

**BEBAUUNGSPLAN GML
NR. 36**

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

- Begründung -



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Schönfließ



Ruppiner Ingenieur Kooperation

Netzwerk freie Architekten und Ingenieure im Verbund

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

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

Vorentwurf

Projekt-Nr.: RIK 467/17

Freie Architektin:

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

Kontakt Office:

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

Planträger:	Gemeinde Mühlenbecker Land Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Tel. 033 056 / 84121 Fax 033 056 / 841-70
Vorhabenträger:	Rainer Wille Glienicke 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 Glienicke Chaussee 4 a-c 16567 Mühlenbeck, OT Schönfließ
Entwurfsverfasser:	Dipl. Landw. Bertram Kastner i. A. Freie Architektin Dipl.-Ing. Kathleen Gerth Weststraße 2 06785 Oranienbaum Wörlitz Tel. 034 904 / 490 265 Mobil 0160 / 236 0325

Alt Ruppin 30.12.2018

Verantw. Bearbeiter
Kontaktoffice DL Bertram Kastner

Ausfertigungs- Nr.: ... von 20

Die Dokumentation umfasst die
Seiten 1 bis 56 plus 1 Deckblatt
und in einem Zeichnungsteil drei
Zeichnungen



Inhaltsverzeichnis

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

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

Abbildungen

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

	Seite
Abb. 10: Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich. <i>(Foto RIK: P1010028.JPG)</i>	25
Abb. 11: Der <i>Reitweg</i> in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind. <i>(Foto RIK: P1010050.JPG)</i>	27
Abb. 12: Die Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ. Rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen. <i>(Foto RIK: P1010038.JPG)</i>	28
Abb. 13: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km. <i>(Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg)</i>	30
Abb. 14: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet. <i>(Quelle: Google)</i>	31
Abb. 15: Blick auf die Kompensationsfläche am südlichen Nebenweg der östlichen Grundstücksgrenze. Hier wird die Gehölzpflanzung aus nichtheimischen Gehölzarten durch eine „Vogelschutzpflanzung“ ersetzt. <i>(Foto RIK: P1010001.JPG)</i>	43

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

Zeichnungen

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

1. Vorbemerkungen

Der Bauherr beabsichtigt als Vorhabenträger auf dem Betriebsgelände des *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 Mehrfamilienwohnhauses mit 3 WE

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

Baugebiet ist dem § 35 BauGB zuzuordnen

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

Umgebung des Plangebietes ist als Baumschulen und Erwerbsgartenbau einzustufen

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

es ist ein qualifizierter Bebauungsplan notwendig

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

Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für Städtebaulichen-/ Erschließungsvertrag

Eine wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den OT Schönfließ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der am 18.03.2003 in Kraft getretene Flächennutzungsplan muss ent-

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist unumgänglich

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

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

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

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

*Änderung des
FNP im Parallel-
verfahren*

2. Anlass der Planung

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

*Antrag des
Vorhabenträgers
vom 29.06.2018*

3. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

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

*Gemeinde
Mühlenbecker
Land umfasst
vier Ortsteile*

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

*Verkehrs-
bindung von
Schönfließ*

³ Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land: Siehe Beschluss-Nr.: III/0669/18/30 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML. Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ sowie Beschluss-Nr.: III/0670/18 über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 08.10.2018.

Die Kreisstadt Oranienburg ist der Sitz des Landkreises Oberhavel⁴. Die Kreisstadt ist über die Autobahn A 10 in ca. 30 km Entfernung zu erreichen. Die großräumliche Lage von Schönfließ vermittelt die Abb. 1.

großräumliche Lage

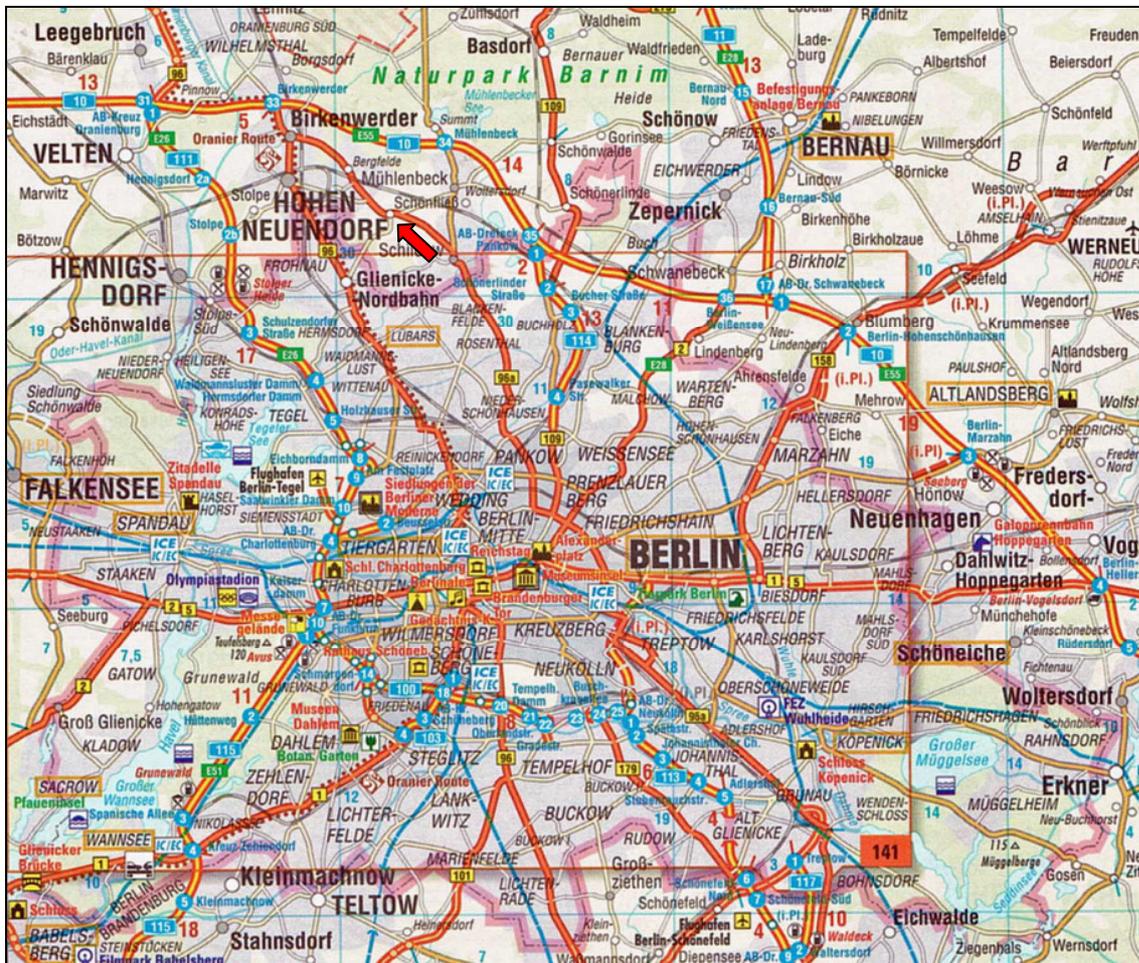


Abb. 1: Großräumliche Lage von Schönfließ. Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert. (Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG)

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

kleinräumliche Lage des Plangebietes

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

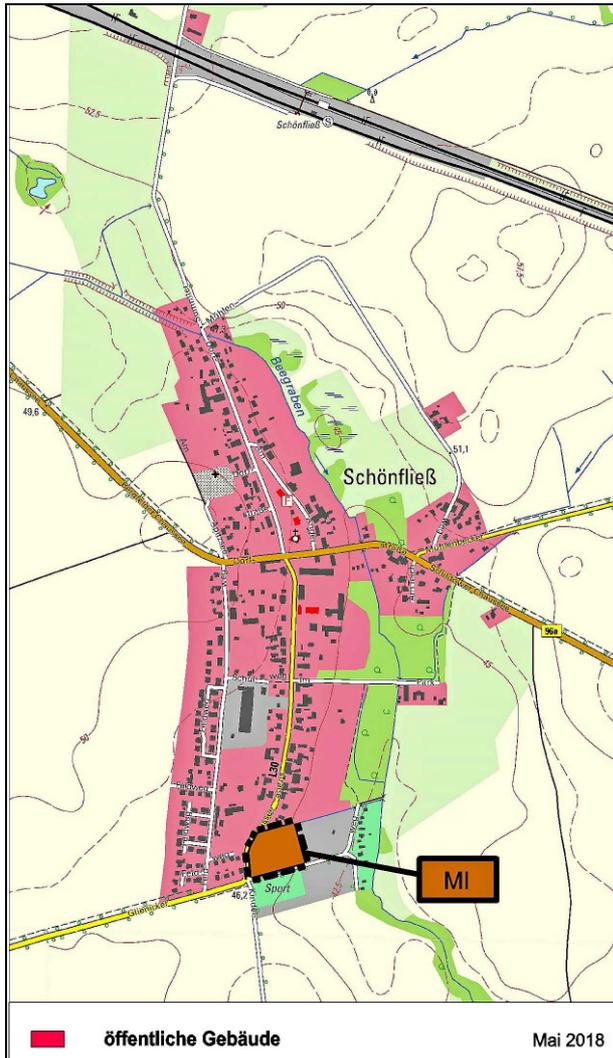


Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ.
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

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

Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.

