

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

Entwurf

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 25.01.2020

Verantw. Bearbeiter
Kontaktoffice DL Bertram Kastner

Ausfertigungs- Nr.: von

Die Dokumentation umfasst die
Seiten 1 bis 72 und in einem
Anlagenteil eine Reaktionsliste
zur TÖB-Beteiligung (44 Seiten)
sowie 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
4.1 Schaffung von Baurecht	13
4.2 Begründung des Baulandausweises	14
5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	15
5.1 Landesplanerische Zielvorgaben	16
5.2 Erfordernisse der Regionalplanung	18
5.3 Erfordernisse der Landschaftsplanung	19
5.4 Gemeindliche Planungen	19
6. Bestandsanalyse	22
6.1 Ökologische und klimatische Situation	22
6.1.1 Geologie und Hydrologie	22
6.1.2 Bodenkundliche Situation	23
6.1.3 Klimatische Situation	23
6.1.4 Landschaftliche Situation	25
6.1.5 Arten- und Biotoppotential	27
6.1.6 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte	33
6.2 Nutzungssituation	35
6.2.1 Derzeitige Nutzungssituation	35
6.2.2 Künftige Nutzungssituation	36
6.3 Altlasten und Kampfmittel	36
6.4 Medientrassen	38
6.5 Denkmale und Bodendenkmale	41
7. Planerische Umsetzung	42
7.1 Beschreibung des Planvorhabens	42
Mehrfamilienwohnhaus	42
7.1.1 Baukörper	42
7.1.2 Funktionelle Gestaltung	43
7.1.3 Haustechnik	44
7.1.3.1 Sanitärinstallation	44
7.1.3.2 Wärmeversorgung	45
7.1.3.3 Lüftung	45
7.1.3.4 Elektroinstallation	45
7.1.3.5 Brandmeldeanlage	46
7.1.3.6 Sicherheitsbeleuchtung	46
7.1.3.7 Telefonanlage	46
7.1.3.8 Müllentsorgung	46

	Seite
7.2 Außenanlagen	46
7.3 Erschließung	47
7.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr	49
7.5 Grünordnung	50
8. Begründung der einzelnen Festsetzungen	52
8.1 Art der baulichen Nutzung	52
8.2 Maß der baulichen Nutzung	53
8.2.1 Maximale Grundfläche der Haupt- und Nebenanlagen	53
8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	53
8.3 Baugrenzen	54
8.4 Führung von Versorgungsleitungen	54
8.5 Verkehrsflächen	55
8.6 Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	55
8.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser	55
8.6.2 Geländeregulierungen	57
8.6.3 Grünordnungsplanung	58
8.6.4 Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als sonstige örtliche Festsetzungen	59
8.7 Nachrichtliche Übernahmen	59
9. Auswirkung der geplanten Maßnahmen	59
9.1 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz	59
9.2 Auswirkungen auf die Umwelt	61
9.3 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	61
9.4 Belange des Verkehrswesens	61
9.4.1 Belange des überregionalen Verkehrs	61
9.4.2 Belange des örtlichen Verkehrs, Verkehrserschließung und Verkehrsaufkommen	63
9.5 Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen	63
9.6 Belange der Energieversorgung	64
9.7 Belange der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung	65
9.8 Belange der Gasversorgung	65
9.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft	65
9.10 Belange der Bodenordnung	65
9.11 Belange der Geologie und des Bergbaus	65
9.12 Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes	66
10. Kosten der Planung und Rückbau	66
11. Zusammenfassung	67
Abkürzungen	70

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 Schönfließ. (Quelle: <i>Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg</i>)	12
Abb. 4: 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>)	21
Abb. 5: Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim. (Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE.: Prof.Dr.Dr. SCHULZE, Joachim H.; <i>Die naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik, Gotha 1955</i>)	23
Abb. 6: Die erhebliche Konzentration an Baumschulware, hier im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes, ist in ihrer luft-hygienischen Bedeutung als Absorptionsfilter nicht zu unterschätzen. (Foto RIK: P2060028.JPG)	25
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 <i>Beegraben</i> und ca. 800 m westlich das <i>Bieselfließ</i> . (Quelle: <i>Google</i>)	26
Abb. 8: Blick auf den Haupteingang der Glashaus-Verkaufsfläche (Foto RIK: P1010017.JPG)	28
Abb. 9: Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses. (Foto RIK: P2060018.JPG)	29

	Seite
Abb. 10: Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich. (Foto RIK: P1010028.JPG)	29
Abb. 11: Der <i>Reitweg</i> in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind. (Foto RIK: P1010050.JPG)	32
Abb. 12: Die Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ. Rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen. (Foto RIK: P1010038.JPG)	32
Abb. 13: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km. (Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg)	34
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. (Quelle: Google)	35
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)	51
Abb. 16: Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand. Das System ist auch unter dauerhafter Schwerlastbefahrung, z.B. unter Stellplätzen und Einfahrtsbereichen, möglich. (Quelle: BIRCO).	56

Seite

Tabellen

Tabelle 1:	Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.	12
Tabelle 2:	Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Mühlenbecker Land in den letzten 10 Jahren (Quelle: Information der Gemeinde Mühlenbecker Land)	15
Tabelle 3:	Klimawerte (30-jährige Mittelwerte seit 1981) für die Station Berlin-Tegel.	24
Tabelle 4:	Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	27
Tabelle 5:	Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	30
Tabelle 6:	Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.	60
Tabelle 7:	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete (Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm)).	64

Anlagen:

Reaktionsliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.

Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde, der Träger öffentlicher Belange sowie der nachbargemeindlichen Abstimmung am Vorentwurf – Verteilerliste mit Darlegung der Reaktionen und deren Einarbeitung bzw. Berücksichtigung im Entwurf.

Stand: 25.01.2020

**Zeichng. Bl.-Nr. 02-02: Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände
des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ
der Gemeinde Mühlenbecker Land**

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:500

Stand: 25.01.2020

**Zeichng. Bl.-Nr. 02-03: 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. 02-04: 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

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

Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB¹ entspricht, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden. Hierzu ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan) unumgänglich. Im vorliegenden Fall wird dieser mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

Baugebiet ist dem § 35 BauGB zuzuordnen und es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan)², 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*, der auch als *Durchführungsvertrag* bezeichnet wird, abzuschließen ist. In ihm verpflichtet sich der Investor alle anfallenden Vorhaben- und Erschließungskosten, einschließlich aller Planungskosten, für sich und seinen Rechtsnachfolger zu übernehmen.

der Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Grundlage für den städtebaulichen- bzw. Erschließungs- oder auch Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist also eine besondere Art des Bebauungsplanes, der auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes von der Gemeinde als Satzung beschlossen wird. Er hat die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes und wird nach den Verfahren zur Aufstellung der übrigen Bebauungspläne erarbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist also im System des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein unverzichtbarer Bestandteil und muss demzufolge im Aufstellungsverfahren als Planzeichnung fortgeschrieben werden.

eine Abweichung des zur Satzung erhobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von seinen zwei Bestandteilen, dem VE-Plan und dem Durchführungsvertrag, führt zur Unwirksamkeit des VB-Planes

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.

Er ist als Anlage der Begründung in der Zeichng.Bl.-Nr. 02-02 aufgeführt. Der VB-Plan (Zeichng.Bl.-Nr. 02-01) wird als Planzeichnung mit den zeichnerischen Elementen des normalen B-Planes gestaltet. Er wird zum Schluss des Verfahrensablaufes zur Satzung erhoben. Eine Abweichung des zur Satzung erhobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von seinen zwei Bestandteilen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben führt zur Fehlerhaftigkeit und damit zur Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes³.

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 „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ auszuweisen.

*Änderung des
gültigen Flächen-
nutzungsplanes
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 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 einzuleiten⁴. 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*

³ Urteil OVG NRW 23.01.2006 – 7 D 60/04.

⁴ Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land: Siehe Beschluss-Nr.: III/0669/18/30 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ sowie Beschluss-Nr.: III/0670/18 über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 08.10.2018.

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

Verkehrs-
bindung von
Schönfließ

Die Kreisstadt Oranienburg ist der Sitz des Landkreises Oberhavel⁵. Die Kreisstadt ist über die Autobahn A 10 in ca. 30 km Entfernung zu erreichen. Die großräumliche Lage von Schönfließ vermittelt die Abb. 1.

großräum-
liche Lage



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

⁵ Landkreis Oberhavel; Adolf-Dechert-Straße 1 in 15515 Oranienburg, Tel.: 03301 / 601-0, Fax: 03301 / 601-111.

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

*kleinräumliche
Lage des
Plangebietes*

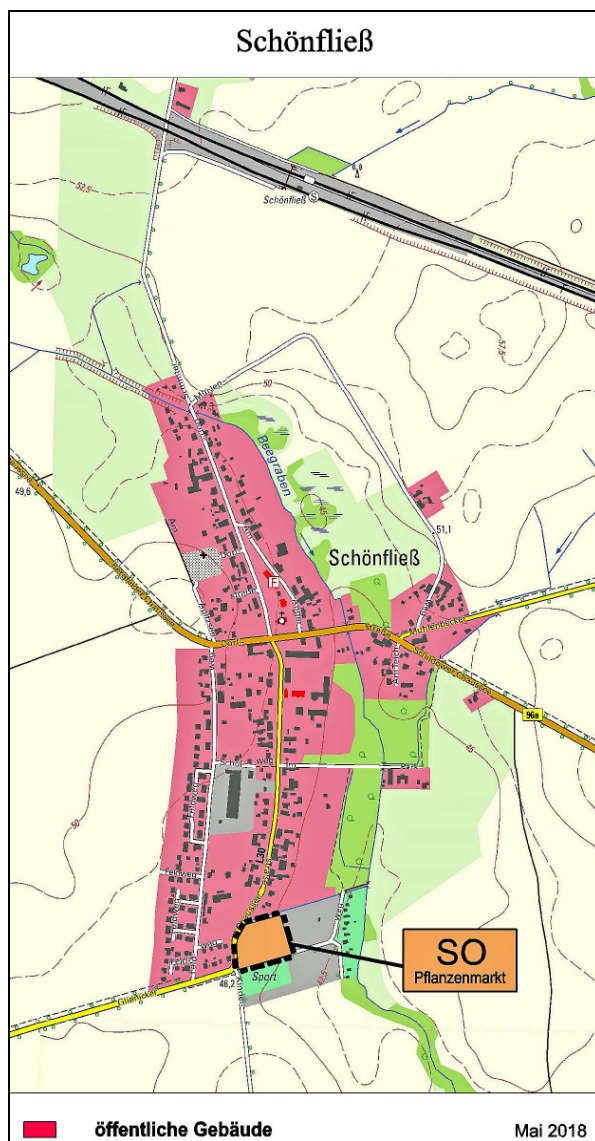


Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ.
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

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

Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.

Tabelle 1

Gemarkung: Schönfließ Flur: 2	Flurstück	Größe m²
	6 (anteilig)	2.212
	13	1.013
	14	1.013
	15	1.015
	17	1.060
	250	2.010
Geltungsbereich		8.323



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)

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 betragen⁶:

Koordinaten

Hochwert: 5834639
Rechtswert: 32387665

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Schaffung von Baurecht

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
Mehrfamilien-
wohnhaus*

Es wird dabei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das geplante Mehrfamilienwohnhaus nur für Betriebsangehörige genutzt werden darf und damit kein Mietspekulationsobjekt darstellt. Ein diesbezüglicher Passus ist im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger mit aufzunehmen.

*Nutzung nur als
Betriebswohnung
und damit kein Miet-
spekulationsobjekt*

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 nach § 11 BauNVO⁷ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflanzenmarkt (SO Pflanzenmarkt) auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

⁶ 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.

⁷ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

erfolgt für beide Verfahren im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)¹. Somit steht die Planung letzten Endes als zweistufiges Verfahren im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde.

*zweistufiges
Planverfahren*

4.2 Begründung des Baulandausweises

Der Hauptgrund für den Baulandausweis des geplanten Mehrfamilienwohnhauses auf dem Gelände des Pflanzenmarktes ist in der beabsichtigten Ansiedlung von Betriebsangehörigen zu sehen. Wie bereits in den Vorbemerkungen angedeutet, soll damit für wichtige Mitarbeiter des Pflanzenmarktes eine zusätzliche Betriebsbindung erreicht werden. Ein weiterer Grund ist, dass zu den Schließzeiten des Pflanzenmarktes das Gelände bewohnt ist. Dies ist ein nicht zu unterschätzender Umstand, der den in der Vergangenheit zugenommenen Einbrüchen und dem Vandalismus entgegen wirkt. Gerade die Polizei weist auf dieses vorbeugende Moment im Nachbarschaftsschutz hin⁸. Anders lautende Meinungen, wie die eines Bürgers, der mit seinen Einwendungen zum Vorentwurf des VB-Planes, die Auffassung vertritt, dass eine Wohnsiedlung auf dem Gelände des Pflanzenmarktes u.a. nicht mit Einbruchs- und Vandalismusschutz zu befürworten ist, werden somit entkräftet⁹.

