, ist in ihrer lufthygienischen Bedeutung als Absorptionsfilter nicht zu unterschätzen.
(Foto RIK: P2060028.JPG)

6.1.4 Landschaftliche Situation

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 Kiefern-Mischwald, 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.

*Landschafts-
genese*

Wie das Satellitenbild (Abb. 7) 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*

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*



Abb. 7: 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 *Bieselfließ*. (Quelle: Google)

Durch Schönfließ ziehen sich Gehölzstrukturen, die die Grünzonen der umliegenden Orte, wie Mühlensee, 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, innerhalb eines stärker besiedelten Gebietes (> 50 bis 1.000 Einwohner/km²)¹⁷. 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).

lt. Landschaftsprogramm gehört Schönfließ nicht zum störungsarmen Landschaftsraum

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

¹⁷ 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

6.1.5 Arten- und Biotoppotential

Für das **Plangebiet** erfolgte im Rahmen einer vermessungstechnischen und fotografischen Bestandsaufnahme der örtlichen Situation auch eine Biotopkartierung (siehe auch Bestandsplan mit Fauna im Umweltbericht)¹⁸. Grundlage der Kartierung war die *Biotopkartierungsanleitung des Landes Brandenburg*¹⁹. Diese Kartierung bildete die Grundlage für die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Biotoppotentials in Tabelle 3.

*Biotope im
Plangebiet*

Tabelle 3: Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Tabelle 3

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

¹⁸ Anlage zum Umweltbericht: Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

¹⁹ Landesumweltamt Brandenburg; Biotopkartierung Brandenburg, Bd. 1+2, Potsdam 2003.

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. 8 die Verkaufshalle wiedergegeben.

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



Abb. 8: Blick auf den Haupteingang der Glashaus-Verkaufsfläche.
(Foto RIK: P1010017.JPG)

Ein weiter bestimmendes Element des Pflanzenmarktes sind die Flächen der Stell- und Einschlagplätze für Baumschulware und Pflanzen (Abb. 9). Auch hier wurde der Biotopcode 12652 mit den Kennziffern XXX-1 bzw. XXX-2 erweitert, um die befestigten bzw. unbefestigten Stell- und Einschlagplätze näher zu differenzieren.

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



Abb. 9: Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses.
(Foto RIK: P2060018.JPG)

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. 10).



Abb. 10: Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich.
(Foto RIK: P1010028.JPG)

Zusammenfassend kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass die angetroffenen Biotope in der Bewertung ihrer Schutzbedürftigkeit alle als „nicht schutzbedürftig“ einzustufen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist deren Biotopwertigkeit als „mäßig bis gering“ einzuschätzen. Letzten 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 des Vorentwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht erfolgt¹⁸.

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

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.

das Fehlen von Brutvögeln ist der intensiven Nutzung des Plangebietes geschuldet

¹⁸ Ebenda, Seite 23.

Die angetroffenen Biotop der unmittelbaren **Umgebung des Plangebiets** sind dagegen differenzierter zu betrachten. Einen Überblick hierzu vermittelt die Tabelle 4.

*Biotop in der
Umgebung des
Plangebietes*

Tabelle 4: Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Tabelle 4

Lage zum Plangebiet	Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert
Norden	011331	Graben mit lückigen Gehölzstrukturen, hier Pappeln und Holunder	Schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mäßiger Biotopwert
	12260	Wohnbauflächen frischer Standort	Nicht schutzbedürftig, geringe bis mittlere Biotopwertigkeit
Osten	11250	Baumschulflächen	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert
	12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
Süden	12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Reitweg, Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
	071422	Baumreihe aus Eichen, älter, lückig, hier nördlich des Reitweges	Schutzbedürftig, nicht Regenerierbar hoher Biotopwert
	071412	Eichen-Allee, älter, südlich des Reitweges	Schutzbedürftig nach § 29 BNatSchG hoher Biotopwert
	10171	Sportplatz	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit geringer Biotopwert
	07112	Feldgehölz, heimische Arten hier frischer Standort	Schutzbedürftig nach § 29 BNatSchG hoher Biotopwert
Westen	12612	Straße mit Asphalt, hier B 96a mit gepflasterten Gehweg	Nicht schutzbedürftig,
	051522	Intensivgrasland, frischer Standort, hier Straßenbankett	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
	071422	Baumreihe aus Eichen, älter, lückig, hier westlich der B 96a	Schutzbedürftig, nicht Regenerierbar hoher Biotopwert
	12260	Wohnbauflächen	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert
	12310	Gewerbliche Bauflächen	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 südlich in eine Allee (Biotop 071412) übergeht (Abb. 11). Die Wertigkeit dieser Allee muss als hoch eingeschätzt werden. Sie unterliegt dem besonderen Schutz nach § 29 BNatSchG²⁰. 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. 11: Der *Reitweg* in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind.
(Foto RIK: P1010050.JPG)

²⁰ 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).

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) 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. 12).

*Biotope im
Westen*



Abb. 12: Die Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ. Rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen.
(Foto RIK: P1010038.JPG)

Die Gemeinde *Mühlenbecker Land* hat für ihre Ortsteile eine eigene Baumschutzsatzung²¹, 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

*zusammenfassende
Einschätzung der
Biotope der unmittel-
baren Umgebung*

²¹ Nach Informationen aus der Web-Seite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter dem Stichwort Fällgenehmigungen.

Plangebiets) und entlang der *Glienicker Chaussee* an der Westgrenze. Wenn diese Baumreihen auch lückig sind, so genießen sie als ältere Baumreihen aus Eichen, teilweise den Schutzstatus des § 29 BNatSchG²⁰.

6.1.6 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte

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 das Plangebiet selbst aus. Die Grenze des LSG ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt. Sie verläuft entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 12 und folgt dann der südlichen Plangebietsgrenze, 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. 13 zeigt die Lage und die räumliche Entfernung der umgebenden Schutzgebiete zum Plangebiet.²² 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*. 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 etwa 5 km, das LSG *Stolpe* mit dem NSG *Schwimmhafenwiesen* an.

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

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, eher unwahrscheinlich.

keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden

Nördlich des Plangebiets liegt der Gutsparkteich. Hierbei handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG²⁰ 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.

Resumè

²⁰ Ebenda, Seite 27.

²² Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Europäische Schutzgebiete, Kartenserie des Landesumweltamtes Brandenburg, Berliner Straße 21-25 in 14467 Potsdam.

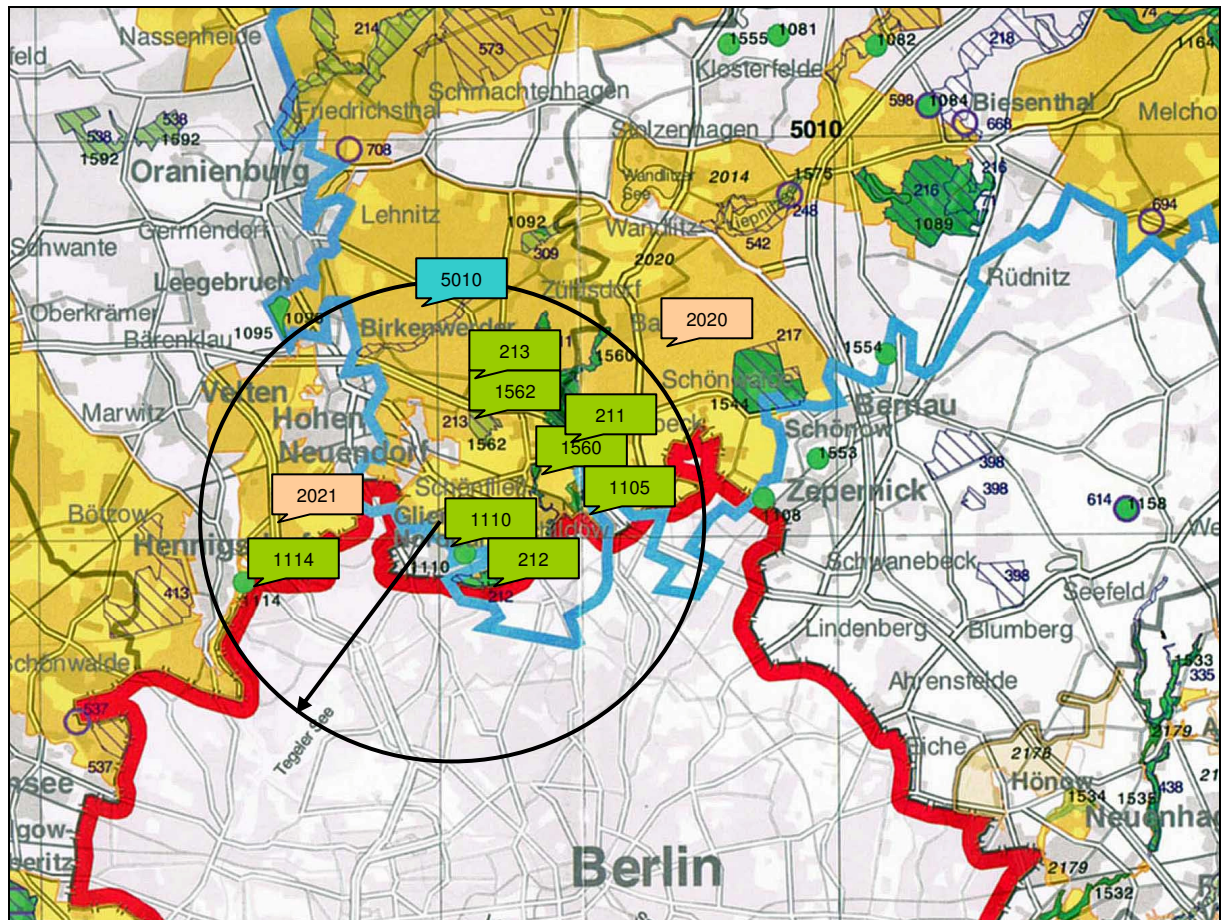


Abb. 13: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.

Erläuterung zu den ISN.:	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)

6.2 Nutzungssituation

6.2.1 Derzeitige 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. 14).

*derzeitige
Nutzungs-
situation*

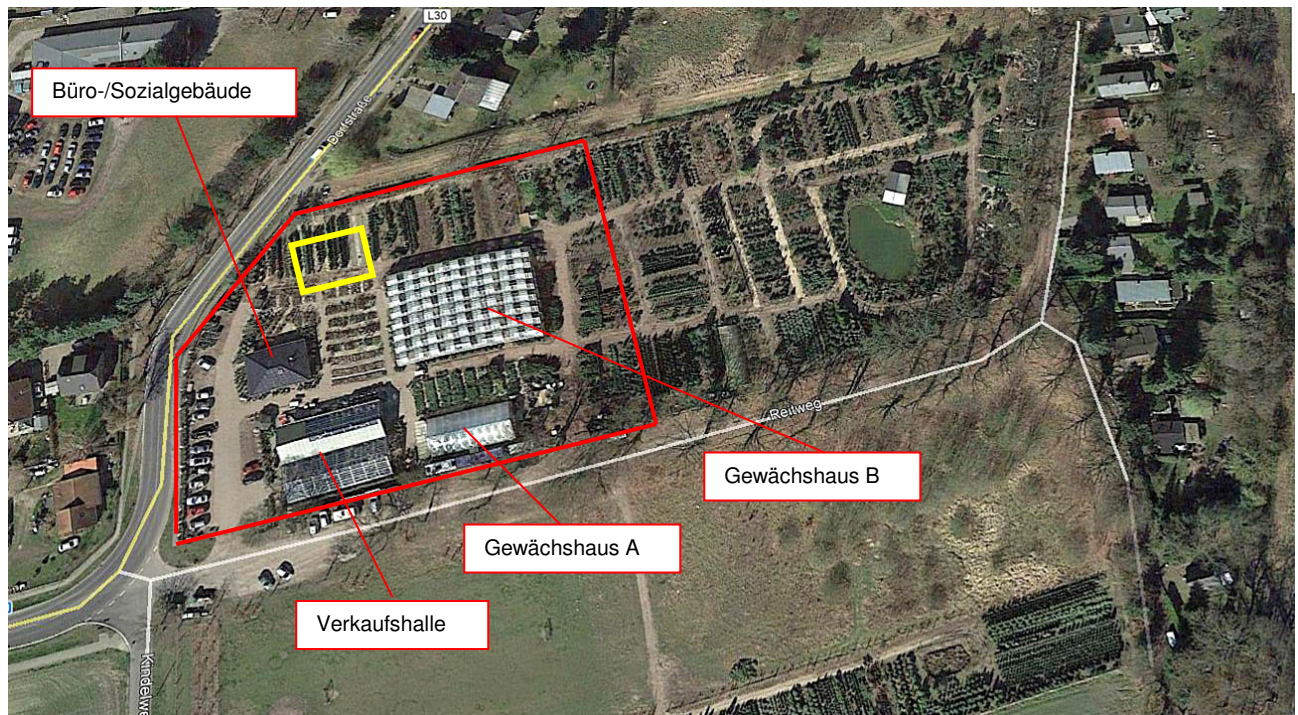


Abb. 14: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet.

(Quelle: Google)

6.2.2 Künftige Nutzungssituation

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. 14). Die übrige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird nicht verändert. Es kommt lediglich das Wohnhaus neu hinzu, welches

*künftige
Nutzungs-
situation*

für den Inhaber selbst und zwei weiteren Familien von Betriebsangehörigen des Pflanzenmarktes gedacht ist.

Städtebaulich gesehen ist die Bebauung nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes als Mehrfamilienwohnhaus zu vertreten. Das Gebäude wird sich von seiner Kubatur 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*

6.3 Altlasten und Kampfmittel

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. 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.

*Altlasten sind
z.Zt. nicht
bekannt*

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln muss noch eine entsprechende Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eingeholt werden²³. 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 melden²⁴.

Kampfmittel

6.4 Medientrassen

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 B-Planverfahren durch die einzuholenden Stellungnahmen zum Vorentwurf noch erfragt werden. Die entsprechenden Trassen sind dann in die Planzeichnung des Entwurfes zu übertragen

*Plangebiet
ist mit Trink-
und Abwasser
erschlossen*

²³ Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) ist ein Bereich des Zentraldienstes der Polizei. Der Landkreis Oberhavel gehört zum Bereich Nord.

²⁴ 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).

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Unterflurhydranten DN 200 aus dem Trinkwassersystem. Der hierfür in Frage kommende Hydrant befindet sich im südwestlichen Gehwegbereich der Kreuzung *Glienicker Chaussee/Kindelweg*. Die Verortung des Hydranten wurde durch das entsprechende Plansymbol in die Planzeichnung übertragen.

Löschwasserversorgung

Da der Pflanzenmarkt elektromäßig voll erschlossen ist, dürfte dies für das neu zu errichtende Wohnhaus kein Problem sein. Die entsprechenden Elektroleitungen sind noch im Rahmen der einzuholenden Stellungnahmen zum Vorentwurf vom zuständigen Elektroenergieversorgungs-Unternehmen zu erfragen. Dies gilt auch für die übrigen Medienträger, wie Gasversorgung und Telekommunikation.

Elektroerschließung

6.5 Denkmale und Bodendenkmale

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, Metall-sachen, 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 Denkmalschutzgesetzes²⁵ 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

7. Planerische Umsetzung

7.1 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.

²⁵ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 215).

7.1.1 Baukörper

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes, 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 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.

*Gebäude-
abmessungen*

Die Fassaden des Baukörpers werden als Putzfassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) nach der neuesten Energieeinsparverordnung²⁶ 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 auf der benachbarten Glienicker Chaussee notwendig. Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfsplanung einen diesbezüglichen Schallschutznachweis durch ein autorisiertes Ingenieurbüro erarbeiten zu lassen²⁷.

*Fassaden-
dämmung,
Fenster und
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

7.1.2 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.

*keine Unter-
kellerung*

²⁶ 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).

²⁷ Es gilt die DIN 4109-1:2018-01; Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen.

Wegen dieser Nichtunterkellerung muss das Erdgeschoss noch eine Reihe zusätzlicher Funktionalräume, wie z.B. Haustechnik, Abstellräume u.a., mit aufnehmen.

Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung²⁸ 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.

*Gebäude-
klasse 2*

Das Gebäude wird über ein, 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 ist²⁹, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Hierzu sind rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf vorzusehen. Im Brandfall wird der Freilauf durch entsprechend, in die Türzargen eingebaute Rauchdetektoren gesperrt, so dass sich die angesteuerte Tür automatisch schließt. Dies stellt einen zusätzlichen Schutz vor unkontrollierten Raucheintritt in das Treppenhaus dar.

*brandschutz-
technische
Aufwertung
des Treppen-
hauses*

7.1.3 Individueller Wohnbereich

Die Wohnungen sind altengerecht³⁰ 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 Mindesttiefe 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*

²⁸ Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionschutzgesetzes 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).

²⁹ 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).

³⁰ 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).

7.1.4 Baukonstruktion

Die Gründung des Bauwerkes besteht aus einer stahlbewehrten Bodenplatte mit Streifenfundamenten (Frostschürze).	<i>Gründung</i>
Die Außenwände werden monolithisch aus 365 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Später erfolgt eine Außenwanddämmung aus 100 mm dickem Wärmedämmverbundsystem (WDVS).	<i>Außenwände</i>
Die tragenden und nichttragenden Innenwände werden aus 120 bis 240 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Die übrigen Innenwände werden als Trockenbauwände errichtet. Stärke und Aufbau entsprechend ihrer Nutzungsanforderung, wie z.B. einfach- oder doppelt beplankt, feuchtraumgeeignet, mit oder ohne Brand- oder Schallschutzanforderungen.	<i>Innenwände</i>
Der Fußbodenaufbau über der Rohdecke erfolgt mit allen notwendigen und erforderlichen Trittschall- und Wärmedämmschichten, Fußbodendichtungen und Estrich.	<i>Fußböden</i>
Die Geschossdecken werden als Ortbetondecken errichtet mit einer Stärke von ca. 180-200 mm, z.B. Filigran. Auch die Dachdecke des 2. OG zum Dachraum wird als Ortbetondecke gefertigt.	<i>Decken</i>
Die Treppenläufe und die Podestplatten des Treppenhauses werden aus Stahlbeton gefertigt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Terrazzoplatten o.ä. zu belegen.	<i>Treppen</i>
Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion konzipiert und erhält eine Dacheindeckung aus Ziegeln, denkbar wäre auch ziegelähnliches Eternit.	<i>Dacheindeckung</i>
Die Dachentwässerung erfolgt durch außenliegende Regenfallrohre, die direkt in das Grundwasser entwässern.	<i>Dachentwässerung</i>

7.1.5 Haustechnik

7.1.5.1 Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne Trinkwasserversorgungsnetz ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN EN 806 ³¹ zu planen und auszuführen. Die Übergabe aus dem öffentlichen Netz erfolgt im Hausanschlussraum des EG, wo auch die zentrale Zähl- und Filtereinrichtung untergebracht wird. Der überschlägige Trinkwasserbedarf beträgt etwa 5,4 m ³ /Tag.	<i>Trinkwasser-einspeisung</i>
Die Trinkwasserleitungen werden im Erdgeschoss innerhalb des Fußbodenaufbaues 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	<i>Trinkwasser-installation</i>

³¹ 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.

kommen diesem System sehr entgegen und garantieren kurze Installationswege. Vor Eintritt in den Schacht erhalten die Steigeleitungen die notwendigen Absperrarmaturen mit Entleerungseinrichtungen. Als Rohrleitungsmaterial ist Edelstahlrohr bis zu den Einbaupunkten der Auslaufarmaturen vorzusehen. Alternativ kann Kupfer als Verteil- und Steigeleitungen, 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.

An den höchsten Punkten der Steigeleitung werden jeweils Be- und Entlüftungsarmaturen, in Abstimmung mit dem Auftraggeber auf oder unter Putz, installiert. Die Entlüftungsarmaturen benötigen einen Tropfwasseranschluss an eine Ablaufstelle, empfehlenswert ist hier ein Unterputzspülkasten. Als Auslaufventile an den Verbrauchsstellen sind Einhebel-Mischarmaturen, DIN DVGW geprüft, Geräuschklasse I, in verchromter Ausführung zu planen.

