

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

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

**- Begründung -**



**GEMEINDE  
MÜHLENBECKER LAND**

**Ortsteil Schönfließ**



# Ruppiner Ingenieur Kooperation

## Netzwerk freie Architekten und Ingenieure im Verbund

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

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

#### Vorentwurf

Projekt-Nr.: RIK 467/17

#### Freie Architektin:

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

#### Kontakt Office:

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

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

Alt Ruppin 30.12.2018

Verantw. Bearbeiter  
Kontaktoffice DL Bertram Kastner

Ausfertigungs- Nr.: ... von 20

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



## Inhaltsverzeichnis

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

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

## Abbildungen

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

## Tabellen

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

## **Zeichnungen**

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

## 1. Anlass zur Planänderung

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

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

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

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

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

*Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist unumgänglich*

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

*Änderung des FNP im Parallelverfahren*

## 2. Lage und Geltungsbereich der Planänderung

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

*Gemeinde Mühlenbecker Land umfasst vier Ortsteile*

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

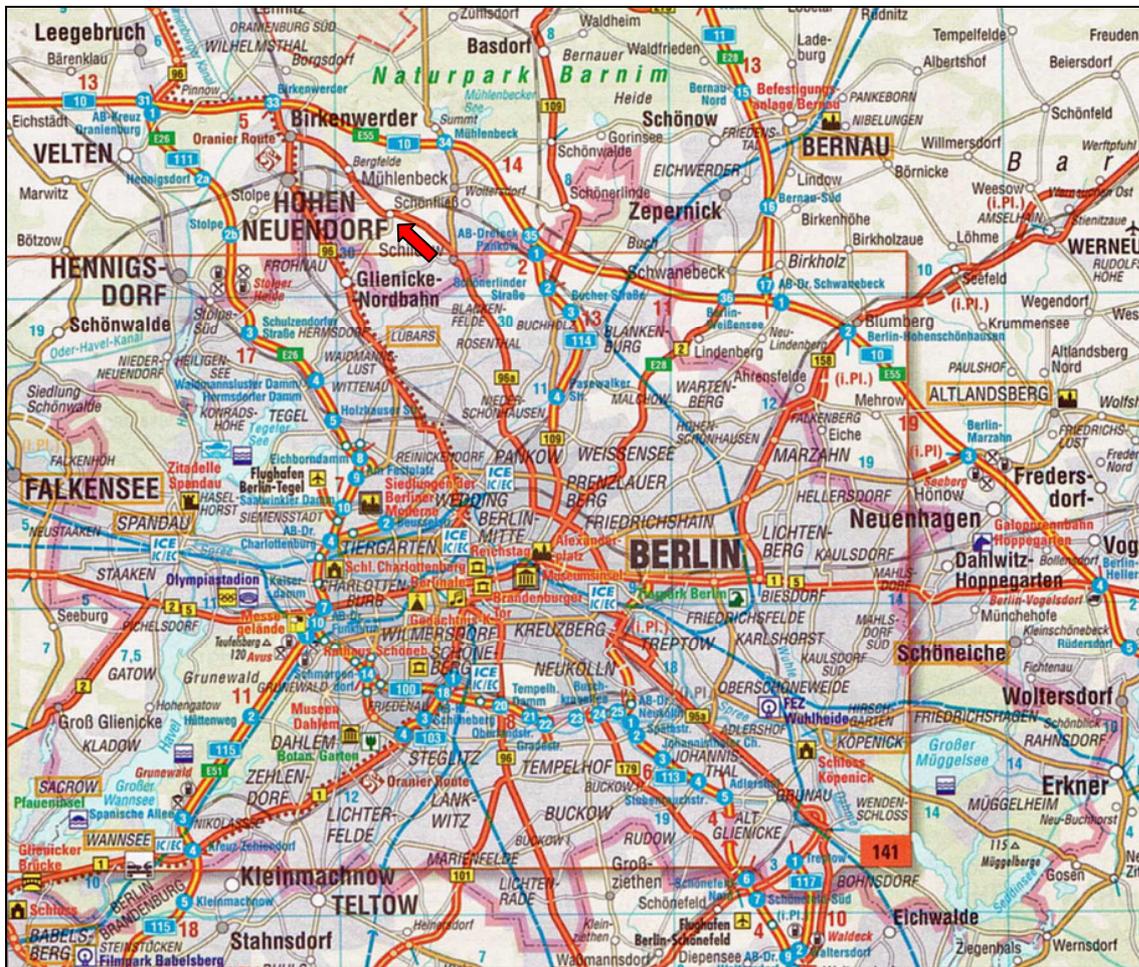
<sup>2</sup> Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land: Siehe Beschluss-Nr.: III/0669/18/30 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ sowie Beschluss-Nr.: III/0670/18 über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung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