*Baulandausweis für
ein Mehrfamilien-
wohnhaus (3 WE) für
Betriebsangehörige
des Pflanzenmarktes*

Ein Baulandausweis an einer anderen Stelle von *Schönfließ* ist schwer möglich, da die Flächen für Wohnungsbauten durch den vermehrten Eigenheimbau in den vergangenen Jahren weitestgehend ausgeschöpft wurden. So waren und sind freie Flächen in der Nähe von Bahnlinien nach Berlin heiß begehrt. Letzteres ist auch in der Gemeinde *Mühlenbecker Land* zu verzeichnen. So berichten z.B. in regelmäßigen Abständen örtliche Medien über diesen Umstand¹⁰. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Wohnungsknappheit im Hauptstadtbereich immer mehr Menschen in das Umland ausweichen lässt. Letzten Endes geht dies auch aus den jährlichen Jahresberichten der Immobilienbranche hervor¹¹.

*auf Grund des Drucks
der Berliner Wohnungsnot
auf das Umland ist Bauland
in der Gemeinde kaum
noch vorhanden*

¹ Ebenda, Seite 8.

⁸ www.Einbruch/polizei-beratung.de

⁹ Stellungnahme eines Bürgers vom 21.08.2019 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 37).

¹⁰ www.maz-online.de/Lokales/Oberhavel/Zuzüge-im-Jahr-2017

¹¹ Nach Informationen des Redaktionsnetzwerkes Deutschland vom 22.02.2019 stiegen nach dem Jahrestgutachten des Lobbyverbandes ZIA in Berlin die Mieten und Immobilienpreise so exorbitant, wie in keiner anderen deutschen Großstadt. Das hat zur Folge, dass die Abwanderung der Menschen in das Umland deutlich steigt. Dies zeigt sich bei allen sogenannten A-Städte in Deutschland, wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart.

Anmerkung: der ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. ist der Spitzenverband der Deutschen Immobilienwirtschaft.

So stieg in den letzten zehn Jahren die Einwohnerzahl der Gemeinde um fast 1.380 Einwohner, das entspricht einer Zunahme von fast 10 % (Tabelle 2). Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren noch fortsetzen. Es liegt also auf der Hand, dass ein Baulandausweis in der Gemeinde immer schwieriger wird. Vorhandene Baulücken sind nur noch wenige vorhanden und bei diesen sind die Eigentümer nicht gewillt das Bauland zu verkaufen.

Gemeinde erfuhr in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von fast 10 %

Tabelle 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Mühlenbecker Land in den letzten 10 Jahren.

Tabelle 2

(Quelle: Information der Gemeinde Mühlenbecker Land)

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
13.888	14.071	14.075	14.293	14.455	14.606	14.795	14.823	14.996	15.126	15.267
100,0 %	101,3 %	101,4 %	102,9 %	104,0 %	105,2 %	106,5 %	106,7 %	108,0 %	108,9 %	110,0 %

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus Sicht der bevölkerungspolitischen Entwicklung es schwer ist für einen Baulandausweis städtebauliche Lücken in der Gemeinde, so auch im Ortsteil *Schönfließ*, zu finden. Diese Aussage deckt sich auch mit eigenen Recherchen bei der Gemeindeverwaltung *Mühlenbecker Land*¹². Aus diesem Grund ist es naheliegend eine Teilfläche des Pflanzenmarktes für die geplante Wohnbebauung mit dem Mehrfamilienwohnhaus vorzusehen. Da sich diese Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Pflanzenmarktes befindet, gliedert sie sich unmittelbar an die südliche Bebauung von *Schönfließ* an. Städtebauliche Aspekte stehen demnach dem Baulandausweis nicht entgegen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des VB-Planes ist aus bevölkerungspolitischer und aus städtebaulicher Sicht durchaus gerechtfertigt

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 von der Kommune eigenständig zu ermitteln sind und dass sie im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind. Dabei ist zu beachten, dass die Ziele der Raumordnung bindend sind und auch nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können¹³.

Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung

¹² Nach Information durch Frau Bretall am 15.11.2019; Gemeinde Mühlenbecker Land, Liebenwalder Straße 1 in 16567 Mühlenbecker Land, Tel.: 033056/841-21, Fax: 033056/841-70.

¹ Ebenda, Seite 8.

¹³ Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.07.2019 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung; Hennig-von-Tresckow-Straße 2-8 in 14467 Potsdam (Gesch.Z.: GL 5.12-0628/2018/vBP), Bearbeiterin: Regina Madert, Tel.: 0331/866-8757, Fax: 0331/866-8703, Mail: Regina.Madert@gl.berlin-brandenburg.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 01).

5.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Die Ziele der Landesplanung basieren auf dem Raumordnungsgesetz (ROG)¹⁴ 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. Die Zielvorstellung ist dabei, eine nachhaltige Raumentwicklung zu verwirklichen, die sowohl die sozialen und die wirtschaftlichen Aspekte der Bevölkerung mit den ökologischen Funktionen des Raumes in Einklang bringen.

*Raum-
ordnungs-
gesetz
(ROG)*

Die unmittelbar wirkenden Grundsätze des ROG finden in einem zweistufigen System der gemeinsamen Raumordnungsplanung der Länder Berlin und Brandenburg ihren Niederschlag. So bilden die Grundsätze der Raumordnung aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)¹⁵ die erste Stufe der landesrechtlichen Konkretisierung. Diese Grundsätze wurden in den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)¹⁶ nachrichtlich übernommen und durch weiterführende Festlegungen dokumentiert. Damit setzt der seit dem 01.07.2019 in Kraft gesetzte LEP HR den Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion.

*zweistufiges
System der
gemeinsamen
Landesplanung*

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder Berlin und Brandenburg die raumordnerischen Grundsätze. Dabei sind für die Flächenplanung folgende Grundsätze und Ziele relevant:

*Grundsätze
und Ziele
des LEP HR*

- Die Siedlungsentwicklung ist unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR). Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu einer Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und das der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).
- Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde kein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist (Z 5.6 LEP HR). Solchen Gemeinden steht eine Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfes zu (Z 5.5 LEP HR).
- Der Freiraumentwicklung ist nach dem Grundsatz des Erhaltes und seiner Multifunktionalität ein besonderes Gewicht beizumessen. Dementsprechend gilt die Zielstellung, dass raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund neu zerschneiden auszuschließen sind (Z 6.2 LEP HR).

¹⁴ 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).

¹⁵ Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, für Brandenburg bekannt gemacht am 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

¹⁶ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. II Land Brbg, Nr. 35). Hinweis: Er ersetzt den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24).

Die Planungen berücksichtigen die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Die zu beplanende Fläche ist eine anthropogen geprägte Wirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand von Schönfließ. Sie schließt unmittelbar an die vorhandene südliche Bebauung von Schönfließ an und ist damit städtebaulich gesehen eine Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsgebietes. Dabei wird die vorhandene Infrastruktur des Pflanzenmarktes genutzt. Damit wird dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung entsprochen. Es kommt weder zur Erweiterung einer Splittersiedlung noch wird der Freiraumverbund beeinträchtigt.

die Planungen berücksichtigen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR). Eine Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen ist somit nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Z 5.5 LEP HR). Dabei wird der örtliche Bedarf der Gemeinde Mühlenbecker Land mit 1 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren festgelegt. Das entspricht einer Fläche von ca. 15,2 ha. Zu beachten ist dabei, dass Wohnsiedlungsflächen aus „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (vor dem 15.05.2009) festgesetzt wurden, mit anzurechnen sind. Dagegen sind Wohnbauflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bauleitplänen festgesetzt wurden nicht auf die Entwicklungsoption anzurechnen.

Gemeinde gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

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 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 alle Maßnahmen so angelegt, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere großflächig geschützt und weiterentwickelt werden. Weitergehende Ausführungen zur ökologischen Verträglichkeit und zur Konfliktbewältigung dieser Eingriffsmaßnahme sind 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 Grundsätzen und Zielen der Raumordnung der beiden Länder Berlin und Brandenburg. Das Vorhaben berücksichtigt im erweiterten Sinne die angestrebte Verdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes.

kein Widerspruch zur Raumordnung erkennbar

Dies wird auch deutlich in der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung¹³. Hier wird ausdrücklich betont, dass das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet von Schönfließ hat und außerhalb des Freiraumver-

Resumè der gemeinsamen Landesplanung

¹³ Ebenda, Seite 15.

bundes liegt. Die Ziele 5.2, 5.3, 5.4 und 6.2 LEP HR stehen der Planung nicht entgegen. Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs.2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich.

Es sei noch darauf verwiesen, dass die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung eine Bindungswirkung besitzen. Da letztere bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Berücksichtigung fanden, ist eine Abwägung dem Sinne nach nicht notwendig. Eine Abwägung könnte aber auch die Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung nicht überwinden¹⁷.

Bindungswirkung

5.2 Erfordernisse der Regionalplanung

Laut § 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG)¹⁸ 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 „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe)¹⁹ und Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (RePFW)²⁰. Von den regionalplanerischen Zielen geht eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) bzw. eine Beachtungspflicht (§ 4 ROG) aus. Beide Sachlichen Teilpläne treffen aber für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Festsetzungen, sind also für den weiteren Planungsablauf ohne Relevanz. Zu dieser Schlussfolgerung kommt auch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, die in ihrer Stellungnahme

*Gesetz zur
Regionalplanung*

*Sachliche
Teilpläne ohne
Relevanz für
die Planungen
des VB-Planes*

¹⁷ Hinweis zur Verfahrensweise: Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung ist am Verfahren der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter zu beteiligen. Die Beteiligung hat in digitaler Form zu erfolgen. Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen oder die Einstellung von Verfahren (vergl. Artikel 20 Landesplanungsvertrag) und seine Bekanntmachungen sind in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (alternativ in Papierform). Die relevanten Geometrien der Bauleitpläne sind als shape-bzw. auch als dxf-Datei zu übersenden. Dafür ausschließlich das Referatspostfach: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de nutzen.

¹⁸ 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).

¹⁹ Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012, S. 1659). Die Satzung wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Ausgenommen sind von der Genehmigung die Festlegungen des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ sowie die Festlegungen zur „Steuerung der Windenergienutzung“. Der Regionalplan trägt nunmehr die Bezeichnung „Rohstoffsicherung“.

²⁰ Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (ReP-FW) vom 21. November 2018. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist aber das Kapitel „Windenergienutzung“. Dagegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft beim Verwaltungsgericht Potsdam Widerspruch eingelegt.

zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes feststellt, dass dieser mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar ist. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind richtig dargestellt und die Strategiepapiere treffen keine verbindlichen Festlegungen²¹.

5.3 Erfordernisse der Landschaftsplanung

Die Erfordernisse der Landschaftsplanung werden in Landschaftsrahmenplänen dargestellt. In vielen Bundesländern sind deren Erfordernissen mit in die Regionalpläne integriert, aber nicht im Land Brandenburg. Hier gibt es eigenständige Landschaftsrahmenpläne.

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 Bearbeitung*

Es bleibt aber schon jetzt festzustellen, dass die wesentlichen Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes, nämlich das die Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Innenentwicklung vorhandener Siedlungsgebiete zu konzentrieren ist, bei der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingehalten werden. 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*

5.4 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

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

²¹ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 05.07.2019 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ; Regionale Planungsstelle, Fehrbelliner Straße 31 in 16816 Neuruppin, Bearbeiter Herr Bauer, Tel.: 03391/4549-0, Fax: 03391/4549-50, Mail: postkasten@prignitz-oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 03).

entspricht auch dieser Darstellung. Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses auf dieser Fläche muss aber der Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren für das Plangebiet geändert werden. Dabei wird die ursprüngliche Absicht der Gemeinde, diese Fläche als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen, auf Grund der Hinweise des Dezernates Planung des Landkreises Oberhavel, fallengelassen²². Nunmehr wird das Plangebiet als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) ausgewiesen. Der ursprünglichen Ausweisung als Mischgebiet kann nicht gefolgt werden, weil die angestrebte Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nichtstörendes Gewerbe nicht gegeben ist. Die notwendige Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Abb. 4) erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die angestrebte Teilflächenänderung beinhaltet den entsprechenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Flächennutzungsplanteiländerung adäquat zu übertragen. Damit bezieht sich die Teilflächenänderung nur auf den westlichen Bereich des Pflanzenmarktes, der mit dem neu geplanten Wohnhaus und den dort vorhandenen Gebäuden und Gewächshäusern an die südliche Siedlungsstruktur von Schönfließ anschließt. Die östliche Teilfläche des Pflanzenmarktes bleibt dagegen als Schau- und Verkaufsfläche im Status einer landwirtschaftlichen Fläche. Damit wird nur der unmittelbar bebaute Teil des Pflanzenmarktes umgewidmet. Entsprechend den Hinweisen des Fachbereiches Planung des Landkreises werden damit auch die vorhandenen Bestandsgebäude mit in das Aufstellungsverfahren des VB-Planes einbezogen, was deren Bestandssicherung nur entgegen kommt^{22a+22b}.

Änderung des FNP beinhaltet nur die bebaute Teilfläche des Pflanzenmarktes die unmittelbar an die südliche Bebauung von Schönfließ anschließt

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 Aufstellung²³.

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

²² Stellungnahme des Dezernats I; Bauen, Wirtschaft und Umwelt, Bereich Planung des Landkreises Oberhavel vom 14.08.2019 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ (AZ: 521010-03022/2019/ol I/39/19 B1+I/40/19 F 1); Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg, Bearbeiter Frau Olsdorff, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 0330/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a).