Das **Entwässerungssystem** des künftigen Mehrfamilienwohnhauses wird entsprechend der DIN 1986-100³² 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-Steigeleitung 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*

7.1.5.2 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 Brauchwasser-
erwärmung*

³² 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.

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 Sanitärräume verlegt. Die Wärmeanbindung der Heizkörper erfolgt unterhalb des Estrichs. Die Anordnung der Raumheizflächen erfolgt überwiegend im Bereich der Fensterflächen.

*Heizungs-
installation*

7.1.5.3 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

7.1.5.4 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.

*Elektro-
installation*

7.1.5.5 Brandmeldeanlage

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

*keine automa-
tische Brand-
meldeanlage*

7.1.5.6 Notrufanlage

Eine Notrufanlage ist nicht vorgesehen.

*kein
Notrufsystem*

7.1.5.7 Sicherheitsbeleuchtung

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

*Sicherheits-
beleuchtung*

7.1.5.8 Satellitenempfangsanlage

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

Kopfstation

7.1.5.9 Telefonanlage

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*

7.1.5.10 Türsprechanlagen

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

*Türsprech-
stellen*

7.1.5.11 Personenaufzug

Es ist vorerst kein Personenaufzug im Gebäude vorgesehen.

keine Aufzugsanlage

7.1.5.12 Blitzschutzanlage

Der gesamte Gebäudekomplex ist mit einer Blitzschutzanlage nach DIN/VDE auszurüsten. Dabei ist auch ein Fundamenterder vorzusehen.³³

Blitzschutz

7.1.5.13 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 m² benötigt. Der Standort ist in der Planzeichnung an der nordwestlich gelegenen neuen Zufahrt zum Mehrfamilienwohnhaus nachgewiesen.

*Müllent-
sorgung*

7.2 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.

*Außen-
anlagen*

Für die befestigten Flächen ist ein geh- und rollstuhlgeeignetes Pflaster zu verwenden (geschnittenes Material). Nur der Feuerwehrrstellplatz 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

*befestigte
Flächen*

³³ 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.

des Pflanzenmarktes auch mit Kunden-Einkaufswagen problemlos gefahren werden kann.

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*¹⁴ sind für das neue Mehrfamilienwohnhaus 4 Stellplätze und für den Pflanzenmarkt 26 Kundenparkplätze vorzuhalten³⁴.

Stellplätze

Stellplatzsatzung

Um einen ausreichenden Fahr- und Rangierraum für PKW zu ermöglichen, müssen folgende Mindestmaße der befestigten Flächen eingehalten werden:³⁵

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.

7.3 Erschließung

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 Feuerwehrfahrzeuge³⁵.

*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*

¹⁴ Ebenda, Seite 16.

³⁴ Entsprechend der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind für Wohnungen bis 80 m² Hauptnutzfläche ein Stellplatz und für Wohnungen über 80 m² zwei Stellplätze erforderlich. Nachweis: 2 x Stellplätze für zwei Wohnungen bis 80 m² plus 2 x Stellplätze für eine Wohnung über 80 m².

Für Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe ist ein Stellplatz je 20 m² Brutto-Grundfläche notwendig. Nachweis: 520 m² Brutto-Grundfläche der Verkaufshalle : 20 m² = 26 Stellplätze, vorhanden sind 29 Stellplätze.

³⁵ 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 – RAS 06 ersetzt.

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 Abwasser-
anschluss*

Auch die elektromäßige Erschließung des Mehrfamilienwohnhauses erfolgt aus dem öffentlichen Netz des jeweiligen Versorgungsträgers. Es wird eine überschlagsmäßige Anschlussleistung von etwa 50 kVA veranschlagt. Auch hier muss der entsprechende Anschlusspunkt durch das Versorgungsunternehmen noch genannt werden.

Elektroanschluss

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

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

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

Müllentsorgung

7.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt an Hand des DVGW-Arbeitsblattes W 405³⁶. Demnach ist in Wohngebieten für Gebäude bis zu drei Vollgeschossen bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf mit einem Volumenstrom von 48 m³/h über mindestens zwei Stunden erforderlich.

*Löschwasser-
bedarf 48 m³/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.

*Löschwasser-
entnahme*

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 notwendig³⁷.

*keine Aufstell-
flächen für Hub-
rettungsfahr-
zeuge notwendig*

³⁶ Technische Regeln, Arbeits-/Merkblatt W 405, Februar 2008 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.

³⁷ Vergl. auch Pkt. 7.1.2 der Begründung auf Seite 35.

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. Eine Zufahrt über die neu anzulegende Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee* ist wegen der beengten Verhältnisse nur für PKW möglich.

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

Entsprechend den in der Planzeichnung angelegten Schleppkurven für dreiachsige Müll- bzw. Feuerwehrfahrzeuge ist eine Umfahrung des Büro- und Sozialgebäudes möglich. Aus diesem Grunde wurde an der Nordseite dieses Gebäudes eine Feuerwehrstellfläche angeordnet, die mit Schotterrasen zu befestigen ist.

Feuerwehrstellfläche

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-Richtlinie³⁸ sowie der dazugehörige Feuerwehrplan nach DIN 14095³⁹ auszuarbeiten und mit der Kreisbrandbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Brandschutzkonzept und Feuerwehrplan ist erforderlich

7.5 Grünordnung

Der Grünordnung liegen folgende Grundprinzipien zu Grunde, die sich unter anderem auch aus dem vorliegenden Umweltbericht²⁰ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben.

Grundprinzipien

- 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.
- 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 abschließenden Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur endgültigen Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes möglich.

³⁸ vfdb-Richtlinie 01/01:2005; Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes e.V., Postfach 1231 in 48338 Altenberge

³⁹ DIN 14095; Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen (2007-05), Ersatz für DIN 14095 (1998-08).

²⁰ Ebenda, Seite 23.

Laut Umweltbericht ist die **Kompensation** der Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme nur außerhalb des Plangebietes möglich. Entsprechend der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird hierfür eine Fläche von etwa 630 m² 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.

Kompensation außerhalb des Plangebiets aber im Gelände des Pflanzenmarktes

Bei der Kompensationsfläche handelt es sich, naturschutzfachlich gesehen, um eine verunstaltete Fläche, die mit nichtheimischen Ziergehölzen (z.B. Thuja) bepflanzt ist. Die Wertigkeit dieser Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht gering (Abb. 15).



Abb. 15: 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 520 m² 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 beachten⁴⁰.

Vogelschutzpflanzung

Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m² ein „Echsenbiotop“ anzulegen. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Echsenbiotop

⁴⁰ 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).

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 rechts-wirksam.

*dingliche Sicherung
der Kompen-
sationsfläche*

8. Begründung der einzelnen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 i.V.m. § 6 BauNVO)

Für das Plangebiet ist ein **Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)⁴¹ 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*

8.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

8.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

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 § 14 BauNVO ist nicht möglich. Diese müssen sich im Rahmen der vorgegebenen Grundfläche bewegen.

*keine GRZ - nur
max. Gebäude-
grundfläche
vorgegeben*

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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 bau-
lichen Anlage ist
durch die Zwei-
geschossigkeit
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.

⁴¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

8.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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 nach der BgbBO 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

8.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Es sind im Plangebiet z.Zt. keine Versorgungsleitungen fremder Medienträger bekannt. Die Elektro- und Kommunikationskabel zum geplanten Wohnhaus sind in den Randbereichen der befestigten Straßen und Wege zu verlegen.

*z.Zt. keine
Leistungen
bekannt*

Bei der Anlage von Leitungsgräben ist darauf zu achten, dass das anfallende Bodensubstrat entsprechend der natürlichen Horizontfolge abzulegen ist und nach Verlegung analog unter Verdichtung wieder einzubauen ist. Die Regelungen der §§ 1 und 2 Abs. 3 BBodSchG sind zu beachten⁴².

*Leistungs-
gräben*

8.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine befestigte Zufahrt aus dem *Reitweg*. Die nutzbare Straßenbreite beträgt an der Zufahrt 7,81 m. Der *Reitweg* zweigt als Schotterweg aus dem südwestlichen Kreuzungsbereich der *Glienicker Chaussee* (L 33) ab. Diese Zufahrt ermöglicht auch die Anfahrt größerer Fahrzeuge. Die Hofzufahrt und auch die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans tragen privaten Charakter und sind in der Planzeichnung auch als solche gekennzeichnet.

*Zufahrt zum
Plangebiet*

Für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses soll an der Nordwest-Ecke 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 hier werden die Zufahrt und die sich anschließenden Verkehrsflächen ausschließlich privat genutzt. Sie sind in der in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen festgesetzt.

*neue Zufahrt
zum geplanten
Wohnhaus*

⁴² 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).

8.6 Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 10, 14, 20, 25 und 26 BauGB)

8.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser

In den Ausführungen zur Geologie und Hydrologie des Plangebiets im Abschnitt 6.1.1 wurde bereits auf den relativ hohen oberflächennahen Grundwasserstand hingewiesen. Damit ist die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung begrenzt, es liegt auch außerhalb von festgelegten Wasserschutzgebieten.

*oberflächen-
naher Grund-
wasserstand*

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.

*Versicker-
ungsprinzip
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)⁴³ durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

*keine Verun-
reinigungen
des Nieder-
schlagswassers*

Sollten während der Bautätigkeit besondere Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 WHG⁴⁷ erlaubnispflichtig. Hierzu ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

*Wasserhaltungs-
maßnahmen 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 der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

*tiefe Erdauf-
schlüsse*

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*

⁴³ 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)).

8.6.2 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 und es fällt nur geringfügig nach Osten um ca. 1,0 m. Das Gefälle lässt sich höhenmäßig über die Verkehrswege ausgleichen.

Geländeregulierungen sind nicht notwendig

8.6.3 Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung folgt **nicht** dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden können. Eine fachlich sinnvolle Kompensierung der Eingriffsmaßnahmen ist nach der HVE⁴⁴ auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich.

Kompensation des Eingriffs ist nur außerhalb des Plangebiets möglich

Grundlegende Grünordnungsmaßnahmen sind in der Planzeichnung festgesetzte Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. 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 Grünordnungsmaßnahmen

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 flachwurzelnde Sträucher, wie z.B. Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) angepflanzt werden, da diese durch Pflasterhebungen letzteres zerstören.

Pflanzliste

8.6.4 Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als sonstige örtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

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

Lichtspektrum

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. Allerdings wird auf den wegen der Biotopvernetzung sonst üblichen Bodenabstand von 15 cm verzichtet. Dies ist dem möglichen Wildverbiss an der Baumschulware

Einzäunung

⁴⁴ Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009.

geschuldet, damit Kleinsäuger nicht unter dem Zaun hindurchschlüpfen und die im Pflanzenmarkt interessanten Nahrungshabitate aufsuchen.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wie z.B. zur baulichen Gestaltung der Fassaden und Dächer erscheint im Fall des Standortes nicht sinnvoll, weil schon die bestehenden Gebäude der unmittelbaren Umgebung eine Vielzahl von Unterschiedlichkeiten aufweisen, so dass hier spezielle Festsetzungen eine zusätzliche Ungerechtigkeit gegenüber dem Bauherren bedeuten würde.

*keine
Festsetzungen
zur Gestaltung
notwendig*

8.7 Nachrichtliche Übernahmen

Eine nachrichtliche Übernahme bezieht sich auf die Darstellung des relevanten Grenzverlaufes des *LSG Westbarnim* in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Grenze wurde entsprechend dem amtlichen Vermessungsplan übernommen⁴⁵.

LSG-Grenze

Weitere nachrichtliche Übernahmen würden sich auf den Verlauf von Medientrassen der jeweiligen Versorgungsträger beziehen. Bis auf den Standort des Unterflurhydranten im Fußweg an der Südkurve der *Glienicker Chaussee* erfolgten in den Vorentwurf keine weiteren Aussagen zum Medienverlauf. Dies wird erst an Hand der Stellungnahmen der jeweiligen Medienträger im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf erfolgen. Deren Aussagen werden dann in die Plandokumente des noch zu erarbeitenden Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Medientrassen

9. Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

9.1 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz

Die Tabelle 5 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 5 zeigt, sind rd. 32,3 % des Planbereiches als festgesetzte Grünfläche zu werten.

Flächenbilanz

Die Tabelle 5 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. 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.

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

⁴⁵ Vermessungsplan der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Katja Berger, Putzlitze Straße 26 in 16515 Mühlenbecker Land, OT Zühlsdorf vom 21.03.2018 (Tel.: 033397/601 62, Fax: 033397/601 63, mail: vermessung-berger@online.de) zur Darstellung der Topographie. Die Plandaten wurden digital erarbeitet und liegen digital gespeichert vor.

Tabelle 5: Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.

Tabelle 5

Flächenart	dav. Fläche im Baufeld m ²	dav. Fläche außerhalb des Baufeldes m ²	dav. Fläche als Grün- fläche gewertet m ²	Fläche insgesamt m ²
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
Planbereichsfläche insgesamt:	300	8.023	2.687	8.323
in Prozent	3,6 %	96,4 %	32,3 %	100 %

9.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert dargestellt. Er ist Teil der Begründung, wird aber als eigenständiger Bericht geführt.

Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung

Zusammenfassend kann hierzu festgestellt werden, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen werden, die innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden können. Aus diesem Grunde wurde als Ausgleichsmaßnahme eine Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes, aber noch innerhalb des Betriebsgeländes des Pflanzenmarktes, festgesetzt.

Kompensationsfläche außerhalb des Plangebiets

9.3 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schönfließ ist von der Maßnahme in keiner Weise betroffen. Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wird künftig in der Flächennutzungsplanung als Mischbaufläche ausgewiesen. Letztere stellt eine Wirtschaftsfläche für Baumschule und Erwerbsgärtnerei am südlichen Ortsrand von *Schönfließ* dar. Damit wird auch bei der Ansiedlung des neuen Mehrfamilienwohnhauses dem Grundsatz einer Verdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes entsprochen.

keine Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung erkennbar

9.4 Belange des Verkehrswesens - Verkehrserschließung und Verkehrsaufkommen

Die Zufahrt zum Plangebiet besteht jetzt schon über den *Reitweg* aus der *Glienicker Chaussee*. Für den Standort des neuen Mehrfamilienwohnhauses ist allerdings eine neue Zufahrt für PKW im nordwestlichen Bereich aus der *Glienicker Chaussee* geplant. Diese wird notwendig, damit das Wohnhaus auch jederzeit während der Schließzeiten des Pflanzenmarktes erreichbar ist.

neue Zufahrt für PKW als Forderung an die Verkehrserschließung

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 Straßengräben und Böschungen, haben die verantwortlichen Baubetriebe rechtzeitig (mind. vier Wochen vorher) einen Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung⁴⁶ zu stellen.

Verkehrsraumeinschränkung

⁴⁶ 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).

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

*neue Zufahrten
zu öffentlichen
Verkehrsflächen*

9.5 Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen

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 4109-1²⁷ abzuleiten.

*Einschätzung des
Außenlärmpegels
für weiterführende
Planungen notwendig*

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)⁴⁷, genauer gesagt, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁴⁸, legt die Grenzwerte für die jeweiligen Plangebiete fest (Tabelle 6).

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

Tabelle 6: 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)

²⁷ Ebenda, Seite 34.

⁴⁷ 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)).

⁴⁸ 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).

9.6 Belange der Energieversorgung

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.

*Absicherung
der Energie-
versorgung*

9.7 Belange der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung

Die Belange der Wasserversorgung bzw. auch der Abwasserbeseitigung werden durch das Vorhaben nur hinsichtlich der Bereitstellung des benötigten Trinkwassers und der Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers berührt

*Absicherung
Trink- und
Abwasser*

9.8 Belange der Gasversorgung

Die Belange der Gasversorgung werden durch das Vorhaben nur bezüglich der Bereitstellung eines Gasanschlusses für die zentrale Heizungsanlage berührt. Der Gasanschluss muss den Wärmebedarf des Gebäudes einschließlich Warmwasserbedarf in Höhe von 20-25 KW absichern. Durch die technische Detailplanung muss noch der notwendige Gasanschluss dimensioniert werden.

*Absicherung
Gasanschluss
für Zentral-
heizung*

9.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Da das Plangebiet weder eine landwirtschaftlich noch eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt, werden auch keine Belange der Land- und Forstwirtschaft berührt. Dies gilt auch für die Kompensationsfläche.

*keine Belange
der Land- und
Forstwirtschaft
berührt*

9.10 Belange der Bodenordnung

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Die betreffenden Flurstücke sind im Eigentum der Ehefrau des Vorhabensträgers.

*keine Bodenord-
nung notwendig*

9.11 Belange der Geologie und des Bergbaus

Belange der Geologie und des Bergbaus werden durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Es wird an dieser Stelle aber darauf hingewiesen, dass für eventuell geplante Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen im Plangebiet nach den §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes⁴⁹ eine Anzeigepflicht besteht. Dies ist unter Umständen bei der Anfertigung eines Baugrundgutachtens zu berücksichtigen.

*keine Belange von
Geologie und
Bergbau berührt*

⁴⁹ Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) vom 04. Dezember 1934 in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I, S. 2992) geändert wurde.

9.12 Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes

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 (siehe auch Abb. 7 auf Seite 22).

keine Belange von Wasserwirtschaft und Gewässerschutz berührt

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 WHG⁴⁵ zu dulden hat.

Duldung von Messstellen und Probebohrungen

10. Kosten für Planung und Rückbau

Die Kosten der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen. Das Vorhaben ist also für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* kostenneutral. Zum Vorhaben ist ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB¹ abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist die Voraussetzung dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan letzten Endes seine Rechtskraft erhält.

Kosten im Durchführungsvertrag regeln

Normalerweise ist im Durchführungsvertrag auch eine eventuelle Rückbauklausel zum Vorhaben mit aufzunehmen. Dieser Passus soll die Gemeinde sicherstellen, wie im Falle der Insolvenz des Vorhabenträgers mit dem Vorhaben zu verfahren ist und wer eventuelle Kosten dafür zu übernehmen hat. Für Wohnanlagen ist aber eine solche Rückbauklausel ungewöhnlich, da diese in der Regel immer noch entsprechend verkauft werden können.

Rückbauklausel

11. Zusammenfassung

Der Bauherr beabsichtigt als Vorhabenträger auf dem Betriebsgelände des *SchönfließBer 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.

⁴⁵ Ebenda, Seite 46.

¹ Ebenda, Seite 8.

Vorhabenträger 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 ausgewiesen. Es empfiehlt sich die Planfläche künftig als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB für beide Verfahren im Parallelverfahren.

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers vom 29.06.2018 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB sowie der Beschluss der Gemeindevertretung Mühlenbecker Land vom 08.10.2018 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen sowie ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzuleiten.

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 geplante Bebauung des Plangebiets steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung der beiden Länder Berlin und Brandenburg.

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 das Plangebiet selbst aus. Das Plangebiet gehört nicht zum Europäischen Schutzgebietsystem 2000, welches Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) umfasst.

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

Städtebaulich gesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses im Gelände des Pflanzenmarktes zu vertreten. Das Wohnhaus wird sich von seiner Kubatur 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 Bausstruktur des Pflanzenmarktes dar, so dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

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.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die befestigte Zufahrt aus dem *Reitweg*, letzterer 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. Für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses soll an der Nordwest-Ecke eine neue Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee* geschaffen werden.

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt an Hand des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und wird mit 48 m³/h über mindestens zwei Stunden veranschlagt. Die Löschwasserentnahme ist 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.

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. Entsprechend der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird hierfür eine Fläche von etwa 630 m² benötigt. Zur Verfügung steht eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Hier soll eine „Vogelschutzpflanzung“ sowie ein „Echsenbiotop“ geschaffen werden.

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 § 14 BauNVO ist nicht möglich.

Der Flächenanteil des neuen Baufeldes für das Mehrfamilienwohnhaus nimmt sich mit 3,6 % gegenüber den vom Pflanzenmarkt beanspruchten Flächen eher bescheiden aus. Allein die Gewächshäuser für Anzucht und Verkauf, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude, machen rd. 22,6 % der Geltungsbereichsfläche aus. Hinzu kommen noch einmal etwa 25 % Flächenanteil für die Stell- und Einschlagplätze der Baumschulware.

Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Wohnhauses empfiehlt es sich 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 abzuleiten. 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 Kosten der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen. Das Vorhaben ist also für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* kostenneutral. Zur Realisierung des Vorhabens ist ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist die Voraussetzung dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan letzten Endes seine Rechtskraft erhält.

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

BEBAUUNGSPLAN GML NR. 36

**"Wohnen auf dem Gelände des
Pflanzenmarktes"**

- 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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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

Planträger:	Gemeinde Mühlenbecker Land Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Tel. 033 056 / 84121 Fax 033 056 / 841-70
Vorhabenträger:	Rainer Wille Glienicker Chaussee 4a-c 16567 Mühlenbeck OT Schönfließ Tel. 033 056 / 76500 Fax 033 056 / 76016
Planbereich:	Gemarkung: Schönfließ Flur 2 Flurstücke: 6 (teilweise), 13, 14, 15, 17, 250 Glienicker Chaussee 4 a-c 16567 Mühlenbeck, OT Schönfließ
Entwurfsverfasser:	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 93 plus 1 Deckblatt
sowie 1 Anlage und in einem
gesonderten Zeichnungsteil drei
Zeichnungen.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	9
2. Ziele, Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
2.1 Ziele des Bebauungsplanes	9
2.2 Inhalt des Bebauungsplanes	10
2.2.1 Lage und Größe des Plangebietes	10
2.2.2 Derzeitige Nutzungssituation	12
2.2.3 Künftige Nutzungssituation	12
2.2.4 Beschreibung des Planvorhabens	13
Baukörper	14
Funktionelle Gestaltung	14
Individueller Wohnbereich	15
Baukonstruktion	16
Sanitärinstallation	16
Wärmeversorgung	17
Lüftung	18
Elektroinstallation	18
Müllentsorgung	18
2.2.5 Bauliche Festsetzungen	18
2.2.6 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
2.2.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser	19
2.2.6.2 Geländeregulierungen	20
2.2.6.3 Grünordnungsplanung	20
2.2.7 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz	22
3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	24
3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele	25
3.1.1 Naturschutz	25
3.1.2 Immissionsschutz	26
3.1.3 Bodenschutz	27
3.1.4 Wasser- und Gewässerschutz	29
3.1.5 Waldschutz	30
3.1.6 Bau- und Bodendenkmalschutz	31
3.2 Fachplanerisch festgelegte Ziele und deren Berücksichtigung	32
3.2.1 Schutzgebiete, geschützte Flächen und Arten	32
3.2.1.1 Schutzgebiete	32
3.2.1.2 Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebiete	34
3.2.1.3 Auswirkungen des Planvorhabens auf geschützte Arten	34
3.2.2 Vorgaben für das Wasserdargebotspotential	34
3.2.3 Abfallrechtliche Vorgaben	35

	Seite	
3.2.4	Regionalplanerische Vorgaben	37
3.2.5	Gemeindliche Planungen	40
4.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	42
4.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	42
4.1.1	Biotoppotential	42
4.1.2	Artenpotential	49
4.1.2.1	Flora	49
4.1.2.2	Fauna	49
4.1.3	Konflikte	50
4.1.4	Artenschutzprüfung	50
4.1.4.1	Eventl. betroffene Arten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	51
	Höhlen/Halbhöhlenbrüter	51
	Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star	51
	Gehölzentfernungen	51
	CEF-Maßnahme Höhlen/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)	52
	Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze	53
	Amsel und Ringeltaube	53
	Bodenbrüter der Wälder und Gehölze	53
	Rotkehlchen	53
	Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen	53
	Mönchsgrasmücke	53
	Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft	54
	Feldlerche	54
	Zug-, Rast- und Greifvögel	54
4.1.4.2	Betroffene Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten	54
	Amphibien und Reptilien	54
	Säugetiere	55
	Fledermäuse	55
	Insekten	55
	Weitere Arten	55
4.1.5	Bodenpotential	55
4.1.6	Wasserdargebotspotential	57
4.1.7	Klimatisch-lufthygienisches Potential	58
4.1.8	Landschaftspotential	60
4.2	Auswirkungen des geplanten Vorhabens	61
4.2.1	Auswirkungen auf das Biotoppotential	61
4.2.2	Auswirkungen auf das Artenpotential einschließlich der Konfliktbewältigung	69
4.2.2.1	Avifauna	69
4.2.2.2	Amphibien und Reptilien	71
4.2.2.3	Säugetiere	72
4.2.2.4	Fledermäuse	73
4.2.2.5	Insekten und Käfer	73
4.2.2.6	Weitere Arten	73

	Seite	
4.2.3	Weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung und Konfliktminderung	73
4.2.4	Auswirkungen auf das Bodenpotential	74
4.2.5	Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential	76
4.2.6	Auswirkungen auf Oberflächengewässer	76
4.2.7	Auswirkungen auf das klimatisch-lufthyg. Potential	77
4.2.8	Auswirkungen auf das Landschaftspotential	77
4.2.9	Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	78
4.2.10	Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen	78
4.2.10.1	Geräuschemissionen	78
4.2.10.2	Elektromagnetische Strahlung	79
4.2.10.3	Blendwirkung	79
4.2.11	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	80
4.2.12	Sonstige Umweltbelange	81
4.3	Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens	82
5.	Angaben zu technischen Verfahren und zum Monitoring	88
6.	Zusammenfassung	88
	Abkürzungen	93
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
Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage <i>Schönfließ</i> (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	11
Abb. 2: 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)	12
Abb. 3: 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)	13
Abb. 4: 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)	21
Abb. 5: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.	33
<i>Erläuterung zu den ISN.:</i>	
2020	<i>Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“</i>
2021	<i>Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“</i>
5010	<i>Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“</i>
1105	<i>Naturschutzgebiet „Schönerlinder Teiche“</i>
1110	<i>Naturschutzgebiet „Kindelsee-Springluch“</i>
212	<i>FFH-Gebiet „Eichwerder Moorwiesen“</i>
1114	<i>Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“</i>
1560	<i>Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“</i>
211	<i>FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“</i>
1562	<i>Naturschutzgebiet „Toter See“</i>
213	<i>FFH-Gebiet „Toter See“</i>
(Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg)	
Abb. 6: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Schönfließ. Quelle: <i>Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003</i>	41
Abb. 7: Blick auf das Gewächshaus B als Beispiel für das Biotop „Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude“ (Biotop 11250-1). (Foto RIK: P1010019.JPG)	44

	Seite
Abb. 8: Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses. (Foto RIK: P2060017.JPG)	44
Abb. 9: Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich. (Foto RIK: P1010033.JPG)	45
Abb. 10: Der <i>Reitweg</i> in östliche Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind. (Foto RIK: P1010050.JPG)	47
Abb. 11: Der Kreuzungsbereich Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ, rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen. (Foto RIK: P1010048.JPG)	48
Abb. 12: Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim. (Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE (17).	56
Abb. 13: 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)	57
Abb. 14: 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)	59
Abb. 15: 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)	60
Abb. 16: Netzwerkmodell der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Flächenwanderungen von den Ausgangsbiotopen vor dem Eingriff zu den Zielbiotopen nach dem (Quelle: RIK- B. Kastner)	63
Abb. 17: Querschnitt durch einen Steinriegel für Echsenbiotope (Zeichnung: RIK- Daniela Gaede)	64
Abb. 18: Direkteinleitung der Dachflächenentwässerung in eine Rohrigole, hier die Südostecke des Büro- und Sozialgebäudes. (Foto RIK: P1010020.JPG)	76

	Seite
Tabellen	
Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.	11
Tabelle 2: Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.	23
Tabelle 3: 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>	27
Tabelle 4: Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	43
Tabelle 5: Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	46
Tabelle 6: Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biotoptypen nach Brandenburgischen Modell (Flächenbewertung) und nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Wertindex).	64
Tabelle 7: Entwicklung des Versiegelungsgrades bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Planbereichsfläche.	75
Tabelle 8: Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens.	82

Zeichnungen

- Zeichng.Bl.-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.Bl.-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.Bl.-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)¹, 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 aufgelistet. Der vorliegende Umweltbericht lehnt sich an diese Anlage an. Entsprechend dem vorgegebenen Gliederungsschema werden die Umweltauswirkungen analysiert und zusammenfassend bewertet.

2. Ziele, Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Ziele des Bebauungsplanes

Der Bauherr beabsichtigt als Vorhabenträger auf dem Betriebsgelände des *Schönfließ*er 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. Durch die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses soll zum einen die Bindung wichtiger Mitarbeiter an den Pflanzenmarkt erfolgen und zum anderen ist dadurch das Gelände auch zu den Schließzeiten bewohnt, was möglichen Einbrüchen und Vandalismus entgegenwirkt.

*Planungsanlass ist
die Errichtung eines
Mehrfamilienwohn-
hauses mit 3 WE*

Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB¹ zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

*Baugebiet ist
dem § 35 BauGB
zuzuordnen*

Vorhabenträger ist Herr Rainer Wille als Inhaber und Betreiber des *Schönfließ*er 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.

*Umgebung des
Plangebietes ist als
Baumschulen und
Erwerbsgartenbau
einzustufen*

Die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses unterliegt nicht der Privilegierung nach § 35 BauGB. Hierzu ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, unumgänglich, im vorliegenden Fall wird dieser mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

*es ist ein
qualifizierter
Bebauungsplan
notwendig*

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

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.

Änderung des FNP im Parallelverfahren

2.2 Inhalt des Bebauungsplanes

2.2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

Das Plangebiet erstreckt sich am südlichen Rand von Schönfließ zwischen dem Reitweg und der dortigen Ortsrandbebauung (Abb. 1). 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 Wohngärten. Noch weiter südlich des Plangebietes schließt der örtliche Sportplatz die Ortsrandbebauung ab.

kleinräumliche Lage des Plangebietes

Die Koordinaten des Plangebietes betragen²:

Koordinaten

Hochwert: 5834639
Rechtswert: 32387665

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (Abb. 3):

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).

² 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.

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.

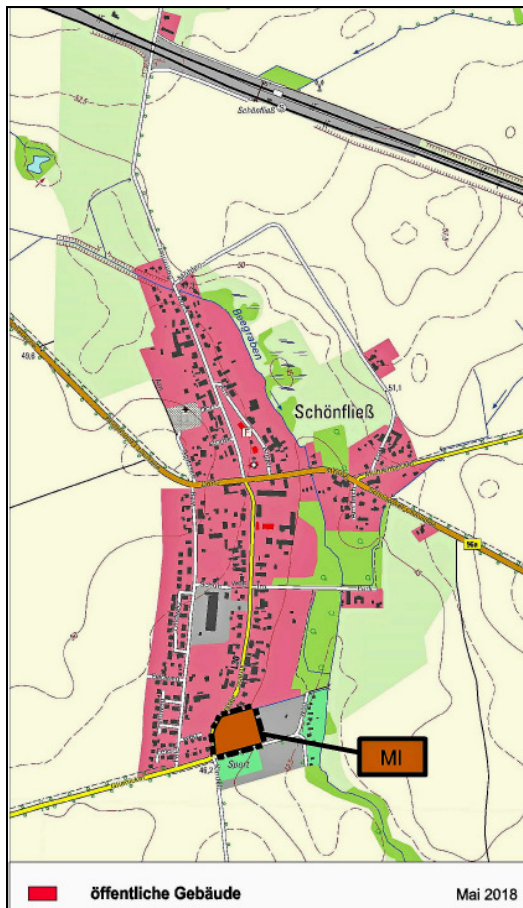


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ.
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.

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

Tabelle 1

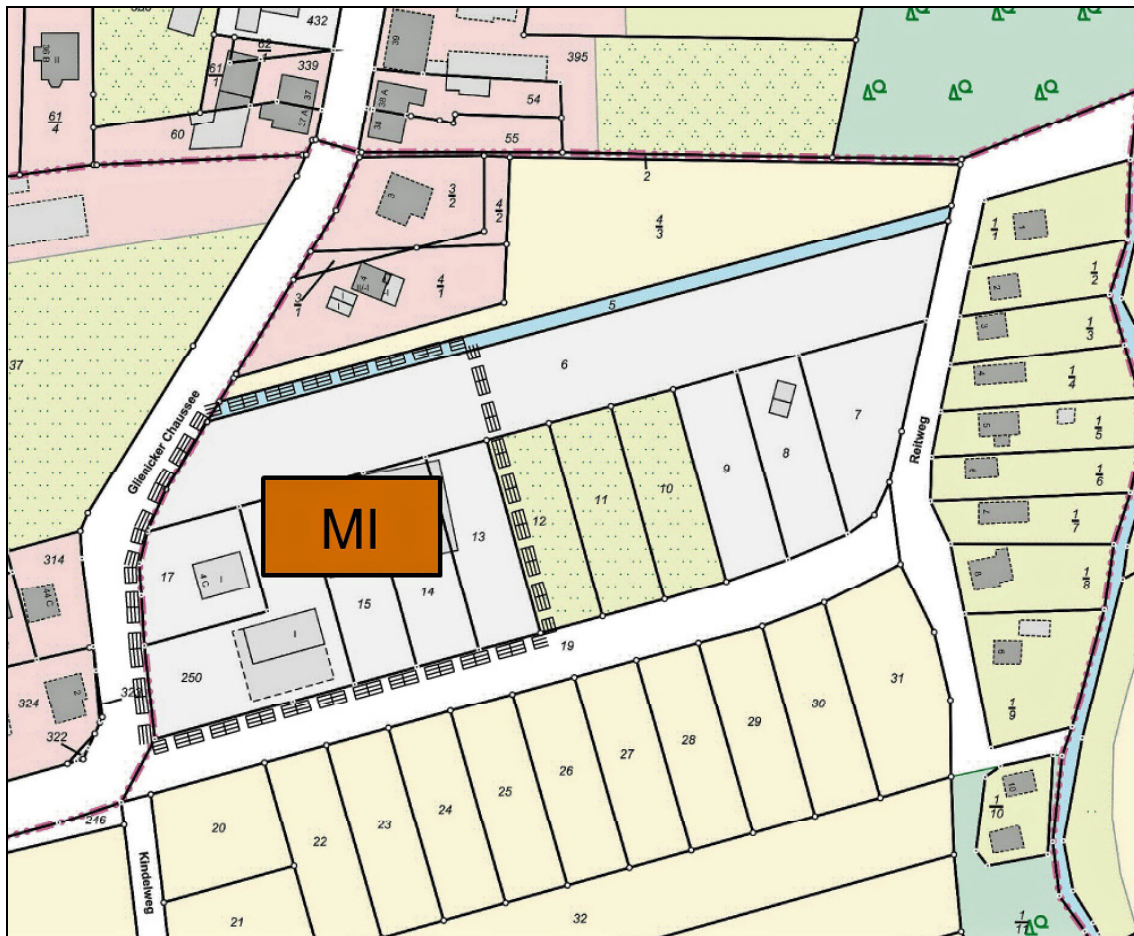


Abb. 2: Ausschnitt aus der gültigen Liegenschaftskarte mit der Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ. (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

2.2.2 Derzeitige Nutzungssituation

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 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. 3).

*derzeitige
Nutzungs-
situation*

2.2.3 Künftige Nutzungssituation

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. 3). Die übrige Nutzungsstruktur des Plangebietes

*künftige
Nutzungs-
situation*

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.

Städtebaulich gesehen ist die Bebauung nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes als Mehrfamilienwohnhaus zu betrachten. Das Gebäude wird sich von seiner Kubatur 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 Bausstruktur des Pflanzenmarktes dar, so dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

*städtebauliche
Einordnung*

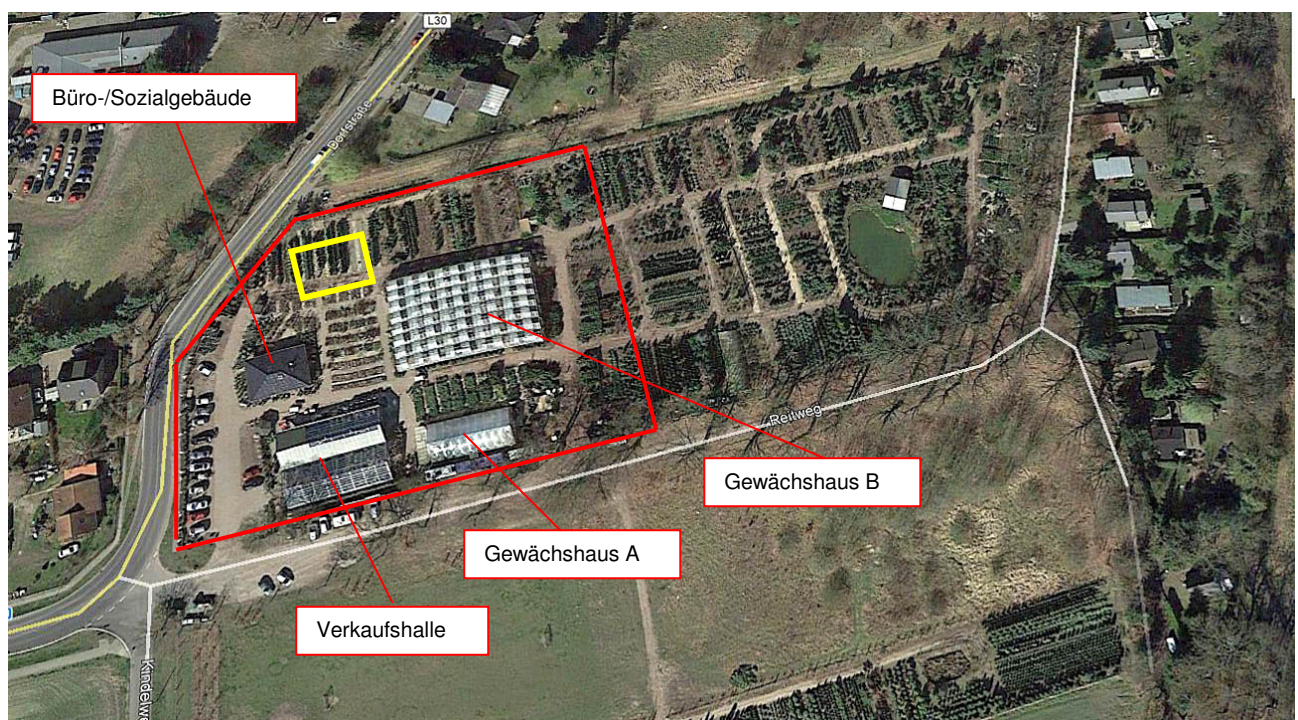


Abb. 3: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet.

(Quelle: Google)

2.2.4 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 irgendwelche höhenmäßigen Veränderungen im Gelände vorzunehmen.

Baukörper

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes, 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 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.

*Gebäude-
abmessungen*

Die Fassaden des Baukörpers werden als Putzfassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) nach der neuesten Energieeinsparverordnung³ 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 auf der benachbarten Glienicker Chaussee notwendig. Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfsplanung einen diesbezüglichen Schallschutznachweis durch ein autorisiertes Ingenieurbüro erarbeiten zu lassen⁴.

*Fassaden-
dämmung,
Fenster und
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

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.

*keine Unter-
kellerung*

³ 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).

⁴ Es gilt die DIN 4109-1:2018-01; Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen.

Wegen dieser Nichtunterkellerung muss das Erdgeschoss noch eine Reihe zusätzlicher Funktionalräume, wie z.B. Haustechnik, Abstellräume u.a., mit aufnehmen.

Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung⁵ 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.

*Gebäude-
klasse 2*

Das Gebäude wird über ein, 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 ist⁶, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Hierzu sind rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf vorzusehen. Im Brandfall wird der Freilauf durch entsprechende, in die Türzargen eingebaute Rauchdetektoren gesperrt, so dass sich die angesteuerte Tür automatisch schließt. Dies stellt einen zusätzlichen Schutz vor unkontrollierten Raucheintritt in das Treppenhaus dar.

*brandschutz-
technische
Aufwertung
des Treppen-
hauses*

Individueller Wohnbereich

Die Wohnungen sind altengerecht⁷ 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 Mindesttiefe 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.

*altengerechte
Wohnungen*

⁵ 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).

⁶ 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).