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

Tabelle 1

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

*Geltungsbereich
des Plangebietes*

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

Die Koordinaten des Plangebietes betragen⁵:

Koordinaten

Hochwert: 5834639
Rechtswert: 32387665

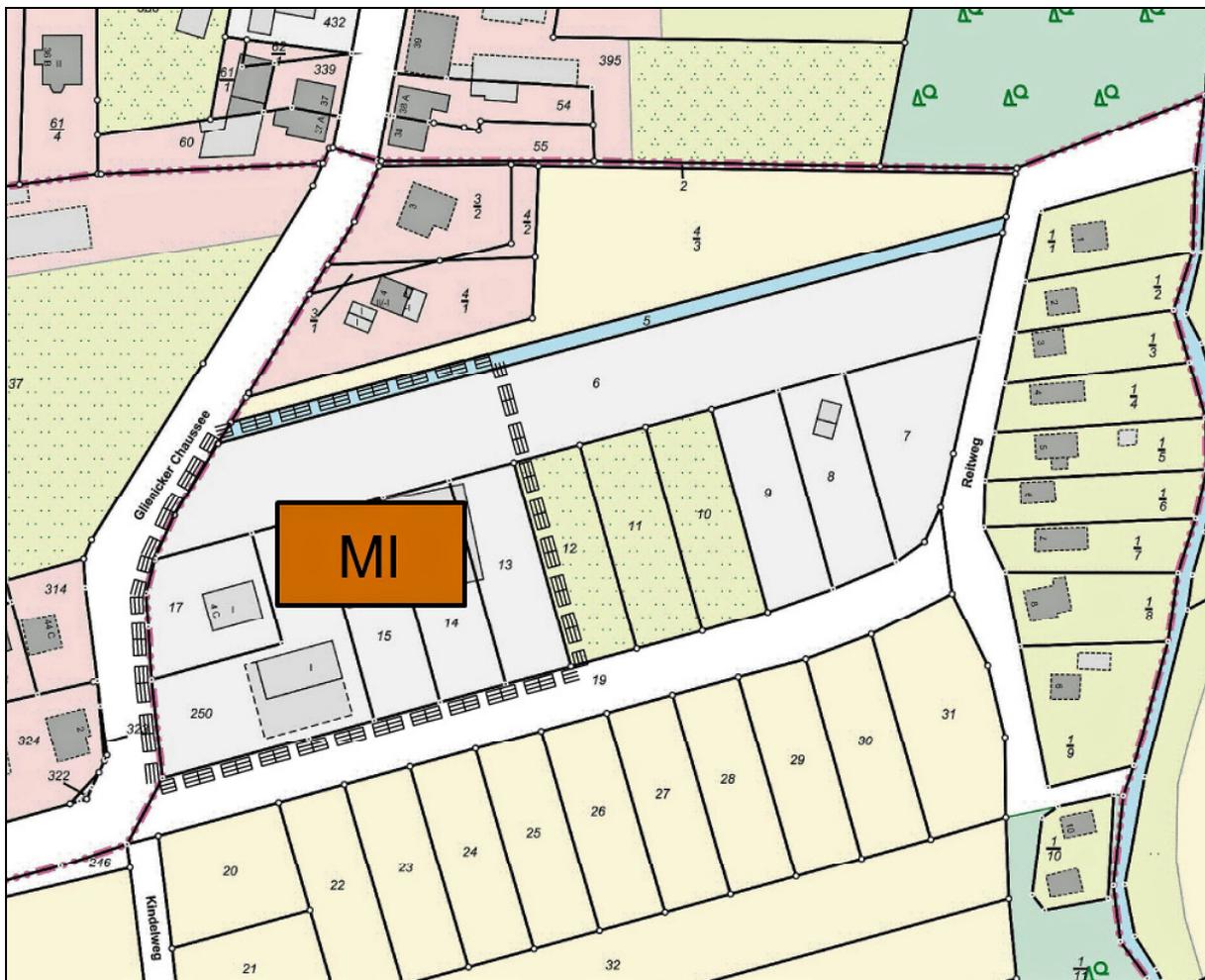


Abb. 3: Lage und Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ.

(Quelle: : Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

⁵ Die Angabe der Koordinaten beruhen auf dem Europäischen Terrestrischen Referenzsystem (ETRS89). Dies ist ein dreidimensionales geodätisches Referenzsystem, welches mit der europäischen Kontinentalplatte fest verbunden ist. Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) hat 1991 die Einführung des ETRS89 als einheitliches amtliches Lagesystem auch für Deutschland beschlossen.

4. Ziel und Zweck der Planung

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

Schaffung von Baurecht für ein Mehrfamilienwohnhaus

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

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

5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB¹ sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das heißt, dass die für die Aufstellung von Bauleitplänen relevanten Grundsätze der Raumordnung zu ermitteln und diese im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind. Die Ziele der Raumordnung sind bindend und können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung

5.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Die Ziele der Landesplanung basieren auf dem Raumordnungsgesetz (ROG)⁶ der Bundesrepublik Deutschland. Hier sind im § 8 die landesspezifischen Regelungen bezüglich der Ausarbeitung von Raumordnungsplänen für das jeweilige Bundesland (Landesweiter Rahmenplan) sowie Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne) formuliert.

Raumordnungsgesetz (ROG)

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

Landesentwicklungsplan

¹ Ebenda, Seite 8.

⁶ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

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

⁸ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II Nr. 24).

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

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

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

die Planungen berücksichtigen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung

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

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

Gemäß den hier dargelegten Zielen und Grundsätzen steht die geplante Bebauung des Plangebiets nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung der beiden Länder Berlin und Branden-

kein Widerspruch zur Raumordnung erkennbar

burg. Zu dieser Schlussfolgerung kommt auch die Stellungnahme der *Gemeinsamen Landesplanungsabteilung* zur Zielfrage betreffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes⁹. Das Vorhaben berücksichtigt im erweiterten Sinne die angestrebte Verdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes. Weder das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) noch der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) enthalten zeichnerische oder textliche Zielfestlegungen, die der Planungsabsicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Laut § 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG)¹⁰ des Landes Brandenburg wird die Regionalplanung als eine übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region definiert. Dabei werden die überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung in speziellen Strategiepapieren und Regionalplänen, vorgegeben. Solche Regionalpläne wären die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (ReP FW)¹¹ und die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Rohstoffsicherung (ReP-Rohstoffe)¹². Beide Sachlichen Teilpläne treffen für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Festsetzungen, sind also für den weiteren Planungsablauf ohne Relevanz.

*Gesetz zur
Regionalplanung*

*Sachliche
Teilpläne ohne
Relevanz für
die Planungen*

Ein weiterer zu beachtender Regionalplan ist der *Landschaftsrahmenplan*, der die ökologischen Zielvorstellungen für den Landschaftsraum vorgibt. Für den Landkreis Oberhavel wird z.Zt. ein solcher Landschaftsrahmenplan im Maßstab 1:50000 erstellt. Die wesentlichen Zielvorstellungen des künftigen Landschaftsrahmenplanes sind bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen und gelten auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies bezieht sich im vorliegenden Fall auf die Abschirmung der in der Landschaft dominierenden baulichen Anlagen, durch grünordnerische Maßnahmen. Dies würde theoretisch die großen Gewächshäuser des Pflanzenmarktes betreffen, die aber schon aus den Gegebenheiten des Pflanzenmarktes allseitig von Baumschulware und der zum Verkauf ausgestellten Pflanzen eingegrünt sind.

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

⁹ Stellungnahme der *Gemeinsamen Landesplanungsabteilung* des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 06.11.2018 (Aktenzeichen: GL5.12-0628/2018 (vBP) und 0249/92 (FNP)) zu den Zielfragen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36.

¹⁰ Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012, GVBl. I Nr. 13, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Februar 2014 (GVBl. I Nr. 07).