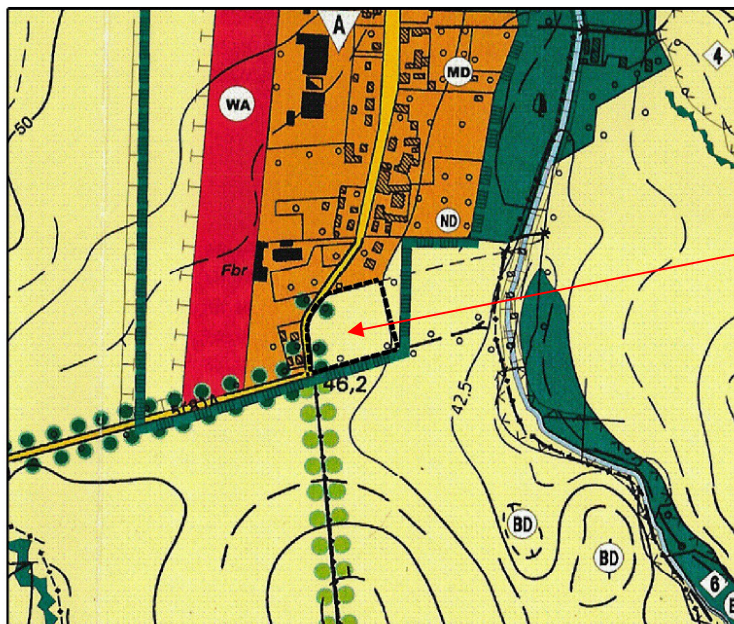
^{22a} Ergänzend zur Stellungnahme: Aktennotiz zur Beratung mit dem Fachbereich Planung des Landkreises Oberhavel am 29.10.2019, hier Pkt. 2.1 - einschließlich Bestätigungsmail von Herrn Philipp Eichenauer, Rechtliche Bauaufsicht, SB Planung vom 07.11.2019.

^{22b} Ergänzend zur Stellungnahme: Aktennotiz zur Beratung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel am 17.10.2019 – einschließlich Bestätigungsmail von Herrn Lucas Jost, Fachdienst Landwirtschaft und Naturschutz vom 23.10.2019.

²³ Der neue Landschaftsplan hat im Aufstellungsverfahren den Stand des Vorentwurfs erreicht.

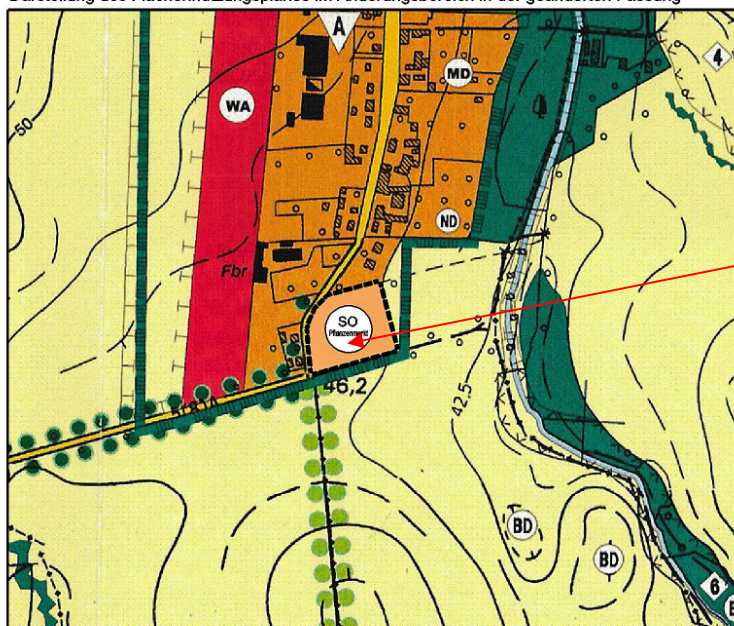
¹ Ebenda, Seite 8.

Darstellung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich in der bisher wirksamen Fassung



Zu ändernder Bereich
im gültigen FNP.

Darstellung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich in der geänderten Fassung



Teilflächenänderung im
gültigen Flächennutzungs-
plan zum Sondergebiet
(SO) Pflanzenmarkt

Legende Änderung Flächennutzungsplan

	Fläche für die Landwirtschaft		Grenze des Änderungsbereiches der FNP-Änderung
	Sondergebiet Pflanzenmarkt (§ 11 Abs. 2 BauNVO)		

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

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert eine Stellplatzsatzung²⁴, 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

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*²⁵ 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“*

Geomorphologisch stellt das Gebiet ein stetiger Wechsel von flachwelligen bis hügeligen Grundmoräneninseln und vereinzelt Endmoränenehügeln 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.

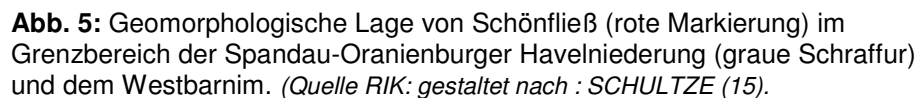
*Höhenlage des
Plangebietes*

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*

²⁴ Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

²⁵ 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.



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

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 3: Klimawerte (30-jährige Mittelwerte seit 1981) für die Station Berlin-Tegel²⁶

Tabelle 3

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. Auf Grund der Lage an der stark befahrenen *Glienicker Chaussee* liegen siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand vor.

siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen

²⁶ Quelle: dwd.de, Clima Data Center; Anmerkung: Die ursprüngliche Klimastation Falkensee wurde geschlossen. Es existieren nur noch aktuelle Werte von Potsdam.

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*



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 Landschafts-genese 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 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 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)²⁷. 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. Landschafts-
programm gehört
Schönfließ nicht
zum störungs-
armen Land-
schaftsraum*

²⁷ 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

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

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)²⁸. Grundlage der Kartierung war die *Biotopkartierungsanleitung des Landes Brandenburg*²⁹. Diese Kartierung bildete die Grundlage für die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Biotoppotentials in Tabelle 4.

Biotope im Plangebiet

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	1.679
11250-2	Baumschulen/Erwerbsgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude (Thuja)	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	144
12612	Straßen mit Beton, Betonpflaster bzw. Betonpflaster	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	1.747
12642	Parkplätze, teilversiegelt, hier Schotterfläche	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert	521

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

²⁸ Anlage zum Umweltbericht: Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, OT Schönfließ; Umweltgutachten, Stand 25.01.2020; Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue, Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178.

²⁹ Landesumweltamt Brandenburg; Biotopkartierung Brandenburg, Bd. 1+2, Potsdam 2003.

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert	Fläche m ²
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	2.907
Plangebiet insgesamt			8.323

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)*

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. 9: Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baum-schulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilien-wohnhauses.
(Foto RIK: P2060018.JPG)



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 an Hand einer faunistischen Bestandsaufnahme festgestellt werden, dass geschützte Arten für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien,

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

Säugetiere und Insekten nicht festgestellt wurden. Die vorgefundenen Arten wurden kartiert und im Bestandsplan dargestellt²⁸. Eine textliche Aufarbeitung und Wertung erfolgt im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

²⁸ Ebenda, Seite 27.

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Lage zum Plangebiet	Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und 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 naturfernen Graben (Biotop 011331), der von lückigen, jüngeren Gehölzstrukturen (Pappeln, Holunder) begleitet wird. Der Graben trägt die Bezeichnung L 052002³⁰. 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 BNatSchG³¹. Südlich bzw. südöstlich des Reitweges grenzen ein Sportplatz (Biotop 10171) sowie ein Feldgehölz (Biotop 07112) an den Weg. Die Wertigkeit des Sportplatzes ist gering, die des Feldgehölzes hoch.

Biotope im Süden

³⁰ Stellungnahme des Wasser und Bodenverbandes „Schnelle Havel“ vom 18.06.2019 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, OT Schönfließ; Mittelstraße 12 in 16559 Liebenwalde, Bearbeiter Bernhard Meinke, Tel.: 033054/20998-0, Fax: 033054/20998-19, Mail: mail@wbv-schnelle havel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 28).

³¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).



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)

Das Plangebiet wird im **Westen** von der asphaltierten *Glienicker Chaussee* B 96a (Biotop 12612) begrenzt (Abb. 12). 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.

*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 Baumschutzsatzung³², die bis vor dem Inkrafttreten des VB-Planes nur für den planungsrechtlichen Innenbereich des Vorhabengebietes anzuwenden ist. 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 Plangebiets) und entlang der *Glienicker Chaussee* an der Westgrenze. Wenn diese Baumreihen auch lückig sind, so genießen sie als ältere Baumreihen aus Eichen, den Schutzstatus des § 29 BNatSchG³¹.

*zusammenfassende
Einschätzung der
Biotope der unmittel-
baren Umgebung*

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.³³ 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 *Schwimmluchwiesen* an.

*Plangebiet liegt
in ausreichender
Entfernung zu
anderen Schutz-
gebieten, 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 Plan-
gebiet vorhanden*

³² Nach Web-Seite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter dem Stichwort „Fällgenehmigung“.

³¹ Ebenda, Seite 31.

³³ Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Europäische Schutzgebiete, Kartenserie des Landesumweltamtes Brandenburg, Berliner Straße 21-25 in 14467 Potsdam.

Nördlich des Plangebiets liegt der Gutsparkeich. Hierbei handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG³¹ 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*

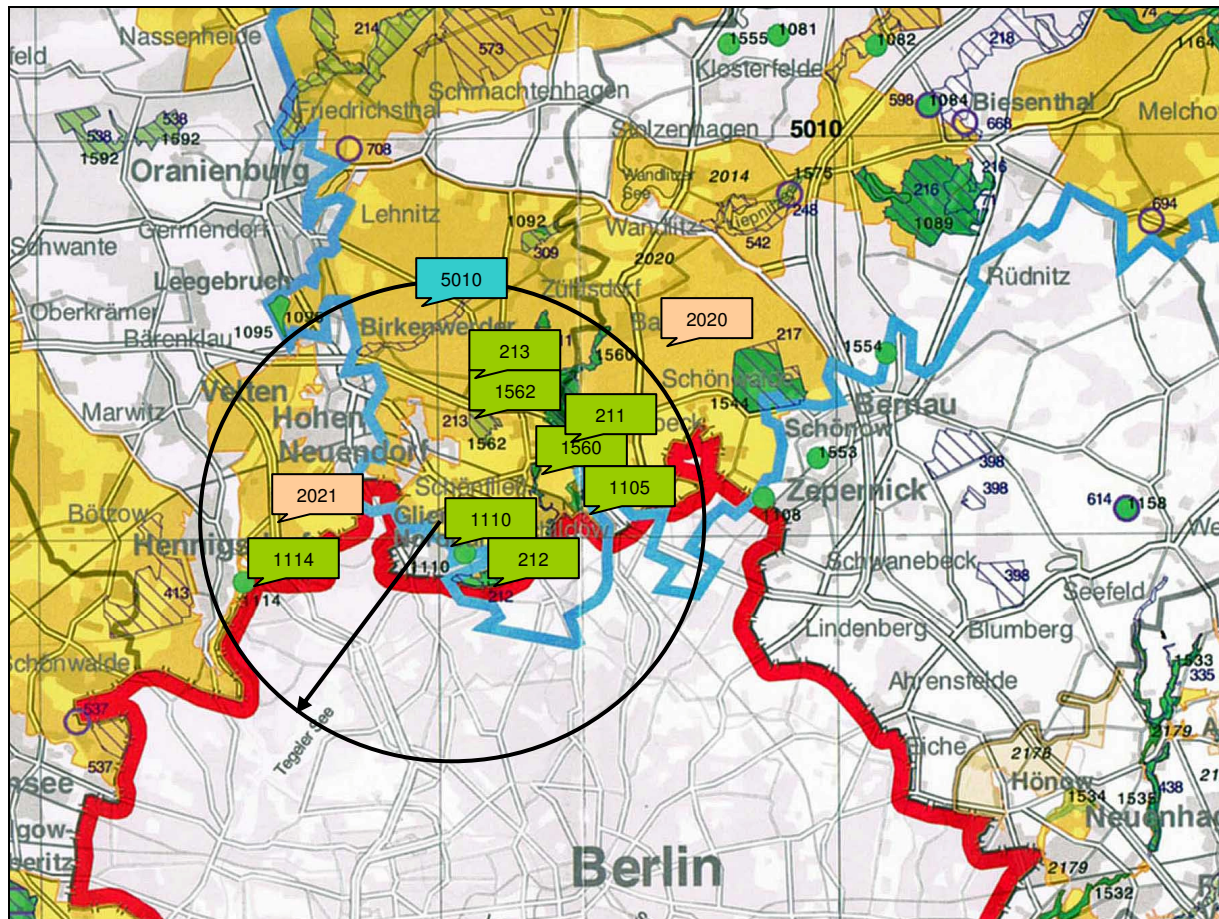


Abb. 13: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.

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)

³¹ Ebenda, Seite 31.