⁷ 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).

Baukonstruktion

Die Gründung des Bauwerkes besteht aus einer stahlbewehrten Bodenplatte mit Streifenfundamenten (Frostschürze).	<i>Gründung</i>
Die Außenwände werden monolithisch aus 365 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Später erfolgt eine Außenwanddämmung aus 100 mm dickem Wärmedämmverbundsystem (WDVS).	<i>Außenwände</i>
Die tragenden und nichttragenden Innenwände werden aus 120 bis 240 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Die übrigen Innenwände werden als Trockenbauwände errichtet. Stärke und Aufbau entsprechend ihrer Nutzungsanforderung, wie z.B. einfach- oder doppelt beplankt, feuchtraumgeeignet, mit oder ohne Brand- oder Schallschutzanforderungen.	<i>Innenwände</i>
Der Fußbodenaufbau über der Rohdecke erfolgt mit allen notwendigen und erforderlichen Trittschall- und Wärmedämmschichten, Fußbodendichtungen und Estrich.	<i>Fußböden</i>
Die Geschossdecken werden als Ortbetondecken errichtet mit einer Stärke von ca. 180-200 mm, z.B. Filigran. Auch die Dachdecke des 2. OG zum Dachraum wird als Ortbetondecke gefertigt.	<i>Decken</i>
Die Treppenläufe und die Podestplatten des Treppenhauses werden aus Stahlbeton gefertigt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Terrazzoplatten o.ä. zu belegen.	<i>Treppen</i>
Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion konzipiert und erhält eine Dacheindeckung aus Ziegeln, denkbar wäre auch ziegelähnliches Eternit.	<i>Dacheindeckung</i>
Die Dachentwässerung erfolgt durch außenliegende Regenfallrohre, die direkt in das Grundwasser entwässern.	<i>Dachentwässerung</i>

Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne Trinkwasserversorgungsnetz ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN EN 806 ⁸ zu planen und auszuführen. Die Übergabe aus dem öffentlichen Netz erfolgt im Hausanschlussraum des EG, wo auch die zentrale Zähl- und Filtereinrichtung untergebracht wird. Der überschlägige Trinkwasserbedarf beträgt etwa 5,4 m ³ /Tag.	<i>Trinkwassereinspeisung</i>
Die Trinkwasserleitungen werden im Erdgeschoss innerhalb des Fußbodenaufbaues bis zu den Installationsschächten in den Sanitärzellen verlegt. Von hier aus wird das Trinkwasser über Steigeleitungen 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 Steigeleitungen die notwendigen Absperrarmaturen mit Entleerungseinrichtungen. Als Rohrleitungsmaterial ist Edelstahlrohr bis zu den Einbaupunkten der Auslaufarmaturen	<i>Trinkwasserinstallation</i>

⁸ 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.

vorzusehen. Alternativ kann Kupfer als Verteil- und Steigleitung, sowie PEX Kunststoffrohr als Anschlussleitung 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.

An den höchsten Punkten der Steigleitung werden jeweils Be- und Entlüftungsarmaturen, in Abstimmung mit dem Auftraggeber auf oder unter Putz, installiert. Die Entlüftungsarmaturen benötigen einen Tropfwasseranschluss an eine Ablaufstelle, empfehlenswert ist hier ein Unterputzspülkasten. Als Auslaufventile an den Verbrauchsstellen sind Einhebel-Mischarmaturen, DIN DVGW geprüft, Geräuschklasse I, in verchromter Ausführung zu planen.

Das **Entwässerungssystem** des künftigen Mehrfamilienwohnhauses wird entsprechend der DIN 1986-100⁹ 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*

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 Brauchwasser-
erwärmung*

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

⁹ 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 – nur in Ausnahmefällen.

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.

*Heizungs-
installation*

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.

*Elektro-
installation*

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

Brandmelder

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

*Sicherheits-
beleuchtung*

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 m² benötigt. Der Standort ist in der Planzeichnung an der nordwestlich gelegenen neuen Zufahrt zum Mehrfamilienwohnhaus nachgewiesen.

*Müllent-
sorgung*

2.2.5 Bauliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist ein **Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)¹⁰ 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*

¹⁰ 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 § 14 BauNVO 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 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

2.2.6 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.2.6.1 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 Rohrigole zur Versickerung gebracht.

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

keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers

punktueller Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser wäre nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)¹¹ durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

Sollten während der Bautätigkeit besondere Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 WHG⁴⁷ 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 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

2.2.6.2 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

2.2.6.3 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.
- Neupflanzung von insgesamt 10 Stck. mittelhohen Bäumen lt. Pflanzliste, insbesondere an der Nordgrenze und an der Glienicker Chaussee.

¹¹ 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)).

- 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 HVE¹² auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich.

Kompensation des Eingriffs ist nur außerhalb des Plangebietes 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. 4).



Abb. 4: 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 m² 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 beachten¹³.

Vogelschutzpflanzung

¹² Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009.

¹³ 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 m² 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 rechts-wirksam. *dingliche Sicherung der Kompen-sationsfläche*

Alle grundlegenden Grünordnungsmaßnahmen sind in der Planzeich-nung als Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Auch die Abschir-mung des neuen Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m breite Strauch-pflanzung vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes ist eine solche grund-legende 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 flachwurzelnde Sträucher, wie z.B. Sand-dorn (*Hippphae rhamnoides*) angepflanzt werden, da diese durch Pflaster-hebungen letzteres zerstören. *Pflanzliste*

Eine besondere bauordnungsrechtliche Regelung, die dem Faunenschutz dient, wäre die Festsetzung, dass zur Außenbeleuchtung nur Energiespar-leuchten 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 bauordnungs-rechtlich 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 Ver-meidung 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 Baum-schule“ abgehalten werden. *Einzäunung ohne Mindest-bodenabstand*

2.2.7 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 Bau-feld*

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 5

Flächenart	dav. Fläche im Baufeld m ²	dav. Fläche außerhalb des Baufeldes m ²	dav. Fläche als Grün- fläche gewertet m ²	Fläche insgesamt m ²
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
Planbereichsfläche insgesamt:	300	8.023	2.687	8.323
in Prozent	3,6 %	96,4 %	32,3 %	100 %

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

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Umwelt dar. Weil aber die Umwelt und ihre biologische Vielfalt (Biodiversität) ein geschütztes Rechtsgut sind, muss sich der Vorhabenträger darüber im Klaren sein, dass er die damit eventuell verbundenen Schäden, sowohl materiell als auch finanziell auszugleichen hat.

Pflicht zur Schadensregulierung bei Realisierung des B-Planes

Zu diesem Thema hat die Europäische Union bereits 2004 eine Richtlinie über Umwelthaftung und zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden¹⁴ erlassen. Deutschland hat zur Durchsetzung dieser EG-Richtlinie das Umweltschadensgesetz¹⁵ in Kraft gesetzt. Dabei gilt das Umweltschadensgesetz auch nach Realisierung des Bebauungsplans für alle natürlichen und juristischen Personen, die in der Folge im Plagebiet 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 Bundesnaturschutzgesetzes¹⁶,*
2. *eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes¹¹,*
3. *eine Schädigung des Bodens durch Beeinträchtigung der Bodenfunktion im Sinne des § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes¹⁷, 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.*

¹⁴ Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden.

¹⁵ 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).

¹⁶ 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).

¹¹ Ebenda, Seite 20.

¹⁷ 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).

3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele

3.1.1 Naturschutz

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹⁶ 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 BNatSchG¹⁶ 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 gegebenen 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.

*Definition
Eingriff*

Gemäß § 1a des BauGB und § 18 des BNatSchG¹⁸ sind alle Eingriffe eines Bebauungsplanes 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 Bebauungsplänen 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
Gegenmaßnahmen
dargestellt
werden*

Bei der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch die Belange des Artenschutzes, insbesondere nach den §§ 7 und 44 BNatSchG¹⁶ in Verbindung mit den einschlägigen Richtlinien der EU und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)¹⁸ betrachtet. Alle diese Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

Artenschutz

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

¹⁸ 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).

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 Artenschutzrechtes bzw. geschützte Biotope nach dem § 18 BbgNatSchAG¹⁹ i.V.m. § 30 BNatSchG¹⁶ sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es werden als Kompensationsmaßnahmen aber außerhalb des Plangebiets neue geschützte Biotope, wie z.B. eine Vogelschutzpflanzung und ein Echsenbiotop geschaffen.

neue Eingriffe sind geringer einzuschätzen als auf unberührten Flächen

3.1.2. Immissionsschutz

Das Ziel des Immissionsschutzes ist, wie im § 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)²⁰ 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

TA-Lärm

¹⁹ 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.

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

²⁰ 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).

Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)²¹, legt die Grenzwerte für die jeweiligen Plangebiete fest (Tabelle 3).

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)¹⁰ zulässig sind.

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

3.1.3 Bodenschutz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)²² 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)²³. Die landesspezifischen Vor-

²¹ 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).

¹⁰ Ebenda, Seite 18.

²² 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).

²³ 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).

schriften zum Vollzug und zur Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind für das Land Brandenburg im Brandenburgischen Abfall und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)²⁴ 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 Bodenfunktionen (§ 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),*

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 Bundesbodenschutzgesetzes²² notwendig ist. Hierzu stehen für das Land Brandenburg die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)¹² zur Verfügung. Nähere Ausführungen dazu erfolgen im Kapitel 4.1.5.

Hinweis auf Bodenfunktionsbewertung nach der HVE

²⁴ 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).

²² Ebenda, Seite 26.

¹² Ebenda, Seite 21, Abschnitt 2.2.5.3.

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 Schadensfalle aus dem Umweltschadensgesetz^{14,15} 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)¹¹ 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);*
- *den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§§ 62 Abs. 4, 63 Abs. 2 WHG).*

Auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes wurde im Oktober 2010 eine neue Grundwasserverordnung (GrwV)²⁵ 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.

Grundwasserverordnung

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)²⁶. All diesen gesetz-

landesspezifische Regelungen

^{14, 15} Ebenda, Seite 24.

¹¹ Ebenda, Seite 20.

²⁵ 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).

²⁶ 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).

lichen 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.

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.
auch kg bei Feststoffen (z.B. Düngemittel)

*anzeige-
pflichtige
Mengen für
wassergefähr-
dende Stoffe*

WGK 2 > 1.000 l bei Flüssigkeiten bzw.
1 kg bei Feststoffen (z.B. Frischöle)

WGK 3 > 100 l bei Flüssigkeiten bzw.
100 kg bei Feststoffen (z.B. Altöl).

3.1.5 Waldschutz

Das Bundeswaldgesetz (BWaldG)²⁷ 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)²⁸ formuliert. Wald im Sinne dieser gesetzlichen Definition ist im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

*Wald ist im
Planbereich
nicht vorhanden*

²⁷ 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).

²⁸ 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).

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)²⁹ den Schutz und die Pflege der Denkmale. Im § 1 heißt es hierzu:

Ziele des Denkmalschutzes

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 archäologischen 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 Landesmuseum 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 abgabepflichtig sind.

Behandlung unerwartet freigelegter archäologischer Funde

²⁹ 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).

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 dargestellt. Sie verläuft entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 12 und folgt dann der südlichen Plangebietsgrenze, 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. 13 zeigt die Lage und die räumliche Entfernung der umgebenden Schutzgebiete zum Plangebiet.³⁰ 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*. 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 etwa 5 km, das LSG *Stolpe* mit dem NSG *Schwimmhafenwiesen* an.

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

Geschützte Biotop- 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 Biotop- im Plangebiet vorhanden

Nördlich des Plangebiets liegt der Gutsparkteich. Hierbei handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG¹⁶ 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 Biotop- 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

³⁰ Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Europäische Schutzgebiete, Kartenserie des Landesumweltamtes Brandenburg, Berliner Straße 21-25 in 14467 Potsdam.

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

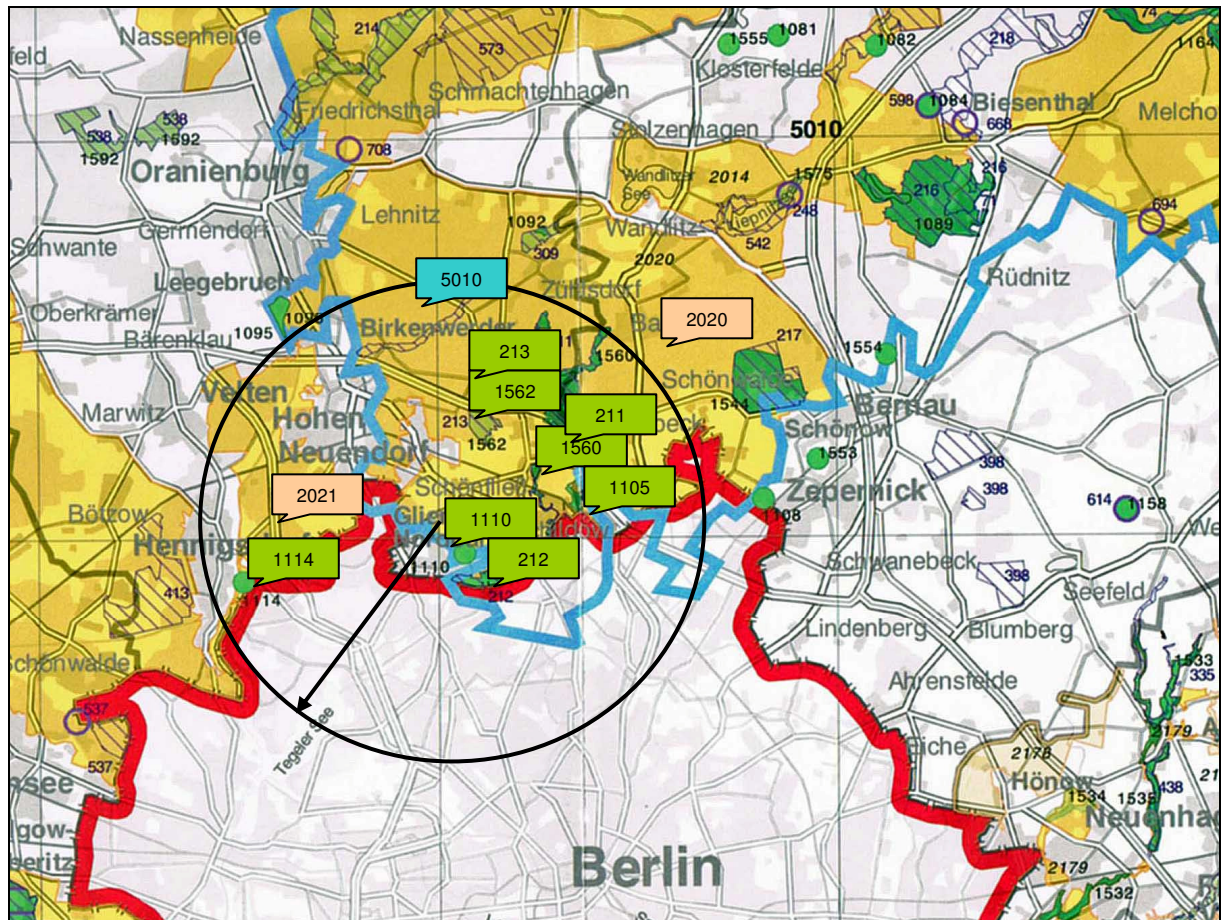


Abb. 5: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.

Erläuterung zu den ISN.:	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)

3.2.1.2 Auswirkungen des Planvorhabens 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 Gutachten³¹ 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 des Planvorhabens 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 noch nicht erfolgt³¹.

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

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 berücksich-

keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden

³¹ 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.

tigen, dass auf Grund der geomorphologischen Struktur im Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand von etwa 1,7 m unter Geländeoberfläche zu rechnen ist.

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG)¹¹ 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)²⁶ das Niederschlagswasser zu versickern.

Pflicht der Grundstückseigentümer zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers

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 Rohrigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt. Dieses Prinzip soll auch für das neue Mehrfamilienwohnhaus zur Anwendung kommen.

Rohrigolenversickerung

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

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)²⁴

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt

¹¹ Ebenda, Seite 20.

²⁶ Ebenda, Seite 29.

²⁴ Ebenda, Seite 28.

nachzukommen. Bei Feststellung von Kontaminationen und organoleptischen Auffälligkeiten im Boden bzw. bei abgelagerten Abfällen ist unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

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 Umweltschadensgesetz¹⁵ 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)³² 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)³³ einzuhalten sind. Es ist zu bemerken, dass die Entsorgung überwachungsbedürftiger Abfallstoffe in Brandenburg rein privatwirtschaftlich organisiert ist. Damit gilt in Brandenburg ausschließlich Bundesabfallrecht, 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.

Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Abbruchmaterialien

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 32³⁴ zu beachten sind. Recycling bzw. auch Siebmaterialien

Einsatz von Recyclingmaterialien

¹⁵ Ebenda, Seite 24.

³² 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).

³³ 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).

³⁴ 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

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 Straßenbau³⁵ inhaltlich zu beachten ist.

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 Abbruchmaßnahmen 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 Containerstandorte

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 gewerbespezifischer Abfälle

3.2.4 Regionalplanerische Vorgaben

Die Ziele der Raumordnung für das Land Brandenburg sind im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)³⁶ und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)³⁷ 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.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

³⁵ 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).

³⁶ Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, für Brandenburg bekannt gemacht am 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

³⁷ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II Nr. 24).

- 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.

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 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.

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 Zielanfrage betreffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes³⁸. Das Vorhaben berücksichtigt im erweiterten Sinne

kein Widerspruch zur Raumordnung erkennbar

³⁸ 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.

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.

Laut § 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG)³⁹ 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)⁴⁰ und die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoffe)⁴¹. 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 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.

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

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

*Zielvorstellungen
des künftigen
Landschaftsrahmen-
planes werden
eingehalten*

³⁹ 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).

⁴⁰ Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (ReP-FW) 2. Entwurf vom 26. April 2017.

⁴¹ Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Rohstoffsicherung (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 47/12, S. 1657).

Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen im Siedlungsraum, wie z.B. die Minimierung des Versiegelungsgrades sowie die Auflage zur Versickerung des unbelasteten Wassers aus Dachabläufen.

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 (Abb. 6). Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB¹).

Teilflächenänderung des gültigen Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des B-Planes

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

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 Aufstellung⁴².

Landschaftsplan

Besondere *Klarstellungs- und Abrundungssatzungen* nach § 34 BauGB¹ 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 Stellplatzsatzung⁴³, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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

¹ Ebenda, Seite 9.

⁴² Der neue Landschaftsplan hat im Aufstellungsverfahren den Stand des Vorentwurfs erreicht.

