

BEBAUUNGSPLAN GML NR. 36

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

- Umweltbericht -



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Schönfließ



Ruppiner Ingenieur Kooperation

Netzwerk freie Architekten und Ingenieure im Verbund

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

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

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 20

Die Dokumentation umfasst die
Seiten 1 bis 99 plus 1 Deckblatt
und 1 Anlage als Umweltgutachten
sowie in einem gesonderten
Zeichnungsteil drei Zeichnungen.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	9
2. Ziele, Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
2.1 Ziele des Bebauungsplanes	9
2.2 Inhalt des Bebauungsplanes	10
2.2.1 Lage und Größe des Plangebietes	10
2.2.2 Derzeitige Nutzungssituation	13
2.2.3 Künftige Nutzungssituation	13
2.2.4 Beschreibung des Planvorhabens	14
Baukörper	14
Funktionelle Gestaltung	15
Sanitärinstallation	16
Wärmeversorgung	17
Lüftung	17
Elektroinstallation	17
Müllentsorgung	17
Außenanlagen	17
2.2.5 Bauliche Festsetzungen	18
2.2.6 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
2.2.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser	20
2.2.6.2 Geländeregulierungen	21
2.2.6.3 Grünordnungsplanung	22
2.2.7 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz	23
3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	25
3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele	26
3.1.1 Naturschutz	26
3.1.2 Immissionsschutz	27
3.1.3 Bodenschutz	28
3.1.4 Wasser- und Gewässerschutz	30
3.1.5 Waldschutz	32
3.1.6 Bau- und Bodendenkmalschutz	32
3.2 Fachplanerisch festgelegte Ziele und deren Berücksichtigung	33
3.2.1 Schutzgebiete, geschützte Flächen und Arten	33
3.2.1.1 Schutzgebiete	33
3.2.1.2 Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebiete	35
3.2.1.3 Auswirkungen des Planvorhabens auf geschützte Arten	35
3.2.2 Vorgaben für das Wasserdargebotspotential	36
3.2.3 Abfallrechtliche Vorgaben	37
3.2.4 Landesplanerische Zielvorgaben	39
3.2.5 Erfordernisse der Regionalplanung	41

	Seite
3.2.6	Landschaftsplanerische Zielvorgaben 41
3.2.7	Gemeindeplanerische Zielvorstellungen 42
4.	Beschreibung der Umweltauswirkungen 45
4.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 45
4.1.1	Biotoppotential 45
4.1.2	Artenpotential 52
4.1.2.1	Flora 52
4.1.2.2	Brutvögel 54
4.1.2.3	Rast- und Zugvögel 54
4.1.2.4	Amphibien und Reptilien 54
4.1.2.5	Fledermäuse 55
4.1.2.6	Säugetiere 55
4.1.2.7	Insekten 55
4.1.3	Konflikte 56
4.1.4	Artenschutzprüfung 56
4.1.4.1	Eventl. betroffene Arten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie 57
	Höhlen/Halbhöhlenbrüter 57
	Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star 57
	Gehölzentfernungen 57
	CEF-Maßnahme Höhlen/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) 58
	Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze 59
	Amsel und Ringeltaube 59
	Bodenbrüter der Wälder und Gehölze 59
	Rotkehlchen 59
	Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen 59
	Mönchsgrasmücke 59
	Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft 60
	Feldlerche 60
	Zug-, Rast- und Greifvögel 60
4.1.4.2	Betroffene Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten 60
	Amphibien und Reptilien 60
	Säugetiere 61
	Fledermäuse 61
	Insekten 61
	Weitere Arten 61
4.1.5	Bodenpotential 61
4.1.6	Wasserdargebotspotential 63
4.1.7	Klimatisch-lufthygienisches Potential 65
4.1.8	Landschaftspotential 66
4.2	Auswirkungen des geplanten Vorhabens 68
4.2.1	Auswirkungen auf das Biotoppotential 68

	Seite	
4.2.2	Auswirkungen auf das Artenpotential einschließlich der Konfliktbewältigung	75
4.2.2.1	Avifauna	75
4.2.2.2	Amphibien und Reptilien	77
4.2.2.3	Säugetiere	78
4.2.2.4	Fledermäuse	79
4.2.2.5	Insekten und Käfer	79
4.2.2.6	Weitere Arten	79
4.2.3	Weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung und Konfliktminderung	79
4.2.4	Auswirkungen auf das Bodenpotential	80
4.2.5	Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential	82
4.2.6	Auswirkungen auf Oberflächengewässer	82
4.2.7	Auswirkungen auf das klimatisch-lufthyg. Potential	83
4.2.8	Auswirkungen auf das Landschaftspotential	84
4.2.9	Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	84
4.2.10	Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen	85
4.2.10.1	Geräuschemissionen	85
4.2.10.2	Elektromagnetische Strahlung	85
4.2.10.3	Blendwirkung	86
4.2.11	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	86
4.2.12	Sonstige Umweltbelange	87
4.3	Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens	88
5.	Angaben zu technischen Verfahren und zum Monitoring	93
6.	Zusammenfassung	94
	Abkürzungen	93

Anlage: Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ.
Umweltgutachten, Stand Dezember 2019

Büro für Umweltplanungen – Dipl. Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue
Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178
Funk: 0171/522 8040

Abbildungen

	Seite
Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage <i>Schönfließ</i> (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	11
Abb. 2: Ausschnitt aus der gültigen Liegenschaftskarte mit der Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ. (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	12
Abb. 3: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet. (Quelle: Google)	13
Abb. 4: Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand. Das System ist auch unter dauerhafter Schwerlastbefahrung, zt.B. unter Stellplätzen und Einfahrtbereichen, möglich. (Quelle: BIRCO)	20
Abb. 5: 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)	23
Abb. 6: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km. <i>Erläuterung zu den ISN.:</i> 2020 Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ 2021 Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“ 5010 Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“ 1105 Naturschutzgebiet „Schönerlinder Teiche“ 1110 Naturschutzgebiet „Kindelsee-Springluch“ 212 FFH-Gebiet „Eichwerder Moorwiesen“ 1114 Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“ 1560 Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ 211 FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ 1562 Naturschutzgebiet „Toter See“ 213 FFH-Gebiet „Toter See“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg)	34
Abb. 7: 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)	43
Abb. 8: Blick auf das Gewächshaus B als Beispiel für das Biotop „Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude“ (Biotop 11250-1). (Foto RIK: P1010019.JPG)	47

	Seite
Abb. 9: Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses. (Foto RIK: P2060017.JPG)	47
Abb. 10: Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich. (Foto RIK: P1010033.JPG)	48
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)	50
Abb. 12: Der Kreuzungsbereich Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ, rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen. (Foto RIK: P1010048.JPG)	51
Abb. 13: Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim. (Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE (17).	62
Abb. 14: Der ca. 200 m östlich des Plangebietes, aber noch auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, liegende Teich, der bereits vor Errichtung des Pflanzenmarktes vorhanden war. Er wird nur über das Grundwasser gespeist. In ihn wird weder Oberflächenwasser eingeleitet, noch wird Wasser, z.B. für Bewässerungszwecke, entnommen. (Foto RIK: P1010006.JPG)	64
Abb. 15: Die erhebliche Konzentration an Baumschulware, hier im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes, ist in ihrer luft-hygienischen Bedeutung als Absorptionsfilter nicht zu unterschätzen. (Foto RIK: P2060035.JPG)	65
Abb. 16: Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Schönfließ. Die Lage des Plangebietes ist rot markiert. Ausgedehnte Feldfluren umschließen das charakteristische Angerdorf. Östlich verläuft am Ortsrand von Nord nach Süd der <i>Beegraben</i> und ca. 800 m westlich das <i>Bieselfließ</i> . (Quelle: Google)	66
Abb. 17: Netzwerkmodell der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Flächenwanderungen von den Ausgangsbiotopen (vor dem Eingriff) zu den Zielbiotopen (nach dem Eingriff) (Quelle: RIK - B. Kastner; Zeichnung K. Gerth)	69
Abb. 18: Querschnitt durch einen Steinriegel für Echsenbiotope (Zeichnung: RIK- Daniela Gaede)	71
Abb. 19: Direkteinleitung der Dachflächenentwässerung in eine Rohrigole, hier die Südostecke des Büro- und Sozialgebäudes. (Foto RIK: P1010020.JPG)	82

Tabellen		Seite
Tabelle 1:	Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.	12
Tabelle 2:	Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ (Flächen ohne Versiegelungsfaktor).	24
Tabelle 3:	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete. <i>(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm).</i>	28
Tabelle 4:	Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	46
Tabelle 5:	Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	49
Tabelle 6:	Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vorgefundene und kartierte Pflanzen. <i>Quelle: Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulz; Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML. Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ, - Umweltgutachten, Stand Dezember 2019.</i>	52
Tabelle 7:	Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biotoptypen nach Brandenburgischen Modell (Flächenbewertung).	71
Tabelle 8:	Entwicklung des Versiegelungsgrades bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Planbereichsfläche.	81
Tabelle 9:	Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens.	88

Zeichnungen

Anmerkung: Die aufgeführten Zeichnungen sind der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigeheftet.

Zeichng.BI.-Nr. 02-01: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände
des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ
der Gemeinde Mühlenbecker Land**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
Entwurf
M 1:500
Stand: 25.01.2020

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

Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage zur Begründung
Entwurf
M 1:500
Stand: 25.01.2020

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

Biotopkartierung vor und nach dem Eingriff
Anlage zur Begründung
Nach Biotopkartierung Brandenburg –
Liste der Biotopkartierung, Stand 2011
M 1:500
Stand: 25.01.2020

Zeichng.BI.-Nr. 02-03: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände
des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ
der Gemeinde Mühlenbecker Land**

Nachweis der Versiegelungsfläche
Vor und nach dem Eingriff
Anlage zur Begründung
M 1:500
Stand: 25.01.2020

1. Vorbemerkungen

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

*gesetzliche
Grundlage
des Umwelt-
berichtes*

Die Inhalte des Umweltberichtes sind dabei in der Anlage 1 zum BauGB aufgelistet. Der vorliegende Umweltbericht lehnt sich an diese Anlage an. Entsprechend dem vorgegebenen Gliederungsschema werden die Umweltauswirkungen analysiert und zusammenfassend bewertet.

2. Ziele, Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Ziele des Bebauungsplanes

Der Bauherr beabsichtigt als Vorhabenträger auf dem Betriebsgelände des *Schönfließ*er Pflanzenmarktes ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten zu errichten. Eine Wohneinheit ist dabei für ihn selbst als Wohnsitz vorgesehen, zwei Weitere sind im Zuge der Personalbindung als Mitarbeiterwohnungen gedacht. Durch die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses soll zum einen die Bindung wichtiger Mitarbeiter an den Pflanzenmarkt erfolgen und zum anderen ist dadurch das Gelände auch zu den Schließzeiten bewohnt, was möglichen Einbrüchen und Vandalismus entgegenwirkt.

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

Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB¹ 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 Bebauungs-
planes notwendig*

Vorhabenträger ist Herr Rainer Wille als Inhaber und Betreiber des *Schönfließ*er Pflanzenmarktes. Der unmittelbare Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch Gewächshäuser und umfangreiche Schau- und Verkaufsflächen, vorwiegend als Einschlagflächen für Baumschulenware, gekennzeichnet. Er ist damit dem Baumschulen- und Erwerbsgartenbau zuzuordnen.

*Umgebung des
Plangebietes ist als
Baumschulen und
Erwerbsgartenbau
einzustufen*

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

Eine wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den OT Schönfließ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der am 18.03.2003 in Kraft getretene Flächennutzungsplan muss entsprechend geändert werden. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Entsprechend den Hinweisen des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel wird die ursprüngliche Absicht, das Plangebiet als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen, fallengelassen. Nunmehr wird das Plangebiet als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) ausgewiesen². Diese Änderung wird damit begründet, weil die angestrebte Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe im Mischgebiet nicht gegeben ist.

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist unumgänglich

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB¹ für beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren.

Änderung des FNP im Parallelverfahren

2.2 Inhalt des Bebauungsplanes

2.2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

Gemeinde Mühlenbecker Land umfasst vier Ortsteile

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

Verkehrsanbindung von Schönfließ

Die Kreisstadt Oranienburg ist der Sitz des Landkreises Oberhavel³. Die Kreisstadt ist über die Autobahn A 10 in ca. 30 km Entfernung zu erreichen.

die Kreisstadt ist Oberhavel

² 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).

¹ Ebenda, Seite 9.

³ 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. 1). Die Planbereichsgröße beträgt etwa 0,83 ha. Der Planbereich ist bereits mit drei größeren Gewächshäusern sowie einem Büro- und Sozialgebäude bebaut. Die Bebauung des Plangebietes rundet mit der Baustruktur des Erwerbsgartenbaus die Ortsrandbebauung von Schönfließ ab. Letztere besteht vorwiegend aus Einfamilienwohnhäusern mit Wohngärten. Weiter südlich des Plangebietes schließt der örtliche Sportplatz die Ortsrandbebauung ab.

*kleinräumliche
Lage des
Plangebietes*

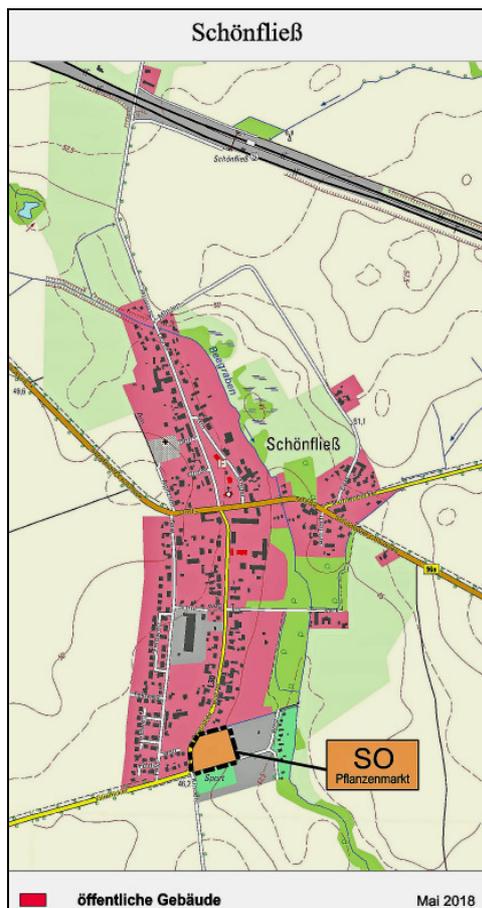


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ.
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Die Koordinaten des Plangebietes betragen⁴:

Koordinaten

Hochwert: 5834639
Rechtswert: 32387665

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

Das Plangebiet 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).

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

*Eigentums-
verhältnis der
Flurstücke*



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

Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.

Tabelle 1

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

2.2.2 Derzeitige Nutzungssituation

Die derzeitige Nutzungssituation des Plangebietes ist durch die gewerblich genutzte Fläche eines Erwerbsgartenbaubetriebes, hier im speziellen Fall für eine Baumschule und einen Gartenfachmarkt, gekennzeichnet. Neben einer großen Glashalle als Verkaufshalle existieren noch zwei weitere Gewächshäuser, die Häuser A und B. Ein Büro- und Sozialgebäude dient der Verwaltung und den Angestellten des Fachmarktes als Sozialeinrichtung. Der größte Teil der Freifläche wird als Schau- und Verkaufsfläche für Baumschulware genutzt. Abgerundet wird das Betriebsgelände durch Zuwegungen und einer Reihe von Kundenparkplätzen (Abb. 3).

*derzeitige
Nutzungs-
situation*

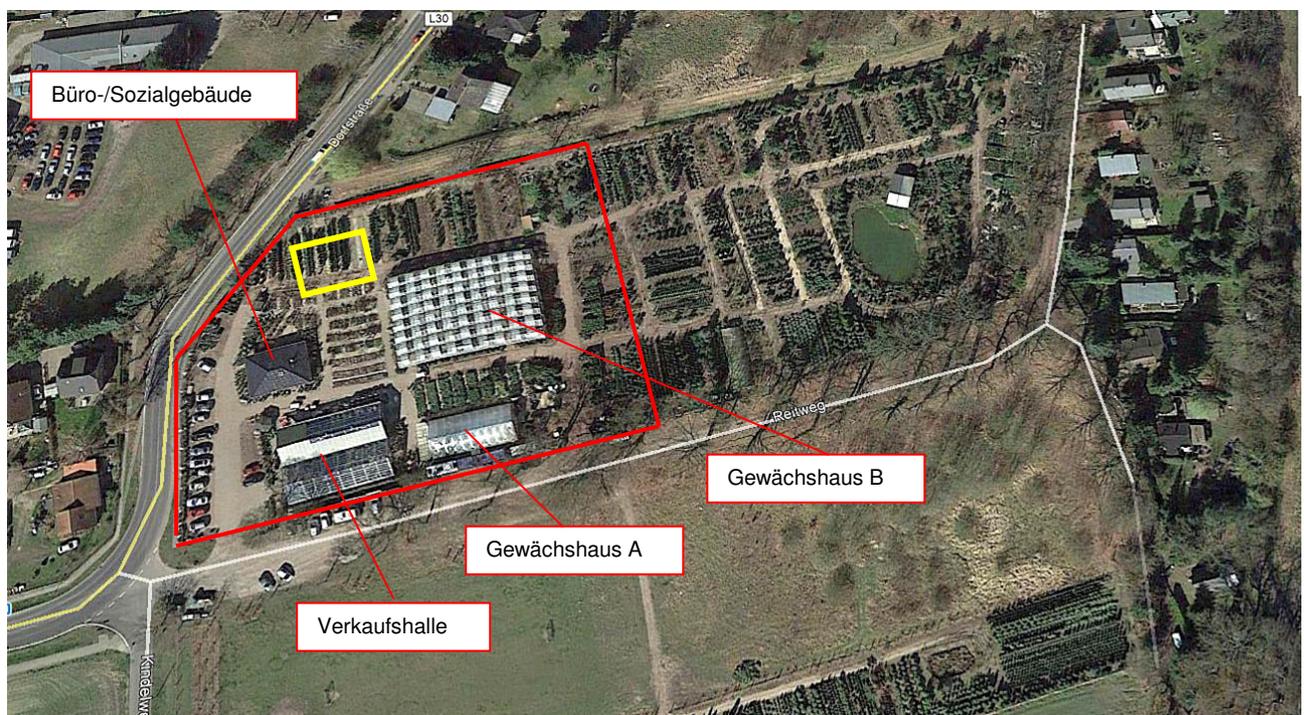


Abb. 3: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet.

(Quelle: Google)

2.2.3 Künftige Nutzungssituation

Die künftige Nutzungssituation des Plangebietes wird durch die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Wohnhauses für drei Familien nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes gekennzeichnet sein (siehe gelbe Markierung in Abb. 3). Die übrige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird nicht verändert. Es kommt lediglich das Wohnhaus neu hinzu, welches für den Inhaber selbst und zwei weiteren Familien von Betriebsangehörigen des Pflanzenmarktes gedacht ist.