Im Resumè der bisherigen Ausführungen lässt sich also zusammenfassend darstellen, dass Naturdenkmale bzw. geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Resumè

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 Verkaufsfläche 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*

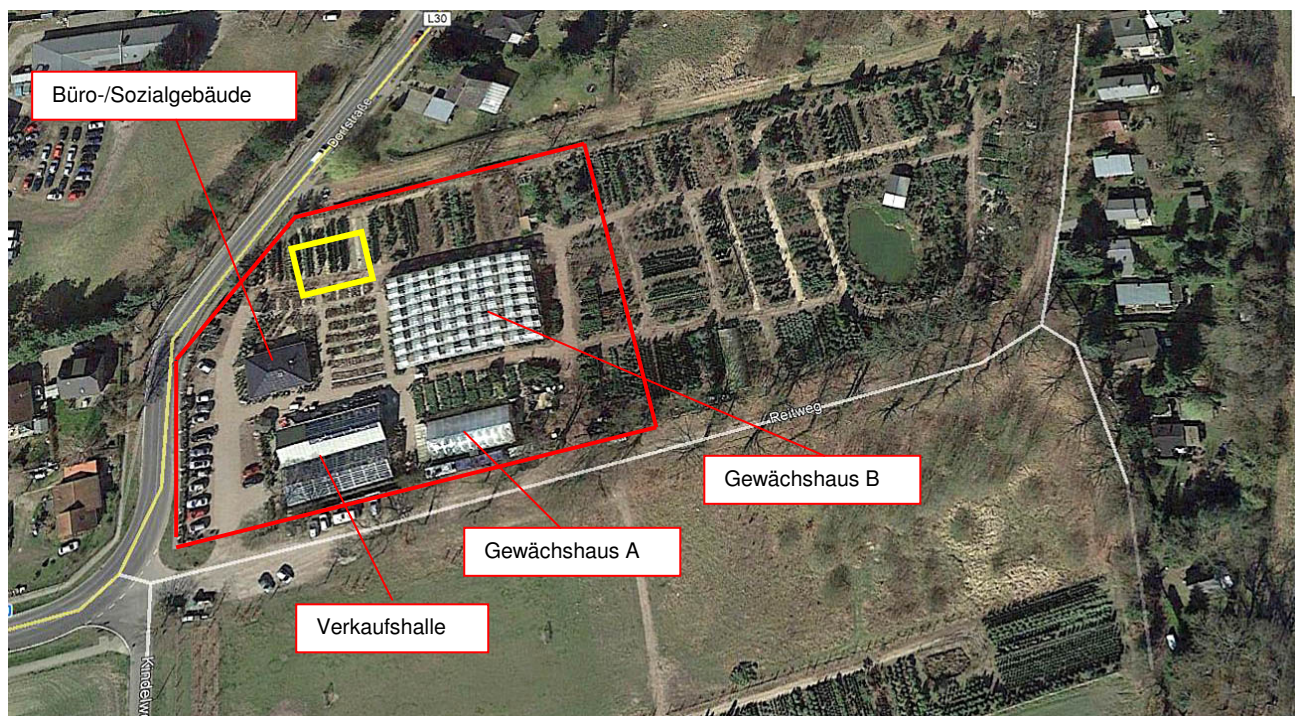


Abb. 14: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet.
(Quelle: Google)

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

*künftige
Nutzungs-
situation*

Städtebaulich gesehen ist die Bebauung nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes als Mehrfamilienwohnhaus zu vertreten. Das Gebäude wird sich von seiner Kubatur den vorhandenen Gebäuden des Pflanzenmarktes anpassen. Auch höhenmäßig wird sich das neue Gebäude in die vorhandene Ortsrandbebauung eingliedern. 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*

Durch die Einbeziehung der vorhandenen Gebäude in das Planverfahren wird perspektivisch der Fortbestand und ggf. ein Ersatz bzw. die Weiterentwicklung der Gebäudestruktur gewährleistet.

*perspektivische
Sicherung der
Gebäudestruktur*

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 informieren³⁴. 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. Es gilt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)³⁵ und die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)³⁶.

*Altlasten sind
z.Zt. nicht
bekannt*

Die bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den damit in Verbindung stehenden Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind gemäß

*baubedingte
Abfälle*

³⁴ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02h).

³⁵ 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 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

³⁶ 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).

dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)³⁷ zu verwerten bzw. zu beseitigen. Nach § 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWG) trägt der Vorhabensträger die Verantwortung, dass während des Abbruchs von baulichen Anlagen, Gebäuden und Verkehrswegen alle anfallenden Abfälle ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden. Dabei sind gefährliche Abfälle gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV)³⁸ einzustufen und entsprechend den Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV)³⁹ zu beseitigen. Es ist zu bemerken, dass die Entsorgung überwachungsbedürftiger Abfallstoffe in Brandenburg rein privatwirtschaftlich organisiert ist⁴⁰. Damit gilt in Brandenburg ausschließlich Bundesabfallrecht, ergänzt durch diverse bundesweit anerkannte Richtlinien und Verwaltungsvorschriften.

*Hinweis auf
gesetzliche
Regelungen
zum Umgang
mit gefährlichen
Abfällen*

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend der LAGA-TR⁴¹ zu analysieren und dann ggf. nach Schadstoffgehalt zu entsorgen. Auch wird an dieser Stelle 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 32⁴² zu beachten sind. Recycling bzw. auch Siebmaterialien könnten unter Umständen bei der Realisierung des Vorhabens im Wegebau eine Rolle spielen. Es wird darauf verwiesen, dass in diesem Fall die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau⁴³ inhaltlich zu beachten ist.

*Bodenaushub
und Recycling-
materialien*

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt es noch keine konkreten Angaben. Über eine Munitionsfreigabebescheinigung entscheidet die

Kampfmittel

³⁷ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltfreundlichen 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).

³⁸ Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV) vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2644, 2646).

³⁹ 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).

⁴⁰ Verantwortlich für die Entsorgung gefährlicher Abfälle ist im Land Brandenburg die Sonderabfall-Entsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeeren-Straße 231 in 14480 Potsdam;

⁴¹ LAGA-TR: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial; Stand 05.11.2004.

⁴² 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

⁴³ Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau – Sachsen-Anhalt vom 07. Oktober 2005 (MBL Nr. 48 vom 30.11.2005 S. 637 und vom 31.07.2008 S. 709).

zuständige Behörde im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren⁴⁴. Es gilt aber bereits jetzt schon, dass es bei eventuellen Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten verboten ist, diese zu berühren oder deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist zu sichern und sofort der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei zu melden.

6.4 Medientrassen

Die Ortslage *Schönfließ* ist mit Trinkwasser komplett erschlossen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen ist, verlaufen entlang der *Glienicker Chaussee* (L 30). Entsprechend der Stellungnahme des zuständigen Versorgungsunternehmens befinden sich im Plangebiet selbst keine Bestandsleitungen⁴⁵. An Hand eines mit der Stellungnahme übersandten Leitungsplanes verläuft aber eine Versorgungsleitung DN 200 im westlichen Bankett der *Glienicker Chaussee* und eine Leitung DN 80 im südlichen Bankett des *Reitweges*. Die entsprechenden Trassen wurden an Hand des übersandten Bestandsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung des Entwurfes eingestellt. Mit den übersandten Unterlagen wurden auch spezielle Vorschriften zum Schutz der Rohrnetzanlagen für die Trinkwasserversorgung übergeben⁴⁶. Der Vorhabensträger hat die künftigen Baubetriebe darauf hinzuweisen, dass die übergebene Leitungsauskunft unverbindlich ist. Sie muss durch spezielle Suchschachtungen nachgewiesen werden.

*Plangebiet
ist mit Trink-
wasser voll
erschlossen*

Ebenso wie mit Trinkwasser ist die Ortslage von *Schönfließ* auch mit Abwasser voll erschlossen. Im Planbereich und in der außerhalb angrenzenden *Glienicker Chaussee* befinden sich spezielle Abwasserleitungen. Demnach durchquert das Plangebiet an seiner westlichen Grenze eine Abwasserdruckleitung DN 100. In der nordwestlichen Ecke kreuzt eine Abwasserleitung DN 200 die *Glienicker Chaussee* in das Plangebiet ein, um dieses dann in nördlicher Richtung wieder zu verlassen. Mit der Stellungnahme des zuständigen Abwasserunternehmens wurden entsprechende Bestandspläne mit übersandt⁴⁷.

*Plangebiet ist
Abwasser voll
erschlossen*

⁴⁴ Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 18.06.2019; Am Baruther Tor 20, Haus 6 in 15806 Zossen/OT Wünsdorf, GT Waldstadt; Bearbeiter: Herr Stürmer, Tel.: 033702/214-0, Fax: 033702/214-200, Mail: Kampfmittelbeseitigungsdienst@Polizei.Brandenburg.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 13).

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

⁴⁵ Stellungnahme der Wasser Nord GmbH & Co. KG vom 22.08.2019; Gewerbestraße 5-7 in 16540 Hohen-Neuendorf; Bearbeiter: Frau Diana Kranczoch, Tel.: 03303/5321 29-18. (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 27).

⁴⁶ Wasser Nord GmbH & Co. KG, Gewerbestraße 5-7 in 16540 Hohen-Neuendorf; Vorschriften zum Schutz der Rohrnetzanlagen für die Trinkwasserversorgung.

⁴⁷ Stellungnahme des Zweckverbandes Fließtal vom 18.07.2019; Hauptstraße 90-94 in 16547 Birkenwerder; Bearbeiter Frau Hausding, Tel.: 03303/29771-11, Fax: 03303/29771-17, Mail: hausding@zv-fliesstal.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 29).

Auch hier wurden die entsprechenden Trassen an Hand des übersandten Bestandsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung des Entwurfes übertragen. Ein in der Nordwestecke des Plangebietes befindlicher Übergabeschacht ist nach Auskunft des Abwasserbetriebes so umzubauen, dass sowohl das geplante Mehrfamilienwohnhaus als auch das bereits vorhandene Büro- und Sozialgebäude separat angeschlossen werden können. Mit der Stellungnahme des zuständigen Abwasserunternehmens wurde auch eine spezielle Leitungsschutzanweisung⁴⁸ übersandt. Diese ist bei allen Schachtarbeiten in der Nähe von Abwasseranlagen zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405⁴⁹ bis 48 m³ für 2 Stunden aus dem Unterflurhydranten DN 200 im südwestlichen Gehwegbereich der Kreuzung *Glienicker Chaussee/Kindelweg* möglich. Die Verortung des Hydranten wurde durch das entsprechende Plansymbol in die Planzeichnung übertragen. Entsprechend der Stellungnahme des vorbeugenden Brandschutzes darf der zur Löschwasserversorgung zurückzulegende Weg maximal 300 m betragen⁵⁰. Diese Entfernung wird mit rd. 270 m eingehalten.

Löschwasser

Da der Pflanzenmarkt elektromäßig voll erschlossen ist, dürfte dies für das neu zu errichtende Wohnhaus kein Problem sein. Nach Auskunft des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens ist dies aus dem vorhandenen Versorgungsnetz *Glienicker Chaussee* möglich. Der entsprechende Anlagenbestand wurde an Hand eines Bestandsplanes vom Elektroversorgungsunternehmen übergeben⁵¹. Der Leitungsverlauf wurde informell in die Planzeichnung übertragen.

*Elektro-
erschließung*

Für die Elektroerschließungsplanung werden auf der Grundlage von Normen und Richtlinien konkrete Baupläne notwendig, die zusammen mit einem Erschließungsantrag, mindestens ein Jahr vor Baubeginn bei der E.DIS Net GmbH einzureichen sind. Es empfiehlt sich daher für den Vorhabensträger bereits jetzt schon einen entsprechenden Elektrofachplaner mit der Planung der Grunderschließungsmaßnahmen zu beauftragen. Der Vorhabensträger hat dabei zu beachten, dass für die Erschließung auf der Grundlage von gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig werden.

*gesonderte
Elektroerschlie-
ßungsplanung
notwendig*

Hinsichtlich einer möglichen Gasversorgung des künftigen Mehrfamilienwohnhauses ist zu sagen, dass bereits das im Pflanzenmarkt vorhan-

Gasversorgung

⁴⁸ Zweckverband Fließtal; Leitungsschutzanweisung des Zweckverbandes Fließtal.

⁴⁹ Technische Regeln, Arbeits-/Merkblatt W 405, Februar 2008 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.

⁵⁰ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachbereich vorbeugender Brandschutz vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02b).

⁵¹ Stellungnahme der E.DIS Net GmbH, Regionalbereich West Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark vom 17.06.2019; Finkenkruger Straße 51-53 in 14612 Falkensee; Bearbeiter: Klaus-Dieter Koppe, Tel.: 03322/280-215, Fax: 03322/280-202, Mail: klaus-dieter.koppe@edis.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 23).

dene Büro- und Sozialgebäude einen Gasanschluss besitzt. Demzufolge ist es kein Problem auch das Wohnhaus an das Gasnetz anzuschließen. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch die Nutzung öffentlicher Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für die Gasversorgung sind im Bebauungsplan festzusetzen. Letzteres wird aber im vorliegenden Fall wegen der geklärten und übersichtlichen Grundstücksverhältnisse nicht für notwendig erachtet.

Entsprechend dem übergebenen Bestandsplan des örtlichen Gasversorgungsunternehmens verläuft im östlichen Bankett der *Glienicker Chaussee* eine entsprechende Gasleitung⁵². Ferngasleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich hier keine Betroffenheit ergibt. Mit der Stellungnahme des Gasversorgungsunternehmens wurde auch eine Leitungsschutzanweisung⁵³ übersandt.

*vorhandene
Gasleitungen*

Hinsichtlich des Vorhandenseins von Telekommunikationsleitungen können keine Angaben gemacht werden, da die Deutsche Telekom nicht auf die Anfrage zur Stellungnahme des Vorentwurfes reagierte⁵⁴. Da der Pflanzenmarkt aber über entsprechende Telekommunikationsanschlüsse verfügt, ist ein Anschluss des neuen Mehrfamilienwohnhauses durchaus möglich. Ein entsprechender Antrag ist vom Vorhabensträger mindestens sechs Monate vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom einzureichen.