⁴³ Satzung der Gemeinde *Mühlenbecker Land* über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

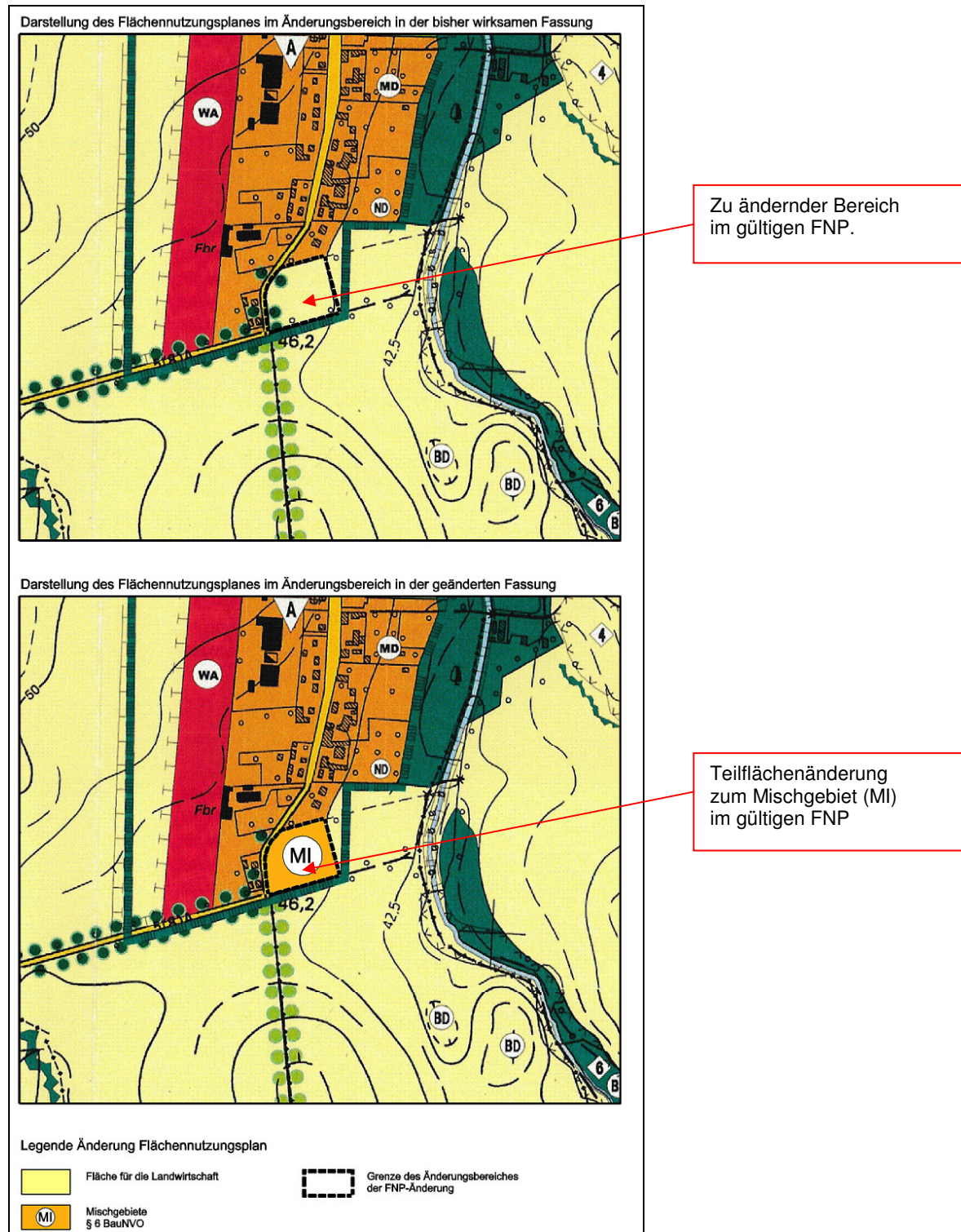


Abb. 6: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlener Land für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Schönfließ.
Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlener Land vom 18.03.2003

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Realisierung von Bauleitplänen werden in der Regel Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. 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.

4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

4.1.1 Biotopotential

Für das **Plangebiet** erfolgte im Rahmen einer vermessungstechnischen und fotografischen Bestandsaufnahme der örtlichen Situation auch eine Biotopkartierung (siehe Bestandsplan mit Fauna im Umweltgutachten).³¹ Grundlage der Kartierung war die *Biotopkartierungsanleitung des Landes Brandenburg*⁴⁴. Diese Kartierung bildete die Grundlage für die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Biotopotentials 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. 7 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. 8). Auch hier wurde der Biotopcode 12652 mit den Kennziffern XXX-1 bzw. XXX-2 erweitert, um die befestigten bzw. unbefestigten Stell- und Einschlagplätze näher zu differenzieren.

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

³¹ Ebenda, Seite 34.

⁴⁴ 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.

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. 9).

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

Tabelle 4

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



Abb. 7: Blick auf das Gewächshaus B als Beispiel für das Biotop „Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude“ (Biotop 11250-1). (Foto RIK: P1010019.JPG)



Abb. 8: Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses. (Foto RIK: P2060017.JPG)



Abb. 9: 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 Biotope 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 erfolgt³¹.

die Biotope 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 Biotope der unmittelbaren **Umgebung des Plangebiets** sind dagegen differenzierter zu betrachten. Einen Überblick hierzu vermittelt die Tabelle 5.

Biotope in der Umgebung des Plangebietes

³¹ Ebenda, Seite 34.

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

Tabelle 5

Lage zum Plangebiet	Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert
Norden	011331	Graben mit lückigen Gehölzstrukturen, hier Pappeln und Holunder	Schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mäßiger Biotopwert
	12260	Wohnbauflächen frischer Standort	Nicht schutzbedürftig, geringe bis mittlere Biotopwertigkeit
Osten	11250	Baumschulflächen	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert
	12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
Süden	12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Reitweg, Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
	071422	Baumreihe aus Eichen, älter, lückig, hier nördlich des Reitweges	Schutzbedürftig, nicht Regenerierbar hoher Biotopwert
	071412	Eichen-Allee, älter, südlich des Reitweges	Schutzbedürftig nach § 29 BNatSchG hoher Biotopwert
	10171	Sportplatz	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit geringer Biotopwert
	07112	Feldgehölz, heimische Arten hier frischer Standort	Schutzbedürftig nach § 29 BNatSchG hoher Biotopwert
Westen	12612	Straße mit Asphalt, hier B 96a mit gepflasterten Gehweg	Nicht schutzbedürftig,
	051522	Intensivgrasland, frischer Standort, hier Straßenbankett	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
	071422	Baumreihe aus Eichen, älter, lückig, hier westlich der B 96a	Schutzbedürftig, nicht Regenerierbar hoher Biotopwert
	12260	Wohnbauflächen	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert
	12310	Gewerbliche Bauflächen	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. 10). Die Wertigkeit dieser Allee muss als hoch eingeschätzt werden. Sie unterliegt dem besonderen Schutz nach § 29 BNatSchG¹⁶. 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. 10: Der *Reitweg* in östliche 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 mit Kfz-Werkstatt und Autohandel) an. Diese Flächen haben eine geringe

*Biotope im
Westen*

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

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. 11).



Abb. 11: 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 Baumschutzsatzung⁴⁵, 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 Biotop 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)¹⁶.

*zusammenfassende
Einschätzung der
Biotop der unmittel-
baren Umgebung*

⁴⁵ Nach Informationen aus der Web-Seite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter dem Stichwort Fällgenehmigungen.

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

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“⁴⁶ 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.

vegetationskundliche 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 Verfügung³¹.

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 getroffen.

weiterführende Aussagen

⁴⁶ 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.

³¹ Ebenda, Seite 34.

4.1.3 Konflikte

Durch das geplante Bauvorhaben wird innerhalb des Plangebiets eine Umnutzung und Umgestaltung des Gebietes vorgenommen, was nach § 14 BNatSchG¹⁶ als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. In Bezug auf die Fauna sind folgende Konflikte möglich:

- | | | |
|-----------------------------|---|-------------------------------|
| Avifauna: | 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. | |
| Amphibien/Reptilien: | Zerstörung von Quartieren und Lebensräumen durch Rückbau von Flächenbefestigung bzw. Neuversiegelung. | |
| Säugetiere: | Zerschneidungs- und Trennwirkungen durch Einzäunung, Verlust von Nahrungsflächen. | |
| Insekten/Käfer: | Verringerung des Artenreichtums durch Vegetationsänderung und weiterer Versiegelung. | |
| Fledermäuse: | 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 Bundesnaturschutzgesetzes¹⁶ 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*

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

In einer Artenschutzprüfung sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie⁴⁷ und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie⁴⁸ 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 BNatSchG¹⁶ 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 BNatSchG¹⁶ 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*

⁴⁷ 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.

⁴⁸ Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

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 gegangenen 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 BNatSchG¹⁶ 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 BNatSchG¹⁶ 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 sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

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 BNatSchG¹⁶ 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 Siedlungsbereiches, 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 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 und in der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als

*Mönchs-
grasmücke*

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

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 BNatSchG¹⁶ 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 BNatSchG¹⁶ 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.

*im Plangebiet
keine Amphibien
und Reptilien*

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG¹⁶ sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säugetiere

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

*keine Säuger-
tiere im Plan-
gebiet*

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 Fleder-
mäuse 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*⁴⁹ zuzurechnen. Die *Spandau-Oranienburger-Havelniederung* schließt sich im Nordwesten an den *Glien* und im Süden an die *Nauener Platte* an (Abb. 12). Sowohl die *Nauener Platte* als auch der *Barnim* stellen kleinere Höhenzüge dar, die sich deutlich aus der umgebenden Luchlandschaft hervorheben.

*Geomorphologische
Gliederung der Groß-
landschaft „Luch-Land“*

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

⁴⁹ 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.

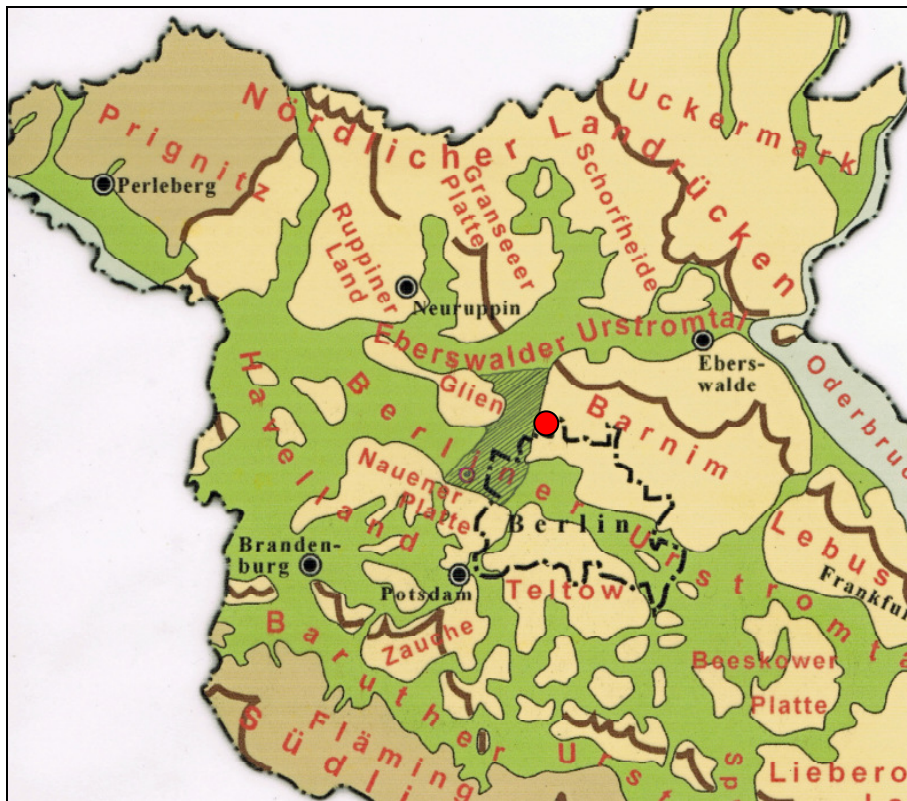


Abb. 12: Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim. (Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE⁴⁹).

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*

⁴⁹ Ebenda, Seite 55.

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. 13). 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. 13: 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 Rohrigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt. Dieses Prinzip soll auch für das neue Mehrfamilienwohnhaus zur Anwendung kommen.

Rohrigolenversickerung

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 Verkaufsflächen des Pflanzenmarktes, allein durch ihre großflächige Anordnung und Aufstellung, eine nicht zu unterschätzende lufthygienische Bedeutung als Absorptionsfilter für Staub und Gase (Abb. 14).

lufthygienische Bedeutung der Baumschulware



Abb. 14: 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. 15) 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. 15: 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 *Bieselfließ*. (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, innerhalb eines stärker besiedelten Gebietes (> 50 bis 1.000 Einwohner/km²)⁵⁰. 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 m² 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*

⁵⁰ 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 m² nur als gering zu bewerten.

Versiegelung durch neue Stellplätze und Aufweitung der Verkehrswege

Die Neuversiegelungen im Umfang von 683 m² müssen nach HVE¹² 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 HVE¹² vorgenommen. Zur weiteren Ergänzung der Bilanz erfolgte noch zusätzlich eine Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt⁵¹. 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 Indizes.

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. 16).

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

¹² Ebenda, Seite 21.

⁵¹ 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.

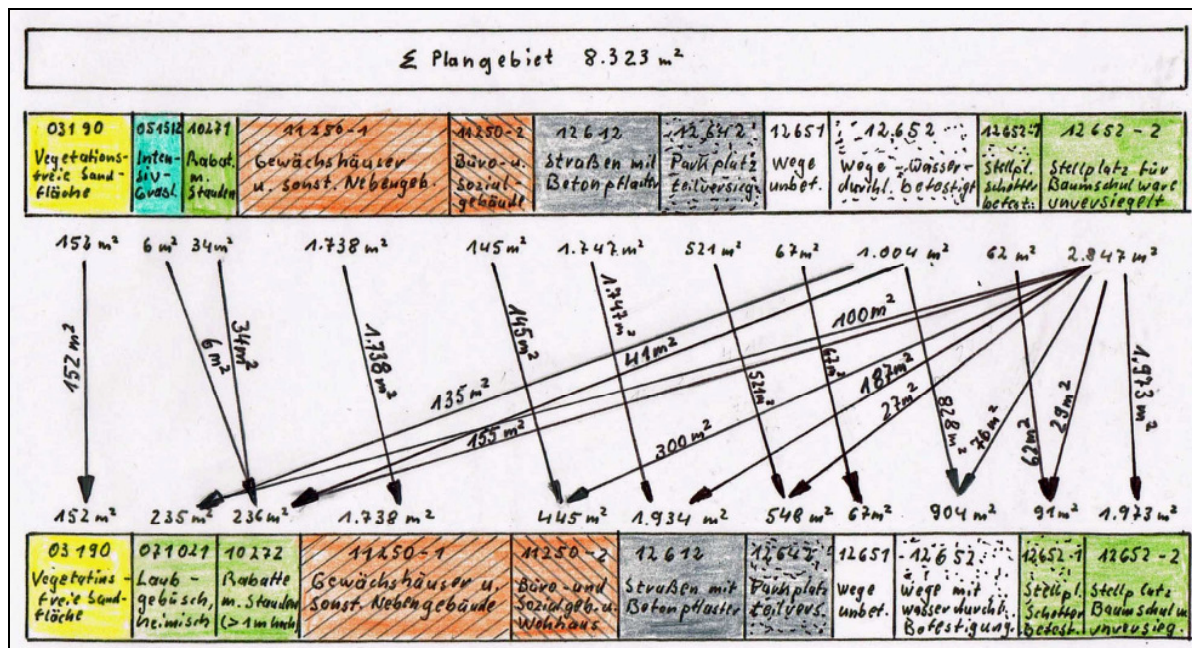


Abb. 16: Netzwerkmodell der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Flächenwanderungen von den Ausgangsbiotopen vor dem Eingriff zu den Zielbiotopen nach dem Eingriff.

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 m² 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 m² zu einer sogenannten „Vogelschutzpflanzung“ entwickeln. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m² ein „Echsenbiotop“ (Abb. 17) 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 HVE¹² 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-

¹² Ebenda, Seite 21.

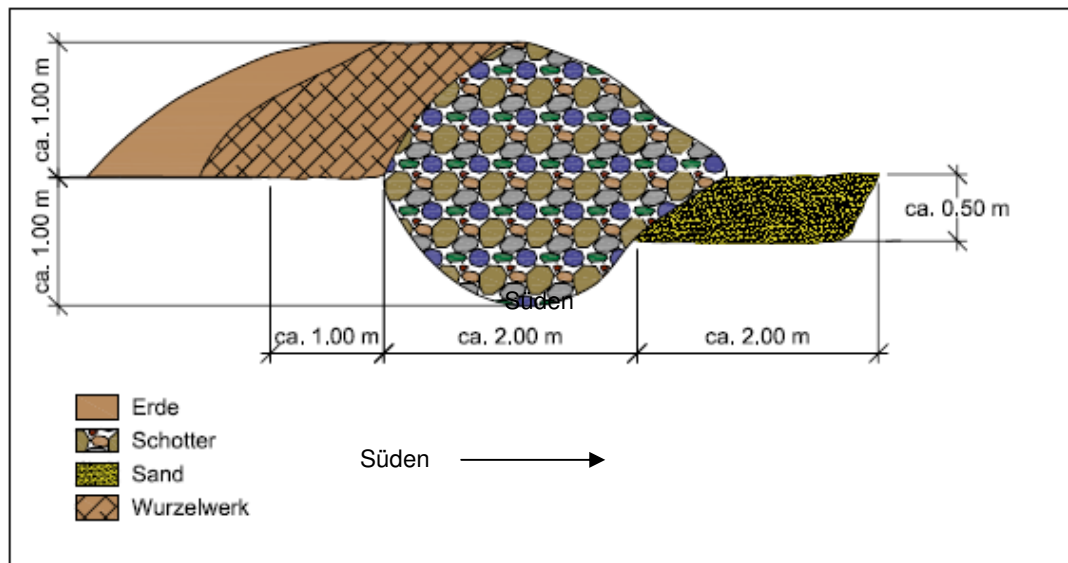


Abb. 17: Querschnitt durch einen Steinriegel für Echsensbiotope.
(Zeichnung: RIK- Daniela Gaede)

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 ² (Pkt.) Wertindex		Code	Bezeichnung Fläche in m ² Wertindex	Fläche m ²	Wertindex
03190	Vegetationsfreie Sandfläche. 152 m ² (8) 1.216	Kein Eingriff	03190	Vegetationsfreie Sandfläche, kein Flächen-defizit. 152 m ² (8) 1.216	-	-
ZOA			SOB			
051512	Intensivgrasland, frischer Standort. 6 m ² (6) 36	Umwandlung zur gärtnerisch gestalteten Fläche, hier hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m.	10272	M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. Aus dieser Maßnahme entsteht kein Flächen-defizit. 6 m ² (6) 36	-	-
GSB			PYA			

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

0271 PYA	Gärtnerische Fläche mit Bodendeckern h: < 1 m. 34 m ² (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 ² (6) 204	-	-
11250-1 BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude 1.738 m ² (0)	Kein Eingriff	11250-1 BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Gewächshäuser und sonst. Nebengebäude. Kein Flächendefizit. 1.738 m ² (0)	-	-
11250-2 BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude 145 m ² (0)	Kein Eingriff	11250-2 BD	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude. Kein Flächendefizit. 145 m ² (0)	-	-
12612 VSC	Straßen mit Asphalt oder Betondecken, hier Betonpflaster. 1.747 m ² (0)	Kein Eingriff	12612 VSC	Straßen mit Asphalt oder Betondecken, hier Betonpflaster, kein Flächendefizit. 1.747 m ² (0)	-	-
12642 VWB	Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt. 521 m ² (3) 1.563	Kein Eingriff	12642 VWB	Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt, kein Flächendefizit. 521 m ² (3) 1.563	-	-
12651 VWA	Weg, unbefestigt. 67 m ² (6) 402	Kein Eingriff	12651 VWA	Weg, unbefestigt, kein Flächendefizit. 67 m ² (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 ² (3) 3.012	Kein Eingriff	12652	Erhaltung vorhandener Wege mit wasserdurch-lässiger Befestigung, hier Schotterrasen im Umfang von 828 m ² . Es verbleibt ein Flächendefizit von 176 m ² . 828 m ² (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 ² . 135 m ² (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 ² . 41 m ² (6) 246	+ 41	+ 246
12652-2 VWB	Stellplatz für Baumschulware mit wasserdurch-lässiger Befestigung (Schotter) 62 m ² (3) 186	Kein Eingriff	12652-1 VWB	Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware mit wasserdurch-lässiger Befestigung (Schotter), kein Flächendefizit. 62 m ² (3) 186	-	-
12652-2 VWA	Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche. 2.847 m ² (6) 17.082	Kein Eingriff	12652-2 VWA	Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche im Umfang von 1.973 m ² . Es verbleibt ein Flächendefizit von 874 m ² . 1.973 m ² (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 ² . 100 m ² (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 ² . 155 m ² (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 ² . Diese Fläche fällt als vollver- siegelte Fläche aus der Bilanz. 300 m ² (0)	-	-
		Umwandlung einer Teilfläche in Straßen mit Betonpflaster	12612 VSC	Straßen mit Beton- pflaster auf einer Fläche von 187 m ² . Diese Fläche fällt als vollver- siegelte Fläche aus der Bilanz. 187 m ² (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 ² , gewertet zu 50 % = 13 m ² . 27 m ² (3) 27 m ² = 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 ² , gewertet zu 50 % = 38 m ² . 76 m ² (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 Stellfläche für Baumschulware, teilversiegelt als Schotterfläche.	12652-1	M: Neuanlage einer Stellfläche für Baumschulware auf teilversiegelter Fläche von 29 m ² , gewertet zu 50 % = 14 m ²		
			VWB	14 m ² (3) 87	+ 14	+ 87
Summe	8.323			8.323	- 554	- 440

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:		
			HRB	10 x 25 = 250 m ² (9) 2.250	+ 250	+ 2.250
071022	Laubgebüsch, nicht heimische Arten.	Umwandlung einer 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. 1a).	071021	A: Neuanlage eines Laubgebüsches als „Vogelschutzpflanzung“ aus heimischen Laubholzarten auf einer Fläche von 520 m ² . Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 520:260		
HYC	520 m ² (9) 4.680		HYA	260 m ² (16) 8.320	+ 260	+ 4.160
03190	Offene Sandfläche	Umwandlung einer 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).	11161	A: Neuanlage eines „Echsenbiotops“ auf einer Teilfläche von 110 m ² . Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 110.:55		
ZOA	110 m ² (8) 880		ZFB	55 m ² (10) 550	+ 55	+ 550
Summe	8.323 m²			8.323 m²	+ 565	+ 6.960
				Differenz	+ 11	+ 6.520

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 m² 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 **Gehölzentfernungen** 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 BNatSchG¹⁶ 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 Abrisstätigkeiten 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 BNatSchG¹⁶ 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*

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

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 Frühjahrsbegehungen 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 m² 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 m² 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 m² 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 BNatSchG¹⁶ 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.