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

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

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

*Zielvorstellungen
des künftigen
Landschaftsrahmen-
planes werden
eingehalten*

5.3 Gemeindliche Planungen

Für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser ist am 18.03.2003 in Kraft getreten und muss entsprechend der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden. Entsprechend diesem Plan ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die jetzige Nutzung als Fläche für Baumschule und Erwerbsgartenbau entspricht auch dieser Darstellung. Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses auf dieser Fläche muss aber der Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren für das Plangebiet in ein Mischgebiet (MI) geändert werden (Abb. 4). Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).

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

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

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert aus dem Jahr 1996 ein wirksamer Landschaftsplan, der durch das damalige Amt Schildow aufgestellt wurde. Ein neuer Landschaftsplan ist z.Zt. in Aufstellung¹³.

Landschaftsplan

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

*keine Klarstellungs-
bzw. Gestaltungs-
satzung vorhanden*

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert eine Stellplatzsatzung¹⁴, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten ist. Diese ist besonders aus Sicht des hohen Publikumsverkehrs des Pflanzenmarktes bedeutsam, da sich hier ein größerer Stellplatzbedarf ergibt, der in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Stellplatzsatzung

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

¹ Ebenda, Seite 8.

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

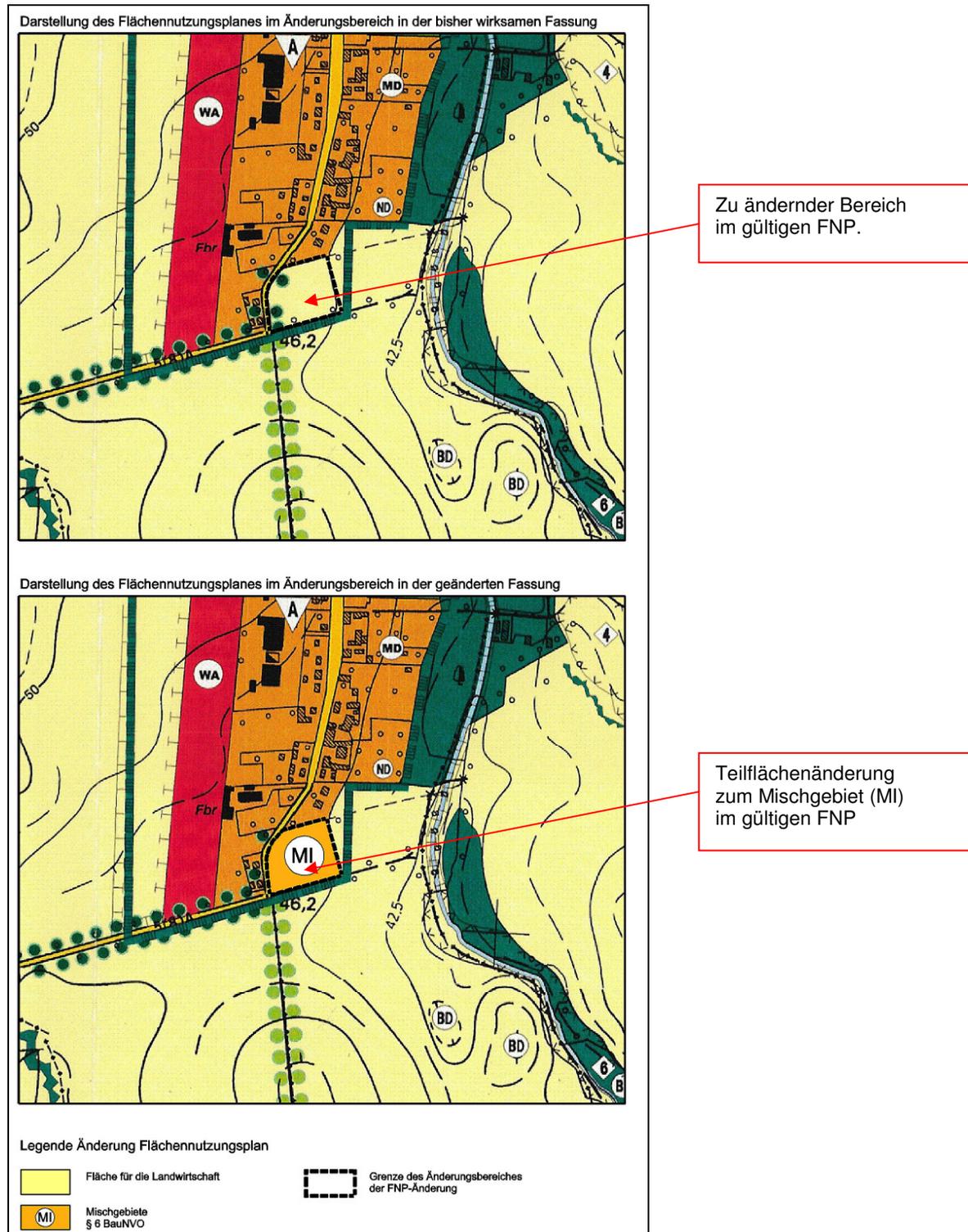


Abb. 4: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Schönfließ.
Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003

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

*Geomorphologie
der Bodenbildung*

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

*Höhenlage des
Plangebietes*

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

*Hydrologie des
Plangebietes*

6.1.2 Bodenkundliche Situation

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

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

6.1.3 Klimatische Situation

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

Klimawerte

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

Mesoklima

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

Tabelle 2

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

Phänologie:

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

Aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die umliegende Kulturlandschaft, mit ihren Grünland und Ackerflächen, der *Bieselheide* und dem *Frohnauer Forst* im Südwesten und im Westen, wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Dadurch werden große Temperaturschwankungen und höhere Verdunstungsraten ausgeglichen.

umgebende Kulturlandschaft übernimmt wichtige Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet

Neben der Sauerstoffproduktion ist die Vegetation zudem in der Lage, in gewissem Umfang Immissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus der Luft zu filtern. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen *Glienicker Chaussee* (L 30), innerhalb des Siedlungsbereichs liegen siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand vor.

siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen

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

lufthygienische Bedeutung der Baumschulware

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



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

6.1.4 Landschaftliche Situation

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

*Landschafts-
genese*

Wie das Satellitenbild (Abb. 7) zeigt, entwickelte sich Schönfließ als typisches Angerdorf mit einer Kirche im Zentrum. Um die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesstraße L 30 ordnen sich die ehemaligen dörflichen Hofstellen an, die heute vorwiegend als Wohngrundstücke genutzt werden. Die Randbereiche von Schönfließ sind teilweise durch neue Einfamilienhäuser gekennzeichnet.

*Schönfließ ist
ein typisches
Angerdorf*

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

*markante
Landschafts-
elemente*



Abb. 7: Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Schönfließ. Die Lage des Plangebietes ist rot markiert. Ausgedehnte Feldfluren umschließen das charakteristische Angerdorf. Östlich verläuft am Ortsrand von Nord nach Süd der *Beegraben* und ca. 800 m westlich das *Bieselfließ*. (Quelle: Google)

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

Grünzonen

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg befindet sich der Ort Schönfließ außerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes, innerhalb eines stärker besiedelten Gebietes (> 50 bis 1.000 Einwohner/km²)¹⁷. Dies wird mit den Beeinträchtigungen aus den vorhandenen Straßen B 96a und L 30 begründet. Auch liegt das Gebiet im Bereich der Warteschleife und am Rand der Einflugschneise des Flughafens Tegel (Flughöhen um die 300 m).

lt. Landschaftsprogramm gehört Schönfließ nicht zum störungsarmen Landschaftsraum

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

Plangebiet ist ein stark anthropogener Bereich einer Siedlungsfläche

¹⁷ Landschaftsprogramm Brandenburg, Stand Dezember 2000, Karte: Störungsarme Landschaftsräume; Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, Heinrich-Mann-Allee 103 in 14473 Potsdam, Fax: 0331 / 866 70 18, mail: pressestelle@mlur.brandenburg.de

6.1.5 Arten- und Biotoppotential

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

*Biotope im
Plangebiet*

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

Tabelle 3

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

¹⁸ Anlage zum Umweltbericht: Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, OT Schönfließ; vorläufiges Umweltgutachten, Stand Dezember 2018; Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue, Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178.

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

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

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



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

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

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



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

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



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

Zusammenfassend kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass die angetroffenen Biotope in der Bewertung ihrer Schutzbedürftigkeit alle als „nicht schutzbedürftig“ einzustufen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist deren Biotopwertigkeit als „mäßig bis gering“ einzuschätzen. Letzten Endes ist dies auch auf die starke anthropogene Prägung aus der Nutzung zurückzuführen. Zum Vorkommen geschützter Tierarten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Einschätzung gegeben werden. Es erfolgte zwar eine faunistische Bestandsaufnahme für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Säugetiere und Insekten im Zeitraum März bis Juli 2018 in Form von mehreren Begehungen. Die vorgefundenen Arten wurden kartiert und werden noch im künftigen Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist aber zum Zeitpunkt des Vorentwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht erfolgt¹⁸.