*künftige
Nutzungs-
situation*

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

*städtebauliche
Einordnung*

Entsprechend den Hinweisen des Fachdienstes Bauordnung der Gemeinde Mühlenbecker Land werden auch die Bestandsgebäude mit in das Aufstellungsverfahren des VB-Planes einbezogen⁵. Durch eigens dafür festgesetzte Baufelder wird deren Bestandssicherung entsprochen.

*Sicherung des
Bestandes durch
Einbeziehung in das
Bebauungsplan-
verfahren*

2.2.4 Beschreibung des Planvorhabens

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

Planvorhaben

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

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 kleinformatigen Platten erhalten, denkbar wäre auch ziegelähnliches Eternit. Auf den Dachflächen sind sowohl Photovoltaik Elemente als auch Solarkollektoren möglich, da diese nach § 61 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO⁶ genehmigungsfrei sind.

*Dachform und
Dacheindeckung*

⁵ 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 Brgit Sydow, Tel.: 033056/841-63, Fax: 033056/841-70, Mail: Sydow@muehlenbecker-land.de (siehe Reaktionsliste Lfd. Nr. 36).

⁶ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39).

Die äußeren Abmessungen des Baukörpers müssen sich an der vorgegebenen Größe des Baufeldes orientieren. Letzteres ist in der Planzeichnung großzügig ausgelegt. Es umfasst sowohl den Zufahrtbereich 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.

Baufeld

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 vorgegeben⁷.

Bauhöhen

Die Fassaden der Baukörper werden laut textlicher Festsetzung Nr. 7.2 als Putzfassaden ausgebildet. Selbstverständlich sind sie nach der neusten Energieeinsparverordnung⁸ 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 lassen⁹.

Schalldämmmaß Fenster

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 Bauordnung⁶ 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

⁷ Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf einen Schachtdeckel an der westlichen Plangebietsgrenze. Er ist in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen.

⁸ 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)“

⁹ Es gilt die DIN 4109-1:2018-01; Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen.

⁶ Ebenda, Seite 14.

Das Gebäude sollte über einen am Westgiebel des Gebäudes liegenden Treppenraum erschlossen werden. Das Treppenhaus ist als geschützter Raum auszubilden. 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 ist¹⁰, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Hierzu sind rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf vorzusehen. Im Brandfall wird der Freilauf durch in die Türzargen eingebaute Rauchdetektoren gesperrt, so dass sich die angesteuerte Tür automatisch schließt. Dies stellt einen zusätzlichen Schutz vor unkontrollierten Raucheintritt in das Treppenhaus dar.

*zentrales
Treppenhaus mit
brandschutz-
technischer
Aufwertung*

Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne **Trinkwasserversorgungsnetz** ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN EN 806¹¹ 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 1986-100¹² 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 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 ortsnah versickern muss¹³. Das zuständige Entsorgungsunternehmen weist hier auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse und des damit im Zusammenhang stehenden hohen Grundwasserstandes darauf hin, das auch die Regenwasseranlagen durch

*Regenwasser-
entwässerung*

¹⁰ Nach § 33, Abs. 2 BbgBO kann auf den zweiten Rettungsweg verzichtet werden, wenn ein sicher zu erreichender Treppenraum vorhanden ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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).

einen Fachplaner zu bemessen sind. Für das Entwässerungssystem wird empfohlen eine Kombination aus Regenwassernutzung und Versickerung in die Fachplanung einzustellen.

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

Lüftung

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

Lüftung

Elektroinstallation

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

*Elektro-
installation*

Müllentsorgung

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die angefallenen Abfälle nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung¹⁴. 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 Einfahrtbereiches *Glienicker Chaussee* aber innerhalb des dort ausgewiesenen Baufeldes liegen.

Müllentsorgung

Außenanlagen

Besondere zeichnerische Vorgaben für die Außenanlagen werden in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gemacht. Hier sind lediglich die Einfahrtbereiche von der *Glienicker Chaussee* und vom *Reitweg* und einige Struktur bestimmenden Grünflächen vorgegeben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt dagegen einen gestalterischen Überblick über die Außenanlagen, insbesondere Lage und Verlauf der Verkehrswege.

Außenanlagen

¹⁴ Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 27.09.2019

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*

2.2.5 Bauliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist 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*

Im vorliegenden Fall des vorhabensbezogenen 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 wird für das Baufeld keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben. Stattdessen wird für die Hauptanlage des Mehrfamilienwohnhauses eine **maximal mögliche Grundfläche** von 240 m² festgesetzt. Für die Nebenanlagen ist im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Grundfläche von 120 m² vorgegeben.

*keine GRZ für das
Mehrfamilienwohn-
haus vorgegeben,
stattdessen die
Gebäudegrund-
fläche nach Haupt-
und Nebenanlage*

Der Fachdienst Bauordnung der Gemeinde Mühlenbecker Land empfiehlt aus Gründen der Planungssicherheit, auch für den derzeitigen Gebäudebestand, entsprechende Baufelder vorzugeben⁵. 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
aus Gründen der
Bestandssicherung
festgesetzt*

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 Firshöhe eine Vorgabe von 8,7 m. Dabei ist der Höhenbezug auf einen Höhenfestpunkt von 45,74 m ü. NHN zu beziehen⁷. Mit der Festsetzung dieser Bauhöhen wird letzten Endes auch dem Vorschlag der Gemeinde Mühlenbecker Land entsprochen.⁵

*Mehrfamilien-
wohnhaus*

⁵ Ebenda, Seite 14.

⁷ Ebenda, Seite 15.

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.

*Bestands-
gebäude*

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 Mühlentor Land entsprochen.²⁺⁵

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 ausufernden Überschreitung der Baugrenzen entgegengewirkt, ohne die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten einzuschränken.

Terrassen

² Ebenda, Seite 10.

⁵ Ebenda, Seite 14.

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

2.2.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser

Das Plangebiet hat auf Grund seiner geomorphologischen Struktur einen relativ hohen, oberflächennahen Grundwasserstand. Damit ist die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung begrenzt, es liegt auch außerhalb von festgelegten Wasserschutzgebieten. 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 Erlaubnis¹⁵. Sein Schutzbereich ist gesondert eingezäunt.

*oberflächen-
naher Grund-
wasserstand*

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

*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. 4)¹⁶. Diese funktionieren auch bei hohen Grundwasserständen und mit dauerhafter Schwerlastbefahrung sicher.

*Versickerungs-
beispiel über
Rigolentunnel*

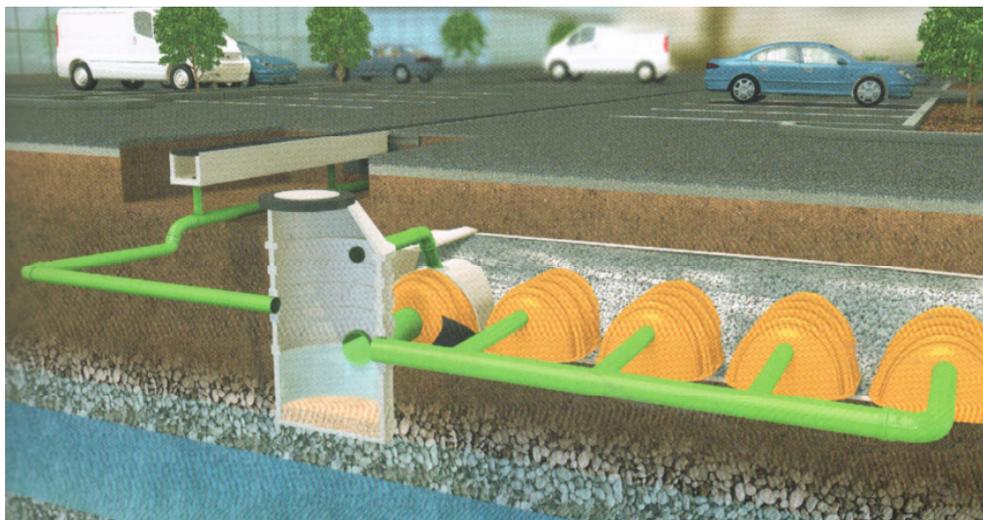


Abb. 4: Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand. Das System ist auch unter dauerhafter Schwerlastbefahrung, z.B. unter Stellplätzen und Einfahrtbereichen, möglich. (Quelle: BIRCO).

¹⁵ Wasserrechtliche Erlaubnis – Reg.-Nr. WVSf-529/2011.

¹⁶ 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 kann¹⁷. 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

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)¹³ 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 WHG¹³ 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

2.2.6.2 Geländeregulierungen

Die Festsetzung, dass Geländeregulierungen nicht statthaft sind, resultiert aus dem Umstand, dass das Gelände von seinen Höhenverhältnissen keine Notwendigkeit dazu erkennen lässt. Das Gelände ist eben, es fällt nur geringfügig nach Osten um ca. 1,0 m und dieses Gefälle lässt sich höhenmäßig über die Verkehrswege ausgleichen. Aus diesem Grunde sind Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen nur mit 0,30 m zulässig.

Geländeregulierungen sind nicht notwendig

¹⁷ 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).

¹³ Ebenda, Seite 16.

2.2.6.3 Grünordnungsplanung

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

*Grundprinzipien
der Grünordnung
des VB-Planes*

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, sind entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.3), zu realisieren. Dabei darf nur Pflanzware entsprechend dem „Gemeinsamen Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“¹⁸ aus dem „Ostdeutschen Tiefland“ verwendet werden.
- Abschirmung des Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m breite, zweireihige Gehölzpflanzung 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 Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes realisierbar.

Die Grünordnungsplanung folgt **nicht** dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden können. Eine fachlich sinnvolle Kompensierung der Eingriffsmaßnahmen ist nach der HVE¹⁹ auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich. Zur Verfügung steht hierfür eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Die in Frage kommende Fläche betrifft die Flurstücke Nr. 8, 9 und 10 der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich, naturschutzfachlich gesehen, um eine verunstaltete und minderwertige Fläche, die nicht standortgerecht mit nichtheimischen Ziergehölzen (z.B. Thuja) bepflanzt ist. Die Wertigkeit dieser Fläche ist als Biotop sehr gering einzustufen (Abb. 5).

*Kompensation des
Eingriffs ist nur
außerhalb des
Plangebiets möglich*

Auf der in Frage kommenden Fläche sind auf etwa 520 m² standortgerechte Feldgehölze aus einheimischen Pflanzen laut Pflanzliste als spezifische „Vogelschutzpflanzung“ anzulegen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für die Ausgleichspflanzungen ist wiederum der gemeinsame Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung in der freien Natur zu beachten¹⁸. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m² ein „Echsenbiotop“ anzulegen.

*Vogelschutz-
pflanzung und
Echsenbiotop*

¹⁸ 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).

¹⁹ Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009.



Abb. 5: 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 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffskompensierung sind außerdem im Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der Gemeinde und dem Bauherren zu regeln. Darüber hinaus muss bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch im Grundbuch eine dingliche Sicherung der Kompensationsfläche eingetragen sein. Andernfalls wird der Bebauungsplan nicht rechts-

*dingliche Sicherung
der Kompen-
sationsfläche*

wirksam. Die ursprüngliche Festsetzung, dass alle neu gepflanzten Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten sind und das bei Abgang gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen ist, wurde im Entwurf des VB-Planes entfernt. Solche Maßnahmen können wegen des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sie müssen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

*grünordnerische
Pfleßmaßnahmen
können wegen fehlen-
fehlenden bodenrecht-
lichen Bezug nicht
festgesetzt werden*

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. Auch die Festsetzung zur Anbringung von zusätzlichen Nistgelegenheiten für Singvögel, wurde als örtliche Festsetzung im Entwurf des VB-Planes entfernt. Auch diese kann nur im Durchführungsvertrag geregelt werden.

*Außen-
beleuchtung*

2.2.7 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz

Die Tabelle 2 gibt als Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Überblick über die Struktur und den Umfang der geplanten Flächenfestsetzungen. Demnach sind 32,4 % des Planbereiches als festgesetzte Grünfläche zu werten.

Flächenbilanz

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

Tabelle 2

Flächenart	dav. Fläche im Baufeld m ²	dav. Fläche außerhalb des Baufeldes m ²	dav. Fläche als alte Versiegelung gewertet m ²	dav. Fläche für neue Versiegelung gewertet m ²	dav. Fläche als Grünfläche gewertet m ²	Fläche insgesamt m ²
Mehrfamilienwohnhaus: Hauptanlagen (ohne Überschreitung 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 anzulegende 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 2 zeigt aber auch, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mit 63,2 % durch alte versiegelte Flächen überbaut ist. Diese Überbauung resultiert aus den vorhandenen Gewächshäusern für Anzucht und Verkauf, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude und der Verkehrsflächen. Die neu hinzu kommenden Versiegelungen aus den Haupt- und Nebenanlagen des Mehrfamilienwohnhauses nehmen sich dagegen mit ihren 360 m² (4,3 %) eher bescheiden aus.

Neuversiegelung durch das Mehrfamilienwohnhaus sind mit 4,3 % gegenüber der bereits vorhandenen Versiegelung marginal gering

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

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

Pflicht zur Schadensregulierung bei Realisierung des B-Planes

Zu diesem Thema hat die Europäische Union bereits 2004 eine Richtlinie über Umwelthaftung und zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden²⁰ erlassen. Deutschland hat zur Durchsetzung dieser EG-Richtlinie das Umweltschadensgesetz²¹ in Kraft gesetzt. Dabei gilt dieses Gesetz auch nach Realisierung des Bebauungsplans für alle natürlichen und juristischen Personen, die in der Folge im Plangebiet eine berufliche Tätigkeit ausüben, aber auch für die Mieter, die dann in dem Objekt eine Wohnung bezogen haben.

Umwelthaftung gilt für alle

Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind:

Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes

- 1. eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes²²,*
- 2. eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes¹³,*
- 3. eine Schädigung des Bodens durch Beeinträchtigung der Bodenfunktion, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen*

²⁰ Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden.

²¹ Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz – USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

²² Gesetz über den 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).

¹³ Ebenda, Seite 16.

im Sinne des § 2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes²³ verursacht wird und Gefahren für die menschliche Gesundheit bedingt..

4. *eine direkte oder indirekt eintretende feststellbare nachteilige Veränderung einer natürlichen Ressource (Arten und natürliche Lebensräume, Gewässer und Boden) oder Beeinträchtigung der Funktion einer natürlichen Ressource.*

3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele

3.1.1. Naturschutz

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG²²) formuliert:

*Ziele des
BNatSchG*

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

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

auf Dauer gesichert sind.

Alle Veränderungen, die Gestalt oder die Nutzung, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, sind nach § 14 BNatSchG²² als Eingriffe in Natur und Landschaft zu sehen. Derartige Eingriffe sind gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich zu vermeiden. Ist dies aber nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im gegebenen Fall nicht vor, z.B. im Rahmen eines notwendigen Bebauungsplanes, so ist zunächst eine Minimierung der Eingriffe anzustreben und die verbleibenden Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

*Definition des
Eingriffes*

Gemäß § 1a des BauGB¹ und § 18 des BNatSchG sind alle Eingriffe eines Bebauungsplanes in Natur und Landschaft im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu ermitteln und entsprechende Gegenmaßnahmen darzustellen.

*Eingriffe sind
zu ermitteln*

²³ Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I, S. 3465).

²² Ebenda, Seite 25.

¹ Ebenda, Seite 9.

Dabei erfolgt die Ermittlung der Eingriffe und die Darstellung der Gegenmaßnahmen in Form von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in sogenannten Grünordnungsplänen. Diese werden als selbständige Planwerke in Ergänzung zu den Bebauungsplänen oder aber auch wie im vorliegenden Fall als Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erarbeitet. In Text und Planzeichnungen werden hier die Eingriffsregelungen durch Erhebungen, Analysen und Maßnahmen dargestellt.

Eingriffe müssen ermittelt und mit Gegenmaßnahmen dargestellt werden

Bei der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch die Belange des Artenschutzes, insbesondere nach den §§ 7 und 44 BNatSchG²² in Verbindung mit den einschlägigen Richtlinien der EU und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)²⁴ betrachtet. Alle diese Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

Artenschutz

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

Eingriffe in Natur und Landschaft fanden bereits vor Jahren statt

Auf Grund der vorbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind die neuen Eingriffe auf dem anthropogen geprägten Standort als wesentlich geringer einzuschätzen, als gegenüber unberührten, naturnahen Flächen. Verbotstatbestände des Artenschutzes bzw. geschützte Biotop nach dem § 18 BbgNatSchAG²⁵ i.V.m. § 30 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es werden als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets neue geschützte Biotop, wie z.B. eine Vogelschutzpflanzung und ein Echsenbiotop, geschaffen.

neue Eingriffe sind geringer einzuschätzen als auf unberührten Flächen

3.1.2. Immissionsschutz

Das Ziel des Immissionsschutzes ist, wie im § 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)²⁶ formuliert:

Ziele des BImSchG

²² Ebenda, Seite 25.

²⁴ Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16 Februar 1005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

²⁵ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 3).

²⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

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

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

Emissionsarten

Im vorliegenden Fall der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine besonderen Lärmemissionen von dem neu zu errichtenden Mehrfamilienwohnhaus ausgehen können. Auf der anderen Seite müssen die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses die Lärmimmissionen, wie sie normalerweise vom Erwerbsgartenbau (hier Baumschule des Pflanzenmarktes) ausgehen, hinnehmen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), genauer gesagt, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)²⁷, legt die Grenzwerte für die jeweiligen Plangebiete fest (Tabelle 3).

TA-Lärm

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

Tabelle 3

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

Im vorliegenden Fall gelten die Grenzwerte für „Dorf- und Mischgebiete“. Auch die umliegende Wohnbebauung ist als „Dorfgebiet“ anzusehen, so dass es bezüglich der Grenzwerte zu keinen widersprüchlichen Problemfällen kommen dürfte. Diese Aussage wird auch durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt, wonach im Plangebiet nur das Mehrfamilienwohnhaus sowie Betriebs- und Wirtschaftsgebäude eines Gartenbaubetriebes (§ 11 Abs. 2 BauNVO)²⁸ zulässig sind.

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

3.1.3 Bodenschutz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)²³ hat die Zielstellung, die natürlichen Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Dabei umfasst der Begriff Boden die obere Schicht der Erdkruste mit seiner natürlichen Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen

Ziele des Bodenschutzes

²⁷ 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).