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

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 BNatSchG¹⁶ 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

¹⁶ Ebenda, Seite 24.

Maßnahmen zur Verminderung von Lichtemissionen:

Nach der vorliegenden Planung ist eine nächtliche Beleuchtung des Plangebietes schon aus Sicherheitsgründen notwendig. Dabei sind laut Lichtleitlinie⁵² 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 wirkungsarmem 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 m² neu versiegelt, das entspricht etwa 8,2 % der Planbereichsfläche. Dagegen nehmen sich die Abbruchmaßnahmen mit etwa 240 m², 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 m² 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

⁵² 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 ²	m ²	m ²	m ²		m ²

Planbereich insgesamt	8.323					
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	-
Summe	8.323	240	683	8.323	-	4.905
Versiegelung in Prozent der Planbereichsgröße	100 %	2,9 %	8,2 %	100 %	-	58,9 %

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 Wasserhaushaltsgesetz¹¹ 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. 18).

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. 18: 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

keine Einleitung in Oberflächengewässer

¹¹ Ebenda, Seite 20.

kleiner Teich vorhanden (siehe Pkt. 4.1.6, Seite 57). Da das Planungsprinzip dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei allen Niederschlagswässern der örtlichen Versickerung folgt, erfolgen in beide Oberflächengewässer keine diesbezüglichen Einleitungen.

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 *Kindelflöß* 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 BauGB¹ 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 59 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*

¹ Ebenda, Seite 9.

4.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB¹ 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 Denkmalschutzgesetzes²⁹ 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 BauGB¹ 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)²¹, 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

Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm

¹ Ebenda, Seite 9.

²⁹ Ebenda, Seite 31

²¹ Ebenda, Seite 27.

gewisse Lärmvorbelastung darstellt, die in der Genehmigungsplanung 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. Bebauungsdämpfungsmaßes 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 4109-1⁴ 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

⁴ Ebenda, Seite 14.

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 eingestrahlten 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

4.2.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB¹ 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 Trinkwasserverordnung⁵³ 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 Infektionsschutzgesetzes⁵⁴ entspricht.

Trinkwasserhygiene

¹ Ebenda, Seite 9.

⁵³ 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).

⁵⁴ 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).

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 Baustellenverordnung⁵⁵ ist eine entsprechende Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt schriftlich zu melden.

*Sicherheits-
und Gesund-
heitsschutz-
Koordinator*

4.2.12 Sonstige Umweltbelange

Gemeint sind in diesem Sinne insbesondere die ergänzenden Vorschriften im Sinne des § 1a des BauGB¹. 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*

⁵⁵ 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).

¹ 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 BauGB¹ 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
Biotoppotential	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 ²	M: Neues Biotop 10272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h > 1 m auf einer Fläche von: 34 m ²	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 ² . Von der Ausgangsfläche 1.004 m ² verbleiben nach Abzug von 176 m ² Eingriffsfläche noch 828 m ² als Restfläche unverändert bestehen. 1.004 m ²	M: Kein Eingriff, weitere Nutzung des vorhandenen Weges in wasser-durchlässiger Befestigung auf einer Restfläche von: 828 m ² A: Neues Biotop 071021 – Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von: 135 m ² A: Neues Biotop 10 272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von: 41 m ²	Es ergibt sich aus Diesen Eingriffen flächenmäßig kein Defizit aber beim Wertindex ein Plus von 1.878 Punkten (siehe auch Tabelle 6).

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

¹ Ebenda, Seite 9.

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

<p>Noch Biotoppotential</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 m² verbleiben nach Abzug von 874 m² Eingriffsfläche noch 1.973 m² als Restfläche unverändert bestehen.</p> <p style="text-align: right;">2.847 m²</p>	<p>M: Kein Eingriff, weitere Nutzung der vorhandenen und unversiegelten Stellfläche für Baumschulware auf einer Restfläche von:</p> <p style="text-align: right;">1.973 m²</p> <p>A: Neues Biotop 071021 – Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">100 m²</p> <p>A: Neues Biotop 10 272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">155 m²</p> <p>Neues Biotop 11250-2 – Mehrfamilienwohnhaus auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">300 m²</p> <p>Neues Biotop 12612 – Straßen mit Betonpflaster auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">187 m²</p> <p>M: Neues Biotop 12642 – Parkplätze mit Schotter, teilversiegelt, auf einer Fläche von 27 m², über Kompensationsfaktor gewertete Fläche:</p> <p style="text-align: right;">13 m²</p> <p>M: Neues Biotop 12652 – Weg, wasserdurchlässig befestigt auf einer Fläche von 76 m², über Kompensationsfaktor gewertete Fläche:</p> <p style="text-align: right;">38 m²</p> <p>M: Neues Biotop 12652-1 – Stellfläche für Baumschulware auf teilversiegelter Fläche von 29 m², über Kompensationsfaktor gewertete Fläche:</p> <p style="text-align: right;">14 m²</p>	<p>Es ergibt sich aus diesen Eingriffen flächenmäßig ein Defizit von 554 m² 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

<p>Noch Biotoppotential - zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen</p>	<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 m²</p>	<p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 250 m² 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 m²</p>	<p>A: Neues Biotop 0711021 – Laubgebüsches als „Vogelschutzpflanzung“ aus heimischen Laubholzarten auf einer Fläche von 520 m². Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 520:260 260 m²</p>	<p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 260 m² 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 m²</p>	<p>A: Neues Biotop 11161 – Echtenbiotop auf einer Teilfläche von 110 m² Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 110:55 55 m²</p>	<p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 55 m² 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 m² und beim Wertindex ein Plus von 6.520 Punkten.</p>

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Artenschutz	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 m² 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 Echtenbiotops auf einer Fläche von 110 m² 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 m², 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>
Nahrungshabitate	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>Bodenpotential</p>	<p>Entsiegelung durch Abbruchmaßnahmen, vorwiegend bei Verkehrsflächen in einer Größenordnung von: 240 m²</p> <p>Neuersiegelung durch Bau eines Mehrfamilienwohnhauses sowie durch neue Verkehrsflächen in einer Größenordnung von: 683 m²</p>	<p>Die Entsiegelungsflächen sind fachplanerisch zu vernachlässigen. Sie betragen nur 2,9 % der Planbereichsfläche und tragen damit nicht zur potentiellen Verbesserung des Regenerierungsprozess strukturgeschädigter Böden bei.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Entsiegelung beträgt die effektive Neuversiegelung 443 m².</p>	<p>Neuersiegelungsrate 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>Wasserdargebotspotential</p>	<p>Keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer im Plangebiet betroffen.</p>		
	<p>Vorhandene Versiegelung plus neu hinzukommende Versiegelung minus Abbruchfläche: 4.905 m²</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 m²</p>	<p>Es verbleibt aus dieser Maßnahme kein Flächendefizit.</p>
<p>Klimatisch-lufthygienisches Potential</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 Kulturlandschaft 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>Landschaftspotential</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>Kultur und sonstige Sachgüter</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>Gesundheit des Menschen</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>Wirkungsgefüge Wechselwirkungen</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>Sonstige Umweltbelange</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 RIK⁵⁶ und durch mehrfache Begehung des Plangebietes durch einen Fachbiologen, der für den Vorentwurf ein entsprechendes Umweltgutachten fertigte.³¹

*Messtechnische
Verfahren zur
Bestandsauf-
nahme 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 not-
wendig*

6. Zusammenfassung

Gemäß den Festlegungen des Baugesetzbuches ist bei einem Bebauungsplan 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 *Schönfließ*er *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 *Schönfließ*er *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

⁵⁶ 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 Ruppín, Tel: 03391/77 13 80, Fax: 03391/77 13 81, Funk: 0176/617 455 57.

³¹ Ebenda, Seite 34.

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 m² standortgerechte Feldgehölze aus einheimischen Pflanzen lt. Pflanzliste als „Vogelschutzpflanzung“ anzulegen. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m² 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 gegangenem 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 Bebauungsplans 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 m² 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 Geräuschemissionen 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 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 m² 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**

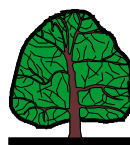
**- Vorentwurf-
Stand: 30.12.2018**

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 ≤ 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/km²). 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/km²).

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



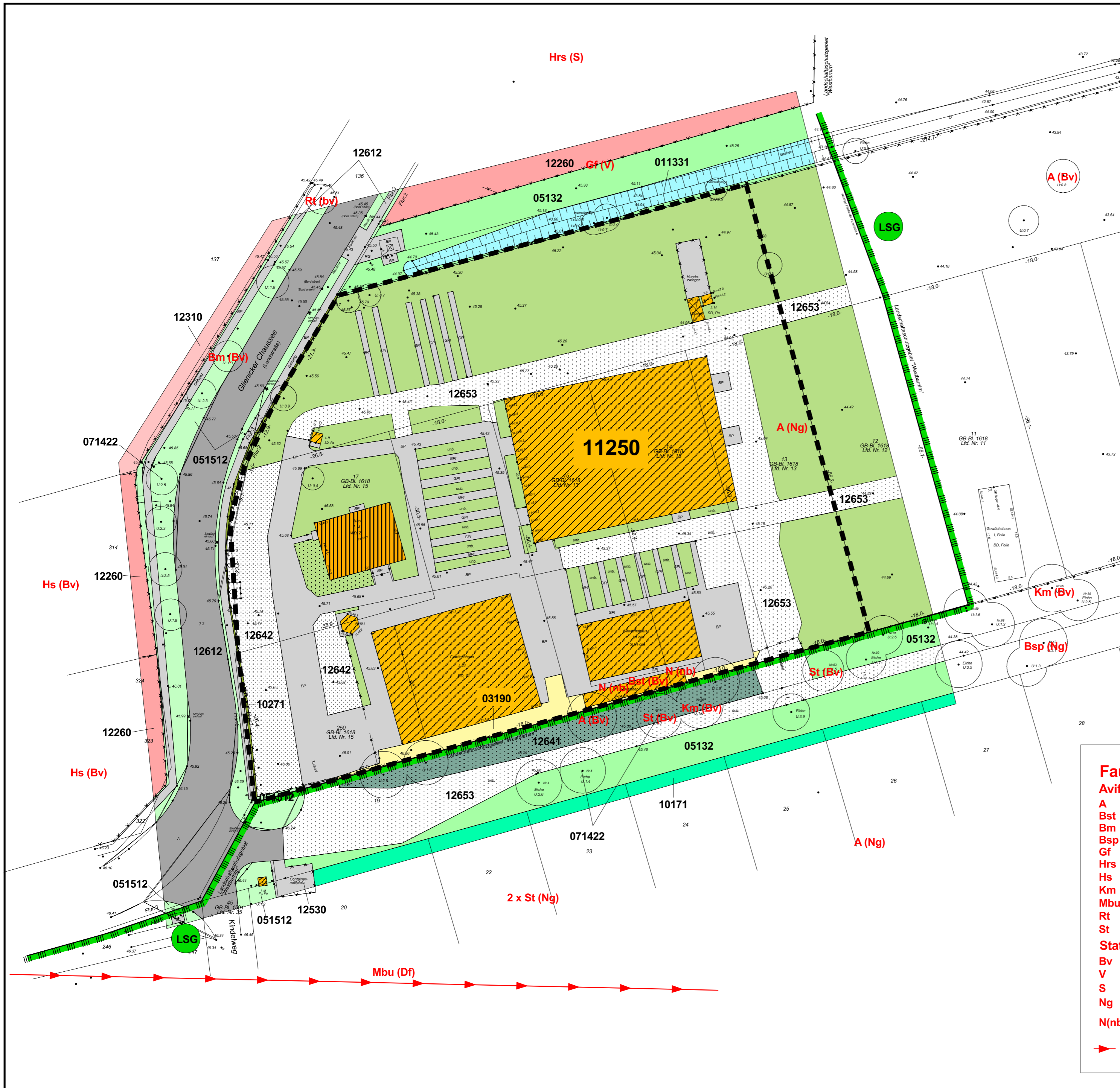
Bild 4: Blick von Westen auf Baumschulware und die Halle im Zentrum des Plangebiets



Bild 5: Blick auf Schotterweg und Baumschulware im Nordteil des Plangebiets



Bild 6: Blick von Osten auf Schotterweg und Baumreihe südlich des Plangebiets



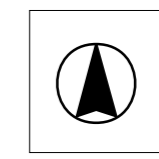
- ### Legende Bestand
- #### Biotoptypen
- 11250** Baumschule/Erwerbsgartenbau (11250), voll-, teil und unversiegelt
 - Wohnhaus und Büro, vollversiegelt
 - Gewächshäuser, Container, Schuppen, Pavillion, vollversiegelt
 - Einzelhausbebauung, voll-, teil- und unversiegelt (12260)
 - gewerbliche Bebauung, 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** Haussperling
 - Km** Kohlmeise
 - Mbu** Mäusebussard
 - Rt** Ringeltaube
 - St** Star
- #### Status
- Bv** Brutvogel
 - V** Brutverdacht
 - S** Singwarte
 - Ng** Nahrungsgast
 - N(nb)** Altes Nest nicht besetzt
 - Durchflug

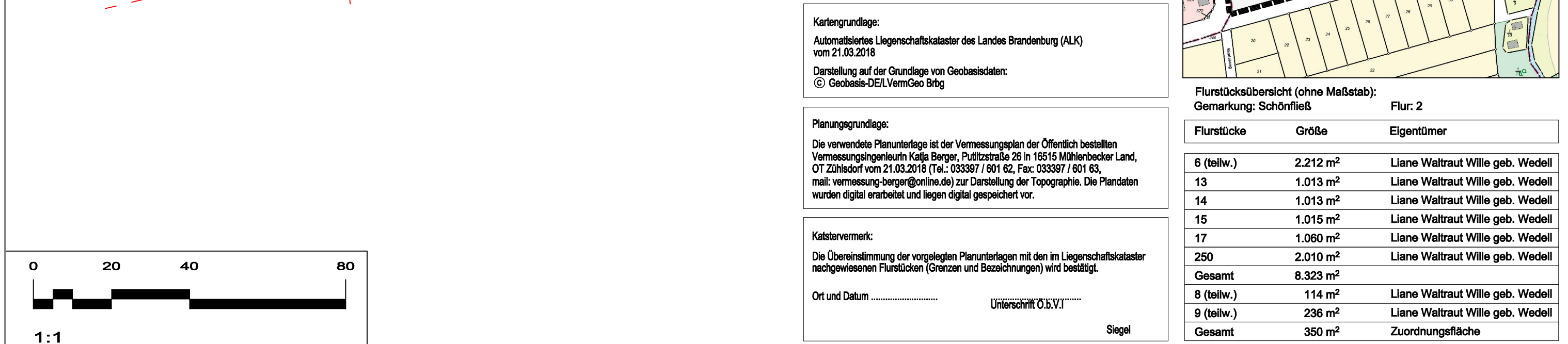
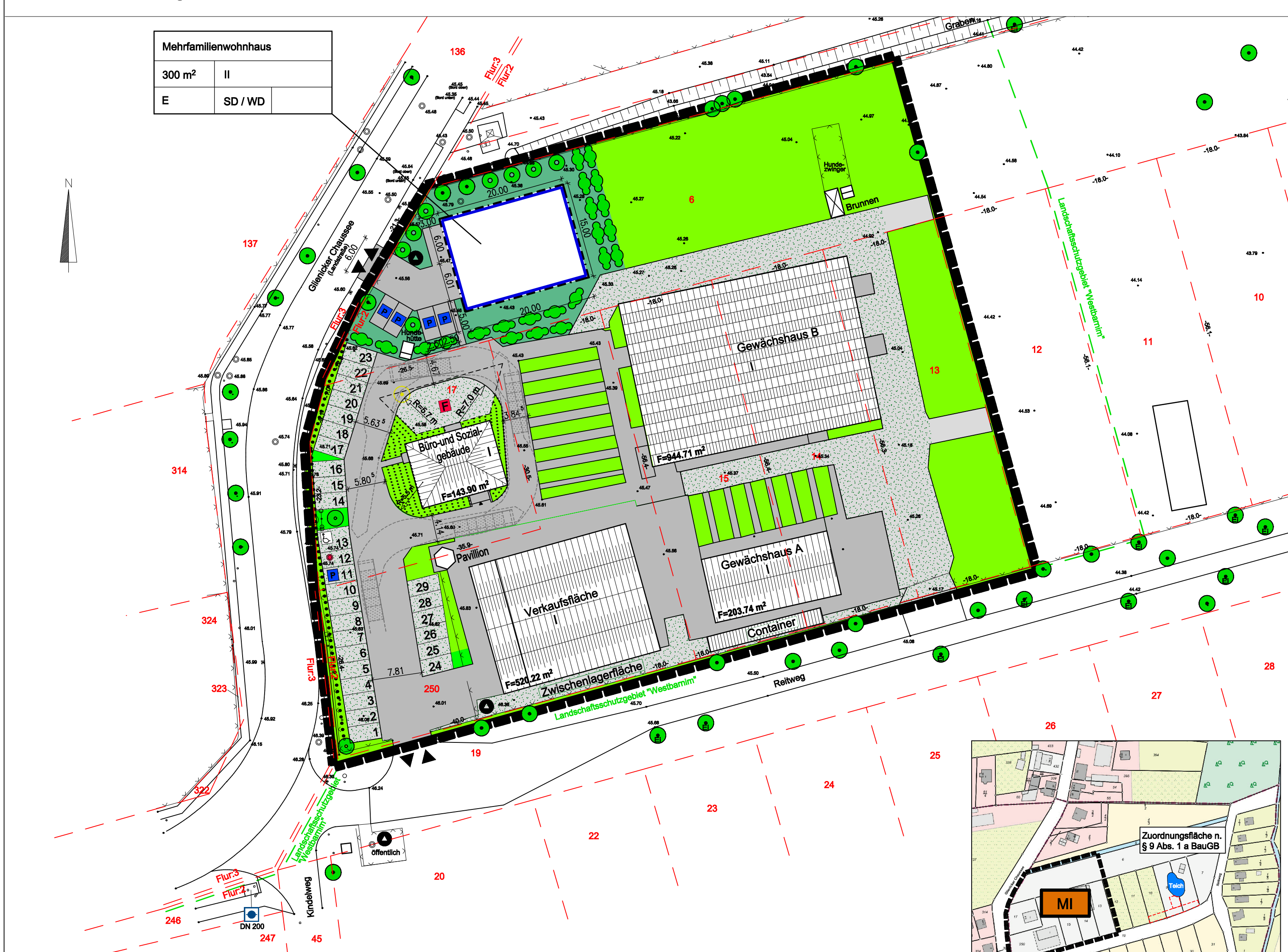
Dipl.-Ing. Frank Schulze
 Büro für Umweltplanungen
 Kameruner Weg 1
 14841 Pöhlitzsee
 Tel./Fax: 033237/85809, Funk: 0171/522804C