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

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

das Fehlen von Brutvögeln ist der intensiven Nutzung des Plangebietes geschuldet

¹⁸ Ebenda, Seite 23.

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

*Biotope in der
Umgebung des
Plangebietes*

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

Tabelle 4

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

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

Biotope im Norden

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

Biotope im Osten

Im **Süden** wird das Plangebiet durch den *Reitweg*, der als Schotterweg (Biotop 12653) die dortige Feldflur erschließt, begrenzt. Die Wertigkeit des Weges ist gering. Auf der Nordseite des Weges befindet sich eine ältere, lückige Baumreihe aus Eichen (Biotop 071422), die weiter südlich in eine Allee (Biotop 071412) übergeht (Abb. 11). Die Wertigkeit dieser Allee muss als hoch eingeschätzt werden. Sie unterliegt dem besonderen Schutz nach § 29 BNatSchG²⁰. Südlich bzw. südöstlich des Reitweges grenzen ein Sportplatz (Biotop10171) sowie ein Feldgehölz (Biotop 07112) an den Weg. Die Wertigkeit des Sportplatzes ist gering, die des Feldgehölzes hoch.

Biotope im Süden

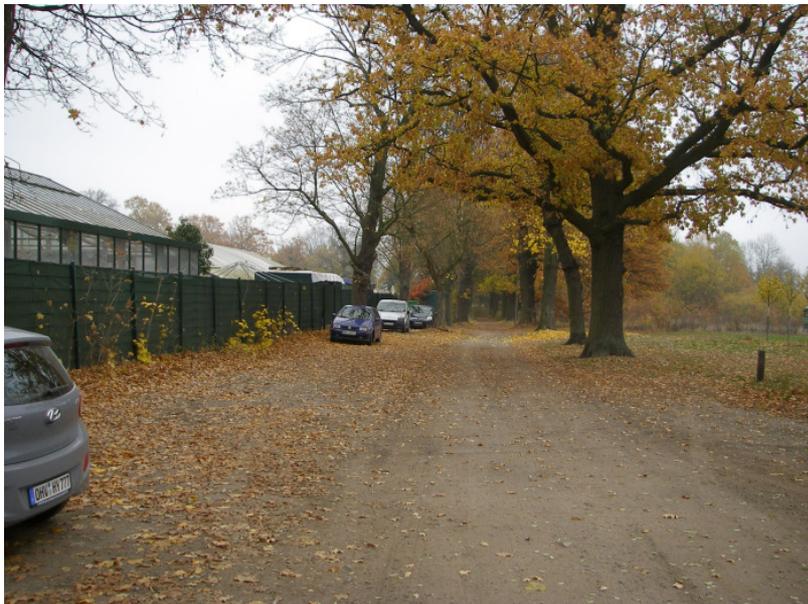


Abb. 11: Der *Reitweg* in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind.
(Foto RIK: P1010050.JPG)

²⁰ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Das Plangebiet wird im **Westen** von der asphaltierten *Glienicker Chaussee* B 96a (Biotop 12612) begrenzt. Die Chaussee wird auf ihrer Ostseite von einem gepflasterten Gehweg begleitet. Die vorhandenen Bankettstreifen wurden mit Grasland (Biotop 051522) begrünt, die regelmäßig gemäht werden. Die Wertigkeit von Straße, Gehweg und Bankettstreifen kann als sehr gering eingeschätzt werden. Westlich grenzen an die Straße Wohnbauflächen (Biotop 12260) und gewerbliche Bauflächen (Biotop 12310) mit Kfz-Werkstatt und Autohandel an. Diese Flächen haben eine geringe bis maximal mittlere Wertigkeit. Des Weiteren verläuft hier westlich der Chaussee eine ältere, lückige Baumreihe aus Eichen (Biotop 071422), deren Wertigkeit als hoch eingeschätzt werden muss (Abb. 12).

*Biotope im
Westen*



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

Die Gemeinde *Mühlenbecker Land* hat für ihre Ortsteile eine eigene Baumschutzsatzung²¹, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie auf Bereiche mit einem B-Plan anzuwenden ist. Da es sich beim Plangebiet um einen B-Plan handelt, gilt somit die Baumschutzsatzung. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet selbst keine, nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze, vorhanden.

*Baumschutz-
satzung*

Zusammenfassend ist für die Biotope der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes festzustellen, dass diese in der Regel eine geringe bis maximal mittlere Biotopwertigkeit besitzen. Ausnahmen bilden lediglich die alleeartigen Baumreihen am *Reitweg* (Südgrenze des

*zusammenfassende
Einschätzung der
Biotope der unmittel-
baren Umgebung*

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

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

6.1.6 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte

Entsprechend den Geobasisinformationen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) gehört der Ortsteil Schönfließ zum Großschutzgebiet (GSG) des *Naturparks Barnim*. Bestandteil des Naturparks ist auch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Westbarnim*. Letzteres umschließt den Ortsteil Schönfließ vollständig, spart aber das Plangebiet selbst aus. Die Grenze des LSG ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt. Sie verläuft entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 12 und folgt dann der südlichen Plangebietsgrenze, so dass der Reitweg mit in das LSG fällt.

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

Das Plangebiet gehört nicht zum Europäischen Schutzgebietsystem 2000, welches Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) umfasst. Die Abb. 13 zeigt die Lage und die räumliche Entfernung der umgebenden Schutzgebiete zum Plangebiet.²² Demnach sind diese Schutzgebiete in einer ausreichenden räumlichen Entfernung zum Plangebiet. Nördlich, in etwa 2,5 km Entfernung, liegt das Naturschutzgebiet (NSG) und das FFH-Gebiet *Toter See*. Nordöstlich, in 3 km Entfernung, befindet sich das NSG und FFH-Gebiet *Tegeler Fließtal*. Südöstlich, in ca. 3 km Entfernung, liegt das NSG *Schönerlinder Teiche*. Im Süden erstrecken sich, in einer Entfernung von etwa 1 km, das NSG *Kindelsee-Springluch* und, in einer Entfernung von ca. 3,5 km, das FFH-Gebiet *Eichwerder Moorwiesen*. Westlich schließt sich dann an das LSG *Barnim*, in einer Entfernung von etwa 5 km, das LSG *Stolpe* mit dem NSG *Schwimmhafenwiesen* an.

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

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

keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden

Nördlich des Plangebiets liegt der Gutsparkteich. Hierbei handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG²⁰ geschütztes Kleingewässer. Entlang der B 96a und der L30 ziehen sich außerhalb der Ortslage von Schönfließ Alleen, die nach § 29 BNatSchG geschützt sind. Ebenso ist die entlang der südlichen Plangebietsgrenze am *Reitweg* verlaufende, alleearartige Baumreihe aus älteren Eichen nach § 29 BNatSchG geschützt.

geschützte Biotope außerhalb des Plangebiets

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

Resumè

²⁰ Ebenda, Seite 27.