²⁸ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

²³ Ebenda, Seite 26.

und Bodenorganismen. Er ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Der Boden ist aber auf Grund seiner Filter-, Puffer- und Umwandlungseigenschaften auch ein wichtiger Schutz des Grundwassers. Der § 4 des BBodSchG²³ regelt die Grundsätze und Pflichten:

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

Ergänzt werden die Regelungen zum Bodenschutz durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)²⁹. Die landesspezifischen Vorschriften zum Vollzug und zur Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind für das Land Brandenburg im Brandenburgischen Abfall und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)³⁰ formuliert

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

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

Die Böden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind durchweg mit anthropogenen Veränderungen der natürlichen Bodenschichten gekennzeichnet. Beim Bau des Pflanzenmarktes wurde die natürliche Schichtung und Textur des Bodens nachhaltig zerstört. Durch

Böden sind durch frühere Baumaßnahmen anthropogen geprägt

²³ Ebenda, Seite 26.

²⁹ 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).

³⁰ Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

den Bau der Gebäude und Verkehrsflächen aus Beton erfolgten großflächige Versiegelungen. Neue Versiegelungen erfolgen im Zuge der Umgestaltung des Plangebietes im Bereich des neuen Mehrfamilienwohnhauses. Diese Neuversiegelungen können auch durch gezielte Abbruchmaßnahmen (Entsiegelung) nicht ausgeglichen werden.

Hinsichtlich der Betroffenheit des Bodens ist eine Gesamtbetrachtung der Bodenfunktion nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes²³ notwendig ist. Hierzu stehen für das Land Brandenburg die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE¹⁹) zur Verfügung. Nähere Ausführungen dazu erfolgen im Kapitel 4.1.5.

Hinweis auf Bodenfunktionsbewertung nach der HVE

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

keine Altlastverdachtsfläche

Bei der Realisierung des Vorhabens sind keine Schadstoffeinträge zu erwarten. Aus diesem Grund kann hier auf spezielle Maßnahmen zum Schutz des Bodens verzichtet werden. Trotzdem sei in diesem Zusammenhang auf das Verursacherprinzip im Schadensfall aus dem Umweltschadensgesetz²⁰⁺²¹ verwiesen.

Verweis auf Verursacherprinzip im Schadensfall

3.1.4 Wasser- und Gewässerschutz

Die Zielstellung des Wasser- und Gewässerschutzrechtes ist es, die natürliche Ressource Wasser als elementare Lebensgrundlage, sowohl für die verschiedenen Nutzungsansprüche der Gesellschaft als auch für die ökologischen Interessen des Umweltschutzes zu schützen und zu bewahren. Die allgemeine und verbindliche nationale Regelung wurde hierzu im Wasserhaushaltsgesetz (WHG¹³) geschaffen. Dieses Gesetz regelt insbesondere die drei wichtigsten Aspekte des Gewässerschutzes:

Ziele des Gewässerschutzes

- *die Bewirtschaftung des Grundwassers (§ 48 Abs. 1 WHG);*
- *die Abwasserbeseitigung (§§ 57 Abs. 2, 58 Abs. 1, 60 Abs. 3 WHG);*
- *den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 Abs. 4, § 63 Abs. 2 WHG).*

²³ Ebenda, Seite 26.

¹⁹ Ebenda, Seite 22,

²⁰ Ebenda, Seite 25.

²¹ Ebenda, Seite 25.

¹³ Ebenda, Seite 16.

Auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes wurde zur Umsetzung von europäischem Recht in nationales Recht im Oktober 2010 eine neue Grundwasserverordnung (GrwV³¹) erlassen. Diese Verordnung enthält die grundlegenden Kriterien für die Beschreibung, Beurteilung, Einstufung und Überwachung des Grundwasserzustandes. Ziel ist es, eine Umkehrung der signifikant und anhaltend steigenden Trends von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasserkörper zu erreichen. Hierzu sind auch europäisch vorgegebene Qualitätsnormen für Nitrat, Pestizide und andere wichtige Schwellenwerte wie für Arsen, Cadmium, Blei, Quecksilber, Ammonium, Chlorid, Sulfat sowie Tri- und Tetrachlorethen, enthalten.

*Grundwasser-
verordnung*

Diese zentralen gesetzlichen Regelungen zum Wasser- und Gewässerschutz werden durch landesspezifische Regelungen präzisiert. Im vorliegenden Fall ist es das Wassergesetz für das Land Brandenburg (BbgWG)³². All diesen gesetzlichen Regelungen ist sowohl die Minimierung der Versiegelung des Bodens in Bezug auf die Grundwasserneubildung (Versickerung) als auch die Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser gemeinsam. Beide Faktoren sind in der Umweltprüfung bezüglich des Wasser- und Gewässerschutzes zu untersuchen.

*landesspezifische
Regelungen zum
Grundwasser*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb rechtsverbindlicher oder zukünftig geplanter Wasserschutzgebiete.

*kein Wasser-
schutzgebiet*

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

*Hinweis auf
technische
Vorkehrungen
für wasser-
gefährdende
Stoffe*

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

*anzeige-
pflichtige
Mengen für
wassergefähr-
dende Stoffe*

³¹ Verordnung zum Schutz des Grundwassers (Grundwasserverordnung – GrwV) vom 9. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044).

³² Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28).

3.1.5 Waldschutz

Das Bundeswaldgesetz (BWaldG)³³ stellt den Wald und seine Bewirtschaftung unter besonderen Schutz. Demnach ist der

*Ziele des
Wald-
schutzes*

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

Spezifische Landesregelungen zum Waldschutz sind im Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)³⁴ formuliert. Wald im Sinne dieser gesetzlichen Definition ist im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

*Wald ist im
Plangebiet
nicht vorhanden*

3.1.6 Bau- und Bodendenkmalschutz

Der Denkmalschutz ist ein besonderes kulturelles Anliegen der Gesellschaft. Denkmale und auch Bodendenkmale sind wertvolle historische Zeugnisse der Geschichte. Der Denkmalschutz verfolgt das Ziel, Denkmale als Zeitzeugnisse dauerhaft zu erhalten. Dabei liegt die Gesetzgebungskompetenz zum Denkmalschutz bei den Bundesländern. Im Land Brandenburg regelt das Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg (BbgDSchG)³⁵ den Schutz und die Pflege der Denkmale. Im § 1 heißt es hierzu:

*Ziele des
Denkmal-
schutzes*

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

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

*Denkmale
im Plangebiet
nicht bekannt*

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

*Behandlung
unerwarteter
archäologischer
Funde*

³³ Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz – BWaldG) vom 02. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75).

³⁴ Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 15).

³⁵ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215).

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

3.2 Fachplanerisch festgelegte Ziele und deren Berücksichtigung

3.2.1 Schutzgebiete, geschützte Flächen und Arten

3.2.1.1 Schutzgebiete

Entsprechend den Geobasisinformationen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) gehört der Ortsteil Schönfließ zum Großschutzgebiet (GSG) des *Naturparks Barnim*. Bestandteil des Naturparks ist auch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Westbarnim*. Letzteres umschließt den Ortsteil Schönfließ vollständig, spart dadurch die Ortslage von Schönfließ und auch das Plangebiet selbst aus. Der östliche Teil des Pflanzenmarktes liegt dagegen im LSG. Die Grenze des LSG ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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. 6 zeigt die Lage und die räumliche Entfernung der umgebenden Schutzgebiete zum Plangebiet.³⁶ Demnach sind diese Schutzgebiete in einer ausreichenden räumlichen Entfernung zum Plangebiet. Nördlich, in etwa 2,5 km Entfernung, liegt das Naturschutzgebiet (NSG) und das FFH-Gebiet *Toter See*. Nordöstlich, in 3 km Entfernung, befindet sich das NSG und FFH-Gebiet *Tegeler Fließtal*. Südöstlich, in ca. 3 km Entfernung, liegt das NSG *Schönerlinder Teiche*. Im Süden erstrecken sich, in einer Entfernung von etwa 1 km, das NSG *Kindelsee-Springluch* und, in einer Entfernung von ca. 3,5 km, das FFH-Gebiet *Eichwerder Moorwiesen*. Westlich schließt sich dann an das LSG *Barnim*, in einer Entfernung von etwa 5 km, das LSG *Stolpe* mit dem NSG *Schwimmhafenwiesen* an.

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

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

keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden

³⁶ 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 BNatSchG²² 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*

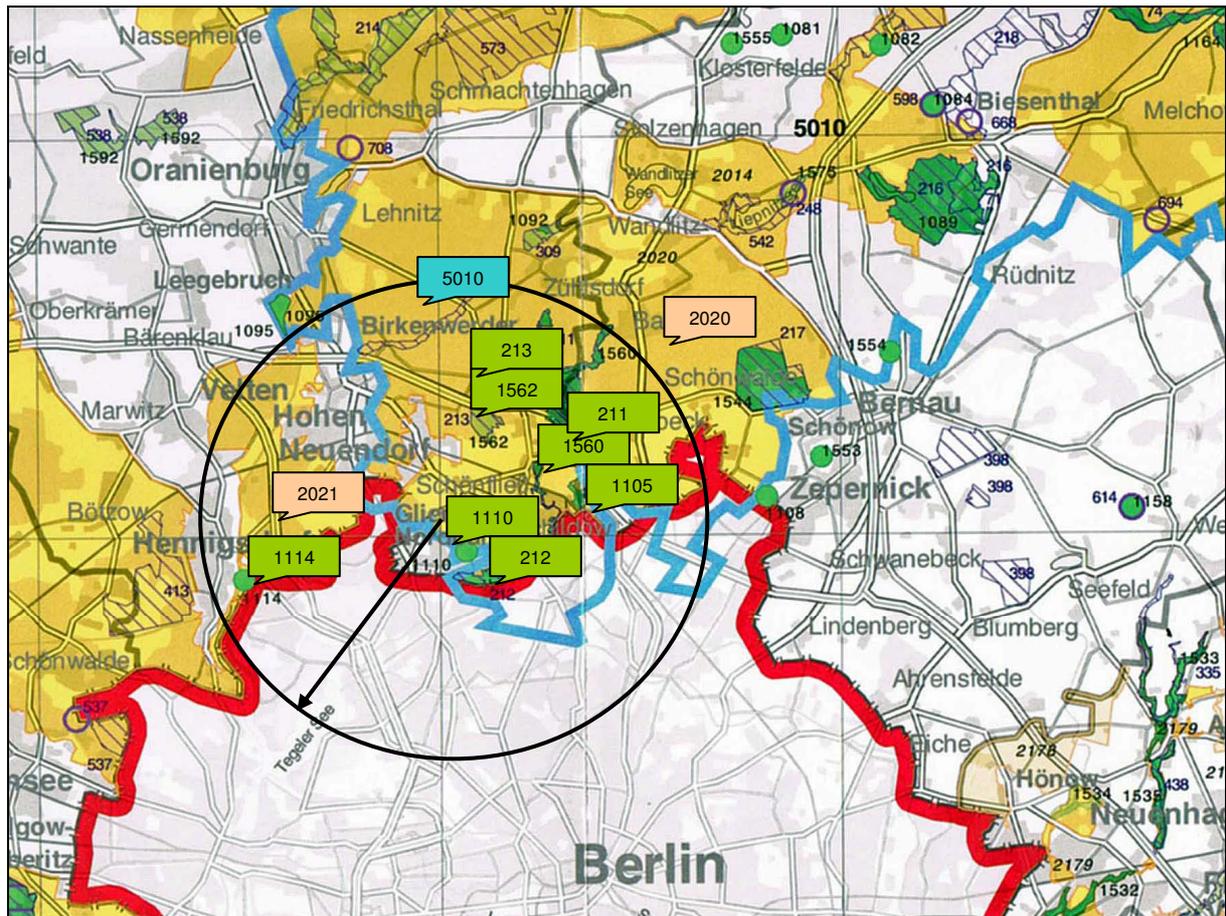


Abb. 6: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.

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)

²² Ebenda, Seite 25.

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

Resumè

3.2.1.2 Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebiete

Die genannten Schutzgebiete befinden sich alle in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet, so dass irgendwelche Beeinflussung dieser durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszuschließen sind. Auch das fachbiologische Gutachten³⁷ unterstreicht diese Aussage. Diese Feststellung bezieht sich auch auf die neu zu schaffende Kompensationsfläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes (siehe Abschnitt 2.2.6.3 – Grünordnungsplanung auf Seite 22). Hier soll eine mit nichtheimischen Ziergehölzen (Thuja) verunstaltete Fläche durch einheimische, standortgerechte Feldgehölze zu einer Vogelschutzpflanzung umgestaltet werden. Die Umgestaltung dieser Fläche stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und ist mit dem Schutzstatus des *Landschaftsschutzgebietes Westbarnim* vereinbar. Zu dieser Auffassung kommt auch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Naturschutz wurde festgestellt, dass die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sind³⁸.

Beeinflussung der Schutzgebiete ist durch den VB-Plan nicht erkennbar

3.2.1.3 Auswirkungen des Planvorhabens auf geschützte Arten

Zum Vorkommen geschützter Tierarten wurden zur Vorbereitung und Unterstützung des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. So erfolgte eine faunistische Bestandsaufnahme für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Säugetiere und Insekten im Zeitraum März bis Juli 2018 in Form von mehreren Begehungen. Diese Begehungen wurden 2019 noch einmal im Juli/August ergänzt. Alle vorgefundenen Arten wurden kartiert und im aktuellen Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung erfolgte im Dezember 2019.

faunistische Bestandsaufnahme

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

außer Bachstelze keine weiteren Brutvögel im Plangebiet angetroffen

³⁷ Siehe Anlage zum Umweltbericht: Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ – Umweltgutachten, Stand Dezember 2019; Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue, Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178.

³⁸ Siehe Aktennotiz zur Beratung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel am 17.1.0.2019 – Pkt. 2.4 auf Seite 2.

3.2.2 Vorgaben für das Wasserdargebotspotential

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

Definition des Wasserdargebotspotentials

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

keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG)¹³ soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer bzw. ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine entsprechende Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)³² das Niederschlagswasser zu versickern.

Pflicht der Grundstückseigentümer zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers

Das Planungsprinzip des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser von etwa 56 % der Verkehrsflächen und Wege wird in den Randbereichen der Versickerung zugeführt. Rund 44 % der Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt. Dies bezieht sich auf mit Schotter befestigte Stellplätze und Fahrwege.

Versickerungsprinzip

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachentwässerungen wird z. Zt. bei allen vorhandenen Gebäuden und Gewächshäusern über eine Rohr- bzw. Tunnelrigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt. Dieses Prinzip soll auch für das neue Mehrfamilienwohnhaus zur Anwendung kommen (siehe Abb. 4 auf Seite 20).

Rohr- bzw. Tunnelrigolenversickerung

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. Es ist aber zu beachten, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers

¹³ Ebenda, Seite 16.

³² Ebenda, Seite 31.

3.2.3 Abfallrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen keine Altlastverdachtsfläche. Irgendwelche Auffälligkeiten hinsichtlich von Schadstoffeinträgen sind bisher auf dem Gelände nicht bekannt geworden. Das entbindet aber nicht den Vorhabenträger bzw. die mit Baumaßnahmen beauftragten Betriebe bei Auffälligkeiten ihrer Meldepflicht nach § 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG³⁹) nachzukommen. Bei Feststellung von Kontaminationen und organoleptischen Auffälligkeiten im Boden bzw. bei abgelagerten Abfällen ist unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt

Bei der Realisierung des Vorhabens sind keine Schadstoffeinträge zu erwarten. Aus diesem Grund kann hier auf spezielle Maßnahmen zum Schutz des Bodens verzichtet werden. Trotzdem sei in diesem Zusammenhang auf das Verursacherprinzip im Schadensfall aus dem Umweltschadensgesetz²¹ verwiesen.

Verweis auf Verursacherprinzip im Schadensfall

Sollten bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmte Abbruchmaßnahmen notwendig sein, wird an dieser Stelle auf die gesetzlichen Regelungen hingewiesen, die beim Umgang mit Abbruchmaterialien und Abfallstoffen zu beachten sind. Nach § 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWG)⁴⁰ trägt der Vorhabenträger die Verantwortung, dass während des Abbruchs von baulichen Anlagen, Gebäuden und Verkehrswegen alle anfallenden Abfälle ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die im Baustellenbereich anfallenden gefährlichen Abfälle, gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV)⁴¹ einzustufen und entsprechend den Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV)⁴² zu beseitigen sind. Es ist zu bemerken, dass die Entsorgung überwachungsbedürftiger Abfallstoffe in Brandenburg rein privatwirtschaftlich organisiert ist⁴³. Damit gilt in Brandenburg

Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Abbruchmaterialien und gefährlichen Abfällen

³⁹ Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 05), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 05).

²¹ Ebenda, Seite 25.

⁴⁰ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24 Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

⁴¹ 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).

⁴² 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).

⁴³ Verantwortlich für die Entsorgung gefährlicher Abfälle ist im Land Brandenburg die Sonderabfall-Entsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeeren-Straße 231 in 14480 Potsdam

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

Bezüglich des Umganges mit anfallendem Bodenaushub ist zu beachten, das dieser entsprechend der LAGA-TR⁴⁴ zu analysieren und dann ggf. nach Schadstoffgehalt zu entsorgen ist. Auch wird an dieser Stelle darauf verwiesen, das 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 32⁴⁵ zu beachten sind. Recycling bzw. auch Siebmaterialien könnten unter Umständen im Wegebau eine Rolle spielen. Es wird darauf verwiesen, dass in diesem Fall die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau⁴⁶ inhaltlich zu beachten ist.

Umgang mit Bodenaushub und Recyclingmaterialien

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

Abfallmanagement ist nicht notwendig

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

Abfallentsorgung über Containerstandorte

Alle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angesiedelten privaten und gewerblichen Nutzer sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel¹⁴ zu überlassen.

System der Abfallentsorgung

⁴⁴ LAGA-TR: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial; Stand 05.11.2004.

⁴⁵ 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. (Wird überarbeitet, nur noch anzuwenden für die Bewertung der Schadlosigkeit mineralischer Abfälle und für Bodenmaterial unterhalb der Wurzelschicht).

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

⁴⁶ Brandenburgische Technische Richtlinien für Recycling-Baustoffe im Straßenbau (BTR RC-StB); Gemeinsame Richtlinien des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg – Ausgabe 2014.

¹⁴ Ebenda, Seite 17.

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

*Entsorgung
gewerbespezifischer
Abfälle*

3.2.4 Landesplanerische Zielvorgaben

Die Ziele der Raumordnung für das Land Brandenburg sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)⁴⁷ enthalten. 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 Landesentwicklungsplanes
Hauptstadtregion
Berlin-Brandenburg*

- 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).

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*

⁴⁷ 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).

Trotz der rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Mühlenbecker Land⁴⁸, gehört die Gemeinde nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Eine Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen ist somit nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. 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.

trotz einer rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen gehört die Gemeinde nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung

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 Echsenbiotopes 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 auch der Umweltbericht zeigen, sind alle Maßnahmen so angelegt, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere großflächig geschützt und weiterentwickelt werden.