Telekommunikation

Für alle Medienträger gilt, dass der verantwortliche Baubetrieb rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten immer eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen hat und die betreffenden Auskunftspläne ständig vor Ort bereitzuhalten hat. Sollte sich der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage ändern, oder aber der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist immer eine neue Auskunft beim Medienträger einzuholen.

*bei Bauarbeiten
rechtzeitig Medien-
auskünfte einholen*

Es wird im Zusammenhang mit den erteilten Medienauskünften darauf hingewiesen, dass die in den Auskunftunterlagen bzw. Bestandsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, wie Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Hand-schachtungen usw. festzustellen.

*Medienauskünfte
sind unverbindlich*

⁵² Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vom 25.06.2019; An der Spandauer Brücke 10 in 10178 Berlin; Bearbeiter: Martin Sammert, Tel.: 030/ 4530 5231, Mail: post@wgi-netzservice.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 24).

⁵³ Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg; Leitungsschutzanweisung mit Freistellungsvermerk und Entstörungsdienst der NBB (Zentrale Meldestelle).

⁵⁴ Die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte mit Anschreiben vom 13.06.2019 und durch Übersendung der kompletten Vorentwurfsunterlagen des VB-Planes.

Bei allen Arbeiten in der Nähe von Leitungen und Kabeln ist darauf zu achten, dass die Leitungen und Kabel nicht beschädigt werden. Notwendige Reparaturen an Leitungen und Kabeln, die auf Fremdverschulden zurückzuführen sind, müssen vom Verursacher getragen werden. Dazu zählt auch das Entfernen gepflanzter Bäume und Sträucher.

*Arbeiten in der
Nähe von Leitungen
und Kabeln*

Bei der Einordnung der künftigen Medientrassen sind bezüglich des öffentlichen Straßenraumes sowie der Grünordnungsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Reihe von Normen und Richtlinien zu beachten⁵⁵. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungen und Kabeln ist ein Abstand von mind. 2,5 m von der Rohraußenkante bzw. vom Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung sind in Abstimmung mit den jeweiligen Medienträgern geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte aber immer angestrebt werden. Bei einer Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen. Dabei ist beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel von mind. 0,3 m einzuhalten. Des Weiteren ist unter dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang der Schutzmaßnahmen ist im Vorfeld der Arbeiten protokollarisch festzuhalten.

*Einordnung von
Medientrassen in
den Straßenraum
und zu Baumpflanzungen*

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, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Nach § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes⁵⁶ sind Fundstellen

*Behandlung
unerwartet freigelegter archäologischer Funde*

⁵⁵ Für die Einordnung von Medientrassen in Verkehrsflächen und zu Grünordnungsmaßnahmen sind folgende Normen und Verordnungen zu beachten:

- DIN 1998 – 2018-07; Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen – Richtlinie für die Planung.
- DIN 18920 - 2014-07; Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
- RAS-LP4; Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen.
- ZTV Baum-StB 04; Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege-Arbeiten im Straßenbau; Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstr. 32 in 63115 Bonn; Tel.: 0228/690028, Fax: 0228/690029.

⁵⁶ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 215).

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.

7. Planerische Umsetzung

7.1 Beschreibung des Planvorhabens Mehrfamilienwohnhaus

Entgegen der Auffassung vieler Bauleitplaner gehören technische Beschreibungen zum Vorhaben durchaus in die Begründung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zum einen bezieht sich das Planverfahren auf ein spezielles Vorhaben und zum anderen gibt es den Trägern öffentlicher Belange für ihre Stellungnahmen entsprechend fundierte Hinweise.

*grundsätzliche
Bemerkungen*

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. Es ist lt. textlicher Festlegung keine Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen über 0,3 m statthaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 4).

Geländehöhe

7.1.1 Baukörper

Bei dem neu zu errichtenden Mehrfamilienwohnhaus handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Gebäude, in der Grundform rechteckig. Es wird in Massivbauweise errichtet, d.h. die Wände bestehen aus Ziegelsteinmauerwerk und die Geschossdecken aus Beton. Alle Wohnungen erhalten einen vorgesetzten Balkon. Die endgültige Lösung muss noch im Rahmen der Entwurfsplanung geklärt werden.

Baukörper

Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion errichtet werden, wobei die endgültige Dachform auch hier 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. Die Dächer sollten wegen der Dachneigung eine Eindeckung aus profilierten Dachsteinen oder kleinformatischen Platten erhalten, denkbar wäre auch ziegelähnliches Eternit. Auf den Dachflächen sind sowohl Photovoltaikmodule als auch Solarkollektoren möglich, da diese nach § 61 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO⁶⁰ genehmigungsfrei sind.

*Dachform und
Dacheindeckung*

Die äußeren Abmessungen des Baukörpers müssen sich an der vorgegebenen Größe des Baufeldes orientieren. Letzteres ist in der Planzeich-

Baufeld

⁶⁰ Ebenda, Seite 43.

nung großzügig ausgelegt. Es umfasst sowohl den Zufahrtsbereich von der *Glienicker Chaussee* als auch die mögliche Anordnung von Stellplätzen. Demnach können Garagen und auch Carports, wenn sie die vorgegebenen Grenzen des Baufeldes nicht überschreiten, als freistehende Gebäude errichtet werden.

Die Traufhöhe ist in der Nutzungsschablone mit max. 5,90 m und die Firsthöhe mit max. 8,70 m festgesetzt. Um möglichen Nachfragen nach dem Höhenbezug vorzubeugen, wurde in der Nutzungsschablone der Höhenbezug auf einen Höhenfestpunkt von 45,74 m ü.NHN vorgegeben⁵⁷.

Bauhöhen

Die Fassaden der Baukörper werden laut textlicher Festsetzung Nr. 7.2 als Putzfassaden ausgebildet. Selbstverständlich sind sie nach der neusten Energieeinsparverordnung⁵⁸ zu gestalten. Durch die Festsetzung von Putzfassaden werden von vornherein andere Fassadensysteme, wie Blockbohlen o.ä. ausgeschlossen. Denkbar sind aber Putzfassaden mit integrierten Photovoltaik-Elementen oder Sonnenkollektoren, da diese auch hier genehmigungsfrei sind.

Fassaden

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 lassen⁵⁹.

Schalldämmmaß Fenster

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

keine Unterkellerung

Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung⁶⁰ ist das Gebäude der Gebäudeklasse 2 zuzuordnen, da der Fußboden des letzten Geschosses in dem Aufenthaltsräume vorgesehen sind, unter 7,0 m gegenüber der OK des Geländes liegen wird.

Gebäudeklasse 2

Das Gebäude sollte über ein, am Westgiebel des Gebäudes liegenden, Treppenraum erschlossen werden. Das Treppenhaus ist als geschützter Raum auszubilden.

zentrales Treppenhaus

⁵⁷ Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf einen Schachtdeckel an der westlichen Plangebietsgrenze. Er ist in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen.

⁵⁸ Die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) erhöht seit dem 1. Januar 2016 den Energie-Standard für Neubauten. Sie wird auch deshalb als EnEV 2016 bezeichnet. Offiziell ist sie veröffentlicht als „Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I Nr. 67 S. 3951)“

⁵⁹ Es gilt die DIN 4109-1:2018-01; Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen.

⁶⁰ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39).

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 ist⁶¹, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Hierzu sind rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf vorzusehen. Im Brandfall wird der Freilauf durch in die Türrahmen 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 Haustechnik

7.1.3.1 Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne **Trinkwasserversorgungsnetz** ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN EN 806⁶² 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 m³/Tag.

*Trinkwasser-
einspeisung*

Das **Entwässerungssystem** des künftigen Mehrfamilienwohnhauses wird entsprechend der DIN 1986-100⁶³ 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.

*Entwässerung
Trennsystem*

Die sanitärtechnischen Parameter, wie Trinkwasserverbrauch und Abwasseranfall und die dafür notwendigen Rohrdimensionierungen, müssen bei der weiterführenden Entwurfsplanung noch präzisiert werden. Dabei wurde vom zuständigen Entsorgungsunternehmen als möglicher Einleitzpunkt für das Schmutzwasser ein sich in der Nordwestecke des Plangebietes befindlicher Übergabeschacht benannt⁴⁷. Das zuständige Abwasserentsorgungsunternehmen weist insbesondere darauf hin, dass die Grundstücksentwässerungsanlage, einschließlich des Übergabeschachtes, vor der Inbetriebnahme durch den Eigentümer auf Dichtheit zu prüfen ist (§ 12 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung)⁶⁴. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Abwasseran-

*weiterführende
Planung, Bau und
Abnahme des
Schmutzwasser-
systems*

⁶¹ 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).

⁶² 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.

⁶³ 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.

⁴⁷ Ebenda, Seite 38.

⁶⁴ Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigung im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Schmutzwasserbeseitigungssatzung) vom 20.06.2002, zuletzt geändert durch die 6. Änderung der Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigung vom 20.11.2017.

schluss durch eine zugelassene Fachfirma herzustellen ist und eine Abnahme am offenen Graben zu erfolgen hat⁶⁵. Nach Fertigstellung der Grundstücksentsorgungsanlage ist vom Eigentümer auf einem speziellen Formblatt ein „Antrag auf Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen“ zu stellen. Dieser Antrag ist, zusammen mit einer Dokumentation der Dichtheitsprüfung, beim Zweckverband nachzuweisen. Erst nach Vorliegen einer entsprechend erteilten Einleitungsgenehmigung ist die Einleitung von Abwasser gestattet.

*spezielle
Einleitungs-
genehmigung
für Abwasser
erforderlich*

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt gesondert über eine örtliche Rigolen-Versickerung. Dabei ist insbesondere der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen wonach das Niederschlagswasser ortsnahe versickern muss⁶⁶. Das zuständige Entsorgungsunternehmen weist hier auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse und des damit im Zusammenhang stehenden hohen Grundwasserstandes darauf hin, dass auch die Regenwasseranlagen durch einen Fachplaner zu bemessen sind. Für das Entwässerungssystem wird empfohlen eine Kombination aus Regenwassernutzung und Versickerung in die Fachplanung einzustellen.

*Regenwasser-
entwässerung*

7.1.3.2 Wärmeversorgung

Es ist vorgesehen, die Beheizung des Gebäudes mittels einer Gas-Brennwert-Heizungsanlage vorzunehmen. Die Anlage wird in einen abgeschlossenen Heizungsraum im Erdgeschoss installiert. Zur Unterstützung der Wärmeversorgung werden auf den Dachflächen Sonnenkollektoren montiert. Damit wird nachweislich in den Sommermonaten die Brauchwassererwärmung unterstützt.

*Gas-Brennwert-
Heizungsanlage*

*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

7.1.3.3 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

7.1.3.4 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*

⁶⁵ 5. Änderung der Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigungssatzung im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Schmutzwasserbeseitigungssatzung) vom 30.11.2016.

⁶⁶ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

7.1.3.5 Brandmeldeanlage

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

keine automatische Brandmeldeanlage

7.1.3.6 Sicherheitsbeleuchtung

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

Sicherheitsbeleuchtung

7.1.3.7 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

7.1.3.8 Müllentsorgung

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die angefallenen Abfälle nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung⁶⁷. 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 sollte in der Nähe des Einfahrtsbereiches *Glienicker Chaussee* aber innerhalb des dort ausgewiesenen Baufeldes liegen. Ein entsprechender Standortvorschlag ist im VE-Plan (Anlage Zeichng. Bl.-Nr. 02-02) ausgewiesen.

Müllentsorgung

7.2 Außenanlagen

Besondere zeichnerische Vorgaben für die Außenanlagen werden in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gemacht. Lediglich die Einfahrtbereiche von der *Glienicker Chaussee* und vom *Reitweg* und einige Struktur bestimmenden Grünflächen sind vorgegeben.

Außenanlagen

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

befestigte Flächen

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

Stellplätze

⁶⁷ Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 27.09.2019

Mühlenbecker Land sind für das neue Mehrfamilienwohnhaus 4 Stellplätze und für den Pflanzenmarkt 26 Kundenparkplätze vorzuhalten⁶⁸.

*Stellplatz-
satzung*

Um einen ausreichenden Fahr- und Rangierraum für PKW zu ermöglichen, müssen folgende Mindestmaße der befestigten Flächen eingehalten werden.⁶⁹

Stellplatz (l x 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 7,80 m. Der *Reitweg* zweigt aus dem südwestlichen Kreuzungsbereich der *Glienicker Chaussee* (L 33) ab. Diese Zufahrt ermöglicht auch die Anfahrt größerer Fahrzeuge, wie z.B. dreiachsige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge.

*Zufahrt zum
Plangebiet
aus dem
Reitweg*

Für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses soll an der Nordwestecke eine neue Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee* geschaffen werden. Diese Zufahrt ist notwendig, damit für die Bewohner zu jeder Zeit die Erreichbarkeit ihres Grundstücks, auch während der Schließzeiten des Pflanzenmarktes, möglich ist. Auch der fußläufige Zugang zum Wohnhaus erfolgt über diese neue Zufahrt, da hier entlang der östlichen Straßenseite der *Glienicker Chaussee* ein entsprechender Fußweg verläuft. Der Fachdienst Verkehr des Landkreises Oberhavel verweist im Zusammenhang mit der neuen Grundstückszufahrt aus der *Glienicker Chaussee* darauf hin, dass diese in Bezug der Schleppkurven des maßgebenden Bemessungsfahr-

*neue Zufahrt
zum geplanten
Wohnhaus*

⁶⁸ Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

Entsprechend der Anlage 1 der Stellplatzsatzung 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.