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

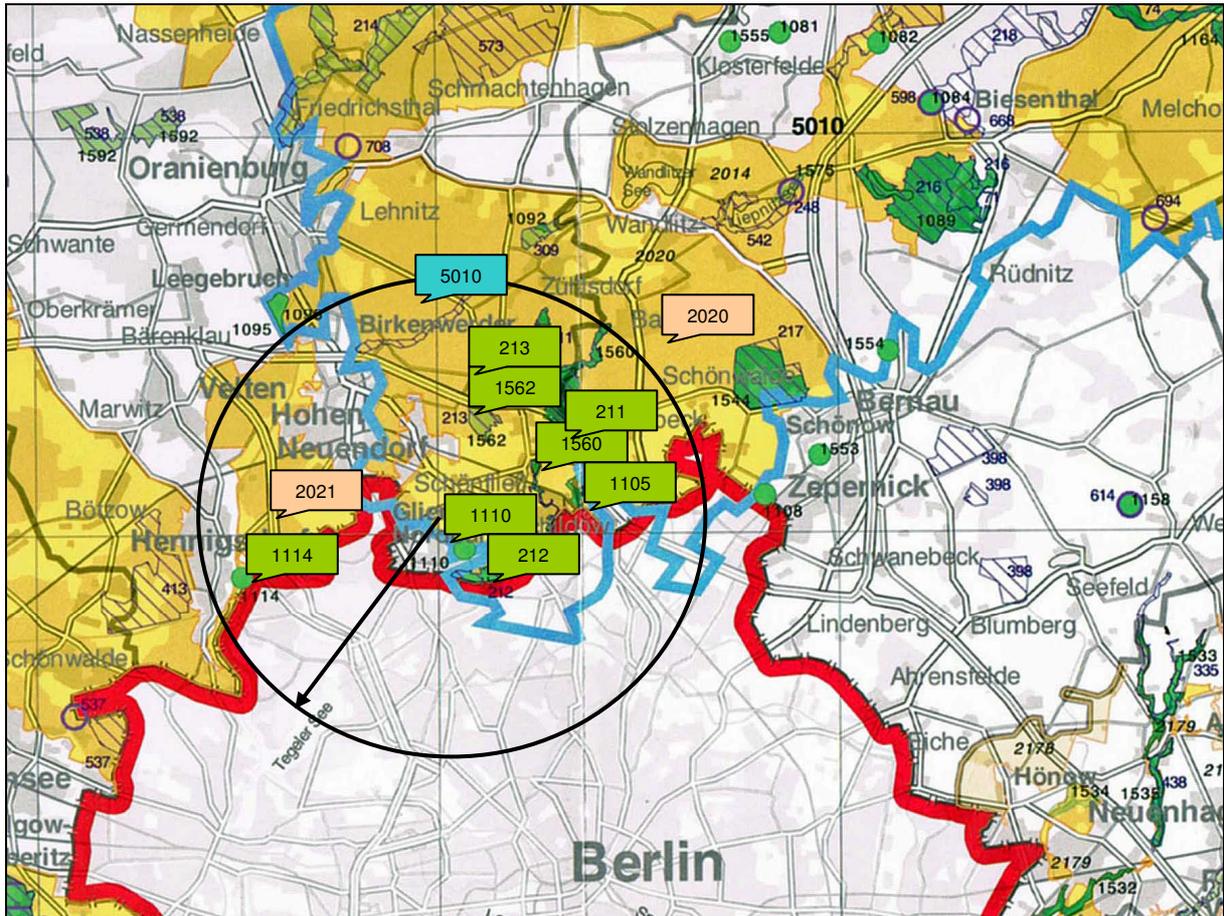


Abb. 13: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.

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

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

6.2 Nutzungssituation

6.2.1 Derzeitige Nutzungssituation

Die derzeitige Nutzungssituation des Plangebietes ist durch die gewerblich genutzte Fläche eines Erwerbsgartenbaubetriebes, hier im speziellen Fall für eine Baumschule und einen Gartenfachmarkt, gekennzeichnet. Neben einer großen Glashalle als Verkaufshaus existieren noch zwei weitere Gewächshäuser, die Häuser A und B. Ein Büro- und Sozialgebäude dient der Verwaltung und den Angestellten des Fachmarktes als Sozialeinrichtung. Der größte Teil der Freifläche wird als Schau- und Verkaufsfläche für Baumschulware genutzt. Abgerundet wird das Betriebsgelände durch Zuwegungen und einer Reihe von Kundenparkplätzen (Abb. 14).

*derzeitige
Nutzungs-
situation*

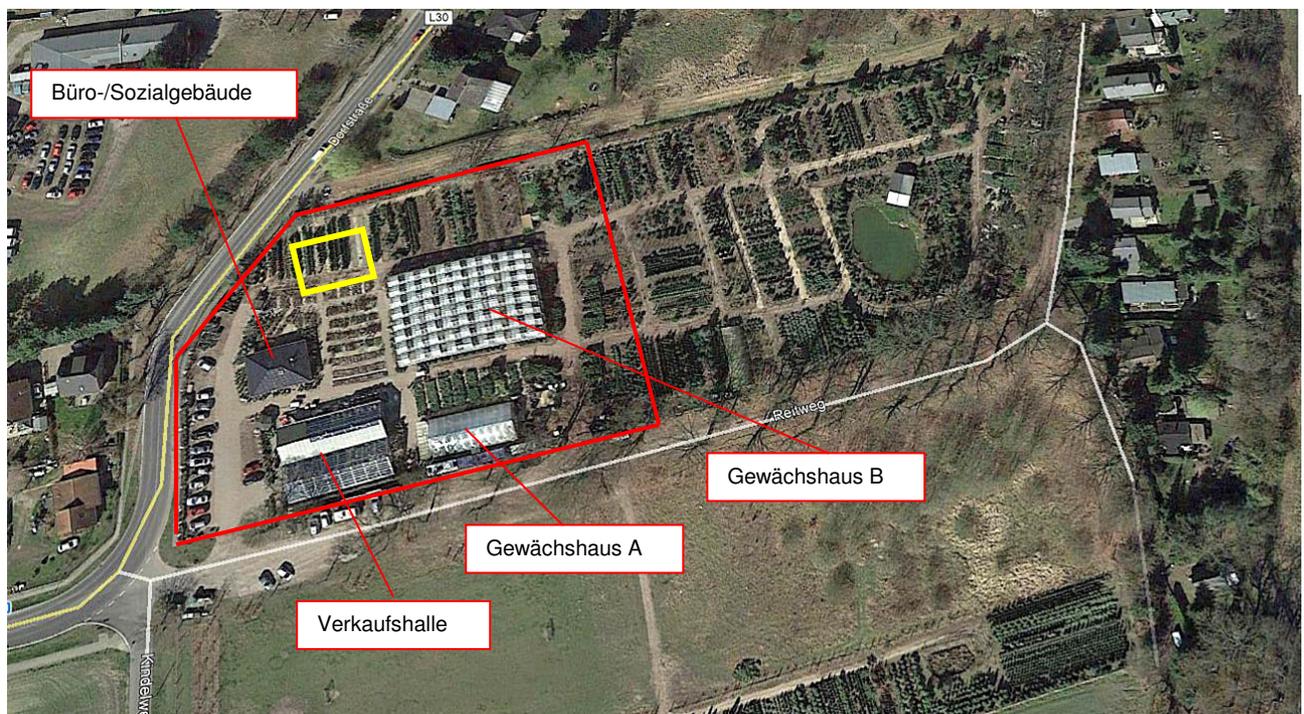


Abb. 14: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet.

(Quelle: Google)

6.2.2 Künftige Nutzungssituation

Die künftige Nutzungssituation des Plangebietes wird durch die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Wohnhauses für drei Familien nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes gekennzeichnet sein (siehe gelbe Markierung in Abb. 14). Die übrige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird nicht verändert. Es kommt lediglich das Wohnhaus neu hinzu, welches

*künftige
Nutzungs-
situation*

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

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

*städtebauliche
Einordnung*

6.3 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind z.Zt. laut Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Bodenverunreinigungen angeschnitten werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, und es ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren. Die Bodenverunreinigungen sind am Geruch bzw. an anderer Beschaffenheit, wie veränderter Farbe, gegenüber dem Normalzustand des Bodens zu erkennen. Die Schadstelle ist zu sichern, so dass eine weitere Ausbreitung der Bodenverunreinigung verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

*Altlasten sind
z.Zt. nicht
bekannt*

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln muss noch eine entsprechende Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eingeholt werden²³. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkrete Aussage dazu. Es gilt aber bereits jetzt schon, dass es bei eventuellen Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten verboten ist, diese zu berühren oder deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist zu sichern und sofort der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei zu melden²⁴.

Kampfmittel

6.4 Medientrassen

Die Ortslage *Schönfließ* ist trink- und abwasserseitig komplett erschlossen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen ist, verlaufen entlang der *Glienicker Chaussee* (L 30). Der genaue Verlauf der Trink- und Abwasserleitungen muss im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger am B-Planverfahren durch die einzuholenden Stellungnahmen zum Vorentwurf noch erfragt werden. Die entsprechenden Trassen sind dann in die Planzeichnung des Entwurfes zu übertragen

*Plangebiet
ist mit Trink-
und Abwasser
erschlossen*

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

²⁴ Es gelten insbesondere die § 2 und 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Brandenburg – KampfmV vom 23. November 1998 (GVBl. II/98 S. 633), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Juli 2009 (GVBl. I S. 262).

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

Löschwasserversorgung

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

Elektroerschließung

6.5 Denkmale und Bodendenkmale

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

im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Nach § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes²⁵ sind Fundstellen bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und es ist eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen und wissenschaftliche Untersuchungen, wie archäologische Grabungen, gehen zu Lasten des Bauherren. Dies kann unter Umständen eine zusätzliche finanzielle Belastung bei der Realisierung der jeweiligen Vorhaben bedeuten. Die Baubetriebe sind darauf hinzuweisen, dass alle archäologischen Funde nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG abgabepflichtig sind.