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

Gemäß den hier dargelegten Zielen und Grundsätzen steht die geplante Bebauung des Plangebiets nicht im Widerspruch zu den 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 Landesplanung⁴⁹. Hier wird ausdrücklich betont, dass das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet von Schönfließ hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt. Die Ziele des LEP HR stehen der Planung nicht entgegen. Die Planung kann als Innenentwicklung gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich.

Resumè der gemeinsamen Landesplanung

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 überwinden.

Bindungswirkung

⁴⁸ Vergleiche hierzu auch in der Begründung des VB-Planes den Abschn. 4.2 – „Begründung des Baulandausweises“ auf Seite 14 ff.

⁴⁹ 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).

3.2.5 Erfordernisse der Regionalplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden im überörtlichen Rahmen in speziellen Strategiepapieren und Regionalplänen vorgegeben. Solche Regionalpläne wären die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe)⁵⁰ und die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (RePFW)⁵¹. Von den regionalplanerischen Zielen geht eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB)¹ bzw. eine Beachtungspflicht (§ 4 ROG)⁵² 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 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 Festlegungen⁵³.

*Sachliche Teilpläne
ohne Relevanz für
den VB-Plan*

3.2.6 Landschaftsplanerische Zielvorgaben

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 Flächen-

*Landschaftsplan
Oberhavel ist z.Zt.
in Bearbeitung*

⁵⁰ 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“.

⁵¹ 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.

¹ Ebenda, Seite 9.

⁵² 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).

⁵³ 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).

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

Es bleibt aber schon jetzt festzustellen, dass die wesentlichen Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes, nämlich 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 Landschaftsrahmenplanes werden eingehalten

3.2.7 Gemeindeplanerischer Zielvorstellungen

Für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser ist am 18.03.2003 in Kraft getreten und muss entsprechend der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden. Entsprechend diesem Plan ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die jetzige Nutzung als Fläche für Baumschule und Erwerbsgartenbau entspricht auch dieser Darstellung.

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des B-Planes

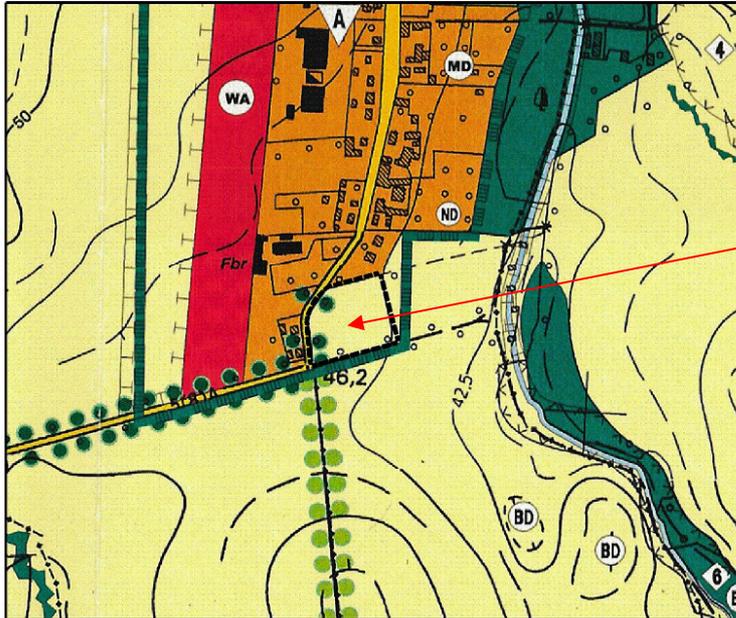
Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses auf dieser Fläche muss aber der Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren für das Plangebiet geändert werden. Das Plangebiet wird künftig als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) ausgewiesen. Die notwendige Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Abb.7) erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB)¹.

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 Fläche des Pflanzenmarktes bleibt dagegen als Schau- und Verkaufsfläche im Status einer landwirtschaftlichen Fläche (Abb. 7).

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

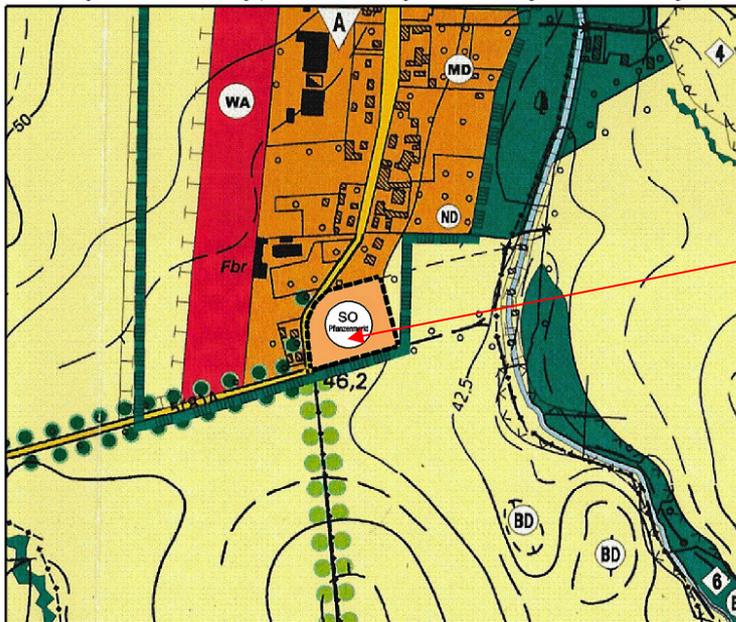
¹ Ebenda, Seit 9.

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 Flächennutzungsplan zum Sondergebiet (SO) Pflanzenmarkt

Legende Änderung Flächennutzungsplan

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

Abb. 7: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlener Land für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Schönfließ.

Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlener Land vom 18.03.2003

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes wird nur der unmittelbar bebaute Teil des Pflanzenmarktes umgewidmet. Damit wird auch den Hinweisen des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel entsprochen, die aus Gründen der Bestandssicherung in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes und in das Aufstellungsverfahren des VB-Planes auch die vorhandenen Bestandsgebäude des Pflanzenmarktes mit einbezogen sehen wollten^{54+54a+54b}.

Hinweise zur Einbeziehung der Bestandsgebäude in das Planverfahren

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 Aufstellung⁵⁵.

Landschaftsplan

Besondere *Klarstellungs- und Abrundungssatzungen* nach § 34 BauGB¹ oder aber auch *Gestaltungssatzungen* sind für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht vorhanden.

keine Klarstellungs- bzw. Gestaltungssatzung vorhanden

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert eine Stellplatzsatzung⁵⁶, 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

⁵⁴ 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).

^{54a} 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.

^{54b} 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 23.20.2029.

⁵⁵ Der neue Landschaftsplan hat im Aufstellungsverfahren den Stand des Vorentwurfs erreicht.

¹ Ebenda, Seite 9.

⁵⁶ Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Realisierung von Bauleitplänen werden in der Regel Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Dabei muss die Beeinträchtigung folgender Umweltbestandteile, sowohl in ihrer bisherigen als auch in ihrer künftigen Funktion, untersucht werden.

zu untersuchende Umweltbestandteile

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

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

4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

4.1.1 Biotoppotential

Für das **Plangebiet** erfolgte im Rahmen einer vermessungstechnischen und fotografischen Bestandsaufnahme der örtlichen Situation auch eine Biotopkartierung (siehe Bestandsplan mit Fauna im Umweltgutachten)³⁷. Grundlage der Kartierung war die *Biotopkartierungsanleitung des Landes Brandenburg*⁵⁷. Diese Kartierung bildete die Grundlage für die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Biotoppotentials in Tabelle 4.

Biotop im Plangebiet

Dem Charakter eines Pflanzenmarktes entsprechend sind drei große Glashäuser als Gewächshäuser bzw. als Verkaufshalle (Biotop 11250-1) dominierend. Um das Biotop 11250 „Baumschulen/Erwerbsgartenbau“ hinsichtlich der Gebäude zu differenzieren, wurde der Code vom Verfasser um den Trennstrich XXX-1 (Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude) bzw. um den Trennstrich XXX-2 (Büro- und Sozialgebäude) erweitert. Beispielgebend ist hier in Abb. 8 das Gewächshaus B wiedergegeben.

dominierend sind im Pflanzenmarkt drei Glashäuser (Biotop 11250)

Ein weiter bestimmendes Element des Pflanzenmarktes sind die Flächen der Stell- und Einschlagplätze für Baumschulware und Pflanzen (Abb. 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)

³⁷ Ebenda, Seite 35.

⁵⁷ Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG) zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit; Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Stand März 2011.

Charakteristische Biotope für den Pflanzenmarkt sind auch die befestigten Verkehrswege (Biotop 12612) und die mit Schotter teilversiegelten Stellplätze (Biotop 12642) für die Fahrzeuge der Kunden (Abb. 10).

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
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



Abb. 8: Blick auf das Gewächshaus B als Beispiel für das Biotop „Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude“ (Biotop 11250-1).
(Foto RIK: P1010019.JPG)



Abb. 9: Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses. (Foto RIK: P2060017.JPG)



Abb.10: Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich.
(Foto RIK: P1010033.JPG)

Zusammenfassend kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass die angetroffenen Biotope in der Bewertung ihrer Schutzbedürftigkeit alle als „nicht schutzbedürftig“ einzustufen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist deren Biotopwertigkeit als „mäßig bis gering“ einzuschätzen. Letzen Endes ist dies auch auf die starke anthropogene Prägung aus der Nutzung zurückzuführen. Zum Vorkommen geschützter Tierarten kann an Hand der faunistischen Bestandsaufnahme für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Säugtiere und Insekten festgestellt werden, dass keine geschützten Arten gefunden wurden. Die vorgefundenen Arten wurden kartiert und im Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist im fachbiologischen Gutachten erfolgt³⁷.

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

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

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

das Fehlen von Brutvögeln ist der intensiven Nutzung des Plangebietes geschuldet

Biotope in der Umgebung des Plangebietes

³⁷ Ebenda, Seite 35.

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

Tabelle 5

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

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

Biotope im Norden

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

*Biotope im
Osten*

Im **Süden** wird das Plangebiet durch den *Reitweg*, der als Schotterweg (Biotop 12653) die dortige Feldflur erschließt, begrenzt. Die Wertigkeit des Weges ist gering. Auf der Nordseite des Weges befindet sich eine ältere, lückige Baumreihe aus Eichen (Biotop 071422), die weiter östlich in eine Allee (Biotop 071412) übergeht (Abb. 11). Die Wertigkeit dieser Allee muss als hoch eingeschätzt werden. Sie unterliegt dem besonderen Schutz nach § 29 BNatSchG²². Südlich bzw. südöstlich des Reitweges grenzen ein Sportplatz (Biotop10171) sowie ein Feldgehölz (Biotop 07112) an den Weg. Die Wertigkeit des Sportplatzes ist gering, die des Feldgehölzes hoch.

*Biotope im
Süden*



Abb. 11: Der *Reitweg* in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind.
(Foto RIK: P1010050.JPG)

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

*Biotope im
Westen*

²² Ebenda, Seite 25.

bis maximal mittlere Wertigkeit. Des Weiteren verläuft hier westlich der Chaussee eine ältere, lückige Baumreihe aus Eichen (Biotop 071422), deren Wertigkeit als hoch eingeschätzt werden muss (Abb. 12).



Abb. 12: Der Kreuzungsbereich Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ, rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen. (Foto RIK: P1010048.JPG)

Die Gemeinde *Mühlenbecker Land* hat für ihre Ortsteile eine eigene Baumschutzsatzung⁵⁸, 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 Plangebietes) und entlang der *Glienicker Chaussee* an der Westgrenze. Auch wenn diese Baumreihen lückig sind, so genießen sie als ältere Baumreihen aus Eichen, den Schutzstatus des § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)²².

*zusammenfassende
Einschätzung der
Biotope der unmittel-
baren Umgebung*

⁵⁸ Nach Informationen aus der Web-Seite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter dem Stichwort Fällgenehmigungen.

²² Ebenda, Seite 25.

4.1.2 Artenpotential

4.1.2.1 Flora

Eine vegetationskundliche Kartierung erfolgte für den Planbereich durch Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2018. Eine Auswertung dieser Kartierungen erfolgt in der Tabelle 6. Es kann somit eingeschätzt werden, dass das Vorkommen von Pflanzen die in der „Roten Liste des Landes Brandenburg“⁵⁹ aufgeführt sind, im Plangebiet nicht gegeben ist. Dies ist auch nicht verwunderlich, wenn man die intensive Nutzung der Flächen als Baumschule und Gartenfachmarkt in Betracht zieht. Zum einen ist auf den Stell- und Einschlagplätzen der Gehölze eine ständige Bewegung und zum anderen sind die Flächen zwischen den Gebäuden und Gewächshäusern hochgradig versiegelt.

vegetations-
kundliche

Tabelle 6: Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vorgefundene und kartierte Pflanzen.

Tabelle 6

Quelle: Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulz; Umweltgutachten und Eingriffs-Regelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ, Stand Dezember 2019.

Pflanzenart	Pflanzen- gesellschaft	Verbreitung	F	R	N	Anmerkung
Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>)	<i>Artemisieten</i>	v	5	x	8	-
Breitwegerich (<i>Plantago major</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	z	5	x	6	Frischezeiger
Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	v	5	7	7	Frischezeiger
Gefleckte Taubnessel (<i>Lamium maculatum</i>)	<i>Artemisieten</i>	v/d	6	7	8	-
Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	z	x	7	7	-
Grassternmiere (<i>Stellana graminea</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	z	5	4	3	Frischezeiger
Große Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	v/d	6	7	8	-
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	<i>Artemisieten</i>	v/d	5	x	6	Frischezeiger
Kanadische Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>)	<i>Artemisieten</i>	z	5	8	8	Frischezeiger
Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	v	5	x	7	Frischezeiger

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

⁵⁹ Die „Roten Listen der gefährdeten heimischen Tier- und Pflanzenarten im Land Brandenburg“ werden durch das brandenburgische Landesamt für Umwelt (LfU) seit 1997 herausgegeben. Die Roten Listen dokumentieren den Zustand der jeweiligen Arten und ihre Entwicklung. Sie werden nach Artengruppen zusammengefasst und können über das Landesamt für Umwelt Brandenburg, Postfach 60 10 61 in 14410 Potsdam, Tel. 033201/442-0, gegen eine Schutzgebühr bezogen werden.

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Quecke (<i>Agropyron repens</i>)	<i>Chenopodieta</i>	v	x~	x	7	-
Rotschwengel (<i>Festuca rubra</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	v	6	6	x	-
Sauerampfer (<i>Rumex Acetosa</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	v	x	x	6	-
Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	v	4	x	5	-
Vogelsternmiere (<i>Stellaria media</i>)	<i>Chenopodieta</i>	v/d	x	7	8	Stickstoffzeiger
Weißklee (<i>Trifolium repens</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	z/d	5	6	6	Frischezeiger
Wiesensiechgras (<i>Phleum pratense</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	v	5	x	6	Frischezeiger
Wieserispengras (<i>Poa pratense</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	v	5	x	6	Frischezeiger
Wiesenschwingel (<i>Festuca pratensis</i>)	<i>Molinio- Arrhenatheretea</i>	v	6	x	6	-

Erläuterung:

Verbreitung:

- d verbreitet und über weite Strecken dominant
- v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant
- v verbreitet
- z/d zerstreut und stellenweise dominant
- z zerstreut
- s selten

Feuchtezahl F:

- 1 Starktrochniszeiger
- 3 Trochniszeiger
- 5 Frischezeiger
- 7 Feuchtezeiger
- 9 Nässezeiger
- ~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)
- = Überschwemmungszeiger
- x indifferentes Verhalten

Reaktionszahl R:

- 1 Starksäurezeiger
- 3 Säurezeiger
- 5 Mäßigsäurezeiger
- 7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
- 9 Basen- und Kalkzeiger
- x indifferentes Verhalten

Stickstoffzahl N:

- 1 stickstoffärmste Standorte anzeigend
- 3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
- 5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener
- 7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
- 8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
- 9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
- x indifferentes Verhalten

4.1.2.2 Brutvögel

Recherchen zufolge liegen keine faunistische Angaben über das Plangebiet vor. Auch der Landschaftsplan enthält keine relevanten Aussagen. Vom Fachbiologen erfolgte deshalb im Zeitraum März 2018 bis Juli 2018 eine faunistische Bestandsaufnahme in Form von mehreren Begehungen. Die Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Aufgenommen wurden Art und Anzahl, die Reviermittelpunkte bzw. die Nistplätze. Die vorgefundenen Arten sind im Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist im Umweltgutachten erfolgt³⁷.

*faunistische
Auswertung
und Kartierung*

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

*das Fehlen von
Brutvögeln im
Plangebiet ist
der intensiven
Nutzung als
Baumschule
und Gartenfach-
markt geschuldet*

4.1.2.3 Rast- und Zugvögel

Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung, da es am Siedlungsrand von Schönfließ liegt und keine dementsprechenden Strukturen aufweist bzw. als Baumschule und Gartenfachmarkt einer intensiven Nutzung unterliegt. Somit stellt es für relevante Zugvogelarten wie Gänse, Kraniche, Kiebitze, Singschwäne und Limikolen keine geeignete Fläche dar. Derartige Flächen liegen außerhalb von Schönfließ im Bereich störungsarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in den nördlich und nordöstlich liegenden Schutzgebieten.

*Plangebiet ist
für Rast- und
Zugvögel wegen
der fehlenden
Strukturen
bedeutungslos*

4.1.2.4 Amphibien und Reptilien

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im B-Plangebiet zumindest mit der Erdkröte (*Bufo bufo*) gerechnet werden kann. Letztere streng geschützt nach BArtSchV²⁴ und BNatSchG²² sowie RL Brb⁵⁹. Des Weiteren sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*), die nach FFH Anhang IV⁶⁰, nach

*Amphibien und
Reptilien wurden
im Plangebiet
nicht gefunden*

³⁷ Ebenda, Seite, 35.

²⁴ Ebenda, Seite 27.

²² Ebenda, Seite 25.

⁵⁹ Ebenda, Seite 52.

⁶⁰ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zu Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13. Mai 2013; hier Anhang IV – Liste der in Deutschland vorherrschenden Tier- und Pflanzenarten – Stand 02.09.2011.

BArtSchV²⁴, nach BNatSchG²² und RL Brb⁵⁹ streng geschützte Arten darstellen, potentiell mögliche Arten innerhalb des Plangebietes. Es wurde das gesamte Plangebiet an den Kartierungstagen streifenförmig abgesucht, mit dem Ergebnis, dass keine Amphibien bzw. Reptilien vorgefunden wurden.

4.1.2.5 Fledermäuse

Die vorhandenen baulichen Anlagen des Pflanzenmarktes bieten für Fledermäuse (streng geschützt) keine Quartiermöglichkeiten. Die vorhandenen Gewächshäuser sind dazu nicht geeignet. Auch die vorhandenen Bäume der näheren Umgebung, wie z.B. am Reitweg, wurden auf Baumhöhlen untersucht, ohne dass Fledermausquartiere entdeckt werden konnten.