⁶⁹ 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.

zeuges und der Einhaltung der Sichtfelder gestaltet sein muss⁷⁰. Da diese Grundstückszufahrt nur von PKW genutzt wird, sind hier bei der Verkehrsplanung die Schleppkurven und die Sichtdreiecke für PKW anzulegen. Des weiteren ist bei dieser Grundstückszufahrt zu beachten, dass auf Grund der vorhandenen Markierungen diese Zufahrt nur „rechtsbündig“ (rechtsrein/rechtsraus) genutzt werden kann⁷¹. Größere Fahrzeuge, wie dreiachsige Müll- bzw. Feuerwehrfahrzeuge müssen auch nicht die Grundstückszufahrt befahren. Hierfür gibt es die Zufahrt aus dem *Reitweg*. Von hier aus kann sowohl die Müllentsorgung des Pflanzenmarktes als auch des neuen Mehrfamilienwohnhauses sichergestellt werden. Die Zufahrt über den *Reitweg* und die Verkehrswege im Pflanzenmarkt sind, einschließlich einer Wendeschleife um das Büro- und Sozialgebäude, sowohl von den Fahrbahnbreiten, den Schleppkurven nach RAST 06⁶⁹ als auch von der Belastbarkeit gem. § 34 Abs. 4 Straßenverkehrs-Zulassungsordnung ausreichend dimensioniert⁷². Der Straßenunterbau ist für Lasten von 30 t (entspricht Achslasten von 10 t) auszulegen. Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass wenn die Erschließungsstraßen bzw. die Erschließungswege nicht ausreichend dimensioniert sind, ein Befahren mit Abfallsammel- und Fäkalienfahrzeugen nach den gültigen Unfallschutzvorschriften verboten ist⁷³.

*Zu- und Anfahrts-
bedingungen für
Müllfahrzeuge*

Die trinkwasser- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann 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 im Rahmen der Fachplanung noch definiert werden. Für den Schmutzwasseranschluss wurde vom Entsorgungsunternehmen bereits ein entsprechender Übergabeschacht in der Nordwestecke des Plangebietes benannt.⁴⁷

*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

Elektroanschluss

⁷⁰ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Verkehr zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02d).

⁷¹ Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen, NL Eberswalde vom 03.07.2019; Tramper Chaussee 3, Haus 8 in 16225 Eberswalde; Bearbeiter: Frau Petra Lisek, Tel.: 03334/6612-21, Mail: petra.lisek@ls.brandenburg.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 12).

⁶⁹ Ebenda, Seite 47.

⁷² Straßenverkehrs-Zulassungsordnung (StVZO) vom 26. April 2012 (BGBl. I S. 679), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 2015).

⁷³ Es gelten jetzt die Unfallschutzvorschrift DGUV Vorschrift 43 – Müllbeseitigung (bisherige Nummer BGV C 27) einschließlich der Durchführungsanweisung zur BG – Vorschrift – Müllbeseitigung vom 01. Oktober 1979 in der Fassung vom 1. Januar 1979, Ausgabe 1999. Diese Unfallschutzvorschriften bilden auch die Grundlage für die Satzung der Abfallwirtschaft im Landkreis Havelland.

⁴⁷ Ebenda, Seite 38.

veranschlagt. Auch hier muss der entsprechende Anschlusspunkt durch die Fachplanung nach Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen noch benannt werden.

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 Fachplanung zu benennen. Es werden vier individuelle Anschlüsse benötigt.

Kommunikation

7.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt an Hand des DVGW-Arbeitsblattes W 405⁴⁹. 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 aus einem Unterflurhydranten (DN 200) im Fußweg an der Südkurve der *Glienicker Chaussee* möglich. Die Entfernung bis zum neuen Wohnhaus beträgt 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 notwendig⁷⁴.

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

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

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

Entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan 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

⁴⁹ Ebenda, Seite 39.

⁷⁴ Vergl. auch Pkt. 7.1.2 der Begründung auf Seite 43.

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-Richtlinie⁷⁵ sowie der dazugehörige Feuerwehrplan nach DIN 14095⁷⁶ 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 auch aus dem vorliegenden Umweltbericht zum VB-Plan ergeben.

*Grundprinzipien
der Grünordnung*

- Flächen mit „Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten.
- Abschirmung des Mehrfamilienwohnhauses an der nordwestlichen Grenze durch eine 5 m breite zweireihige Gehölzpflanzung. Laut gemeinsamer Festlegung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel besteht diese Gehölzpflanzung aus einer einreihig, weit aufgelockerten Baumpflanzung. Die sich ergebenden Lücken werden durch zweireihige Laubgebüsch lt. Pflanzliste aufgefüllt. Damit kann diese Maßnahme auch als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme gewertet werden.⁷⁷
- Abschirmung des Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m breite, zweireihige Strauchpflanzung aus einheimischen Arten lt. Pflanzliste an der Ost- und an der Südseite vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes.
- Neupflanzung von insgesamt 7 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.

Die ursprünglich noch im Vorentwurf enthaltenen textlichen Festsetzungen zur „Pflege und zum gleichwertigen Ersatz bei Abgang von Bäumen und Sträuchern“ sind wegen des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht in einem VB-Plan festsetzbar und wurden deshalb im Entwurf fallengelassen. Diese Maßnahmen sind als Regelungen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Dies bezieht sich auch auf solche Festsetzungen wie die „naturbelassene Pflege“ der Gehölze durch Rückschnitt oder aber „auf den Stock setzen“. Auch der Hinweis, dass die Gehölzschnitte wegen des Schutzes der Aviofauna nur von Anfang November bis Anfang März erfolgen dürfen ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

*Pflegemaßnahmen sind
wegen fehlender
bodenrechtlichen
Relevanz nur im
Durchführungs-
vertrag zu regeln*

⁷⁵ vfdb-Richtlinie 01/01:2005; Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes e.V., Postfach 1231 in 48338 Altenberge

⁷⁶ DIN 14095; Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen (2007-05), Ersatz für DIN 14095 (1998-08).

⁷⁷ Aktennotiz zur Beratung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel am 17.10.2019 – Festlegungen zu Pkt. 2.3 auf Seite 2 (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr.: 02g1).

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. 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).

*Kompensation
außerhalb des
Plangebiets aber
im Gelände des
Pflanzenmarktes*

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 beachten⁷⁸.

*Vogelschutz-
pflanzung*



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)

Die Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffskompensierung können nicht, wie ursprünglich angenommen, als Zuordnungsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Laut Stellungnahme des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel ist eine Zuordnungsfestsetzung nur in folgenden Fällen möglich:⁷⁹

*Ausgleichsflächen
sind nicht über eine
Zuordnungsfest-
setzung zu handeln*

⁷⁸ 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).

⁷⁹ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Planung vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a) sowie die Aktennotiz zur Beratung mit dem Fachbereich Planung des Landkreises Oberhavel am 29.10.2019 - Festlegungen zu Pkt. 2.2 auf Seite 2 (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr.: 02.a1).

- wenn die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des VB-Planes liegen;
- wenn die Ausgleichsflächen in einem gesonderten Ausgleichsbebauungsplan liegen;
- wenn die Ausgleichsflächen auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen liegen.

Aus diesem Grunde muss die Sicherung der Ausgleichsflächen zwischen der Gemeinde und dem Bauherren im Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) geregelt werden. Darüber hinaus muss bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch im Grundbuch eine dingliche Sicherung der Kompensationsfläche eingetragen sein. Andernfalls wird der Bebauungsplan nicht rechtswirksam⁸⁰.

*Ausgleichsfläche
im Durchführungs-
vertrag regeln*

In einer persönlichen Aussprache mit dem Fachbereich Naturschutz des Landkreises Oberhavel wurde die Vereinbarkeit der im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes liegenden Ausgleichsfläche mit dem Schutzstatus des LSG Westbarnim bestätigt⁸¹.

*Lage der Ausgleichs-
fläche ist mit dem
Schutzstatus des
LSG vereinbar*

8. Begründung der einzelnen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Für das Plangebiet wird ein „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.1) sind sowohl ein Mehrfamilienwohnhaus als auch Betriebs- und Wirtschaftsgebäude eines Gartenbaubetriebes zulässig (§ 11, Abs. 2 BauNVO). Die textlichen Festsetzungen grenzen dabei eindeutig andere Nutzungen von vornherein aus.

*Festsetzung als
Sondergebiet
Pflanzenmarkt*

Ursprünglich bestand die Absicht das Plangebiet als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen. Dies wurde auf Grund der Hinweise des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel, fallengelassen. Demzufolge kann der ursprünglichen Festsetzung eines Mischgebietes nicht gefolgt werden, weil die angestrebte Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nichtstörendem Gewerbe nicht gegeben ist⁸².

*ursprüngliche
Absicht ein
Mischgebiet
festzusetzen*

⁸⁰ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Naturschutz vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a) sowie die Aktennotiz zur Beratung mit dem Fachbereich Planung des Landkreises Oberhavel am 29.10.2019 - Festlegungen zu Pkt. 2.2 auf Seite 2 (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr.: 02.a1).

⁸¹ Aktennotiz zur Beratung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel am 17.10.2019 – Festlegungen zu Pkt. 2.4 auf Seite 2+3 (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr.: 02g1).

⁸² Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Planung vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a) sowie die Aktennotiz zur Beratung mit dem Fachbereich Planung des Landkreises Oberhavel am 29.10.2019 - Festlegungen zu Pkt. 2.1 auf Seite 2 (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr.: 02.a1).

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

8.2.1 Maximale Grundfläche der Haupt- und Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch entsprechende Baufelder vorgegeben. Dabei ist das Baufeld für das Mehrfamilienwohnhaus relativ großzügig gehalten, weil es auch die Errichtung von Nebenanlagen ermöglichen soll. Laut Nutzungsschablone werden für das Baufeld keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben. Stattdessen wird für das Mehrfamilienwohnhaus eine maximal mögliche Grundfläche festgesetzt. Für die Hauptanlage beträgt die maximal mögliche Grundfläche 240 m². Für die Nebenanlagen ist im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Grundfläche von 120 m² vorgegeben.

keine GRZ für das Mehrfamilienwohnhaus vorgegeben, stattdessen die Gebäudegrundfläche nach Haupt- und Nebenanlage

Der Fachdienst Bauordnung der Gemeinde Mühlenbecker Land empfiehlt aus Gründen der Planungssicherheit, auch für den derzeitigen Gebäudebestand, entsprechende Baufelder vorzugeben⁸³. Damit werden auch die vorhandenen Gebäude in das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen, was perspektivisch deren Fortbestand und ggf. ein Ersatz bzw. die Weiterentwicklung der Gebäudestruktur gewährleistet.

Baufelder auch für Bestandsgebäude festgelegt

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe des neuen Mehrfamilienwohnhauses wird mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Die ursprüngliche textliche Festsetzung einen Ausbau des Dachgeschosses zuzulassen wurde fallengelassen, weil dies letzten Endes die Errichtung eines Dreigeschoßers bedeutet hätte. Um die Bebauung an die Umgebungsbebauung anzupassen erfolgt für die Traufhöhe eine Vorgabe von 5,9 m und für die Firsthöhe eine Vorgabe von 8,7 m. Dabei ist der Höhenbezug auf einen Höhenfestpunkt von 45,74 m ü. NHN zu beziehen⁵⁷. Mit der Festsetzung dieser Bauhöhen wird letzten Endes auch dem Vorschlag der Gemeinde Mühlenbecker Land entsprochen.⁸³

Mehrfamilienwohnhaus

Für die vorhandenen Bestandsgebäude wurde in den Nutzungsschablonen eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Die vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den z.Zt. vorhandenen Bauhöhen. Damit ist gewährleistet, dass sich auch künftig die Bauhöhen der Gebäude des Pflanzenmarktes an die nörd- und westliche Umgebungsbebauung der *Glienicker Chaussee* städtebaulich anpassen.

Bestandsgebäude

⁸³ Stellungnahme der Gemeinde Mühlenbecker Land, Fachdienst Bauordnung, Planung, Grünordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vom 22.08.2019; Liebenwalder Straße 1 in 16567 Mühlenbecker Land; Bearbeiter Frau Britta Sydow, Tel.: 033056/841-63, Fax: 033056/841-70, Mail: Sydow@muehlenbecker-land.de (siehe Reaktionsliste Lfd. Nr. 36).

⁵⁷ Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf einen Schachtdeckel an der westlichen Plangebietsgrenze. Er ist in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen.

8.3 Baugrenzen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen, die die sogenannten Baufelder umringen, gekennzeichnet. Damit ist das Areal vorgegeben in dem die Errichtung der Gebäudes zulässig ist. Das Baufeld für das Mehrfamilienwohnhaus im nordwestlichen Planbereich ist relativ großzügig gehalten. Es erstreckt sich bis zur Glienicker Chaussee und umfasst damit auch den künftigen Einfahrtsbereich zum Wohnhaus. Durch die Vorgabe der maximal möglichen Grundfläche, sowohl für die Hauptanlage als auch für Nebenanlagen, können auch Garagen, Carports und Nebengebäude (Schuppen u.ä.) im Baufeld errichtet werden, wenn sie die vorgegebenen Grenzen des Baufeldes nicht überschreiten.