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

Verkehrsanbindung von Schönfließ

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

großräumliche Lage

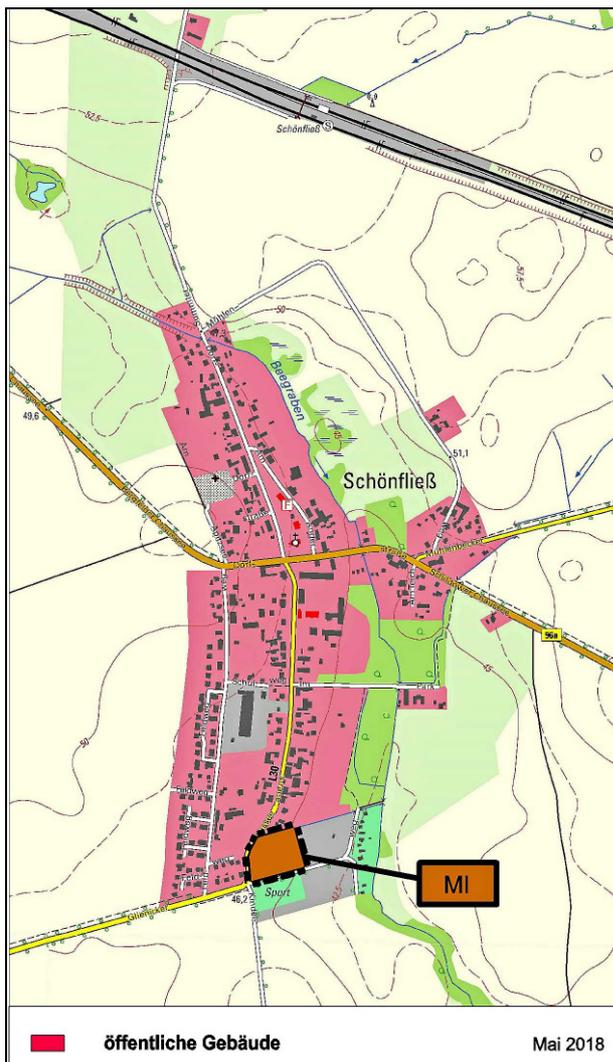


**Abb. 1:** Großräumliche Lage von Schönfließ. Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert. (Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG)