Bestandsplan

Projekt-Nr.: L0118	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ	
Auftraggeber:	Rainer Wille, Glienicke Chaussee 4 a-c 16567 Mühlentrieb OT Schönfließ	
Maßstab: 1:500	Datum: Dezember 2018	geändert am:



Teil A: Planzeichnung

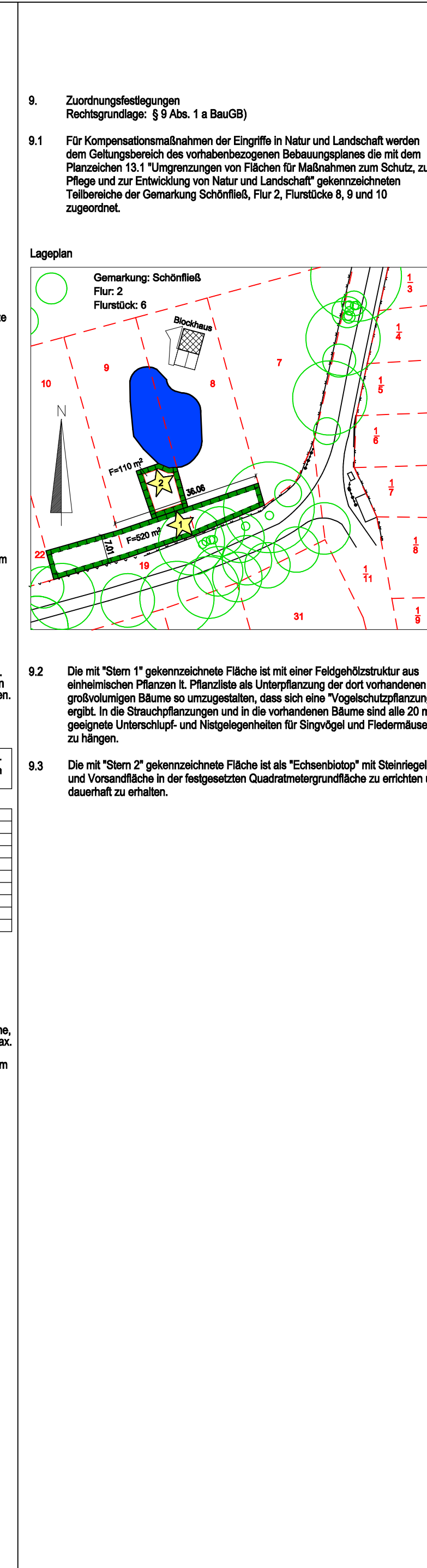


- ### Zeichenerklärung
- Nummerierung lt. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zweigeschossig
 - Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - E Einzelhaus SD Satteldach
 - Baugrenze WD Walmdach
 - Verkehrsfächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Private Parkfläche
 - Behindertenspezifische
 - Einfahrt aus öffentlicher Verkehrsfläche
 - Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche
 - Fächen für Ver- und Entsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Standort Abfallcontainer
 - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Rabatten
 - Schau- und Verkaufsfächen unversiegelt
 - Schau- und Verkaufsfächen versiegelt
 - Schau- und Verkaufsfäche für Großblüme
 - unbefestigte Flächen
 - Schottrassen
 - Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB
 - Wasserflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Neuanlage von Vogelschutzpflanzungen, lt. Pflanzliste
 - Neuanlage von Eichenbiotopen
 - Neuanpflanzung von Sträuchern in einer Breite von 5 m
 - Neuanpflanzung von Sträuchern in einer Breite von 3 m
 - Neuanpflanzung von Bäumen
 - Bestandeshaltung von Bäumen
 - Beseitigung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VE-Plans
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Höhenfestpunkt Gelände (Schachdeckel), hier 45,75 m ü.N.N
 - Höhenpunkt mit Angabe in m ü.N.N
 - Gebäudebestand
 - Feuerwehrstellfläche
 - Unterflurhydrant

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzungen zum vorbereitenden Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ (§ 9 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 6 BauNVO nur Wohngebäude und Gartenbaubetriebe.
 - Das Gebäude ist mit maximal drei in der Planzeichnung vorgegebenen Gebäudegrundflächen zu errichten. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus wird bis zu 2 m zugelassen, wenn dies die in der Baugrenze festgelegten Abstandsflächen gestattet. Zugelassen sind im Baufeld maximal zehn Prozent der Baufluchtlinie.
 - Bei der Anordnung von Terrassen, deren Oberfläche ein Höchstmaß von 3,0 m über Höhenfestpunkt Gelände (Schachdeckel an der Westgrenze), 45,74 m ü.N.N., nicht überschreitet, wird ein Vortreten von max 3,0 m über die Baugrenze zugelassen.
- Verkehrsfächen
 - Neu anzulegende Straßen, Wege und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Kloppflaster) statthaft.
 - Ausgenommen von der Festsetzung 3.1 sind Fußwege, die mit geschnittenem Pflaster zu befestigen sind.
- Geländeregulierungen
 - Geländeregulierungen sind nicht zulässig.
- Grünordnungsplanung
 - Alle im Geltungsbereich mit dem Planzeichen 13.2 gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Baumfällungen und Gebüschrodung dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
 - Die nach den Festlegungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und mindestens 5 Jahre zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind vom Vorhabensträger nachzupflanzen.
 - Alle Gehölze sind naturbelassen zu pflegen. Das heißt, ein Rückschnitt der Gehölze erfolgt erst, wenn die Sträucher anfangen in Bodennähe zu vergrünen. Der Rückschnitt wird durch regelmäßiges "auf den Stock setzen" vorgenommen. Letzteres darf nur von Anfang November bis Anfang März erfolgen. Dabei dürfen Straucharten, die besonders stark wachsen, gesondert zurückgeschnitten werden.
 - Pflanzlisten
- Einrichtung
 - Als Einfriedung sind nur offene Metallzäune (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, auch mit Kunststoffsümmantelung) ohne Überstülpsung mit einer Höhe von max. 2,0 m an der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig. Alle übrigen Arten Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände gestattet. Sockelmauern sind nicht zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften für Wohngebäude
 - Die Dächer sind mit einer Neigung von 20 bis 43 Grad auszubilden und mit Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Solar Kollektoren und Photovoltaik-Elemente sind zulässig.
 - Die Gestaltung von Außenwänden aus waagrecht geschichteten Holzbalen, deren einzelne Balken an den Außenwänden gerundet sind und Wände aus Holzbalken, bei denen die Balkenköpfe über die Gebäudekante hinausragen (Blockhohlhäuser), sind unzulässig.
 - Die Fassaden sind als Putzfasaden auszubilden, Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente sind an Fassaden gestattet.
- Sonstige örtliche Festsetzungen
 - Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes nur LED- bzw. orangefarbene Lichtstrahlungen zulässig.
 - Während der Baumaßnahmen sind alle zu erhaltenden Bäume durch Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
 - In den neuen Baum- und Strauchpflanzungen sind alle 10 m geeignete Unterschlupf- und Nistgelegenheiten für Singvögel und Fledermäuse zu schaffen. Auf der nördlichen Zaunfluchtseite ist mindestens ein Zaunpfahl mit einer Sitzmöglichkeit für Greifvögel auszustatten.



Verfahren:

Gesetzliche Grundlagen
 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 (Planzeicherverordnung - Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
 Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesmuseumschutzgesetzes (Brandenburgische Bauordnung - BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. 116, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. 118, Nr. 25).

Preamble
 Aufgrund der §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird auf Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land von und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, folgende Satzung über den vorbereitenden Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, OT Schönfließ" für das Gebiet des Geltungsbereiches der Gemarkung Schönfließ, Flur 2, Flurstücke 6, 13, 14, 15, 17 und 250 (siehe auch Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorbereitenden Bebauungsplanes), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung (Maßstab 1:1.000)
 Flurstücksübersicht (ohne Maßstab)
 Zeichenerklärung
 Teil B: Textteil.

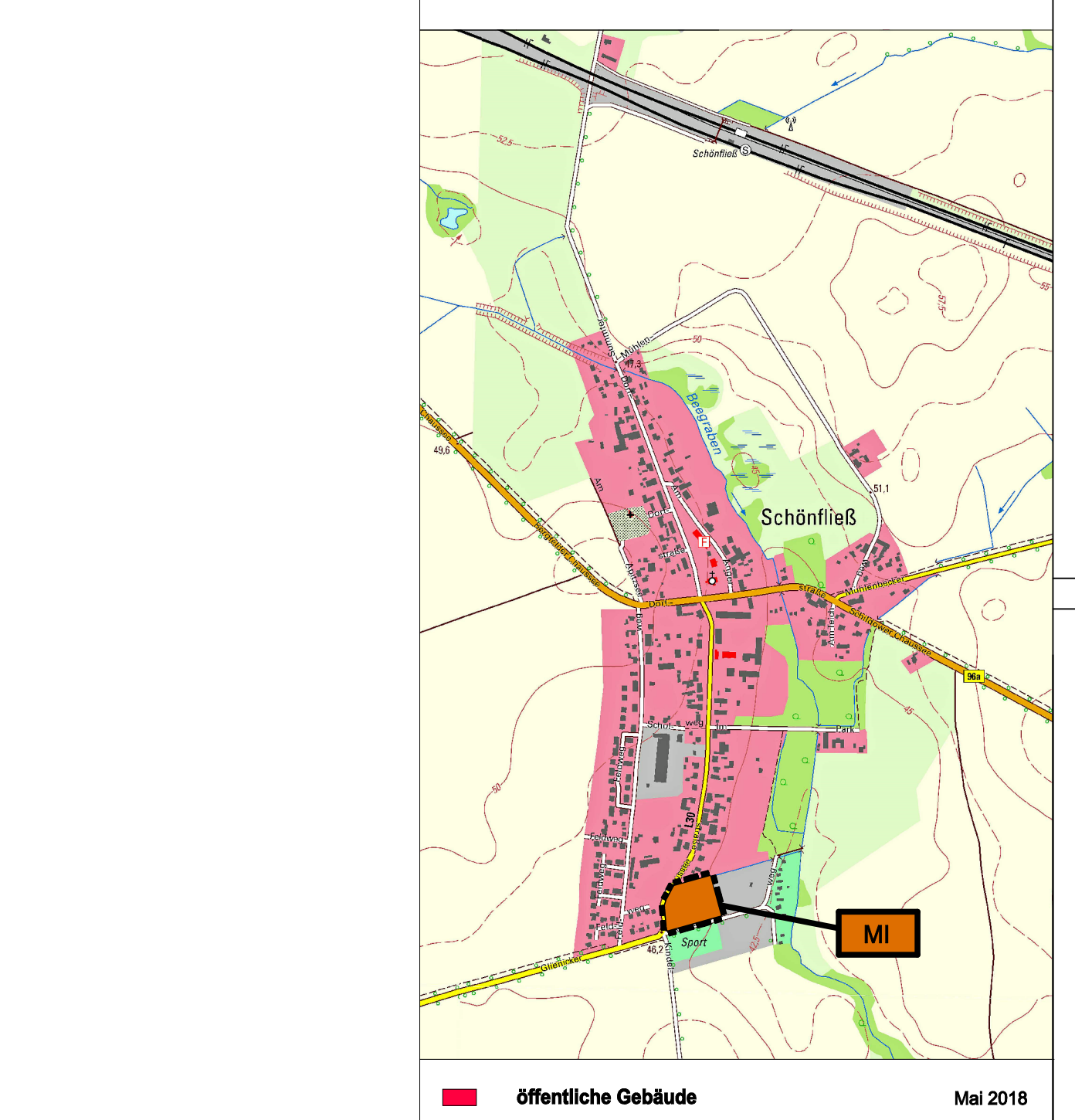
Verfahrensvermerke
 1. Am 08.10.2018 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land mit Beschluss-Nr. III/0669/18/30 den Aufstellungsbeschluss für den vorbereitenden Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ gefasst.
 Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land am 07.11.2018 (Nr. 6/2018, S. 22) erfolgt.
 Mühlenbeck, den Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorbereitenden Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt.
 Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom (Aktz.:) die Genehmigung dieser Satzung mit Maßgaben und Auflagen erteilt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land ist am mit Beschluss-Nr. der Maßgabe beigestimmt und hat deren Erfüllung bestätigt.
 Mühlenbeck, den Bürgermeister

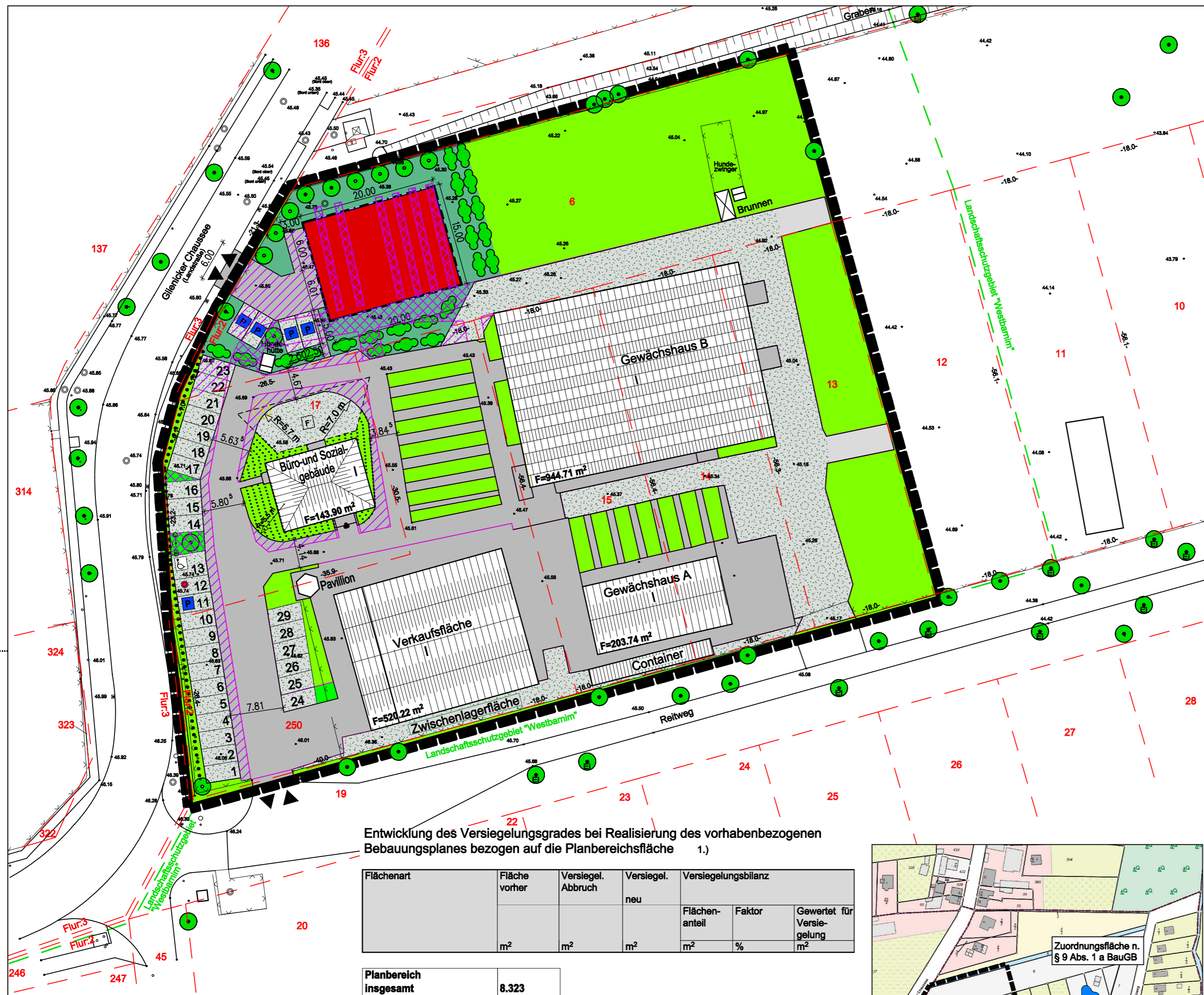
3. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom und durch Übersendung des Vorentwurfes des vorbereitenden Bebauungsplanes Nr. GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, einschließlich Begründung und Umweltbericht, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 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 ausliegen.
 Mühlenbeck, den Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am mit dem Beschluss-Nr. den Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, einschließlich Begründung und Umweltbericht, geplant und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), einschl. der Begründung und des Umweltberichtes, 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 ausliegen.
 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 ersichtlich bekannt gemacht worden.
 Mühlenbeck, den Bürgermeister

Schönfließ



Index	Datum	Name	Änderung
<p>Planträger: Gemeinde Mühlenbecker Land Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land</p>			
<p>Vorhaben-träger: Rainer Wille Glienicker Chaussee 4 a-c 16567 Mühlenbeck OT Schönfließ</p>			
<p>Planer: FREIE ARCHITEKTIN DIPL.-ING. (FH) K. GERTH Weststraße 2 in 06785 Oranienbaum-Wörlitz Tel.: (034904) 490 265 - Mobil: (0160) 236 03 25 kathleengerth@aol.com - www.rik-net.com</p>			
<p>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</p>			
<p>Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ</p>			
<p>Darstellung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung</p>			
Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:	Code:
Schönfließ	2	6 teilw., 13, 14, 15, 17, 250	.
Verantw. Bearbeiter:	Bauvorlageberechtigter Architekt:		Maßstab:
DL B. Kastner	Architektin Dipl.-Ing. (FH) K. Gerth		1 : 500
Proj.-Nr.:	RIK 467/17, KGA 062-18		Index/Datum:
Plott:	30.12.2018		Planstadium:
Planphase:	Vorentwurf		Blatt-Nr.:
Index/Datum:	.		01-01

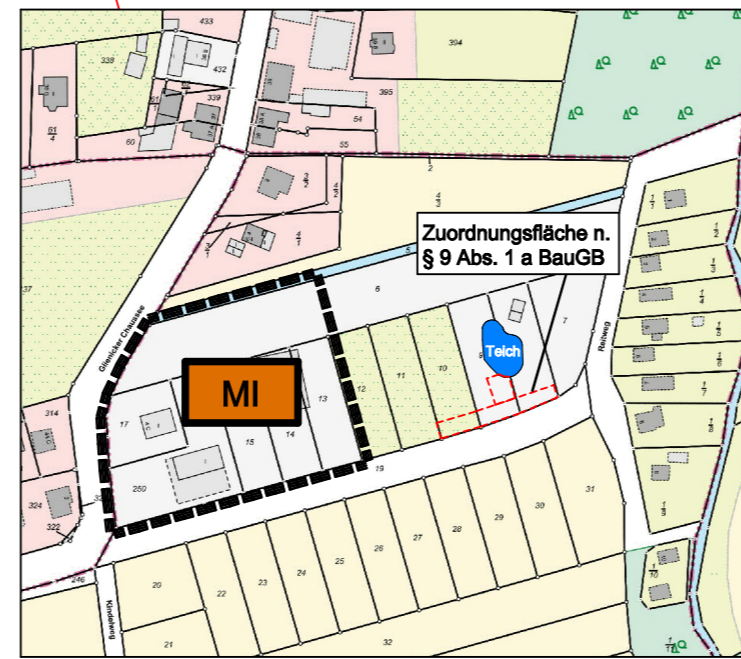


Entwicklung des Versiegelungsgrades bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen auf die Planbereichsfläche 1.)