Behandlung unerwartet freigelegter archäologischer Funde

7. Planerische Umsetzung

7.1 Beschreibung des Planvorhabens

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

Planvorhaben

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

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

7.1.1 Baukörper

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

Baukörper

*Terrassen,
Balkone*

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

*Dachform und
Dacheindeckung*

Die äußeren Abmessungen des Baukörpers müssen sich an der vorgegebenen Größe des Baufeldes orientieren. Letztere ist in der Planzeichnung an der Längsfront mit 20,0 m und in der Bebauungstiefe mit 15,0 m angegeben. Die Traufhöhe liegt bei ca. 5,90 m, die Firsthöhe beträgt etwa 8,70 m.

*Gebäude-
abmessungen*

Die Fassaden des Baukörpers werden als Putzfassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) nach der neuesten Energieeinsparverordnung²⁶ ausgebildet. Die Außenfenster sind mit dreifacher Wärmeschutzverglasung vorgesehen, ebenso die Fenstertüren der Terrassen und Balkone. Ein erhöhtes Schalldämmmaß ist für die Fenster bzw. Fenstertüren an der West- und an der Nordfassade wegen der höheren Fahrzeugfrequentierung auf der benachbarten Glienicker Chaussee notwendig. Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfsplanung einen diesbezüglichen Schallschutznachweis durch ein autorisiertes Ingenieurbüro erarbeiten zu lassen²⁷.

*Fassaden-
dämmung,
Fenster und
Fenstertüren*

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

Außentüren

7.1.2 Funktionelle Gestaltung

Wie ausgeführt, besteht das geplante und nicht unterkellerte Gebäude aus 2 Vollgeschossen. Eine Unterkellerung wäre wegen des hohen Grundwasserstandes mit zusätzlichen Kosten, z.B. „Weiße Wanne“ o.ä., verbunden.

*keine Unter-
kellerung*

²⁶ Es gilt zur Zeit die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014): Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl.I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I S. 1789).

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

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

Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung²⁸ ist das Gebäude der Gebäudeklasse 2 zuzuordnen, da der Fußboden des letzten Geschosses in dem Aufenthaltsräume vorgesehen sind, unter 7,0 m gegenüber der OK des Geländes liegen wird.

*Gebäude-
klasse 2*

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

*zentrales
Treppenhaus*

An das Treppenhaus schließen sich jeweils die Wohnungseingänge einer jeden Geschossebene an. Da ein zweiter Rettungsweg aus den Geschossen baulich nicht geplant und auch bauordnungsrechtlich nicht notwendig ist²⁹, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Hierzu sind rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf vorzusehen. Im Brandfall wird der Freilauf durch entsprechend, in die Türzargen eingebaute Rauchdetektoren gesperrt, so dass sich die angesteuerte Tür automatisch schließt. Dies stellt einen zusätzlichen Schutz vor unkontrollierten Raucheintritt in das Treppenhaus dar.

*brandschutz-
technische
Aufwertung
des Treppen-
hauses*

7.1.3 Individueller Wohnbereich

Die Wohnungen sind altengerecht³⁰ zu planen, wobei für die Wohnung im Erdgeschoss die Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer zu Grunde zu legen sind. Dabei gilt als bestimmendes Element der Barrierefreiheit zum Drehen und Wenden die Bewegungsfläche 1,20 x 1,20 m und für Rollstuhlfahrer 1,50 x 1,50 m. Dabei muss die Mindesttiefe vor Bett und Möbeln bei der Barrierefreiheit 0,90 m und bei Rollstuhlfahrern 1,50 m betragen. Bei der Ermittlung der notwendigen Raumgrößen dürfen sich diese Bewegungsflächen überlagern. Der Wohnungszuschnitt und die jeweiligen Raumgrößen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dies ist der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Architekten vorbehalten.

*barrierefreie
Wohnungen*

²⁸ Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 - Nr. 14, vom 20 Mai 2016, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 – Nr. 25).

²⁹ Nach § 33, Abs. 2 kann auf den zweiten Rettungsweg verzichtet werden, wenn ein sicher zu erreichender Treppenraum vorhanden ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

³⁰ Es gilt jetzt die DIN 18040 Teil 2 (Wohnungen), sie ersetzt die DIN 18025-1 (Barrierefreie Wohnungen – Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) und die DIN 18025-2 (Barrierefreie Wohnungen). Die DIN 18024-1 (Barrierefreies Bauen – Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze) wird durch die neue DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) ersetzt. Des weiteren gilt für die DIN 18024-2 (Barrierefreies Bauen – Straßen, öffentlich zugängliche Gebäude) jetzt die neue DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude).

7.1.4 Baukonstruktion

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

7.1.5 Haustechnik

7.1.5.1 Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne Trinkwasserversorgungsnetz ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN EN 806 ³¹ zu planen und auszuführen. Die Übergabe aus dem öffentlichen Netz erfolgt im Hausanschlussraum des EG, wo auch die zentrale Zähl- und Filtereinrichtung untergebracht wird. Der überschlägige Trinkwasserbedarf beträgt etwa 5,4 m ³ /Tag.	<i>Trinkwasser-einspeisung</i>
Die Trinkwasserleitungen werden im Erdgeschoss innerhalb des Fußbodenaufbaues bis zu den Installationsschächten in den Sanitärzellen verlegt. Von hier aus wird das Trinkwasser über Steigleitungen bis in die Wohnungen verteilt. Angedachte Versorgungsschächte in den Sanitärzellen bzw. Bädern	<i>Trinkwasser-installation</i>

³¹ Die Anforderungen und die technischen Regeln für Trinkwasserinstallationen sind in der Europäischen Norm DIN EN 806 einschließlich der deutschen Ergänzungsnorm DIN 1988, Teile 100, 200 und 300 enthalten.

kommen diesem System sehr entgegen und garantieren kurze Installationswege. Vor Eintritt in den Schacht erhalten die Steigeleitungen die notwendigen Absperrarmaturen mit Entleerungseinrichtungen. Als Rohrleitungsmaterial ist Edelstahlrohr bis zu den Einbaupunkten der Auslaufarmaturen vorzusehen. Alternativ kann Kupfer als Verteil- und Steigeleitungen, sowie PEX Kunststoffrohr als Anschlussleitungen innerhalb der Sanitärzellen verwendet werden. Die letztendliche Auswahl des Rohrmaterials ist jedoch abhängig von der Trinkwasserqualität des Versorgungsgebietes und wird nach Vorliegen der Trinkwasseranalyse getroffen.

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

Das **Entwässerungssystem** des künftigen Mehrfamilienwohnhauses wird entsprechend der DIN 1986-100³² geplant. Das anfallende Abwasser besteht ausschließlich aus Sanitärabwasser. Die Abwasserentsorgung innerhalb und außerhalb des Gebäudes erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende Regenwasser der Dachentwässerung ist gesondert abzuführen. Weitere Einzelheiten hierzu sind mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen abzuklären.

Entwässerung

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

Schmutzwasser

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

*weiterführende
Planung*

7.1.5.2 Wärmeversorgung

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

*Gas-Brennwert-
Heizungsanlage*

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

*Sonnenkollektoren
zur Brauchwasser-
erwärmung*

³² Hausentwässerungssysteme sind nach der DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - in Verbindung mit den europäischen Normen DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu planen und auszuführen. Dabei gilt die DIN EN 12056: Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden – gilt nur in Ausnahmefällen.

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

Wärmebedarf

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

*Heizungs-
installation*

7.1.5.3 Lüftung

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

Lüftung

7.1.5.4 Elektroinstallation

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

*Elektro-
installation*

7.1.5.5 Brandmeldeanlage

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

*keine automa-
tische Brand-
meldeanlage*

7.1.5.6 Notrufanlage

Eine Notrufanlage ist nicht vorgesehen.

*kein
Notrufsystem*

7.1.5.7 Sicherheitsbeleuchtung

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

*Sicherheits-
beleuchtung*

7.1.5.8 Satellitenempfangsanlage

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

Kopfstation

7.1.5.9 Telefonanlage

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

*keine zentrale
Telefonanlage*

7.1.5.10 Türsprechanlagen

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

*Türsprech-
stellen*

7.1.5.11 Personenaufzug

Es ist vorerst kein Personenaufzug im Gebäude vorgesehen.

keine Aufzugsanlage

7.1.5.12 Blitzschutzanlage

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

Blitzschutz

7.1.5.13 Müllentsorgung

Besondere mülltechnische Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt durch im Außenbereich aufgestellte Müllcontainer, die entsprechend mit Begrünung einzuhausen sind. Es wird eine Mindestfläche von 10 m² benötigt. Der Standort ist in der Planzeichnung an der nordwestlich gelegenen neuen Zufahrt zum Mehrfamilienwohnhaus nachgewiesen.