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

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

*kleinräumliche  
Lage des Plan-  
gebietes zur  
Planänderung*



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

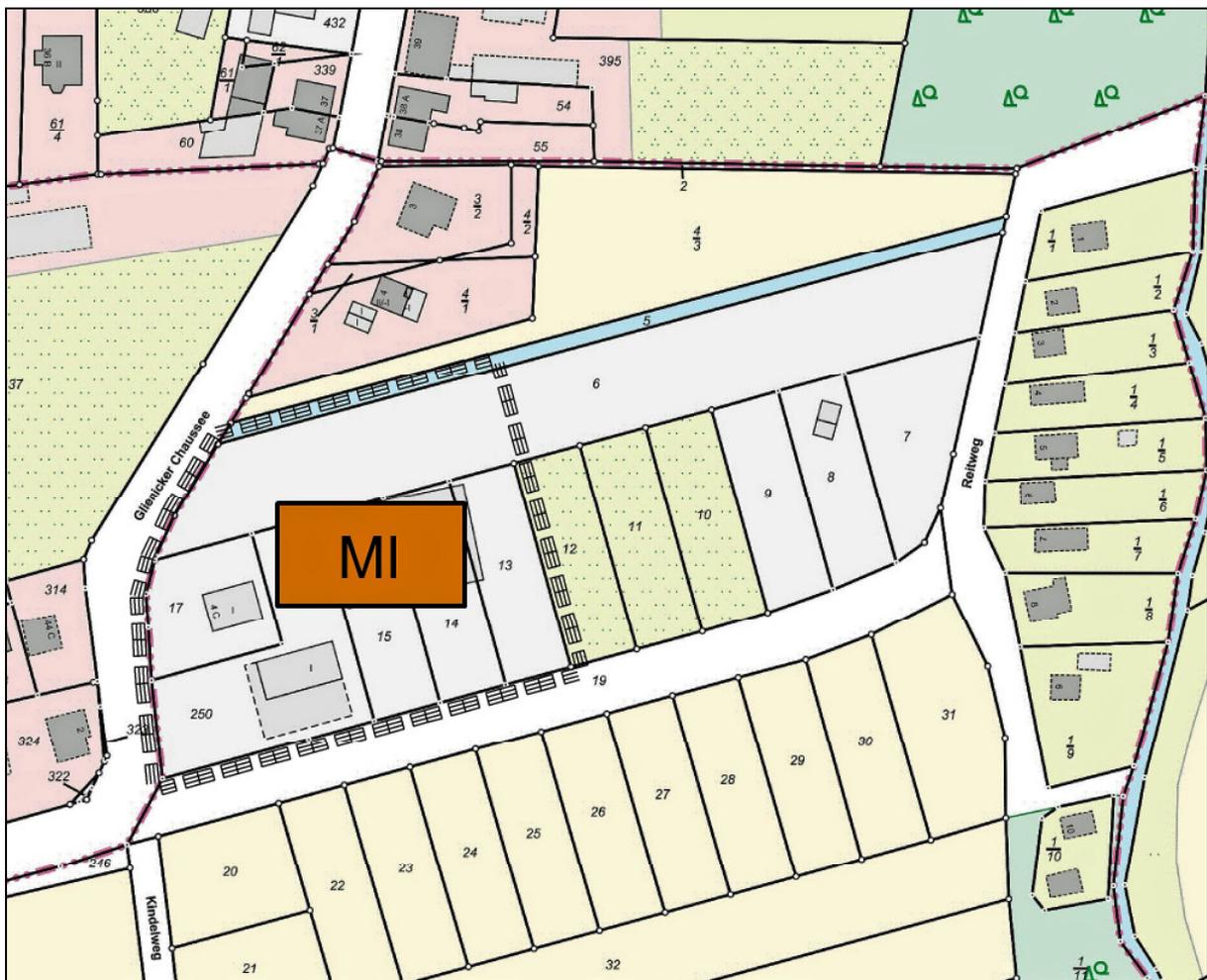
Das Plangebiet umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Ehefrau des Vorhabenträgers. Aus diesen und anderen rechtlichen Gründen ist sie zur Mitunterzeichnung des *Städtebaulichen Vertrages* zwischen der Gemeinde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