Baugrenzen

Um bei der Entwurfsplanung einen gewissen Spielraum zu haben, wird lt. textlicher Festsetzung Ziff. 2.1 ein Vortreten von Bauteilen bis zu 2 m über die Baugrenzen hinaus ermöglicht, wenn sich die Grundfläche der Gebäudeteile im Rahmen der vorgegebenen Gebäudegrundfläche bewegt. Zugelassen sind im Baufeld aber nur maximal 10 % der Baufeldlänge wenn dies die Abstandsflächen nach Bauordnung gestatten. Damit wird gegenüber dem Vorentwurf einer unbestimmten Überschreitung der Baufelder entgegengewirkt. Dies bezieht sich insbesondere auf das Baufeld für das künftige Mehrfamilienwohnhaus. Im Übrigen muss bei letzterem auch die Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen gesehen werden, die hier von vornherein keine unbestimmten Überschreitungen zulassen. Damit wird den Empfehlungen des Fachbereiches Planung des Landkreises als auch denen der Gemeinde Mühlenbecker Land entsprochen.^{79 + 83}

Bauteile

Eine weitere Überschreitung der Baugrenze ist bei der Anordnung von Terrassen am Mehrfamilienwohnhaus möglich. Allerdings wurde hier, in Abänderung des Vorentwurfes, eine Höhenbegrenzung und ebenso die Einbeziehung der Terrassenfläche in die vorgegebene maximal mögliche Gebäudegrundfläche aufgenommen (siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.2). Damit wird einer außernden Überschreitung der Baugrenzen entgegengewirkt, ohne die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten einzuschränken.

Terrassen

8.4 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Der Pflanzenmarkt ist mit Trink- und Abwasser sowie Elektro- und Kommunikationsleitungen voll erschlossen. Die entsprechenden Medientrassen sind im Kap. 6.4 auf Seite 38 beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt. Die Elektro- und Kommunikationskabel zum geplanten Wohnhaus sind in den Randbereichen der befestigten Straßen und Wege zu verlegen.

⁷⁹ Ebenda, Seite 51.

⁸³ Ebenda, Seite 53.

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 BBodSchG³⁵ sind zu beachten.

Leitungsgräben

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.

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. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse mit der durchgehenden Mittellinie der *Glienicker Chaussee* ist diese Zufahrt nur rechtsbündig nutzbar⁷¹.

neue Zufahrt zum geplanten Wohnhaus

Die Einfahrtsbereiche und die sich im Plangebiet anschließenden Verkehrsflächen tragen privaten Charakter. Dabei wurden die innerbetrieblichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung nicht dargestellt. Damit wird den Empfehlungen aus der Stellungnahme des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel entsprochen⁸⁴. Die vorhandenen und geplanten privaten Verkehrsflächen werden dagegen im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage zur Begründung) dargestellt. Hier sind auch die Schleppkurven der dreiachsigen Fahrzeuge, wie für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge, enthalten. Damit wurde klargestellt, dass diese Fahrzeuge auch die jeweiligen Kurvenradien befahren können

keine gemeinsame Festsetzung von Verkehrs- und Grünflächen

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

oberflächennaher Grundwasserstand

³⁵ Ebenda, Seite 36.

⁷¹ Ebenda, Seite 48.

⁸⁴ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Planung vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a) sowie die Aktennotiz zur Beratung mit dem Fachbereich Planung des Landkreises Oberhavel am 29.10.2019 - Festlegungen zu Pkt. 2.3 auf Seite 2 (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr.: 02.a1).

Grundwasserstand hingewiesen. Damit ist die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung begrenzt, es liegt auch außerhalb von festgelegten Trinkwasserschutzzonen⁸⁵.

Nordöstlich liegt im Plangebiet ein Brunnen, der zur Pflanzenbewässerung (wassersparende Tröpfchenbewässerung) sowohl in den Gewächshäusern, als auch auf den Freiflächen, benutzt wird. Der Brunnen besitzt eine wasserrechtliche Erlaubnis⁸⁶ und ist auf der Planzeichnung dargestellt.

*Brunnen zur
Pflanzen-
bewässerung*

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*

Voraussetzung für die Regenwasserversickerung ist das Vorhandensein versickerungsfähigen Bodens mit einem Mindestabstand von 1,0 m zwischen Sohle und Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Für die Versickerung des Regenwassers eignen sich z.B. BIRCO-Rigolentunnel (Abb. 16)⁸⁷. Diese funktionieren auch bei hohen Grundwasserständen und mit dauerhafter Schwerlastbefahrung sicher.

*Versickerungs-
beispiel über
Rigolentunnel*

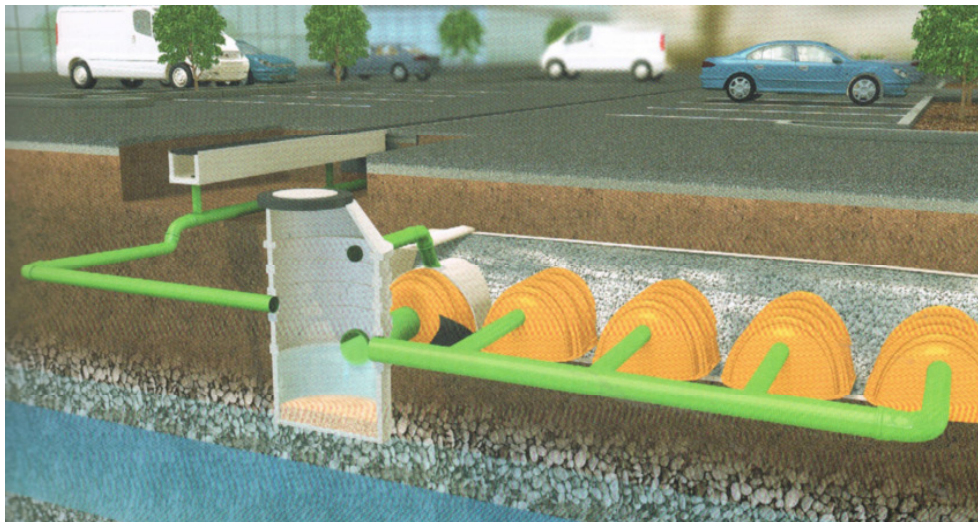


Abb. 16: Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand. Das System ist auch unter dauerhafter Schwerlastbefahrung, z.B. unter Stellplätzen und Einfahrtbereichen, möglich.
(Quelle: BIRCO).

⁸⁵ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Wasserwirtschaft vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a).

⁸⁶ Wasserrechtliche Erlaubnis – Reg.-Nr. WVSf-529/2011.

⁸⁷ BIRCO GmbH, Herrenpfädel 142 in 76532 Baden-Baden; Tel.: 07221/5003-0, Mail: info@birco.de

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.

keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu erwarten

Das hier vorgestellte Planungsprinzip zur Regenwasserableitung ist noch auf der Grundlage eines im Rahmen der fachspezifischen Erschließungsplanung einzuholenden hydrogeologischen Gutachtens nachzuweisen. Es ist zusammen mit der Fachplanung zur Regenwasserableitung bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)⁶⁶ durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig. Die untere Wasserbehörde ist also im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erneut zu beteiligen.

fachspezifische Erschließungsplanung und eine Beteiligung der unteren Wasserbehörde am Baugenehmigungsverfahren

Der Vorhabensträger hat alle Baubetriebe darauf hinzuweisen, dass die Arbeiten so auszuführen sind, dass Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt bzw. gefährdet wird. Sollten während der Bautätigkeit besondere Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 WHG⁶⁶ erlaubnispflichtig. Hierzu ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

erlaubnispflichtige Bauarbeiten, wie Wasserhaltungen

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 sind anzuzeigen

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

Haftung des Bauherren

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. Aus diesem Grunde sind Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen nur mit 0,30 m statthaft.

Geländeregulierungen sind nicht notwendig

⁶⁶ Ebenda, Seite 45.

8.6.3 Grünordnungsplanung

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, zweireihige Gehölzpflanzung vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes ist eine solche grundlegende Grünordnungsmaßnahme. Ebenso ist die Neuanspflanzung von 7 Stck. mittelhoher Bäume zu sehen.

*grundlegende
Grünordnungs-
maßnahmen*

Für die Pflanzbindungen ist eine entsprechende Pflanzliste festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5.3). Dabei ist zu beachten, dass nur Pflanzware entsprechend dem „Gemeinsamen Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ verwendet werden darf⁷⁸. Im vorliegenden Fall betrifft das einheimisches und standortangepasstes Pflanzgut aus dem „Ost-deutschen Tiefland“.

*Pflanzbindungen
und Pflanzliste*

Die Grünordnungsplanung folgt **nicht** dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden können. Eine fachlich sinnvolle Kompensierung der Eingriffsmaßnahmen ist nach der HVE⁸⁸ auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich. Der Vorhabensträger stellt hierzu eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes zur Verfügung. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich, naturschutzfachlich gesehen, um eine verunstaltete Fläche, die mit nichtheimischen Ziergehölzen (z.B. Thuja) bepflanzt ist. Diese 520 m² große Fläche wird mit standortgerechten Feldgehölzen aus einheimischen Pflanzen laut Pflanzliste als „Vogelschutzpflanzung“ aufgewertet. Auch für die Kompensationsfläche ist der „Gemeinsame Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ zu beachten⁷⁸.

*Kompensation
ist nur außerhalb
des Plangebietes
möglich*

Die Sicherung der Ausgleichsflächen ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger im Durchführungsvertrag zu regeln. Die Kompensationsfläche muss außerdem zur dinglichen Sicherung im Grundbuch eingetragen sein, bevor der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst wird.

*dingliche Sicherung
Kompensationsfläche*

Eine grünordnerische Festsetzung im weitesten Sinne wäre, das aus Gründen des Faunenschutzes zur Außenbeleuchtung nur Energiesparleuchten mit orangefarbenem Lichtspektrum eingesetzt werden dürfen. Dies gilt nicht für LED-Leuchten, da diese von sich aus faunenneutral wirken. Die Festsetzung das für die Außenbeleuchtung aus Gründen des Artenschutzes nur orangefarbene bzw. LED-Lichtstrahlung zulässig ist, kann aus rechtlichen Gründen aber nur über den Durchführungsvertrag geregelt werden.

⁷⁸ Ebenda, Seite 51.

⁸⁸ Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009.

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

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.

Einzäunung

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. Bezüglich der Außenwände werden nur Putzfassaden zugelassen um damit andere Systeme, die für die nähere Umgebung völlig untypisch sind, auszuschließen. Ausnahmen bilden nur die im Pflanzenmarkt vorhandenen Glasbauten, wie die Gewächshäuser, für die logischerweise nur Fassadensysteme aus Glas in Frage kommen.

keine Festsetzungen zur Gestaltung

Die noch im Vorentwurf enthaltene Festsetzung, das für die Außenbeleuchtung aus Gründen des Artenschutzes nur LED- bzw. orangefarbene Lichtstrahlung zulässig ist, wurde gestrichen. Ebenso wurde die Festsetzung, das während der Baumaßnahmen zu erhaltende Bäume, durch Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen sind, entfernt. Auch die Festsetzung zur Anbringung von zusätzlichen Nistgelegenheiten für Singvögel, z.B. für Bachstelze, wurde als örtliche Festsetzung entfernt. Die somit im Entwurf des VB-Planes nicht mehr enthaltenen Maßnahmen sind als Regelungen in den Durchführungsvertrag zu übernehmen.

örtliche Festsetzungen für den Durchführungsvertrag

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 übernommen⁸⁹. Weitere nachrichtliche Übernahmen beziehen sich auf den Verlauf von Medientrassen der jeweiligen Versorgungsträger.

LSG-Grenze und Medientrassen

9. Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

9.1 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz

Die Tabelle 6 gibt einen Überblick über die Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Wie die Tabelle zeigt, sind rd. 32,4 % des Planbereiches als festgesetzte Grünfläche zu werten.

Flächenbilanz

⁸⁹ Vermessungsplan der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Katja Berger, Putzlitzstraße 26 in 16515 Mühlenbecker Land, OT Zühlisdorf 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 6: Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ (Flächen ohne Versiegelungsfaktoren).

Tabelle 6

Flächenart	dav. Fläche im Baufeld m ²	dav. Fläche außerhalb des Baufeldes m ²	dav. Fläche als alte Versie- gelung gewertet m ²	dav. Fläche für neue Versie- gelung gewertet m ²	dav. Fläche als Grün- fläche gewertet m ²	Fläche insgesamt m ²
Mehrfamilienwohnhaus: Hauptanlagen (ohne Über- schreitung durch Terrassen)	240			240		240
Mehrfamilienwohnhaus : Nebenanlagen (Garagen, Carports, Zufahrt)	120			120		120
Gewächshaus A	204		204			204
Gewächshaus B	950		950			950
Verkaufsfläche	520		520			520
Büro- und Sozialgebäude	144		144			144
Sonstige Nebengebäude Pflanzenmarkt		5	5			5
Fläche für neu anzu- legende Gehölzstreifen am Mehrfamilienwohnhaus		185			185	185
Fläche für Grünanlagen der gärtnerischen Gestaltung		389			389	389
Sonstige vegetationsfreie bzw. –arme Sandfläche		152			152	152
Straßen und Wege, vollversiegelt		1.814	1.814			1.814
Stellplätze		540	540			540
Wege, unbefestigt		67	67			67
Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung		929	929			929
Stellplätze für Baumschulware mit Schotter befestigt		91	91			91
Stell- und Einschlagplatz für Baumschulware, unversiegelt		1.973			1.973	1.973
Planbereichsfläche insgesamt:	2.178	6.145	5.264	360	2.699	8.323
in Prozent	26,2 %	73,8 %	63,2 %	4,3 %	32,4 %	100 %

Ende der Tabelle

Die Tabelle 6 zeigt auch, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit rund 63,2 % durch vorhandene Bebauung bereits jetzt schon versiegelt ist. Diese Überbauung resultiert aus den vorhandenen Gewächshäusern für Anzucht und Verkauf, einschließlich der Nebengebäude und Verkehrsflächen. Die neu hinzu kommende Versiegelung durch die Haupt- und Nebenanlagen des Mehrfamilienwohnhauses nimmt sich dagegen mit ihren 360 m² (4,3 %) eher bescheiden aus. Sie ist in Bezug auf die Gesamtsituation im Plangebiet nur von geringer Bedeutung.