Plangebiet bietet für Fledermäuse keine Quartiere

4.1.2.6 Säugetiere

Während der Begehungen wurde besonders auf geschützte Säugetierarten, wie z. B. Eichhörnchen und deren Lebensstätten (Kobel) sowie Baumrarder geachtet. Die Begehungen erbrachten jedoch keine Hinweise auf geschützte Säugetierarten im Plangebiet.

im Plangebiet keine Säugetiere angetroffen

4.1.2.7 Insekten

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*), Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus biguttulus*), Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Gemeiner Mistkäfer (*Geotrupes stercorarius*), Rapsglanzkäfer (*Meligethes aeneus*), und Malachitenkäfer (*Malachius aeneus*) vorgefunden. Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Insekten nach Roter Liste

Des Weiteren wurden die vorhandene Bäume in der Nordwestecke des Plangebiets auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV²⁴ Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) und Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1), untersucht. Es wurde hier auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschlupflöcher der Imagines geachtet. Des Weiteren wurden Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o.g. Käfer begutachtet bzw. es wurde versucht über Lockstoffe (Aprikosenmarmelade), die in ca. 2 m Höhe an den jeweiligen Baumstamm platziert wurde, die Käfer anzulocken. Es konnten jedoch keine der drei o.g. Arten festgestellt werden, was nicht unbedingt verwunderlich ist, da die Bäume noch kein dementsprechendes Alter erreicht haben um als Brutbaum zu dienen bzw. die Bäume nicht den notwendigen Lebensraum für die Käfer bieten.

²⁴ Ebenda, Seite 27.

²² Ebenda, Seite 25.

⁵⁹ Ebenda, Seite 52.

4.1.3 Konflikte

Durch das geplante Bauvorhaben wird innerhalb des Plangebiets eine Umnutzung und Umgestaltung des Gebietes vorgenommen, was nach § 14 BNatSchG²² als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. In Bezug auf die Fauna sind folgende Konflikte möglich:

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

4.1.4. Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes²² zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen. Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2, Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

*rechtliche
Grundlagen*

²² Ebenda, Seite 25.

In einer Artenschutzprüfung sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie⁶⁰ und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie⁶¹ zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist. In einem weiteren Schritt sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG²² zu untersuchen, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüf-relevanten Arten erfüllt werden.

4.1.4.1 Eventuell betroffene Arten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Höhlen/Halbhöhlenbrüter

Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star:

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

*Bachstelze,
Blaumeise,
Haussperling
Kohlmeise
Star*

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

Gehölzentfernungen:

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Entfernung baumgeschützter Nist-, Brut- und Lebensstätten nach § 45 BNatSchG²² von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann überprüfen zu lassen. Da bei der geplanten Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses keine Gehölzentfernungen notwendig sind, entfällt der Verbotstatbestand.

*Gehölzent-
fernungen*

⁶⁰ Ebenda, Seite 54.

⁶¹ Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

²² Ebenda, Seite 25.

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

*vorgezogene
Ausgleichs-
maßnahmen*

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

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

*Bauzeiten-
regelung*

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an diesen Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten im o.g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG²² für diese Vogelarten zu stellen.

*Ausnahmegenehmigung nach
§ 45 BNatSchG*

Bachstelze, Blaumeise, Haussperling und Star hatten im Plangebiet keine Brutplätze und Reviere, so dass hier kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG erkennbar ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star, unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG²² sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

²² Ebenda, Seite 25.

Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze

Amsel und Ringeltaube:

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

*Amsel,
Ringeltaube*

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

Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG²² ist im Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o.g. Arten nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zudem stellen die Regelungen in Bezug auf die Gehölz-entfernungen (s.o. Höhlen-, Halbhöhlenbrüter) ebenfalls Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für diese Vogelarten dar.

Bodenbrüter der Wälder und Gehölze

Rotkehlchen:

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

Rotkehlchen

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

Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen

Mönchsgrasmücke:

Bei dieser Vogelart handelt es sich um einen Brutvogel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen. Die Mönchsgrasmücke gilt in Brandenburg und in der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als

*Mönchs-
grasmücke*

²² Ebenda, Seite 25.

kulturfolgende Vogelart der Grünflächen des Siedlungsbereichs, die sich an Störungen angepasst hat. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei der Mönchsgrasmücke nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Die vorhandenen Störungen (z.B. Gewerbe, Verkehr, andere anthropogene Nutzungen usw.) werden von der Art toleriert.

Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG²² ist für das Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o.g. Art nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zudem stellen die Regelungen in Bezug auf die Gehölz-entfernungen (s.o. Höhlen-/Halbhöhlenbrüter) ebenfalls Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für die Mönchsgrasmücke dar.

Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft

Feldlerche:

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

Feldlerche

Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG²² ist für das Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die Feldlerche nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zug-, Rast- und Gastvögel

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

*Zug- Rast- und
Gastvögel*

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

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

Amphibien und Reptilien

Innerhalb des Plangebiets wurden keine Amphibien oder Reptilien festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit für Amphibien und Reptilien nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des

*im Plangebiet
keine Amphibien
und Reptilien*

²² Ebenda, Seite 25.

Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG²² sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säugetiere

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

*keine Säuge-
tiere im Plan-
gebiet*

Fledermäuse

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

*keine Fleder-
mäuse betroffen*

Insekten

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

*keine Insekten
betroffen*

Weitere Arten

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

*keine weiteren
Tierarten betroffen*

4.1.5 Bodenpotential

Das Plangebiet gehört innerhalb der Ostbrandenburgischen Platte geomorphologisch zur Großlandschaft *Luch-Land* welches sich zwischen *oberer und mittlerer Havel, Rhin und havelländischem großen Hauptkanal* erstreckt. Von der regionalen Lage her ist das Plangebiet dem *Westbarnim* im Grenzbereich zur Unterlandschaft *Spandau-Oranienburger-Havelniederung*⁶² zuzurechnen. Die *Spandau-Oranienburger-Havelniederung* schließt sich im Nordwesten an den *Glien* und im Süden an die *Nauener Platte* an (Abb. 13). Sowohl die

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

²² Ebenda, Seite 25.

⁶² 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.

Nauener Platte als auch der *Barnim* stellen kleinere Höhenzüge dar, die sich deutlich aus der umgebenden Luchlandschaft hervorheben.

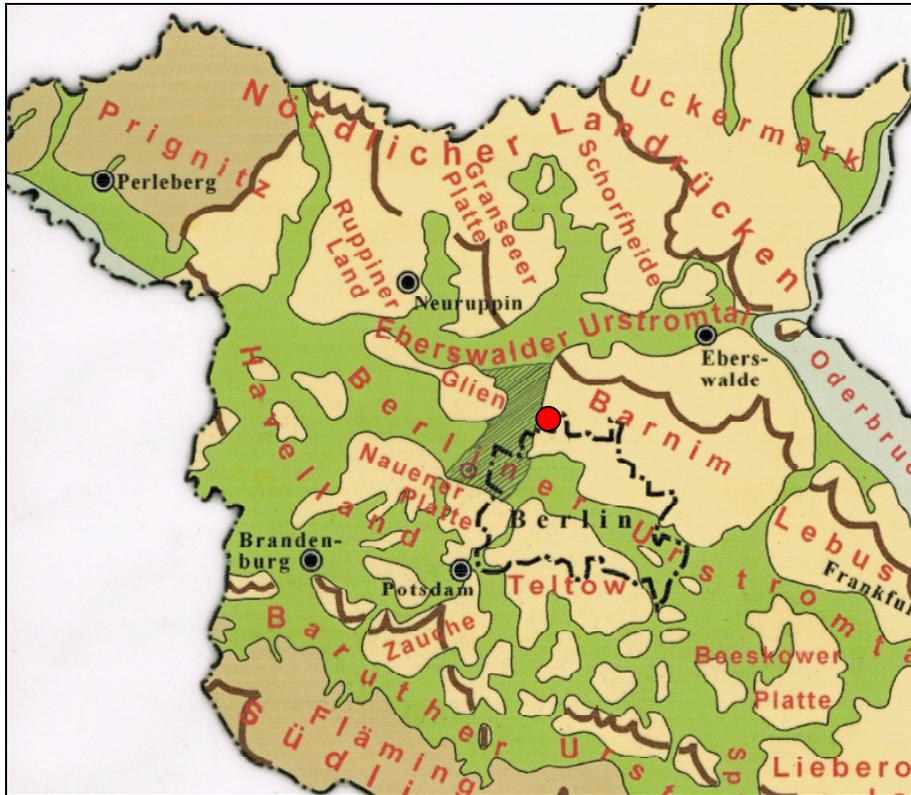


Abb. 13: Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim. (Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE.)

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

*Geomorphologie
der Bodenbildung*

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

*Höhenlage des
Plangebietes*

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

*Hydrologie des
Plangebietes*

Die Ausgangssubstrate der Bodenbildung im Plangebiet sind die trockenen Talsandflächen mit einer außerordentlich geringen Profildifferenzierung aus pleistozänen und holozänen Sanden. Charakteristisch für die Bodenbildung ist hier das Versickerungsregime. Es entstanden, wie auch im Plangebiet, stark gebleichte, rostfarbene Waldböden. Sowohl in der DDR-Bodenkunde als auch in der Mittelmaßstäblichen Landwirtschaftlichen Standortkennzeichnung (MMK) werden Böden solcher Standorte als ertragsarm eingestuft. Nur in den Niederungen mit oberflächennahem Grundwasser sind moorige organische Nassböden zu verzeichnen, was aber im vorliegenden Fall nicht zutreffend ist. Zu dieser Einschätzung kommt auch der Fachdienst Landwirtschaft des Landkreises Oberhavel. Er gibt die durchschnittliche Bonität der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit 25 bis 33 Bodenknoten an⁶³.

Ausgangssubstrate der Bodenbildung gebleichte, rostfarbene Waldböden einzustufen

4.1.6 Wasserdargebotspotential

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, bezieht sich die Beurteilung des Wasserdargebotspotentials nur auf das Grundwasser. Dabei ist zu berücksichtigen dass auf Grund der geomorphologischen Struktur im Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand von etwa 1,7 m unter Geländeoberfläche zu rechnen ist. Dies wird auch deutlich an dem sich östlich im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes befindlichen Teich. Der Teich war schon bei Errichtung des Pflanzenmarktes vorhanden und wird nur durch das Grundwasser gespeist. Er spiegelt den hohen Grundwasserstand im Gelände wider (Abb. 14). In ihn wird weder Oberflächenwasser eingeleitet, noch wird aus ihm Wasser, z.B. für Bewässerung, entnommen. Dies gilt auch für den entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, aber außerhalb des Plangebietes verlaufenden Graben, der als Vorfluter in den *Beegraben* mündet. Weitere markante Oberflächengewässer sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

hoher Grundwasserstand spiegelt sich an einer nahe gelegenen Teichanlage wider

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

Grundwasserflurabstand liegt bei 1,7 m u.OKG

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

große, unversiegelte Bereiche im Pflanzenmarkt tragen zum natürlichen Wasserkreislauf bei

⁶³ Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft 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).



Abb. 14: Der ca. 200 m östlich des Plangebietes, aber noch auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, liegende Teich, der bereits vor Errichtung des Pflanzenmarktes vorhanden war. Er wird nur über das Grundwasser gespeist. In ihn wird weder Oberflächenwasser eingeleitet, noch wird Wasser, z.B. für Bewässerungszwecke, entnommen.
(Foto RIK: P1010006.JPG)

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

Versickerungsprinzip

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

Rohrrigolenversickerung

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

keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu erwarten

4.1.7 Klimatisch-lufthygienisches Potential

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

Mesoklima

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

umgebende Kulturlandschaft übernimmt wichtige Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet

Es gilt in diesem Zusammenhang auch zu bemerken, dass die im Gelände des Pflanzenmarktes in Größenordnungen vorhandene Konzentration an eingeschlagenen Großbäumen und Sträuchern die Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen des unmittelbaren Siedlungsklimas mit mildern helfen. Damit erlangen die Schau- und Verkaufsflächen des Pflanzenmarktes, allein durch ihre großflächige Anordnung und Aufstellung, eine nicht zu unterschätzende lufthygienische Bedeutung als Absorptionsfilter für Staub und Gase (Abb. 15).

lufthygienische Bedeutung der Baumschulware



Abb. 15: Die erhebliche Konzentration an Baumschulware, hier im östlichen-Bereich des Pflanzenmarktes, ist in ihrer lufthygienischen Bedeutung als Absorptionsfilter nicht zu unterschätzen. (Foto RIK: P2060035.JPG)

Wie das Satellitenbild in Abb. 16 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. Etwa 800 m westlich verläuft das *Bieselfließ* welches auf Glienicker Gebiet *Kindelfließ* heißt.

markante Landschaftselemente

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

Grünzonen

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg befindet sich der Ort Schönfließ außerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes aber innerhalb eines stärker besiedelten Gebietes (> 50 bis 1.000 Einwohner/km²)⁶⁴. Dies wird mit den Beeinträchtigungen aus den vorhandenen Straßen B 96 a und L 30 begründet. Auch liegt das Gebiet im Bereich der Warteschleife und am Rand der Einflugschneise des Flughafens Tegel (Flughöhen um die 300 m).

laut Landschaftsprogramm gehört Schönfließ nicht zum störungsarmen Landschaftsraum

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

Plangebiet ist ein stark anthropogener Bereich einer Siedlungsfläche

⁶⁴ 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

4.2. Auswirkungen des geplanten Vorhabens

4.2.1 Auswirkungen auf das Biotoppotential

Bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses einschließlich seiner Nebenanlagen die vorhandenen Biotope nur unwesentlich verändert, allerdings mit der Ausnahme des unmittelbaren Standortes des neuen Wohnhauses. Die hier ehemals unbefestigten Stell- und Einschlagflächen für Baumschulware (Biotop 12652-2) werden nunmehr durch die Überbauung (Biotop 11250-2) mit maximal 360 m² neu versiegelt.

Versiegelung des Standortes des neuen Mehrfamilienwohnhauses einschl. Nebenanlagen

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

Versiegelung durch neue Zufahrt

Neue Versiegelungen ergeben sich auch aus der Befestigung der vier Stellplätze für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses und durch die notwendigen Kurvenaufweitungen für dreiachsige LKW, wie z.B. Feuerwehrfahrzeuge, um das Büro- und Sozialgebäude herum. Letztere sind allerdings mit etwa 40 m² nur als gering zu bewerten.

Versiegelung durch neue Stellplätze und Aufweitung der Verkehrswege

Die Neuversiegelungen im Umfang von 615 m² müssen nach HVE¹⁹ ausgeglichen werden. Damit entstehen durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen neue und durchaus wertvolle Biotoptypen. So wird zum Beispiel durch eine 5,0 m breite, zweireihige Gehölzpflanzung aus einheimischen Arten der Standort des neuen Wohnhauses vom übrigen Pflanzenmarkt abgeschirmt. Es entsteht somit eine qualitativ nicht zu unterschätzendes neues Laubgebüsch (Biotop 071021).

Neuversiegelungen erfordern vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Die Tabelle 7 gibt eine Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen, hinsichtlich der Auswirkungen auf die z.Zt. vorhandenen Biotoptypen, wieder. Dabei wurde eine Flächenbilanzierung nach brandenburgischem Modell unter Hinzuziehung der HVE¹⁹ vorgenommen. Die jeweils betroffene Flächengröße der Ausgangsbiotope die durch den Eingriff verändert und zu neuen Biotoptypen nach dem Eingriff werden, wurde an Hand eines Netzwerkmodells ermittelt (Abb. 17).

Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Netzwerkmodell

Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 7 zeigt, wird der Eingriff im Plangebiet weder flächenmäßig noch von der Biodiversität her ausgeglichen. **Es sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die aus naturschutzfachlichen Gründen im Plangebiet nicht als abschließende Festsetzungen getroffen werden können. Hierzu ist zur endgültigen Kompensation die Anlage einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes erforderlich.** Entsprechend der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Fläche von etwa 440 m² benötigt. Zur Verfügung steht eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Die in Frage kommende Fläche beinhaltet die Flurstücke Nr. 8, 9 und 10 der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ.

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

¹⁹ Ebenda, Seite 22.

Die außerhalb des Plangebietes, aber noch auf dem Betriebsgelände des Pflanzenmarktes liegende Kompensationsfläche kann nicht über eine Zuordnungsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Laut Stellungnahme des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel wäre eine solche Zuordnungsfestsetzung rechtlich bedenklich⁶⁵.

Kompensationsfläche ist nicht über Zuordnungsfestsetzung zu regeln

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 rechtswirksam⁶⁶.

Ausgleichsfläche ist im Durchführungsvertrag zu 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 bestätigt⁶⁷.

Lage der Ausgleichsfläche ist mit dem Schutzstatus des LSG vereinbar

Die genannte Kompensationsfläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes wird durch Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen als sogenannte „Vogelschutzpflanzung“ auf einer Fläche von 520 m² angelegt. Hierbei ist, wie bei allen anderen Neupflanzungen, der „Gemeinsame Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ zu beachten¹⁸. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m² ein „Echsenbiotop“ (Abb. 18) anzulegen. Es entstehen neue geschützte Landschaftsbestandteile.

Kompensationsfläche Vogelschutzpflanzung und Echsenbiotop

Die Flächengrößen der genannten Ausgleichsmaßnahmen fließen entsprechend den Hinweisen aus Pkt. 12.5 der HVE¹⁹ über den Kompensationsfaktor 2:1 in die Flächenbilanz ein. Dabei werden für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus der Bodenversiegelung laut Tabelle HVE „Böden allgemeiner Funktionsausprägung“ zu Grunde gelegt.

Kompensationsfaktor zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen

⁶⁵ 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).

⁶⁶ 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).

⁶⁷ 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).

¹⁸ Ebenda, Seite 22.

¹⁹ Ebenda, Seite 22.

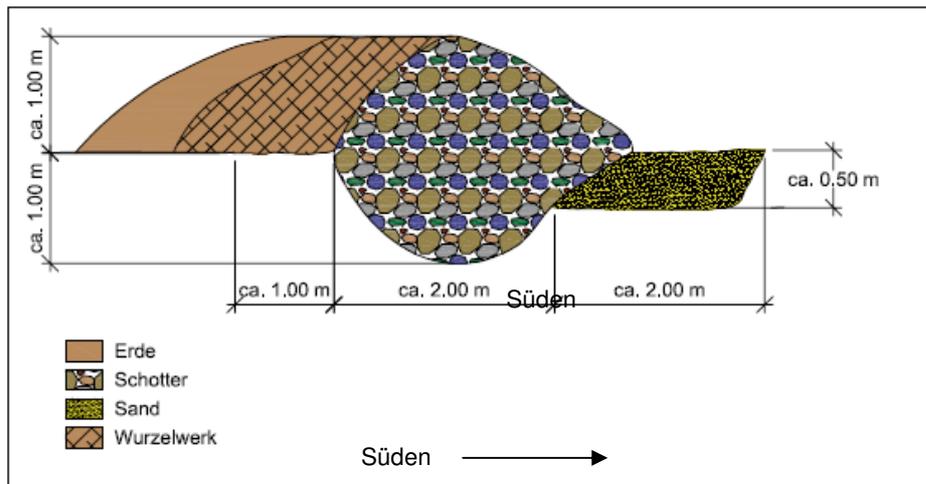


Abb. 18: Querschnitt durch einen Steinriegel für Echsensbiotop.
(Zeichnung: RIK - Daniela Gaede)

Tabelle 7 Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biototypen nach Brandenburgischem Modell (Flächenbewertung).