*Müllent-
sorgung*

7.2 Außenanlagen

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

*Außen-
anlagen*

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

*befestigte
Flächen*

³³ Es gilt die Normenreihe DIN VDE 0185 Teil 1 bis 4 als Grundlage für den allgemeinen Blitzschutz. Die Normenreihe 0185 ist wie folgt gegliedert – Teil 1: Allgemeine Grundsätze, Teil 2: Risiko Management, Abschätzung des Schadensrisikos für bauliche Anlagen, Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen, Teil 4: Schutz von elektrischen und elektronischen Systemen in baulichen Anlagen.

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

Das fußläufige Wegesystem ist mit einer Mindestbreite von 1,50 m zu planen. Stellplätze, Zufahrt und Hauptverkehrswege sind für Achslasten von 12 t (Bauklasse IV) auszulegen. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde *Mühlenbecker Land*¹⁴ sind für das neue Mehrfamilienwohnhaus 4 Stellplätze und für den Pflanzenmarkt 26 Kundenparkplätze vorzuhalten³⁴.

Stellplätze

Stellplatzsatzung

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

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

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

7.3 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die befestigte Zufahrt aus dem *Reitweg*. Die nutzbare Straßenbreite beträgt hier 7,81 m. Der *Reitweg* zweigt aus dem südwestlichen Kreuzungsbereich der *Glienicker Chaussee* (L 33) ab. Diese Zufahrt ermöglicht auch die Anfahrt größerer Fahrzeuge, wie z.B. dreiachsige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge³⁵.

*Zufahrt zum
Plangebiet
aus dem
Reitweg*

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

*neue Zufahrt
zum geplanten
Wohnhaus*

¹⁴ Ebenda, Seite 16.

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

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

³⁵ Siehe Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln; diese Empfehlung wurde 2007 durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06 ersetzt.

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

*Trinkwasser-
und Abwasser-
anschluss*

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

Elektroanschluss

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

Gasanschluss

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

Kommunikation

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

Müllentsorgung

7.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

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

*Löschwasser-
bedarf 48 m³/h*

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

*Löschwasser-
entnahme*

Da beim neuen Mehrfamilienwohnhaus die Höhen der Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Fensterbrüstungen unter 8 m über Gelände liegt, sind nach § 33 Abs. 3 BbgBO keine zusätzlichen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr notwendig³⁷.

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

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

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

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

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

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

Feuerwehrstellfläche

Weitere Aussagen zur Löschwasserversorgung und den Flächen für die Feuerwehr sind einem künftigen Brandschutzkonzept und den dazugehörigen Feuerwehrplänen vorbehalten. Beide Dokumente sind im Zusammenhang mit der Beantragung der Baugenehmigung für das Mehrfamilienwohnhaus einzureichen. Das entsprechende Brandschutzkonzept ist nach der vfdb-Richtlinie³⁸ sowie der dazugehörige Feuerwehrplan nach DIN 14095³⁹ auszuarbeiten und mit der Kreisbrandbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Brandschutzkonzept und Feuerwehrplan ist erforderlich

7.5 Grünordnung

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

Grundprinzipien

- Flächen mit „Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.
- Abschirmung des Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m breite Strauchpflanzung aus einheimischen Arten an der Ost- und an der Südseite vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes.
- Neupflanzung von insgesamt 10 Stck. mittelhohen Bäumen lt. Pflanzliste, insbesondere an der Nordgrenze und an der Glienicker Chaussee.
- Aus naturschutzfachlichen Gründen sind im Plangebiet keine abschließenden Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur endgültigen Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes möglich.

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

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

²⁰ Ebenda, Seite 23.

Laut Umweltbericht ist die **Kompensation** der Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme nur außerhalb des Plangebietes möglich. Entsprechend der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird hierfür eine Fläche von etwa 630 m² benötigt. Zur Verfügung steht eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Die in Frage kommende Fläche betrifft die Flurstücke Nr. 8, 9 und 10 der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ.

Kompensation außerhalb des Plangebiets aber im Gelände des Pflanzenmarktes

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



Abb. 15: Blick auf die Kompensationsfläche am südlichen Nebenweg der östlichen Grundstücksgrenze. Hier wird die Gehölzpflanzung aus nichtheimischen Gehölzarten durch eine Vogelschutzpflanzung ersetzt. (Foto RIK: P1010001.JPG)

Auf der in Frage kommenden Fläche sind auf 520 m² standortgerechte Feldgehölze aus einheimischen Pflanzen lt. Pflanzliste als „Vogelschutzpflanzung“ anzulegen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung in der freien Natur zu beachten⁴⁰.

Vogelschutzpflanzung

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

Echsenbiotop

⁴⁰ Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 23. Oktober 2013 (Abl.Bbg. Nr. 44 S. 2812).

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

*dingliche Sicherung
der Kompen-
sationsfläche*

8. Begründung der einzelnen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet ist ein **Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)⁴¹ festgesetzt. Damit ist die Zulässigkeit der baulichen Anlage auf das Wohnen und auf die Unterbringung von Gewerbebetrieben orientiert, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Die textlichen Festsetzungen grenzen dabei die Zulässigkeit eindeutig nur auf Wohngebäude und auf Gartenbaubetriebe ein (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 und 6 BauNVO). Alle anderen im § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Zulässigkeiten werden damit ausgeschlossen.

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

8.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird für das Baufeld des geplanten Mehrfamilienwohnhauses keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben. Vielmehr wird die maximale Gebäudegrundfläche festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Grundfläche, wie z.B. durch Garagen und Nebenanlagen entsprechend den Festsetzungen des § 14 BauNVO ist nicht möglich. Diese müssen sich im Rahmen der vorgegebenen Grundfläche bewegen.

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

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

*Höhe der bau-
lichen Anlage ist
durch die Zwei-
geschossigkeit
definiert*

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

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

8.3 Baugrenzen

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

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

Baugrenzen

8.4 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

*z.Zt. keine
Leistungen
bekannt*

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

*Leistungs-
gräben*

8.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

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

*Zufahrt zum
Plangebiet*

Für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses soll an der Nordwest-Ecke eine neue Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee* geschaffen werden. Diese Zufahrt ist notwendig, damit für die Bewohner zu jeder Zeit die Erreichbarkeit ihres Grundstücks, auch während der Schließzeiten des Pflanzenmarktes, möglich ist. Auch hier werden die Zufahrt und die sich anschließenden Verkehrsflächen ausschließlich privat genutzt. Sie sind in der in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen festgesetzt.

*neue Zufahrt
zum geplanten
Wohnhaus*

⁴² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I, S. 3465).

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

8.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser

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

*oberflächen-
naher Grund-
wasserstand*

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

*Versicker-
ungsprinzip
im Plangebiet*

Das Planungsprinzip zur Regenwasserableitung stellt klar, dass nur die örtliche Versickerung erfolgen kann. Dies ist dadurch begründet, weil das anfallende Niederschlagswasser nur atmosphärische Verunreinigungen und keinerlei zusätzliche Belastungen aus Lager- bzw. Produktionsprozessen enthält. Damit wird der wasserführende Grundwasserhorizont nicht durch punktuelle Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser wäre nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)⁴³ durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

*keine Verun-
reinigungen
des Nieder-
schlagswassers*

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

*Wasserhaltungs-
maßnahmen sind
erlaubnispflichtig*

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

*tiefe Erdauf-
schlüsse*

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

*Haftung des
Bauherren*

⁴³ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1, Absatz 76 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)).

8.6.2 Geländeregulierungen

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

Geländeregulierungen sind nicht notwendig

8.6.3 Grünordnungsplanung

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

Kompensation des Eingriffs ist nur außerhalb des Plangebiets möglich

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

grundlegende Grünordnungsmaßnahmen

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

Pflanzliste

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

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

Lichtspektrum

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einzäunung erscheinen bauordnungsrechtlich sinnvoll, um einem gewissen „Wildwuchs“ bei den Einzäunungen entgegen zu wirken. Die Art der Ausführung entspricht hier auch den meisten Einzäunungen in der Umgebung des Plangebietes. Allerdings wird auf den wegen der Biotopvernetzung sonst üblichen Bodenabstand von 15 cm verzichtet. Dies ist dem möglichen Wildverbiss an der Baumschulware

Einzäunung

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

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

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

*keine
Festsetzungen
zur Gestaltung
notwendig*

8.7 Nachrichtliche Übernahmen

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

LSG-Grenze

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

Medientrassen

9. Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

9.1 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz

Die Tabelle 5 gibt einen Überblick über die Struktur und den Umfang der geplanten Flächenfestsetzungen, so wie sie sich als Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt. Wie die Tabelle 5 zeigt, sind rd. 32,3 % des Planbereiches als festgesetzte Grünfläche zu werten.