Flächenart	Fläche vorher m ²	Versiegel. Abbruch m ²	Versiegel. neu m ²	Versiegelungsbilanz		
				Flächenanteil m ²	Faktor %	Gewertet für Versiegelung m ²
Planbereich insgesamt	8.323					
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, unversiegelt	62	15	44	91	0,5	45
Vegetationsfreie Sandflächen	2.847	-	-	1.973	0	-
Zierbeete, Rabatten, Staudenflächen	152	-	-	152	0	-
Intensivgrasland, artenarm	34	-	-	471	0	-
Summe	8.323	240	683	8.323	-	4.905
In Prozent der Planbereichsgröße	100 %	2,9 %	8,2 %	100 %	-	58,9 %

Flurstück	Größe	Eigentümer
6 (teilw.)	2.212 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
13	1.013 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
14	1.013 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
15	1.015 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
17	1.060 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
250	2.010 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
Gesamt	8.323 m²	
8 (teilw.)	114 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
9 (teilw.)	236 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
Gesamt	350 m²	Zuordnungsfläche

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

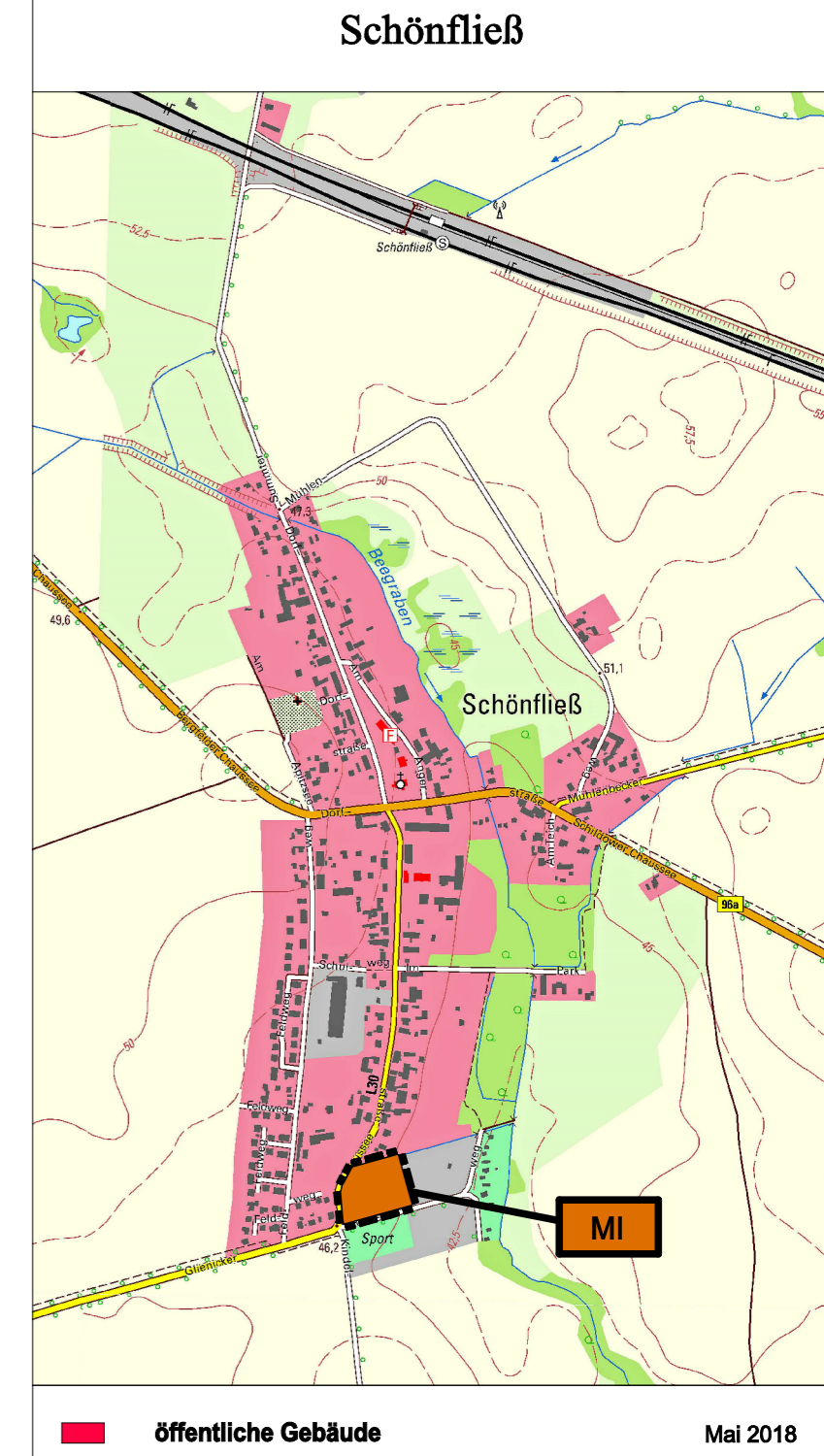


Flurstück	Größe	Eigentümer
6 (teilw.)	2.212 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
13	1.013 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
14	1.013 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
15	1.015 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
17	1.060 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
250	2.010 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
Gesamt	8.323 m²	
8 (teilw.)	114 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
9 (teilw.)	236 m ²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell
Gesamt	350 m²	Zuordnungsfläche

Zeichenerklärung

Nummerierung lt. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- (1) Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- (2) Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zweigeschossig
- (3) Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
 - E** Einzelhaus
 - Baugrenze
- (6) Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
 - Verkehrsflächen des Grundstückseigentümers
 - P** Private Parkfläche
 - Behindertenparkfläche
 - ▲** Einfahrt aus öffentlicher Verkehrsfläche
 - ▶** Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche
- (9) Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
 - Rabatten
 - Schau- und Verkaufsflächen unversiegelt
 - Schau- und Verkaufsfläche für Großbäume
 - unbefestigte Flächen
 - Schotterrasen
 - Schau- und Verkaufsflächen unversiegelt
 - Schau- und Verkaufsflächen Schotterfläche
- (10) Wasserflächen gem. §9 Abs. 1 Nr.16 a BauGB
 - Wasserflächen
- (13) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB
 - Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - ★** Neuanlage von Vogelschutzpflanzungen, lt. Pflanzliste 2
 - ★** Neuanlage von Echtenbiotopen
 - Neuanpflanzung von Sträuchern
 - Neuanpflanzung von Bäumen
 - Bestandserhaltung von Bäumen
 - Beseitigung von Bäumen
- (15) Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VE-Planes
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Höhenfestpunkt Gelände (Schachtdeckel), hier 45,75 m ü.NHN
 - Höhenpunkt mit Angabe in m ü.NHN
 - Gebäudebestand
 - Feuerwehrstellfläche
 - Neuversiegelung mit Verkehrsflächen (383 m²)
 - Versiegelungsflächen Abbruch mit Unterlegung Neugestaltung (240 m²)
 - Baufeld Wohnhaus - neu (300 m²)
 - Rabatte mit Bodendeckern, Stauden und Sträuchern (>1 m Höhe)
 - Schau- und Verkaufsfläche



Index	Datum	Name	Änderung
Planträger: Gemeinde Mühlenbecker Land Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land			
Vorhaben-träger: Rainer Wille Glienicker Chaussee 4 a-c 16567 Mühlenbeck OT Schönfließ			
Planer: FREIE ARCHITEKTIN DIPL.-ING. (FH) K. GERTH Weststraße 2 in 06785 Oranienbaum-Wörlitz Tel.: (034904) 490 265 - Mobil: (0160) 236 03 25 kathleengerth@aol.com - www.rik-net.com			
Vorhaben: 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			
Darstellung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ			
Gemarkung: Schönfließ	Flur: 2	Flurstücke: 6 teilw., 13, 14, 15, 17, 250	Code: .
Verantw. Bearbeiter: DL B. Kastner	Bauvorlageberechtigter Architekt: Architektin Dipl.-Ing. (FH) K. Gerth	Maßstab: 1 : 500	Index/Datum: .
Proj.-Nr.: RIK 467/17, KGA 062-18			Blatt-Nr.: 01-03
Plott: 30.12.2018			Planphase: Vorentwurf
Planstand: 30.12.2018			



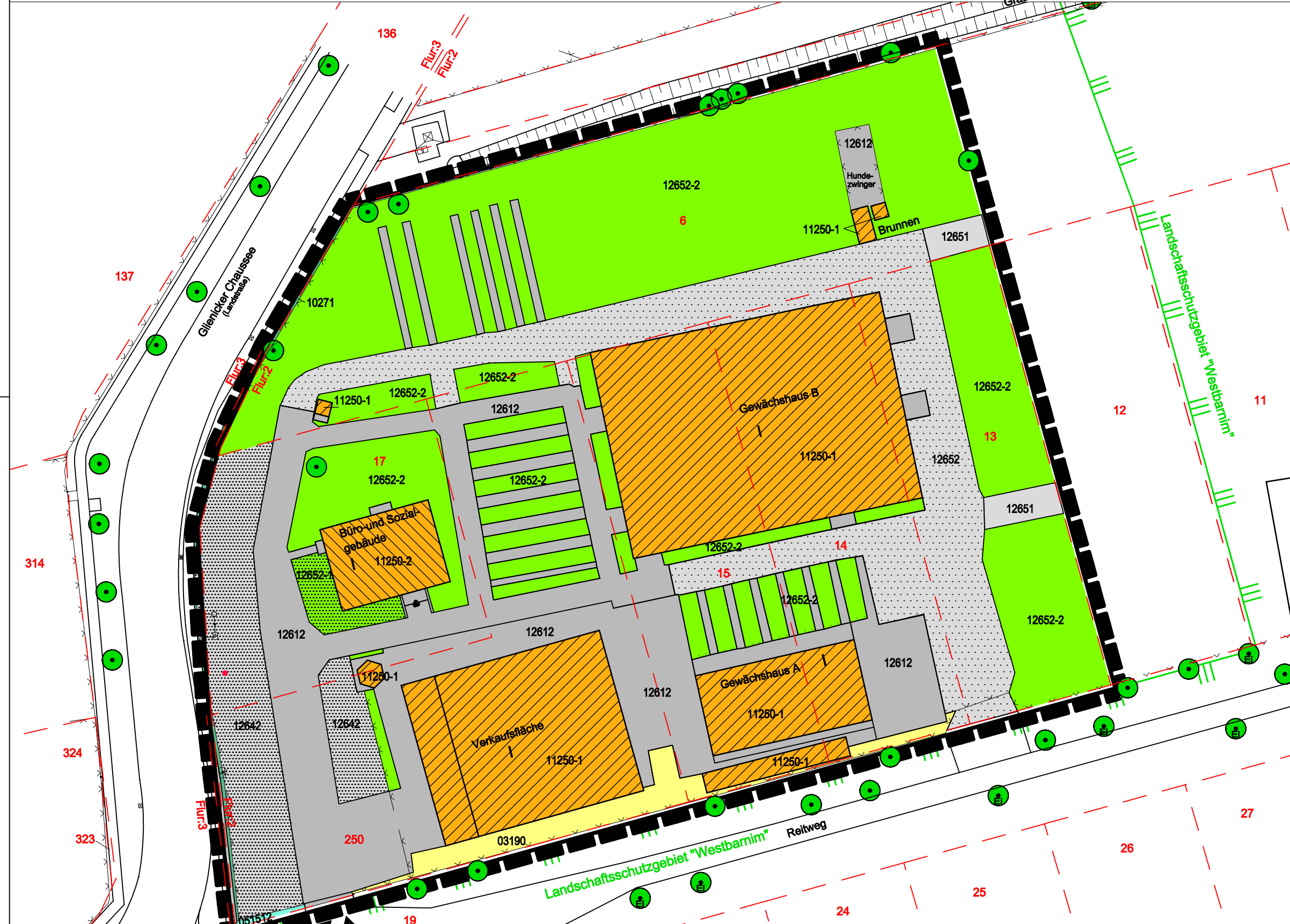
Kartgrundlage:
Automatisiertes Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom 21.03.2018
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten:
Geobasis-DE/LVermGeo Brbg

Planungsgrundlage:
Die verwendete Planunterlage ist der Vermessungsplan der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Katja Berger, Putzstraße 26 in 16515 Mühlenbecker Land, OT Zühlsdorf vom 21.03.2018 (Tel.: 033397 / 601 62, Fax: 033397 / 601 63, mail: vermessung-berger@online.de) zur Darstellung der Topographie. Die Plandaten wurden digital erarbeitet und liegen digital gespeichert vor.

Katstervermerk:
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Ort und Datum
Unterschrift Ö.B.V.
Siegel

Biotopkartierung vor dem Eingriff

Nach Biotopkartierung Brandenburg - Liste der Biotopkartierung, Stand 2011



Zusammenstellung der Biotoppotenziale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor dem Eingriff
Nach Biotopkartierung Brandenburg - Liste der Biotopkartierung, Stand 2011

Code	Bezeichnung	Bewertung: Schutzbedürftigkeit und Biotopwert	Signatur	Fläche m ²
03190	Sonstige vegetationsfreie/arme Sandfläche	Nicht schutzbedürftig mäßiger Biotopwert	[Symbol]	152 m ²
051512	Intensivgrasland, artenarm, unversiegelt	Nicht schutzbedürftig mäßiger Biotopwert	[Symbol]	6 m ²
10271	Rabatte mit Bodendeckern und Stauden	Nicht schutzbedürftig mäßiger Biotopwert	[Symbol]	34 m ²
11250-1	Baumschulen/Erwerbgartenbau, hier Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	1.738 m ²
11250-2	Baumschulen/Erwerbgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	145 m ²
12612	Straßen mit Beton, Betonpflaster bzw. Betonplatten, voll versiegelt	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	1.747 m ²
12642	Parkplätze, teilversiegelt - hier als Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig geringer Biotopwert	[Symbol]	521 m ²
12651	Weg, unbefestigt	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	67 m ²
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (Schotter)	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	1.004 m ²
12652-1	Stellplatz für Baumschulware - hier mit Schotter befestigt	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	62 m ²
12652-2	Stell- Einschlagplatz für Baumschulware - hier unversiegelt	Nicht schutzbedürftig, mäßiger Biotopwert	[Symbol]	2.847 m ²
Plangebiet insgesamt				8.323 m ²

Biotopkartierung nach dem Eingriff

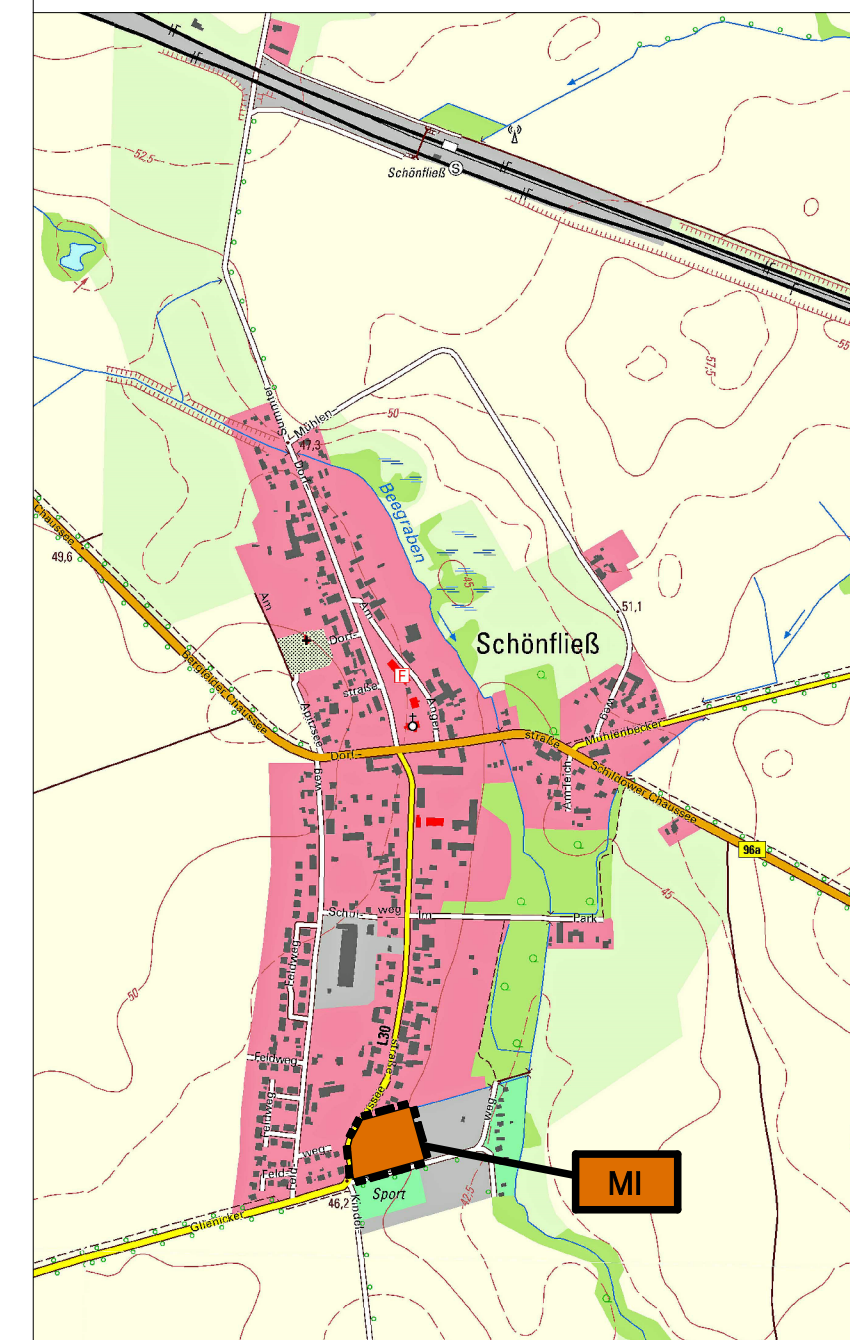
Nach Biotopkartierung Brandenburg - Liste der Biotopkartierung, Stand 2011



Zusammenstellung der Biotoppotenziale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem Eingriff
Nach Biotopkartierung Brandenburg - Liste der Biotopkartierung, Stand 2011

Code	Bezeichnung	Bewertung: Schutzbedürftigkeit und Biotopwert	Signatur	Fläche m ²
03190	Sonstige vegetationsfreie/arme Sandfläche	Nicht schutzbedürftig mäßiger Biotopwert	[Symbol]	152 m ²
071021	Laubgebüsch, frischer Standort heimische Arten	schutzbedürftig hoher Biotopwert	[Symbol]	235 m ²
10272	Rabatte mit Bodendeckern und Stauden und Sträuchern (>1 m Höhe)	Nicht schutzbedürftig mäßiger Biotopwert	[Symbol]	238 m ²
11250-1	Baumschulen/Erwerbgartenbau, hier Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	1.738 m ²
11250-2	Baumschulen/Erwerbgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude und Wohnhaus -neu-	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	445 m ²
12612	Straßen mit Beton, Betonpflaster bzw. Betonplatten, voll versiegelt	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	1.934 m ²
12642	Parkplätze, teilversiegelt - hier als Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig geringer Biotopwert	[Symbol]	548 m ²
12651	Weg, unbefestigt	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	67 m ²
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (Schotter)	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	904 m ²
12652-1	Stellplatz für Baumschulware - hier mit Schotter befestigt	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	[Symbol]	91 m ²
12652-2	Stell- Einschlagplatz für Baumschulware - hier unversiegelt	Nicht schutzbedürftig, mäßiger Biotopwert	[Symbol]	1.973 m ²
Plangebiet insgesamt				8.323 m ²

Schönfließ



öffentliche Gebäude Mai 2018

Index	Datum	Name	Änderung
Planträger: Gemeinde Mühlenbecker Land Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land			
Vorhaben-träger: Rainer Wille Glienicker Chaussee 4 a-c 16567 Mühlenbeck OT Schönfließ			
Planer: FREIARCHITEKTIN DIPL.-ING. (FH) K. GERTH Weststraße 2 in 06785 Oranienbaum-Wörlitz Tel.: (034904) 490 265 - Mobil: (0160) 236 03 25 kathleengerth@aol.com - www.rik-net.com			
Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ			
Darstellung: Biotopkartierung vor und nach dem Eingriff Nach Biotopkartierung Brandenburg - Liste der Biotopkartierung, Stand 2011			
Gemarkung: Schönfließ		Flur: 2	
Verantw. Bearbeiter: DL B. Kastner		Flurstücke: 6 teilw., 13, 14, 15, 17, 250	
Code: .		Maßstab: 1 : 500	
Proj.-Nr.: RIK 467/17, KGA 062-18		Index/Datum: .	
Plott: 30.12.2018		Blatt-Nr.: 01-02	
Planphase: Vorentwurf		Planstand: 30.12.2018	