Tabelle 7

Biotop vor dem Eingriff	Art des Eingriffs	Biotop nach dem Eingriff durch: V: Vermeidung M: Minimierung A: Ausgleich E: Ersatz	Bilanz des Eingriffs (Biotopwertigkeit)			
			$F4 = F1 - F2 + F3$ $F5 = F4 - F1$			
Code und Bezeichnung		Code und Bezeichnung	Ausgangsfläche	Abgangsfläche	Zugangsfläche	Bilanzfläche
Ausgangsfläche: F1 m ²	Eingriffsfläche: F2 m ²	Anrechnungsfläche: F3 = F2 x KF Kompensationsfaktor m ²	F1 m ²	F2 m ²	F3 m ²	F5 m ²
03190 Vegetationsfreie Sandfläche. F 1 = 152 m ²	Kein Eingriff	03190 V: Erhaltung der vegetationsfreien Sandfläche auf einer Fläche von: 152 m ² .	152			
051512 Intensivgrasland, frischer Standort. F 1 = 6 m ²	Umwandlung zur gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 2 = 6 m ²	10272 M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 3 = 6 x 1,0 = 6 m ²	6	6	6	
10271 Gärtnerische Fläche mit Rabatte und Stauden h: < 1 m F 1 = 34 m ²	Umwandlung zur Gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 2 = 34 m ²	10272 M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 3 = 34 x 1,0 = 34 m ²	34	34	34	

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

11250-1 Baumschulen, Erwerbs- gartenbau, hier Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude. F 1 = 1.679 m ²	Kein Eingriff	11250-1+2 Baumschulen, Erwerbs- gartenbau, hier Gewächs- häuser und sonstige Neben- gebäude auf einer Fläche von 1.679 m ² .	1.679			
11250-2 Büro- und Sozialgebäude. F 1 = 144 m ²	Kein Eingriff	11250-1+2 Baumschulen, Erwerbs- Gartenbau, hier Gewächs- häuser und sonstige Neben- gebäude auf einer Fläche von 144 m ² .	144			
12612 Straßen mit Asphalt oder Beton, hier Betonpflaster. F 1 = 1.747 m ²	Kein Eingriff	12612 Straßen mit Asphalt oder Betondecken, hier Betonpflaster auf einer Fläche von 1.747 m ² .	1.747			
12642 Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotter- rasen befestigt. F 1 = 521 m ²	Kein Eingriff	12642 Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt auf einer Fläche von: 521 m ² .	521			
12651 Wege, unbefestigt F 1 = 67 m ²	Kein Eingriff	12651 Wege, unbefestigt auf einer Fläche von 67 m ² .	67			
12652 Weg mit wasser- durchlässiger Befestigung, hier mit Schotter- rasen befestigt. F 1 = 1.004 m ²	Kein Eingriff	12652 Erhaltung vorhandener Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotter- rasen im Umfang von 828 m ² .	1.004			
	Umwandlung einer Teilfläche des Weges mit wasserdurch- lässiger Befestigung in ein Laubgebüsch, heimische Arten. F 2 = 135 m ²	071021 A: Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von: 135 m ² . F 3 = 135 x 2 = 270 m ²		135	270	
	Umwandlung einer Teilfläche des Weges mit wasserdurch- lässiger Befestigung zu einer gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 2 = 41 m ²	10272 A: Gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m auf einer Fläche von: 41 m ² F 3 = 41 x 1,0 = 41 m ²		41	41	

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

12652-1 Baumschulstellplatz mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen. F 1 = 62 m ²	Kein Eingriff	12651-1 V: Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen auf einer Fläche von 62 m ² .	62			
12652-2 Baumschulstellplatz, Stellfläche unversiegelt. F 1 = 2.907 m ²	Kein Eingriff	12652-2 V: Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware, Stellfläche unversiegelt auf einer Fläche von: 1.973 m ² .	2.907			
	Umwandlung einer Teilfläche in ein Laubgebüsch, heimischer Arten. F 2 = 50 m ²	071021 A: Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von: 50 m ² . F 3 = 50 x 1,0 = 50 m ²	50	50		
	Umwandlung einer Teilfläche in eine gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 2 = 308 m ²	10272 A: Gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von: 308 m ² . F 3 = 308 x 1,0 = 308 m ²	308	308		
	Umwandlung einer Teilfläche für das neue Mehrfamilienwohnhaus. F 2 = 240 m ²	11250-2 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf einer Fläche von 240 m ² .	240			
	Umwandlung einer Teilfläche in Straßen und Wege mit Betonpflaster. F 2 = 187 m ²	12612 Straßen und Wege mit Betonpflaster auf einer Fläche von: 187 m ²	187			
	Umwandlung einer Teilfläche in Parkplätze, teilversiegelt, mit Schotterrasen befestigt. F 2 = 19 m ²	12642 Neuanlage von Parkplätzen, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt auf einer Fläche von: 19 m ² .	19			
	Umwandlung einer Teilfläche in Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier mit Schotterrasen befestigt. F 2 = 101 m ²	12652 Neuanlage von Wegen mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen auf einer Fläche von 101 m ² .	101			
	Umwandlung einer Teilfläche zum Baumschulstellplatz mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen. F 2 = 29 m ²	12652-1 Neuanlage Baumschulstellplatz mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen auf einer Fläche von: 29 m ² .	29			

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Biotop vor dem Eingriff	Art des Eingriffs	Biotop nach dem Eingriff durch: V: Vermeidung M: Minimierung A: Ausgleich E: Ersatz	Bilanz des Eingriffs (Biotopwertigkeit)			
Code und Bezeichnung		Code und Bezeichnung	Ausgangsfläche	Abgangsfläche	Zugangsfläche	Bilanzfläche
Ausgangsfläche: F1 m ²	Eingriffsfläche: F2 m ²	Anrechnungsfläche: F3 = F2 x KF Kompensationsfaktor m ²	F1 m ²	F2 m ²	F3 m ²	F5 m ²
Bilanzsumme			8.323	1.150	709	- 441

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen

	Im Plangebiet: Neuanpflanzung von insgesamt 7 Stck. mittelkronigen Bäumen an der Nord- und Westgrenze	A: 7 x Neuanpflanzung von mittelkronigen Bäumen lt. Pflanzliste nach HVE: 7 x 25 = 175 m ²			175	
071022 Laubgebüsch, nicht heimische Arten.	Umwandlung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Flur:2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schönfließ. Rechtliche Bindung im Durchführungsvertrag und mit dinglicher Sicherung im Grundbuch.	0711021 A: Neuanlage eines Laub-Laubgebüsches aus einheimischen, standortgerechten Laubholzarten als „Vogelschutzpflanzung“ auf einer Fläche von 520 m ² . Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 0 520:260 0 260 m ²			260	
03190 Offene Sandfläche	Umwandlung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Flur:2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schönfließ. Rechtliche Bindung im Durchführungsvertrag und mit dinglicher Sicherung im Grundbuch.	11161 A: Neuanlage eines „Echsenbiotopes“ auf einer Teilfläche von 110 m ² . Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 110:55 = 55 m ²			55	
Bilanzsumme					490	+ 49

Ende der Tabelle

Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 7 zeigt, werden die Eingriffsmaßnahmen durch die zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dabei erfolgt der endgültige Ausgleich durch die Zuordnung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber noch auf der Fläche des Betriebsgeländes des Pflanzenmarktes. Insgesamt ergibt sich rechnerisch mit 49 m² nach dem brandenburgischen Modell ein positiver Ausgleich des Biotopwertes.

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

4.2.2 Auswirkungen auf das Artenpotential einschließlich der Konfliktbewältigung

4.2.2.1 Avifauna

Höhlen- und Halbhöhlenbrüter:

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

*Höhlen- und
Halbhöhlen-
brüter*

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

In Bezug auf die im Plangebiet anzutreffenden höhlenbrütenden Vogelarten wird empfohlen, in die neuen Strauch- und Baumpflanzungen alle 10 m entsprechend geeignete Unterschlupf- und Nistgelegenheiten aufzuhängen. Im vorliegenden Fall entspricht das, vor Anfang der neuen Brutperiode, drei Nistkästen im Plangebiet und noch einmal drei Nistkästen auf der Kompensationsfläche anzubringen.

Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze:

Mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es längerfristig gesehen für alle gehölzbrütenden Vogelarten zu einer Verbesserung ihrer Lebensräume, da umfangreiche Neupflanzungen von Feldgehölzhecken erfolgen. So wird z.B. das neu zu errichtende Mehrfamilienwohnhaus durch eine zweireihige, 5 m breite Gehölzpflanzung vom übrigen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes abgeschirmt. Auch die Anlage einer gesonderten Vogelschutzpflanzung, auf der im östlichen Betriebsgelände zugeordneten Ausgleichsfläche, kommt dem Anliegen entgegen.

*Baum- und
Buschbrüter*

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

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

*Bodenbrüter und
Brutvögel der
Wälder, Hecken
und Gehölze*

Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft:

Entsprechend der Spezifik des Lebensraumes werden diese Vogelarten nur außerhalb des Plangebietes in der südlich gelegenen Feldflur bzw. ihren Randbereichen gefunden werden. Hier fungieren die Ruderal-

*Brutvögel des
Offenlandes*

streifen, entlang des *Reitweges*, als offene Sukzessionsbereiche. Eine Beeinflussung des Lebensraumes für diese Brutvögel ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

Bei **Gehölzentfernungen** ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist (Vegetationsperiode). Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so sind hier ein Antrag auf Baumfällung, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG²² von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals von einem Fachmann überprüfen zu lassen. Im vorliegenden Fall der Realisierung des Mehrfamilienwohnhauses sind aber Gehölzentfernungen im Sinne des BNatSchG nicht notwendig.

*Gehölz-
entfernungen*

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

*Bauzeiten-
regelung*

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an diesen Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, weil die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o.g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG²² für diese Vogelart zu stellen.

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

*vorgezogene
Ausgleichs-
maßnahmen*

²² Ebenda, Seite 25.

Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebietes bzw. auf der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes).

4.2.2.2 Amphibien und Reptilien, hier Zauneidechse

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

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

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

*Beeinträchtigung
der Zauneidechsen
ist zu lösen*

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

Begehung

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

*Umsiedlung in
das Echsenbiotop*

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

*Fangen der
Zauneidechsen*

Zusätzlich wird der gesamte Eingriffsbereich mehrmals auf das Vorhandensein von weiteren Zauneidechsen streifenförmig abgesucht. Werden weitere Zauneidechsen festgestellt, so werden diese ebenfalls wie oben beschrieben eingefangen. Die einzelnen gefangenen Individuen werden sofort in das neue Ersatzhabitat (Echsenbiotop) der Kompensationsfläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes umgesetzt. Der vorher

*Umsiedlung der
Zauneidechsen*

aufgestellte Reptilienschutzzaun verhindert ein Rückwandern der Tiere in den Eingriffsbereich. Der Reptilienschutzzaun bleibt bis zum Ende der Baumaßnahmen bestehen. Danach kann er abgebaut werden.

Im Echsenbiotop sind mindestens zwei Steinriegel von jeweils 5 m² Größe anzulegen. Die Haufen sind U-förmig mit der Öffnung nach Süden auszurichten und in Brotlaibform anzulegen (vergl. Abb. 18 auf Seite 71). Die Höhe der Haufen hat max. 1 m zu betragen. Das Stein- oder Schottermaterial hat eine unterschiedliche Korngröße aufzuweisen. Als Deckschicht sind kleine Steine zu verwenden. Der Fuß- bzw. Randbereich ist mit Erdstoffüllungen zu umgeben. Die Stein- oder Schotterhaufen sind vor Beginn der Baumaßnahme anzulegen. Des Weiteren sind innerhalb dieses Echsenbiotops zwei Totholzhaufen von jeweils 6 m² Größe als Unterschlupf für Zauneidechsen anzulegen. Die Höhe der Totholzhaufen sollte 1,5 m nicht überschreiten.

*Struktur und
Aufbau der
Echsenbiotope*

Als Material kann das Astwerk gerodeter Gehölze verwendet werden. Zusätzlich sind insgesamt drei Sandlinsen zur Eiablage mit einer Größe von 1 bis 2 m² im räumlichen Zusammenhang zu den Stein- und Totholzhaufen anzulegen. Die Haufen und Sandlinsen sind in der Vegetationszeit ab April des Jahres jeweils einmal monatlich zu pflegen. Hierzu sind die Haufen und Sandlinsen, einschließlich eines 2 m breiten Umgebungstreifens, schonend mit einem Freischneider oder einer Sense zu mähen. Um ein Verletzen oder Töten der Tiere zu vermeiden, darf die Schnitthöhe der Vegetation 10 cm nicht unterschreiten. Somit werden die Stein- und Totholzhaufen sowie die Sandlinsen, einschließlich eines 2 m breiten Umgebungstreifens, in der Vegetationszeit monatlich einmal gepflegt, so dass ein Zuwachsen vermieden wird. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die örtliche Echsenpopulation zu erreichen, auch wenn letztere in diesem Bereich bisher noch nicht vorhanden ist.

Bei Umsetzung der o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme zur Anlage der Echsenbiotope, werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG²² nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

4.2.2.3 Säugetiere

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

*Trennwirkung
der Einzäunung*

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

²² Ebenda, Seite 25.

4.2.2.4 Fledermäuse

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

Fledermäuse

4.2.2.5 Insekten und Käfer

Es sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

Insekten/Käfer

4.2.2.6 Weitere Arten

Es sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

weitere Arten

4.2.3 Weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung und Konfliktminderung

Das BNatSchG²² verpflichtet den Verursacher in § 15 im Falle eines Eingriffs in Natur und Landschaft „vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen“. Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sollten deshalb weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminderung beachtet werden:

Pflicht zum Ausgleich aller Eingriffe in Natur und Landschaft

Bewirtschaftungsauflagen:

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

Bewirtschaftungsauflagen nicht notwendig

Niederschlagswasser:

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

Versickerung Niederschlag

Boden- und Grundwasserschutz:

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

Grundwasserschutz

²² Ebenda, Seite 25.

Maßnahmen zur Verminderung von Lichtemissionen:

Nach der vorliegenden Planung ist eine nächtliche Beleuchtung des Plangebietes schon aus Sicherheitsgründen notwendig. Dabei sind laut Lichtleitlinie⁶⁸ folgende Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

Lichtemissionen

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

4.2.4 Auswirkungen auf das Bodenpotential

In der Regel werden bei Realisierung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen umfangreiche Hoch-, Tief- und Straßenbaumaßnahmen notwendig. Im vorliegenden Fall beschränken sich diese Maßnahmen auf den nordwestlichen Bereich des Plangebietes, wo das neue Wohnhaus errichtet wird. Hier wird, einschließlich der neuen Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee*, eine Fläche von etwa 615 m² neu versiegelt. Das entspricht etwa 7,3 % der Planbereichsfläche. Dagegen nehmen sich die Abbruchmaßnahmen mit etwa 215 m², was rd. 2,6 % der Planbereichsfläche entspricht, eher bescheiden aus (Tabelle 8).

Neuversiegelungen beschränken sich auf den nordwestlichen Bereich des Plangebietes

Diese Neuversiegelungen sind auch unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass bereits bei der Errichtung der Gewächshäuser und Gebäude des Pflanzenmarktes, damals eine Fläche von rd. 5.264 m², der ursprünglichen Funktion entzogen und damit die natürliche Bodenstruktur nachteilig verändert wurde. Dies bezieht sich sowohl auf die bodenphysikalischen Eigenschaften wie z.B. die Verringerung der Wasserspeicherkapazität durch die Zerstörung des Bodengefüges als auch auf die ablaufenden chemischen Vorgänge im Boden. So wurde das Nährstoffspeichervermögen und auch die Austauschkapazität durch Schädigung des Sorptionskomplexes beeinträchtigt. Des Weiteren wurde die Mikrobiologie, die für einen gesunden Boden notwendig ist, negativ beeinflusst.

die natürliche Bodenstruktur wurde bereits bei Errichtung des Pflanzenmarktes nachhaltig gestört

Die Tabelle 8 zeigt, dass 67,5 % der Planbereichsfläche durch alte und neue Überbauung versiegelt wird. Unter Berücksichtigung der Versie-

⁶⁸ Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen - Licht-Leitlinie vom 18. Januar 2001 (ABl. Brbg. S. 137), zuletzt geändert am 12. Oktober 2011.

gelungsfaktoren ergibt sich eine Nettoversiegelung von 67,5 %, wovon der größte Teil mit 52,8 % auf die vorhandene Überbauung des Pflanzenmarktes entfällt. Nur 4,8 % der Nettoversiegelung werden durch das neue Mehrfamilienwohnhaus mit seinen Nebenanlagen beansprucht.

Tabelle 8: Entwicklung des Versiegelungsgrades bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen auf die Planbereichsfläche 1.)

Tabelle 8

Flächenart	Fläche vorher	Versiegelung Abbruch	Versiegelung neu	Versiegelungsbilanz			Nettoversiegelung	
				Bruttoversiegelung	Faktor	Nettoversiegelung	für Pflanzenmarkt	für Mehrfamilienhaus
	m ²	m ²	m ²	m ²	%	m ²	m ²	m ²

Planbereich insgesamt	8.323							
Neues Wohnhaus: Hauptanlagen	-	-	240	240	1	240		240
Neues Wohnhaus: Nebenanlagen			120	120	1	120		120
Gewächshäuser/sonst.Nebengebäude	1.679	-	-	1.679	1	1.679	1.679	-
Büro- und Sozialgebäude	144	-	-	144	1	144	144	-
Straßen mit Beton, Betonpflaster u.a.	1.747	93	160	1.814	1	1.814	1.814	-
Parkplätze als Schotterflächen	521	21	40	540	0,5	270	230	40
Wege, unbefestigt	67	-	-	67	0,25	17	17	-
Wege als Schotterflächen	1.004	86	11	929	0,5	465	465	-
Stellplätze Baumschulware, Schotterfläche	62	15	44	91	0,5	45	45	-
Stellplatz Baumschulware, unversiegelt	2.907	-	-	-	0	-	0	-
Vegetationsfreie Sandflächen	152	-	-	-	0	-	0	-
Zierbeete, Rabatten, Staudenflächen	34	-	-	-	0	-	0	-
Intensivgrasland, artenarm	6	-	-	-	-	-	0	-
Summe	8.323	215	615	5.624	-	4.794	4.394	400
Versiegelung in Prozent der Planbereichsgröße	100 %	2,6 %	7,3 %	67,5 %	-	57,6	52,8	4,8 %

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

4.2.5 Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential

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

keine Auswirkung auf Grundwasserneubildung

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser wäre nach dem Wasserhaushaltsgesetz¹³ durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig. Im vorliegenden Fall wird das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen unmittelbar über Rohrrigolentunnel der Versickerung zugeführt. Dieses Planungsprinzip wurde bereits in der Vergangenheit bei allen Gebäuden des Pflanzenmarktes erfolgreich angewandt (Abb. 19).

das Niederschlagswasser wird im Plangebiet der Versickerung zugeführt

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



Abb. 19: Direkteinleitung der Dachflächenentwässerung in eine Rohrrigole, hier die Südostecke des Büro- und Sozialgebäudes.
(Foto RIK: P1010020.JPG)

4.2.6 Auswirkungen auf Oberflächengewässer

Wie bereits ausgeführt, ist in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ein parallel der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufender Graben vorhanden. Letzterer gilt als Gewässer II. Ordnung und trägt die

keine Einleitung in Oberflächengewässer

¹³ Ebenda, Seite 16.