Flächenbilanz

Die Tabelle 5 zeigt auch, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die bereits überbauten Flächen des Pflanzenmarktes und die Stell- und Einschlagplätze für die Baumschulware dominiert wird. Allein die Gewächshäuser für Anzucht und Verkauf, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude machen rd. 22,6 % der Geltungsbereichsfläche aus. Hinzu kommen noch einmal etwa 25 % Flächenanteil für die Stell- und Einschlagplätze der Baumschulware. Dagegen nimmt sich der Flächenanteil des neuen Baufeldes für das Mehrfamilienwohnhaus mit 3,6 % eher bescheiden aus.

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

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

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

Tabelle 5

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

9.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung

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

Kompensationsfläche außerhalb des Plangebiets

9.3 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

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

keine Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung erkennbar

9.4 Belange des Verkehrswesens - Verkehrserschließung und Verkehrsaufkommen

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

neue Zufahrt für PKW als Forderung an die Verkehrserschließung

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

keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten

Bezüglich notwendiger Bauarbeiten an öffentlichen Straßen, Wegen (auch Geh- und Radwege) bzw. der zugehörigen Straßengräben und Böschungen, haben die verantwortlichen Baubetriebe rechtzeitig (mind. vier Wochen vorher) einen Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung⁴⁶ zu stellen.

Verkehrsraumeinschränkung

⁴⁶ Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 06. März 2013 (BGBl. I Nr. 12 S. 367, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06. Oktober 2017 (BGBl. I S.3549).

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

*neue Zufahrten
zu öffentlichen
Verkehrsflächen*

9.5 Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen

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

*keine
negativen
Auswirkungen auf
die Gesundheit
des Menschen*

Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des neuen Wohnhauses eine Einschätzung zum Außenlärmpegel der westlich gelegenen *Glienicker Chaussee* vornehmen zu lassen. Aus einer solchen Einschätzung sind dann die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen nach DIN 4109-1²⁷ abzuleiten.

*Einschätzung des
Außenlärmpegels
für weiterführende
Planungen notwendig*

Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses im Betriebsgelände eines Pflanzenmarktes wohnen und demnach höhere Lärmemissionen aus dem normalen Betrieb eines Mischgebietes hinnehmen müssen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)⁴⁷, genauer gesagt, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁴⁸, legt die Grenzwerte für die jeweiligen Plangebiete fest (Tabelle 6).

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

Tabelle 6: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete.
(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm).

Tabelle 6

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

²⁷ Ebenda, Seite 34.

⁴⁷ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)).

⁴⁸ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnzAT 08.06.2017 B5).

9.6 Belange der Energieversorgung

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

*Absicherung
der Energie-
versorgung*

9.7 Belange der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung

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

*Absicherung
Trink- und
Abwasser*

9.8 Belange der Gasversorgung

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

*Absicherung
Gasanschluss
für Zentral-
heizung*

9.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft

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

*keine Belange
der Land- und
Forstwirtschaft
berührt*

9.10 Belange der Bodenordnung

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

*keine Bodenord-
nung notwendig*

9.11 Belange der Geologie und des Bergbaus

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

*keine Belange von
Geologie und
Bergbau berührt*

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

9.12 Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes

Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes werden nach bisherigen Erkenntnissen bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Zu beachten ist der unmittelbar hinter der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben, der als Vorfluter in den *Beegraben* mündet (siehe auch Abb. 7 auf Seite 22).

keine Belange von Wasserwirtschaft und Gewässerschutz berührt

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

evtl. Erkundungspegel beachten

Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, die Errichtung und den Betrieb solcher Messstellen sowie Probebohrungen nach § 91 WHG⁴⁵ zu dulden hat.

Duldung von Messstellen und Probebohrungen

10. Kosten für Planung und Rückbau

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

Kosten im Durchführungsvertrag regeln

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

Rückbauklausel

11. Zusammenfassung

Der Bauherr beabsichtigt als Vorhabenträger auf dem Betriebsgelände des *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.

⁴⁵ Ebenda, Seite 46.

¹ Ebenda, Seite 8.

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

Eine wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den OT Schönfließ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es empfiehlt sich die Planfläche künftig als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB für beide Verfahren im Parallelverfahren.

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

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

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

Entsprechend den Geobasisinformationen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) gehört der Ortsteil Schönfließ zum Großschutzgebiet (GSG) des *Naturparks Barnim*. Bestandteil des Naturparks ist auch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Westbarnim*. Letzteres umschließt den Ortsteil Schönfließ vollständig, spart aber das Plangebiet selbst aus. Das Plangebiet gehört nicht zum Europäischen Schutzgebietsystem 2000, welches Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) umfasst.

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

Städtebaulich gesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses im Gelände des Pflanzenmarktes zu vertreten. Das Wohnhaus wird sich von seiner Kubatur den vorhandenen Gebäuden des Pflanzenmarktes anpassen. Auch höhenmäßig wird sich das neue Gebäude der vorhandenen Ortsrandbebauung anpassen. Letzten Endes stellt der Neubau nur eine Verdichtung der vorhandenen Bausstruktur des Pflanzenmarktes dar, so dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

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

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die befestigte Zufahrt aus dem *Reitweg*, letzterer zweigt aus dem südwestlichen Kreuzungsbereich der *Glienicker*

Chaussee (L 33) ab. Diese Zufahrt ermöglicht auch die Anfahrt größerer Fahrzeuge, wie z.B. dreiachsige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge. Für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses soll an der Nordwest-Ecke eine neue Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee* geschaffen werden.

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt an Hand des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und wird mit 48 m³/h über mindestens zwei Stunden veranschlagt. Die Löschwasserentnahme ist aus einem Unterflurhydranten (DN 200) im Fußweg an der Südkurve der *Glienicker Chaussee* möglich. Da beim neuen Mehrfamilienwohnhaus die Höhen der Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Fensterbrüstungen unter 8 m über Gelände liegt, sind nach § 33 Abs. 3 BbgBO keine zusätzlichen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr notwendig.

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind im Plangebiet keine Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes realisierbar. Entsprechend der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird hierfür eine Fläche von etwa 630 m² benötigt. Zur Verfügung steht eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Hier soll eine „Vogelschutzpflanzung“ sowie ein „Echsenbiotop“ geschaffen werden.

Es wird für das Baufeld des geplanten Mehrfamilienwohnhauses keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben. Vielmehr wird die maximale Gebäudegrundfläche festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Grundfläche, wie z.B. durch Garagen und Nebenanlagen entsprechend den Festsetzungen des § 14 BauNVO ist nicht möglich.

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

Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Wohnhauses empfiehlt es sich eine Einschätzung zum Außenlärmpegel der westlich gelegenen *Glienicker Chaussee* vornehmen zu lassen. Aus einer solchen Einschätzung sind dann die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen nach DIN 4109-1 abzuleiten. Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses im Betriebsgelände eines Pflanzenmarktes wohnen und demnach höhere Lärmemissionen aus dem normalen Betrieb eines Mischgebietes hinnehmen müssen.

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

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauZVO	Bauplanungs- und Zulassungsverordnung
BauGB-MaßnG	Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
BbgLPIG	Brandenburgisches Landesplanungsgesetz
DE-Plan	Dorferneuerungsplan
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitate
GRZ	Grundflächenzahl
GSG	Großschutzgebiet, umfasst Naturparks und Biosphärenreservate
HN	Höhenangabe: Meter über Höhennull; (galt nur für die Neuen Länder und Ostberlin), Bezug auf Pegel Kronstadt.
HQ 100	Bezeichnet die Anschlaglinie des einhundertjährigen Hochwasserabflusses im Gelände
KES	Klarstellungs- und Abrundungssatzung
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft, früher (DDR) – Landwirtschaftliche-Produktions-Genossenschaft
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LUGV	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
MMK	Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkennzeichnung
NHN	Höhenangabe: Normalhöhennull; Meter über Normalnull, gilt jetzt für Deutschland, Bezug auf Pegel Amsterdam.
NSG	Naturschutzgebiet
PV-Anlage	Photovoltaik-Anlage
ROG	Raumordnungsgesetz
RegBkPIG	Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (im Land Brandenburg)
SPA	engl.: Special Protection Areas; steht für Europäisches Vogelschutzgebiet