Neuversiegelung durch das Mehrfamilienwohnhaus ist mit 4,3 % nur marginal gering zu werten

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 wird als Ausgleichsmaßnahme eine Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes, aber noch innerhalb des Betriebsgeländes des Pflanzenmarktes, über den Durchführungsvertrag grundbuchmäßig gesichert.

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 „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ 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

9.4.1 Belange des überregionalen Verkehrs

Die Belange der zur **Landesverkehrsplanung** gehörenden Verkehrsbereiche stehen der Planung nicht entgegen⁹⁰. Dies betrifft den Schienenpersonennahverkehr, die Binnenschifffahrt, die zivile Luftfahrt und den übrigen ÖPNV. Irgendwelche Informationen die das Vorhaben betreffen, liegen z.Zt. nicht vor. Eine Beurteilung hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit der Straßenbaulastträger.

keine Belange des überregionalen Verkehrs betroffen

⁹⁰ Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 19.08.2019, verantw. Bearbeiterin Frau Reisener; Lindenallee 51 in 15366 Hoppegarten, Tel.: 03342/4266-2213, Fax: 03342/4266-7608, Mail: Claudia.Reisener@LBV.Brandenburg (siehe Reaktionsliste - Lfd.-Nr. 09).

Hinsichtlich der Belange des **Luftverkehrs** ist zu sagen, das sich das Planvorhaben im Zuständigkeitsbereich der „Gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg“ (LuBB) befindet⁹¹. Der Geltungsbereich des VB-Planes liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze, wie Verkehrs-, Sonder- und Hubschraubersonderlandeplätzen sowie von Segelflug und Modellfluggeländen.

*Geltungsbereich
liegt außerhalb
von Bauschutz-
bereichen ziviler
Flugplätze*

Nach Einschätzung der LuBB werden durch das Vorhaben Flugsicherungseinrichtungen aktuell nicht gestört (§ 18 a LuftVG)⁹². Der Geltungsbereich des VB-Planes liegt zwar im Schutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Tegel (Radaranlagen). Die Vorprüfung ergab aber, das Anlagenschutzbereiche derzeit nicht betroffen sind. Nach § 18 LuftVG dürfen Bauwerke nur errichtet werden, wenn sie Flugsicherungseinrichtungen nicht stören. Der Vorprüfung lag dabei eine bauliche Anlagenhöhe von 8,70 m über Gelände zu Grunde. Nach den Nutzungsschablonen der Baufelder des VB-Planes werden diese Bauhöhen nicht überschritten, so das eine Betroffenheit nicht gegeben ist.

*Geltungsbereich
liegt aber im
Schutzbereich der
Radaranlagen des
Flughafens Tegel*

Der Vorhabensträger hat aber die Baubetriebe betreffs temporärer Luftfahrthindernisse auf die Bauhöhenbeschränkung hinzuweisen. Das heißt, dass die Baubetriebe die eventuelle Aufstellung von Kränen oder anderen höheren Baugeräten, rechtzeitig bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde (LuBB) zu beantragen haben. Ohne eine diesbezügliche Genehmigung dürfen Baubetriebe im Plangebiet keine Baukräne oder ähnliche Baugeräte aufstellen.

*Genehmigungs-
pflicht für hohe
Baugeräte, z.B.
Baukräne*

Sollte sich das Plangebiet oder eine seiner diesbezüglichen Festsetzungen ändern, so ist die LuBB mit den geänderten Planunterlagen erneut zu beteiligen. Dies bezieht sich auch auf eine Höhenänderung der baulichen Anlagen (>8,7 m ü. OKG). In diesem Zusammenhang ist noch zu bemerken, dass die Beteiligung am Bauleitverfahren nicht als erforderliche luftrechtliche Zustimmung zu werten ist. Diese ist für das Vorhaben im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren gesondert zu beantragen.

*bei Änderungen
LuBB erneut
beteiligen*

Zur Abklärung militärischer Belange des Luftverkehrs wird die Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr empfohlen⁹³.

*militärische
Belange des
Luftverkehrs*

⁹¹ Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr - Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 22.08.2019, verantw. Bearbeiter Herr Palm; Mittelstraße 5/5a in 12529 Schönefeld, Tel.: 03342/4266-4112, Fax: 03342/4266-7612, Mail: Michael.Palm@lbv.brandenburg.de (siehe Reaktionsliste - Lfd.-Nr. 10).

Hinweis: Nach Abschluss des Bauleitverfahrens wird um eine Übersendung des Teils des Abwägungsberichtes gebeten, der die LuBB-Problematik betrifft.

⁹² Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1942).

⁹³ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963 in 53019 Bonn.

9.4.2 Belange des örtlichen Verkehrs, Verkehrerschließung 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. Zu beachten ist hierfür wegen der örtlich durchgezogenen Mittellinie der *Glienicker Chaussee*, das die neue Zufahrt nur rechtsbündig befahren werden darf⁷¹. Die Grundstücksausfahrt ist hier entsprechend zu beschildern.

*neue Zufahrt
für PKW*

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 Verkehrsauf-
kommens zu
erwarten*

Bezüglich notwendiger Bauarbeiten an öffentlichen Straßen, Wegen (auch Geh- und Radwege) bzw. der zugehörigen Straßengraben und Böschungen, haben die verantwortlichen Baubetriebe rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Baubeginn) einen Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung zu stellen. Der Antrag beinhaltet eine Anordnung nach § 45 Abs. 6 StVO⁹⁴ nach folgenden Gesichtspunkten:

*Verkehrs-
raumein-
schränkung*

- wie die betreffende Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist;
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist;
- ob und wie Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen sind.

Die betreffende Anordnung ist beim Landkreis Oberhavel, Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr einzuholen.

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

*neue Zufahrten
zu öffentlichen
Verkehrsflächen*

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

*keine
negativen
Auswirkungen auf
die Gesundheit
des Menschen*

⁷¹ Ebenda, Seite 48.

⁹⁴ 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).

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.

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 4109-1⁵⁹ 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, wie z.B. für Dorf- und Mischgebiete hinnehmen müssen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)⁹⁵, genauer gesagt, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁹⁶, legt die Grenzwerte für die jeweiligen Plangebiete fest (Tabelle 7).

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

Tabelle 7: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete.
(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm).

Tabelle 7

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)

Das Landesamt für Umweltschutz, Abt. Technischer Umweltschutz, fordert im Zusammenhang der Einschätzung der Immissionsrichtwerte, ein Exemplar des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übersenden.

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 Energieversorgung

⁵⁹ Ebenda, Seite 43.

⁹⁵ 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)).

⁹⁶ 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).

9.7 Belange der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung

Die Belange der Wasserversorgung bzw. auch der Abwasserbeseitigung werden durch das Vorhaben nur hinsichtlich des Mehrfamilienwohnhauses berührt. Für die bereits vorhandenen Bestandsgebäude des Pflanzenmarktes ist die Trinkwasserversorgung und die Beseitigung des Abwassers gesichert.

*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 des Mehrfamilienwohnhauses berührt. Der Gasanschluss muss den Wärmebedarf des Gebäudes einschließlich Warmwasser in Höhe von 20-25 KW absichern. Durch die technische Detailplanung muss noch der notwendige Gasanschluss dimensioniert werden.

*Absicherung
Gasanschluss
Mehrfamilien-
wohnhaus*

9.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Aus der Sicht der Landwirtschaft ergeben sich keine Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan⁹⁷. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land⁹⁸ weist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. Die durchschnittliche Bonität liegt zwischen 25 und 33 Bodenpunkten und weist somit auf eine geringe Ertragsfähigkeit der Böden hin. Da das Plangebiet keine forstwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt, werden auch keine Belange der Forstwirtschaft berührt.

*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 Belange
der Bodenordnung*

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 Lagerstättengesetzes⁹⁹ eine Anzeigepflicht besteht.

*keine Belange von
Geologie und
Bergbau berührt*

⁹⁷ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Landwirtschaft vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02f).

⁹⁸ Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003.

⁹⁹ 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.

Dies ist unter Umständen bei der Anfertigung eines Baugrund- bzw. hydrogeologischen Gutachtens zu berücksichtigen.

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 26). Er gilt als Gewässer II. Ordnung und trägt die Bezeichnung L 052002. Er unterliegt der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes (§ 79 Abs. 1 Nr.2 BbgWG¹⁰⁰). Zur Durchführung der Unterhaltungsarbeiten wird der nördliche Uferrandstreifen benötigt, so dass die nördliche Plangebietsgrenze die Arbeiten nicht behindert³⁰. Zu beachten ist aber der Schutz des Gewässerrandstreifens (§ 38 WHG⁶⁶). Letzterer gilt in der Regel mit einer Breite von fünf Meter (gemessen von der Böschungsoberkante). Hier ist insbesondere die Umwandlung von Grünland in Ackerland, die Neupflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten. Alle diese Aktivitäten treffen bei der Realisierung des VB-Planes bzw. auch beim normalen Betrieb des Pflanzenmarktes nicht zu.

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 WHG⁶⁶ 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

¹⁰⁰ 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.).

³⁰ Ebenda, Seite 31.

⁶⁶ Ebenda, Seite 45.

¹ Ebenda, Seite 8.

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.

*Rückbau-
klausel*

11. Zusammenfassung

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.

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.

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 „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) 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 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.

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 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 aber wegen der örtlichen Verhältnisse nur rechtsbündig befahren werden kann.

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, getrennt nach Haupt- und Nebenanlage festgesetzt. Auf Empfehlung des Fachdienstes Bauordnung der Gemeinde Mühlenbecker Land werden auch für vorhandenen Gebäude entsprechende Baufelder vorgegeben. Damit wird der derzeitige Gebäudebestand mit in das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, was perspektivisch deren Fortbestand und ggf. einen Ersatz bzw. die Weiterentwicklung der Gebäude gewährleistet.

Die Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist 67,7 % als überbaute Flächen aus. Dabei nimmt sich der Anteil der durch das neue Mehrfamilienwohnhaus und seinen Nebenanlagen beansprucht wird mit 4,3 % eher bescheiden aus.

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 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 (S. 8)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (S. 13)
BauGB-MaßnG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (8)
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (s. 41)
BNatSchG	Bundes-Naturschutzgesetz (S. 31)
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz (S. 36)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz (S. 64)
FNP	Flächennutzungsplan (S. 20)
FFH	Flora-Fauna-Habitate (S. 33)
GRZ	Grundflächenzahl (S. 53)
GSG	Großschutzgebiet, umfasst Naturparks und Biosphärenreservate (S. 33)
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (S. 58)
HN	Höhenangabe: Meter über Höhennull; (galt nur für die Neuen Länder und Ostberlin), Bezug auf Pegel Kronstadt.
KES	Klarstellungs- und Abrundungssatzung (S. 20)
KMBD	Kampfmittel-Beseitigungsdienst (S. 38)
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (S. 16)
LSG	Landschaftsschutzgebiet (S. 33)
LUGV	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (S. 33)
LEPro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (S.16)
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (S. 16)
MMK	Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkennzeichnung (S. 23)
NHN	Höhenangabe: Normalhöhennull; Meter über Normalnull, gilt jetzt für Deutschland, Bezug auf Pegel Amsterdam. (S. 22)
NSG	Naturschutzgebiet (S. 33)
OVG	Oberverwaltungsgericht
OKG	Oberkante Gelände

OT	Ortsteil
Ö.b.V.	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ROG	Raumordnungsgesetz (S. 16)
RegBkPIG	Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (im Land Brandenburg) (S. 18)
Rep-FW	Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (S. 18)
Rep-Rohstoffe	Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Rohstoffsicherung (S. 18)
SPA	engl.: Special Protection Areas; steht für Europäisches Vogelschutzgebiet (S. 33)
StVO	Straßenverkehrsordnung (S. 63)
VB-Plan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VE-Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan (S. 8)
WDVS	Wärmedämm-Verbundsystem
WE	Wohnungseinheit (S.13)

Anlagenteil

Reaktionsliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.

Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde, der Träger öffentlicher Belange sowie der nachbargemeindlichen Abstimmung am Vorentwurf – Verteilerliste mit Darlegung der Reaktionen und deren Einarbeitung bzw. Berücksichtigung im Entwurf.

Stand: 25.01.2020

**Zeichng. Bl.-Nr. 02-02: Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände
des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ
der Gemeinde Mühlenbecker Land**

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:500

Stand: 25.01.2020

**Zeichng. Bl.-Nr. 02-03: 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. 02-04: 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