Bezeichnung L 052002 und mündet als Vorfluter in den *Beegraben* (siehe auch Abb. 16 auf Seite 66). Der Graben unterliegt der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes (§ 79 Abs. 1 Nr.2 BbgWG³²). Für die Unterhaltungsarbeiten wird der nördliche Uferandstreifen benötigt, so dass die nördliche Plangebietsgrenze die Arbeiten nicht behindert⁶⁹.

Zu beachten ist der Schutz des Gewässerrandstreifens nach § 38 WHG¹³. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. auch beim normalen Betrieb des Pflanzenmarktes nicht zu.

*besonderer
Schutz der
Gewässerrand-
streifen*

Ein weiteres Oberflächengewässer ist der im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes vorhandene kleine Teich (siehe auch Pkt. 4.1.6 auf Seite 63). Da das Planungsprinzip dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei allen Niederschlagswässern der örtlichen Versickerung folgt, erfolgen auch bei diesem Teich keine diesbezüglichen Einleitungen. Auch wird aus diesem Teich kein Wasser, z.B. für Bewässerung, entnommen.

*vorhandener
kleiner Teich*

4.2.7 Auswirkungen auf das klimatisch- lufthygienische Potential

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

Mesoklima

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

*Frischluft-
entstehungs-
gebiete*

Es bleibt also festzustellen, dass das durch den Siedlungsbereich klimatisch ungünstig beeinflusste Mesoklima des Plangebietes durch Luftaus-

*Luftaustausch-
prozesse*

³² Ebenda, Seite 31.

⁶⁹ 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).

¹³ Ebenda, Seite 16.

tauschprozesse zwischen der nach Südwesten und nach Westen geöffneten Landschaft gemildert wird. Eine negative Beeinflussung des Mesoklimas ist bei einer Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu befürchten. Nicht zuletzt auch durch die intensive Durchgrünung mit Baumschulware, wird das Mesoklima verbessert.

4.2.8 Auswirkungen auf das Landschaftspotential

Die wesentlichen Elemente des Landschaftspotentials sind die Natürlichkeit, die Vielfalt, die Eigenart und die Harmonie. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB¹ sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Belange der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei werden die auf das Landschaftspotential aufbauenden Nutzungen, wie die Erholung, dem Schutzgut Mensch zugeordnet.

Elemente des Landschaftspotentials

Bezüglich des Ist-Zustandes, der aus der bereits vorhandene Bebauung des Pflanzenmarktes resultiert, wurden im Abschnitt 4.1.8 auf Seite 66 ausführliche Ausführungen gemacht. Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dagegen keine weiteren negativen Auswirkungen auf das gegenwärtige Landschaftsbild haben. Der Eingriff zur Errichtung des neuen Mehrfamilienwohnhauses beschränkt sich auf den südlichen Ortsrand. Hier sind die Blickbeziehungen aus der Landschaft durch die bereits jetzt vorhandene Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Schönfließ gekennzeichnet ist. Gleichzeitig werden die Blickbeziehungen aus der Landschaft auf die Bebauung durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und Grünzüge gemildert.

Mehrfamilienwohnhaus stört durch seine Ortsrandlage das Landschaftsbild nur unwesentlich

4.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB¹ sind in der Bauleitplanung auch die Kultur- und Sachgüter, die von den Planungen berührt werden, zu berücksichtigen.

Es ist unstrittig, dass das Plangebiet zu keinem denkmalgeschützten Bereich gehört. Im Plangebiet sind auch keine archäologischen Bodendenkmale bekannt. Trotzdem ist das Vorhandensein unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen. Die Baubetriebe sind vom Vorhabensträger auf die Möglichkeit des Auftretens von archäologischen Funden und in diesem Fall auf die gesetzliche Meldepflicht nach § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes³⁵ hinzuweisen.

Plangebiet gehört keinem denkmalgeschützten Bereich an

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

Einzäunung dient Schutz vor Diebstahl und Wildverbiss

¹ Ebenda, Seite 9.

³⁵ Ebenda, Seite 32.

4.2.10 Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen

Der Mensch ist in der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB¹ ausdrücklich in seinem Bezug auf die menschliche Gesundheit genannt. In diesem Zusammenhang wären insbesondere die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen zu beurteilen. Besondere Emissionen, die vom neuen Mehrfamilienwohnhaus ausgehen, sind aber nicht zu erwarten.

es sind keine besonderen Emissionen zu erwarten

4.2.10.1 Geräuschemissionen

Besondere Geräuschemissionen sind nur bei der Errichtung des neuen Mehrfamilienwohnhauses zu erwarten. Der damit im Zusammenhang stehende Baulärm ist aber nur vorübergehender Natur und demzufolge hinnehmbar. Auf der anderen Seite müssen die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses die Lärmimmissionen aus dem Erwerbsgartenbau der Baumschule des Pflanzenmarktes hinnehmen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG²⁶), genauer gesagt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm²⁷), legt die Grenzwerte für das hier vorhandene Dorf- und Mischgebiet tagsüber (6 bis 22 Uhr) mit 60 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) mit 45 dB(A) fest (siehe Tabelle 3 auf Seite 28). Die Einhaltung dieser Grenzwerte dürfte für eine Baumschule einschließlich des Pflanzenmarktes zu keiner Zeit ein Problem darstellen.

Geräuschemissionen sind vom Wohnhaus nicht zu erwarten

Grenzwerte der TA-Lärm

Es wird aber an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die nahe gelegene *Glienicker Chaussee* mit ca. 2.500 Kraftfahrzeugen pro Tag eine gewisse Lärmvorbelastung darstellt, die in der Genehmigungsplanung des künftigen Mehrfamilienwohnhauses zu berücksichtigen ist. Die in ca. 1,5 km Entfernung verlaufende Eisenbahnlinie Berlin-Oranienburg dürfte auf Grund der Entfernung und des Bewuchs- bzw. Bebauungsdämpfungsmaßes nicht zur Lärmvorbelastung beitragen.

Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm

Es empfiehlt sich, wegen der nahegelegenen *Glienicker Chaussee* im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des neuen Mehrfamilienwohnhauses einen diesbezüglichen Schallschutznachweis durch ein autorisiertes Ingenieurbüro erarbeiten zu lassen. In diesem Nachweis werden eventuelle Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen nach DIN 4109-1⁹ nachgewiesen.

Einschätzung des Außenlärmpegels für weiterführende Planungen

4.2.10.2 Elektromagnetische Strahlung

Elektromagnetische Strahlung, wie sie z.B. im Zusammenhang mit Photovoltaik-Elementen auf Dächern angeführt wird, ist bei Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auch wenn Photovoltaik-Elemente auf der Dachfläche bzw. an der Fassade zum Einsatz

keine elektromagnetische Strahlung zu erwarten

¹ Ebenda, Seite 9.

²⁶ Ebenda, Seite 27.

²⁷ Ebenda, Seite 28.

⁹ Ebenda, Seite 15.

kommen sollten, so ist hier aus physikalischen Gründen mit keiner elektromagnetischen Strahlung zu rechnen. Solarmodule erzeugen nur Gleichstrom und das hier initiierte elektrische Feld ist schon in einer Entfernung von 1 m nicht mehr nachweisbar, weil das Erdmagnetfeld stärker ist.

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

keine elektromagnetische Strahlung aus Wechselrichtern bei PV-Anlagen zu erwarten

4.2.10.3 Blendwirkung

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

keine Blendwirkung zu erwarten

Grundsätzlich ist zu dieser Problematik festzustellen, dass die Reflexionen bei Photovoltaik-Modulen aus technischen Gründen zu vernachlässigen sind, denn Lichtreflexionen stellen für Photovoltaik-Module verlorene bzw. nicht nutzbare Energie dar. Aus diesem Grund werden sie bei der Herstellung durch technische Vorkehrungen so weit wie möglich gemindert, in dem die Oberfläche der Solarzellen und der schützenden Frontgläser möglichst reflexionsarm gestaltet wird. Man erreicht dadurch einen hohen energetischen Wirkungsgrad bei einer möglichst geringen Reflexion. Jede normale Fensterscheibe oder jede Wasseroberfläche besitzen einen höheren Reflexionsgrad als Solarmodule.

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

Beim heutigen Stand der Technik werden bei Solarmodulen weniger als 9 % des gesamten eingestrahnten sichtbaren Lichts reflektiert. Der technische Stand ermöglicht deshalb heute schon den Einsatz solcher Solarmodule in Lärmschutzwände integriert an Verkehrswegen, ohne das dadurch die Verkehrsteilnehmer durch Reflexionen geblendet werden.

4.2.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB¹ sind in der Bauleitplanung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, dem Menschen und den Kulturgütern zu berücksichtigen.

¹ Ebenda, Seite 9.

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

*Biotop-
vernetzung*

Eine weitere Wechselwirkung, auf die erfahrungsgemäß die Fachbereiche Gesundheit der Landkreise hinweisen, bezieht sich auf die Trinkwasserhygiene. Nach der Trinkwasserverordnung⁷⁰ sind Inbetriebnahmen bzw. Veränderungen an Wasserversorgungsanlagen spätestens vier Wochen vorher dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Trinkwasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Infektionsschutzgesetzes⁷¹ entspricht.

*Trinkwasser-
hygiene*

Eine andere Wechselwirkung die hier genannt werden muss, betrifft die Realisierungsphase des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. So ist für den Bau des Mehrfamilienwohnhauses die Gestellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinators für die Planung und die Ausführung des Bauprojektes notwendig. Nach den §§ 2 und 3 der Baustellenverordnung⁷² ist eine entsprechende Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt schriftlich zu melden.

*Sicherheits-
und Gesund-
heitsschutz-
Koordinator*

4.2.12 Sonstige Umweltbelange

Gemeint sind in diesem Sinne insbesondere die ergänzenden Vorschriften im Sinne des § 1a des BauGB¹. Hierunter fällt vor allem der Aspekt des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden. Dabei wird auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme stillgelegter Baulichkeiten und städtebaulicher Nachverdichtungen verwiesen. Gerade dem letzten Aspekt wird im vorliegenden Fall der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

*BauGB
orientiert auf
schonenden
Umgang mit
Boden*

⁷⁰ Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934).

⁷¹ Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz – IfSG) vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Februar 2020 (BGBl. I S. 148).

⁷² Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966).

¹ Ebenda, Seite 9

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

Entsprechend der Anlage 1 nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB¹ muss der Umweltbericht eine zusammenfassende Darstellung der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen enthalten (Tabelle 9).

Tabelle 9

Tabelle 9: Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des VB-Planes.

Schutzgut bzw. Potential	Art des Eingriffs	Gegenmaßnahme V: Vermeidung M: Minimierung A: Ausgleich E: Ersatz	Bilanz und Einschätzung des Ausgleichs
Biotoppotential	Eingriff in das Biotop 051512 – Intensivgraslandgrasland auf einer Fläche von 6 m ² Umwandlung in eine gärtnerische Fläche mit Stauden und Sträuchern h: >1 m im Umfang von: 6 m ²	M: Neues Biotop 10272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m auf einer Fläche von: 6 m ²	Der Eingriff wird flächen- und wertmäßig ausgeglichen. Es ergeben sich keine Defizite
	Eingriff in das Biotop 10271 – Gärtnerische Fläche mit Bodendeckern h:< 1 m. Umwandlung in eine gärtnerische Fläche mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m im Umfang von: 34 m ²	M: Neues Biotop 10272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h :> 1 m auf einer Fläche von: 34 m ²	Der Eingriff wird flächen- und wertmäßig ausgeglichen. Es ergeben sich keine Defizite
	Eingriff in das Biotop 12652 – Weg, wasser-durchlässig befestigt durch Umwandlung in die Biotope 071021 (Laubgebüsch) und das Biotop 10272 (Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern auf einer Fläche von 176 m ² .	Kein Eingriff, weitere Nutzung des vorhandenen Weges in wasserdurchlässiger Befestigung auf einer Restfläche von: 828 m ² A: Neues Biotop 071021 – Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von: 135 m ²	Nach HVE-Kompensationsfaktor für Entsiegelung: F 3 = 135 x 2 = 270 m ²

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

¹ Ebenda, Seite 9.

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Noch Biotoppotential	<p>Von der Ausgangsfläche 1.004 m² verbleiben nach Abzug von 176 m² Eingriffsfläche noch 828 m² als Restfläche unverändert bestehen.</p> <p style="text-align: right;">1.004 m²</p>	<p>A: Neues Biotop 10 272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">41 m²</p>	<p>Es ergibt sich insgesamt aus diesen Eingriffen ein flächenmäßiges Plus von 135 m² (Entsiegelung). (Siehe auch Tabelle 7).</p>
	<p>Eingriff in das Biotop 12652-2 – Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche durch Umwandlungen in neue Biotope: 071021, 10272, 11250-2, 12612, 12642, 12652 und 12652-1.</p> <p>Von der Ausgangsfläche 2.907 m² verbleiben nach Abzug von 934 m² Eingriffsfläche noch 1.973 m² als Restfläche unverändert bestehen.</p> <p style="text-align: right;">2.907 m²</p>	<p>Kein Eingriff, weitere Nutzung der vorhandenen und unversiegelten Stellfläche für Baumschulware auf einer Restfläche von:</p> <p style="text-align: right;">1.973 m²</p> <p>A: Neues Biotop 071021 – Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">50 m²</p> <p>A: Neues Biotop 10 272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">308 m²</p> <p>Neues Biotop 11250-2 – Mehrfamilienwohnhaus auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">240 m²</p> <p>Neues Biotop 12612 – Straßen mit Betonpflaster auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">187 m²</p> <p>Neues Biotop 12642 – Parkplätze mit Schotter, teilversiegelt, auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">19 m²</p> <p>Neues Biotop 12652 – Weg, wasserdurchlässig befestigt auf einer Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">101 m²</p> <p>Neues Biotop 12652-1 – Stellfläche für Baumschulware auf teilversiegelter Fläche von:</p> <p style="text-align: right;">29 m²</p>	<p>Es ergibt sich aus diesen Eingriffen flächenmäßig ein Defizit von 576 m². (Siehe auch Tabelle 7).</p>
Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen	<p>Im Plangebiet: Neuanpflanzung von Insgesamt 7 Stck. mittelkronigen Bäumen an der Nord- und Westgrenze.</p>	<p>A: 7 x Neuanpflanzung von mittelkronigen Bäumen lt. Pflanzliste nach HVE.</p>	<p>Gewertete Kompensationsfläche:</p> <p>7 x 25 = 175 m².</p>

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

<p>Noch Biotoppotential - zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes, Flur 2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schönfließ, lt. rechtlicher Bindung im Durchführungsvertrag mit dinglicher Sicherung im Grundbuch.</p> <p>Eingriff in das Biotop 071022 – Laubgebüsch, nicht heimische Arten auf einer Fläche von: 520 m²</p>	<p>A: Neues Biotop 0711021 – Laubgebüsches als „Vogelschutzpflanzung“ aus heimischen Laubholzarten auf einer Fläche von 520 m².</p> <p>Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 520:260 260 m²</p>	<p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 260 m². (Siehe auch Tabelle 7).</p>
	<p>Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes, Flur 2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schönfließ, lt. rechtlicher Bindung im Durchführungsvertrag mit dinglicher Sicherung im Grundbuch.</p> <p>Eingriff in das Biotop 03190 – offene Sandfläche auf einer Fläche von: 110 m²</p>	<p>A: Neues Biotop 11161 – Echsenbiotop auf einer Teilfläche von 110 m²</p> <p>Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 110:55 55 m²</p>	<p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 55 m². (Siehe auch Tabelle 7).</p>
			<p>Die Eingriffe in die Biotoppotentiale werden durch die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es entsteht insgesamt ein Flächenplus von 49 m². (Siehe auch Tabelle 7).</p>
<p>Artenschutz</p>	<p>Kaum nennenswerte Gebüschrodungen und dadurch evtl. Verlust von Brutplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten für Brutvögel.</p>	<p>V: Evtl. Baumfällarbeiten und Gebüschrodungen dürfen nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.</p> <p>E: Neuanlage von Heckenzügen und Feldgehölzpflanzungen in einer Größenordnung von 745 m² und dadurch Schaffung von neuen Brut- und Ruheplätzen.</p> <p>A: Neupflanzung von 7 Stck. mittelkroniger Bäume und damit Schaffung von neuen Brut- und Ruheplätzen.</p>	<p>Wichtige Festsetzung zum Schutz der Brutpflege.</p> <p>Wichtige Ersatzmaßnahme zur Neuanlage von Hecken- und Gebüschpflanzungen, auf 745 m², die es so vorher nicht gab.</p> <p>Wichtige Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes.</p>

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

		A: Neuanlage eines Echsenbiotops auf einer Fläche von 110 m ² und damit Schaffung eines neuen Lebensraumes	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.
		A: Schaffung von zusätzlichen Nistplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten alle 10 m in den neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen bis diese eine ausreichende Wuchshöhe haben.	Wichtige Ersatzmaßnahme mit der neue Nistplätze und Unterschlupfmöglichkeiten geschaffen werden.
Nahrungshabitate	Eingriff durch notwendige Einzäunung des Plangebietes gegen Vandalismus und Diebstahl, damit mögliche Störung der Biotopvernetzung.	V: Empfohlene Maschenweite bzw. Stababstand bei der Einzäunung von 5 cm. Kein Freiraum zwischen Zaununterseite und Geländeoberfläche, üblicherweise werden hier 15 cm festgesetzt.	Maßnahme zur Vermeidung von Anflugopfern bei Vögeln. Die Biotopvernetzung ist dadurch für Kleinsäuger gestört, da diese nicht mehr unter dem Zaun hindurch schlüpfen können. Die Maßnahme ist notwendig, um möglichem Wildverbiss bei der Baumschulware entgegen zu wirken.
Bodenpotential	Entsiegelung durch Abbruchmaßnahmen, vorwiegend bei Verkehrsflächen in einer Größenordnung von: 215 m ² Neuversiegelung durch Bau eines Mehrfamilienwohnhauses sowie durch neue Verkehrsflächen in einer Größenordnung von: 615 m ²	Die Entsiegelungsflächen sind fachplanerisch zu vernachlässigen. Sie betragen nur 2,6 % der Planbereichsfläche und tragen damit nicht zur potentiellen Verbesserung des Regenerierungsprozesses strukturgeschädigter Böden bei. Unter Berücksichtigung der Entsiegelung beträgt die effektive Neuversiegelung 400 m ² .	Neuversiegelungsrate beträgt nur 7,3 % der Planbereichsfläche und ist zu tolerieren. Es verbleibt aber ein quantitatives und qualitatives Defizit, dass durch Kompensationsmaßnahmen nach HVE auszugleichen ist (siehe Biotoppotential, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen). Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen (siehe auch Tabelle 7) verbleibt kein Defizit.
Wasserdargebotspotential	Keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer im Plangebiet betroffen.		
	Vorhandene Versiegelung plus neu hinzukommende Versiegelung minus Abbruchfläche: 5.624 m ²	M: Das gesamte Niederschlagswasser verbleibt im Entstehungsgebiet und wird über Randversickerung bzw. über Rohrigole der örtlichen Versickerung zugeführt. Die Vorzugsfläche beträgt: 5.624 m ²	Es verbleibt aus dieser Maßnahme kein Flächendefizit.

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

<p>Klimatisch-lufthygienisches Potential</p>	<p>Auf Grund der Vorprägung des Plangebietes mit seiner vorhandenen Bebauung wird das Mikroklima schon jetzt negativ beeinträchtigt.</p>	<p>M: Rd. 58 % der Plangebietsfläche sind nach Realisierung des VB-Planes versiegelt. Zusammen mit den umgebenden Frischluftentstehungsgebieten der Kulturlandschaft und der intensiven Durchgrünung des Plangebietes wird der Verschlechterung des Mikroklimas entgegen gewirkt. Auch die Baumschulware trägt mit ihrer weitläufigen Aufstellung zur Verbesserung bei.</p>	<p>Die Realisierung des Vorhabens bedingt keine signifikante Verschlechterung des Mikroklimas.</p>
<p>Landschaftspotential</p>	<p>Das neue Mehrfamilienwohnhaus fügt sich in die Ortsrandbebauung ein und hat damit keinen unmittelbar prägenden Bezug zum Landschaftsbild.</p>	<p>M: Die vorhandene Bebauung des Plangebietes erhält, zusammen mit dem Mehrfamilienwohnhaus, eine intensive Durchgrünung aus heimischen Laubgehölzen.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass die Gesamtheit der grünordnerischen Maßnahmen die künftigen Beeinträchtigungen des Landschaftspotentials mildern werden.</p>
<p>Kultur und sonstige Sachgüter</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt</p> <p>Die Gesamtheit der baulichen Anlagen einschließlich der zum Verkauf bestimmten Baumschulware ist vor Vandalismus und Diebstahl zu schützen.</p>	<p>M: Das Plangebiet ist durch eine 1,5 m hohe Zaunanlage (Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) einzuzäunen. Dabei wird kein Mindestbodenabstand zugelassen.</p>	<p>Die Festlegung keinen Mindestbodenabstand zuzulassen, wirkt dem Hindurchschlüpfen der Kleinsäuger (Biotopvernetzung) entgegen. Diese Maßnahme ist dem möglichen Wildverbiss an der Baumschulware geschuldet.</p>
<p>Gesundheit des Menschen</p>	<p>Mögliche gesundheits-schädigende Emissionen können bei der Realisierung des Mehrfamilien-Wohnhauses nicht auftreten.</p> <p>Es gelten die für Dorf- und Mischgebiete geltenden Grenzwerte der TA-Lärm.</p> <p>Elektromagnetische Strahlungen und Blendwirkungen sind auszuschließen.</p> <p>Ein Erholungspotential ist nicht relevant.</p>	<p>M: Es empfiehlt sich für den Vorhabenträger vor Erarbeitung der Genehmigungsunterlagen für das Wohnhaus ein entsprechendes Schallschutzgutachten, nicht zuletzt auch wegen des Verkehrs (2.500 KfZ/Tag) auf der Glienicker Chaussee, anfertigen zu lassen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Einhaltung der TA-Lärm sind keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen für den Menschen zu erwarten.</p>

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Wirkungsgefüge Wechselwirkungen	Mögliche Beeinträchtigung der Biotopvernetzung durch die Einzäunung des Plangebietes.	M: Durch die Maschenweite von 5 cm werden Anflugopfer bei Vögeln vermieden. Die fehlende Bodenfreiheit des Zaunes wirkt der Biotopvernetzung entgegen.	Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren gravierenden Beeinträchtigungen entstehen.
Sonstige Umweltbelange	Sorgsamer Umgang mit Grund und Boden.	M: Als Vorhabenfläche wird ein bereits durch Bebauung vorgeprägter Standort am südlichen Ortsrand verwendet. Es wird also kein neuer Grund und Boden in Anspruch genommen.	Maßnahme entspricht genau den Festlegungen der Landesplanung.
	Rückbau	Im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ist eine Rückbauverpflichtung bzw. eine anderweitige Verwertung des Mehrfamilienwohnhauses aufzunehmen.	Diese Verpflichtung sichert den Fall einer Insolvenz des Vorhabenträgers ab (Vermeidung einer Investruine).

Ende der Tabelle

5 Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring

Die messtechnische Erfassung des Plangebietes erfolgte sowohl durch eine Ingenieurvermessung als auch durch eine fotografische Bestandsaufnahme. Dabei wurden Topographische Karten der *Landesvermessung und Geobasisinformation des Landes Brandenburg* und das *automatisierte Liegenschaftskataster des Landes* verwendet. Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Westbarnim wurde, nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (Ö.b.V.) in die Ingenieurvermessung übertragen. Die Erfassung der Vegetation erfolgte auf der Grundlage von Satellitenbildern und eigener Kartierung durch RIK⁷³ und durch mehrfache Begehung des Plangebietes durch einen Fachbiologen, der für den Entwurf ein entsprechendes Umweltgutachten fertigte³⁷.

*Messtechnische
Verfahren zur
Bestandsauf-
nahme des
Plangebietes*

Das Vorhaben lässt auf Grund seiner fehlenden Emissionen und Altlasten mit hoher Wahrscheinlichkeit keine unvorhersehbaren Auswirkungen erwarten. Es ist deshalb kein speziell auf das Vorhaben ausgerichtetes Monitoring notwendig.

*Monitoring
nicht not-
wendig*

⁷³ Bilddokumentation zur Bestandsaufnahme vom 16.02. und vom 09.11.2018 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ; RIK – Kontaktoffice DL Bertram Kastner, Gartenstraße 5 b in 16827 Alt Ruppin, Tel: 03391/77 13 80, Fax: 03391/77 13 81, Funk: 0176/617 455 57.

³⁷ Ebenda, Seite 35.

6. Zusammenfassung

Gemäß den Festlegungen des Baugesetzbuches ist bei einem Bebauungsplan für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem gesonderten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Inhalte des Umweltberichtes in der Anlage 1 zum BauGB aufgelistet und im Umweltbericht entsprechend abzuarbeiten.

Der Bauherr beabsichtigt als Vorhabensträger auf dem Betriebsgelände des *Schönfließer Pflanzenmarktes* ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten zu errichten. Eine Wohneinheit ist dabei für ihn selbst als Wohnsitz vorgesehen, zwei weitere sind im Zuge der Personalbindung als Mitarbeiterwohnungen gedacht. Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

Vorhabensträger ist Herr Rainer Wille als Inhaber und Betreiber des *Schönfließer Pflanzenmarktes*. Der unmittelbare Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch Gewächshäuser und umfangreiche Schau- und Verkaufsflächen, vorwiegend als Einschlagflächen für Baumschulenware, gekennzeichnet. Er ist damit dem Baumschulen- und Erwerbsgartenbau zuzuordnen.

Eine wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den OT Schönfließ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es empfiehlt sich die Planfläche künftig als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt für beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren.

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

Die jetzige Nutzungssituation des Plangebietes ist durch die gewerblich genutzte Fläche des Erwerbsgartenbaubetriebes, hier im speziellen Fall für eine Baumschule und einen Fachmarkt, gekennzeichnet. Neben einer großen Glashalle als Verkaufshaus existieren noch zwei weitere Gewächshäuser. Ein Büro- und Sozialgebäude dient der Verwaltung und den Angestellten des Fachmarktes als Sozialeinrichtung. Der größte Teil der Freifläche wird als Schau- und Verkaufsfläche für Baumschulware genutzt. Abgerundet wird das Betriebsgelände durch Zuwegungen und einer Reihe von Kundenparkplätzen. Die künftige Nutzungssituation des Plangebietes wird durch die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Wohnhauses für drei Familien nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes gekennzeichnet sein. Die übrige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird nicht verändert.

Letzten Endes stellt der Neubau des Mehrfamilienwohnhauses nur eine Verdichtung der vorhandenen Bausstruktur des Pflanzenmarktes dar, so dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Die äußeren Abmessungen des neuen Wohnhauses müssen sich an der vorgegebenen Größe des Baufeldes orientieren. Im Gegensatz zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes wurden im nunmehr vorliegenden Entwurf auch für die Bestandsgebäude des Pflanzenmarktes entsprechende Baufelder festgelegt. Dies geschah auf Empfehlung der Gemeinde Mühlenbecker Land um auch die vorhandenen Gebäude in das Planverfahren einzubeziehen. Dies sichert perspektivisch deren Fortbestand bzw. deren Weiterentwicklung.

Es wird für das Baufeld des geplanten Mehrfamilienwohnhauses keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben. Vielmehr wird die **maximale Gebäudegrundfläche**, untergliedert nach Haupt- und Nebenanlage, festgesetzt. Ebenso werden für die Baufelder der Bestandsgebäude des Pflanzenmarktes jeweils nur maximale Gebäudegrundflächen vorgegeben.

Die Grünordnungsplanung folgt **nicht** dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden können. Eine fachlich sinnvolle Kompensierung der Eingriffsmaßnahmen ist nach der HVE auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich. Zur Verfügung steht hierfür eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Auf der in Frage kommenden Fläche sind auf etwa 520 m² standortgerechte Feldgehölze aus einheimischen Pflanzen lt. Pflanzliste als „Vogelschutzpflanzung“ anzulegen. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m² ein „Echsenbiotop“ anzulegen.

Alle grundlegenden Grünordnungsmaßnahmen sind in der Planzeichnung als Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Auch die Abschirmung des neuen Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m breite, zweireihige Gehölzpflanzung vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes ist eine solche grundlegende Grünordnungsmaßnahme. Ebenso ist die Neuanpflanzung von 7 Stck. mittelkroniger Bäume zu sehen. Rund 32,4 % des Planbereiches sind als festgesetzte Grünfläche zu werten.

Entsprechend den Geobasisinformationen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) gehört der Ortsteil Schönfließ zum Großschutzgebiet (GSG) des *Naturparks Barnim*. Bestandteil des Naturparks ist auch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Westbarnim*. Letzteres umschließt den Ortsteil Schönfließ vollständig, spart aber die Ortslage und das Plangebiet selbst aus. Das Plangebiet gehört nicht zum Europäischen Schutzgebietsystem 2000, welches Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) umfasst. Diese Schutzgebiete befinden sich alle in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet, so dass irgendwelche Beeinflussung dieser durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuschließen ist.

Eine vegetationskundliche Kartierung erfolgte für den Planbereich durch Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2018. Einer Auswertung dieser Kartierung zu Folge kann eingeschätzt werden, dass das Vorkommen von Pflanzen die in der „Roten Liste des Landes Brandenburg“ aufgeführt sind im Plangebiet nicht gegeben ist.

Ebenso wie die vegetationskundliche Bestandsaufnahme erfolgte eine faunistische Erkundung des Plangebietes durch mehrere Begehungen im Zeitraum von März bis Juli 2018. Die Bestandsaufnahme umfasste dabei Avifauna, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Säugetiere und Insekten. Die Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte durch Verhören der Vogelstimmen bzw. durch Sichtung. Die Auswertung der faunistischen Bestandsaufnahme ergab, dass im Plangebiet außer der Bachstelze 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 Verän-

derung unterworfen sind. Dadurch hat das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Brutvögel.

An Hand der weiteren Einschätzung zum Artenschutz ist festzustellen, dass für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, wie Bachstelze, Haussperling, Kohlmeise und Star, sich durchaus eine Betroffenheit ergeben kann. Im Plangebiet wurde bei den Begehungen aber nur eine Bachstelze nachgewiesen. Um hier einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen des Nistplatzes bzw. des Brutreviers vermieden werden. So ist bei Gehölzentfernungen im Plangebiet zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist.

Zum Schutz der höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten sind bei Bauarbeiten an Gebäuden mit festgestellten Nistplätzen vor Baubeginn die alten Nistplätze zu entfernen. Es sind vor Beginn der neuen Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen bzw. das Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verloren gegangenem Brutplatz 1 Nistkasten aufzuhängen. Bachstelze, Blaumeise, Haussperling und Star hatten im Plangebiet keine Brutplätze und Reviere, so dass hier kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG erkennbar ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star, unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar.

Für die Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze, wie Amsel und Ringeltaube, kommt es mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes längerfristig gesehen zu einer Verbesserung ihrer Lebensräume, da umfangreiche Neupflanzungen von Feldgehölzhecken erfolgen. Ein Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG ist im Plangebiet nicht erfüllt. Auch für die Bodenbrüter der Wälder und Gehölze sowie Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen, wie Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke, kommt es auf Grund der Neuanlage von geschlossenen Hecken- und Buschpflanzungen zu einer Verbesserung der Situation. Dies wird insbesondere auf der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes der Fall sein. Die hier anzulegende „Vogelschutzpflanzung“ wird für diese Vogelarten eine Verbesserung bringen.

Entsprechend der Spezifik des Lebensraumes der Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft, wie z.B. Feldlerche, werden diese Vogelarten nur außerhalb des Plangebietes in der südlich gelegenen Feldflur bzw. ihren Randbereichen auftreten. Hier fungieren die Ruderalstreifen entlang des *Reitweges* als offene Sukzessionsbereiche. Eine Beeinflussung des Lebensraumes für diese Brutvögel ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

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

Innerhalb des Plangebiets wurden bisher keine Amphibien und Reptilien gefunden. Es ist aber trotzdem auf diese vor und während der Baumaßnahmen zu achten. Anlagebedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen in Bezug auf die Zauneidechse können nur bei Baufeldfreimachungen durch Abschieben des Oberbodens, den Rückbau von Gebäuden und

Befestigungen bzw. Neuversiegelung und dem dadurch bedingten Entfernen potentieller Quartiere bzw. Lebensräume erfolgen. Auf Grund der Bautechnologie sind Beeinträchtigungen für die Zauneidechsen beherrschbar. Beeinträchtigungen der Zauneidechsen erfolgen nur baubedingt im engen zeitlichen Rahmen, und mit Hilfe von Ausgleichsmaßnahmen sind diese konfliktfrei zu lösen. Sollten bei den noch durchzuführenden Frühjahrsbegehungen des Plangebietes durch den Fachbiologen Zauneidechsen festgestellt werden, so müssen diese in ein vorher anzulegendes „Echsenbiotop“ umgesiedelt werden. Das Echsenbiotop wird als 110 m² große Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes angelegt.

Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Säugetierarten festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Im Interesse der Vermeidung von Wildverbiss an der Baumschulware wird die Einzäunung ohne den sonst üblichen Mindestbodenabstand montiert. Daraus ergibt sich eine Trennwirkung für Kleinsäuger, die damit vom für sie interessanten „Nahrungshabitat Baumschule“ abgehalten werden.

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Auch wurden keine geschützten Insekten gefunden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht beschreibt und wertet aber auch die Auswirkung der geplanten Maßnahmen auf die menschliche Gesundheit. Er weist nach, dass die Geräuschmissionen durch ein Schallschutzgutachten vor der Genehmigungsplanung des Mehrfamilienwohnhauses zu überprüfen sind. Bezüglich der eventuell auf Dachflächen der Gebäude aufzubringenden Photovoltaik-Anlagen weist der Umweltbericht auf die Unbedenklichkeit der elektromagnetischen Strahlung und eventueller Blendwirkungen hin.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu verantworten sind. Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, werden die Eingriffsmaßnahmen durch die zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dabei erfolgt der endgültige Ausgleich außerhalb des Plangebietes aber noch im Gelände des Pflanzenmarktes. Als Kompensationsfläche steht hierzu im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes eine Fläche von 520 m² für eine „Vogelschutzpflanzung“ und 110 m² für die Anlage eines „Echsenbiotopes“ zur Verfügung. Hier entstehen neue geschützte Landschaftsbestandteile. Die Flächengrößen der genannten Ausgleichsmaßnahmen wurden an Hand einer Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Dabei wurde der Kompensationsfaktor 2:1 entsprechend den Hinweisen aus Pkt. 12.5 der HVE für Versiegelungen von „Böden allgemeiner Funktionsausprägung“ zu Grunde gelegt. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes, müssen im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger rechtlich vereinbart und im Grundbuch dinglich gesichert werden.

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauZVO	Bauplanungs- und Zulassungsverordnung
BauGB-MaßnG	Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
BbgLPIG	Brandenburgisches Landesplanungsgesetz
DE-Plan	Dorferneuerungsplan
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitate
GRZ	Grundflächenzahl
GSG	Großschutzgebiet, umfasst Naturparks und Biosphärenreservate
HN	Höhenangabe: Meter über Höhennull; (galt nur für die Neuen Länder und Ostberlin), Bezug auf Pegel Kronstadt.
KES	Klarstellungs- und Abrundungssatzung
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft, früher (DDR) – Landwirtschaftliche-Produktions-Genossenschaft
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LUGV	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
MMK	Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkennzeichnung
NHN	Höhenangabe: Normalhöhennull; Meter über Normalnull, gilt jetzt für Deutschland, Bezug auf Pegel Amsterdam.
NSG	Naturschutzgebiet
PV-Anlage	Photovoltaik-Anlage
ROG	Raumordnungsgesetz
RegBkPIG	Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (im Land Brandenburg)
SPA	engl.: Special Protection Areas; steht für Europäisches Vogelschutzgebiet



Anlagenteil

**Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Entwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36
„Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“,
Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ.
Umweltgutachten, Stand Dezember 2019**

Büro für Umweltplanungen – Dipl. Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue
Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178
Funk: 0171/5228040