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

Tabelle 1

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

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



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

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

*Geltungsbereich  
des Plangebietes*

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

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

*Koordinaten*

Hochwert: 5834639  
Rechtswert: 32387665

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

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

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

*z.Zt. gültiger  
Flächen-  
nutzungsplan*

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

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

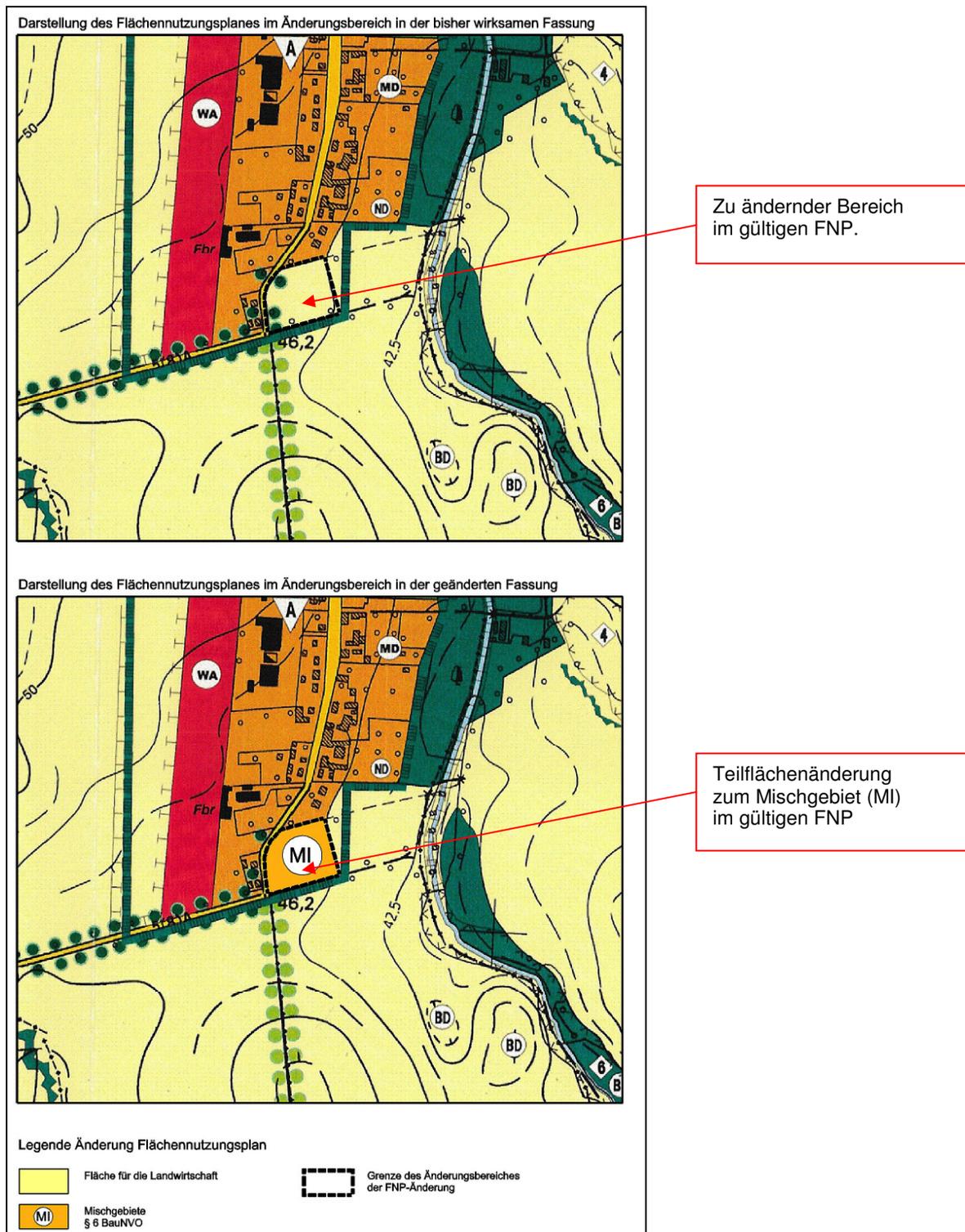
*Anpassung des  
z.Zt. gültigen  
Flächennutzungs-  
planes für den  
OT Schönfließ*

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

*Teilflächen-  
änderung*

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

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



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

Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003

#### 4. Voruntersuchungen zur Eignungsfläche

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

*keine neuen  
Siedlungsräume  
erschließne*

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

*zusätzliche Bindung  
von Betriebsange-  
hörigen an den  
Pflanzenmarkt*

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

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

*Bindungswirkung  
der Ziele der  
Raumordnung*

##### 5.1 Landesplanerische Zielvorgaben

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

*Raum-  
ordnungs-  
gesetz  
(ROG)*

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

*Landesent-  
wicklungsplan*

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

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

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

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

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

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

*Ziele und Grundsätze der Raumordnung*

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

*die Planungen berücksichtigen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung*

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

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

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

*kein Widerspruch  
zur Raumordnung  
erkennbar*

## 5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

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

*Gesetz zur  
Regionalplanung*

*Sachliche  
Teilpläne ohne  
Relevanz für  
die Planungen*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Zielvorstellungen  
des künftigen  
Landschaftsrahmen-  
planes werden  
eingehalten*

### 5.3 Gemeindliche Planungen

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

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

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

*Landschaftsplan*

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

*keine Klarstellungs-  
bzw. Gestaltungs-  
satzung vorhanden*

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

*Stellplatzsatzung*

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

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

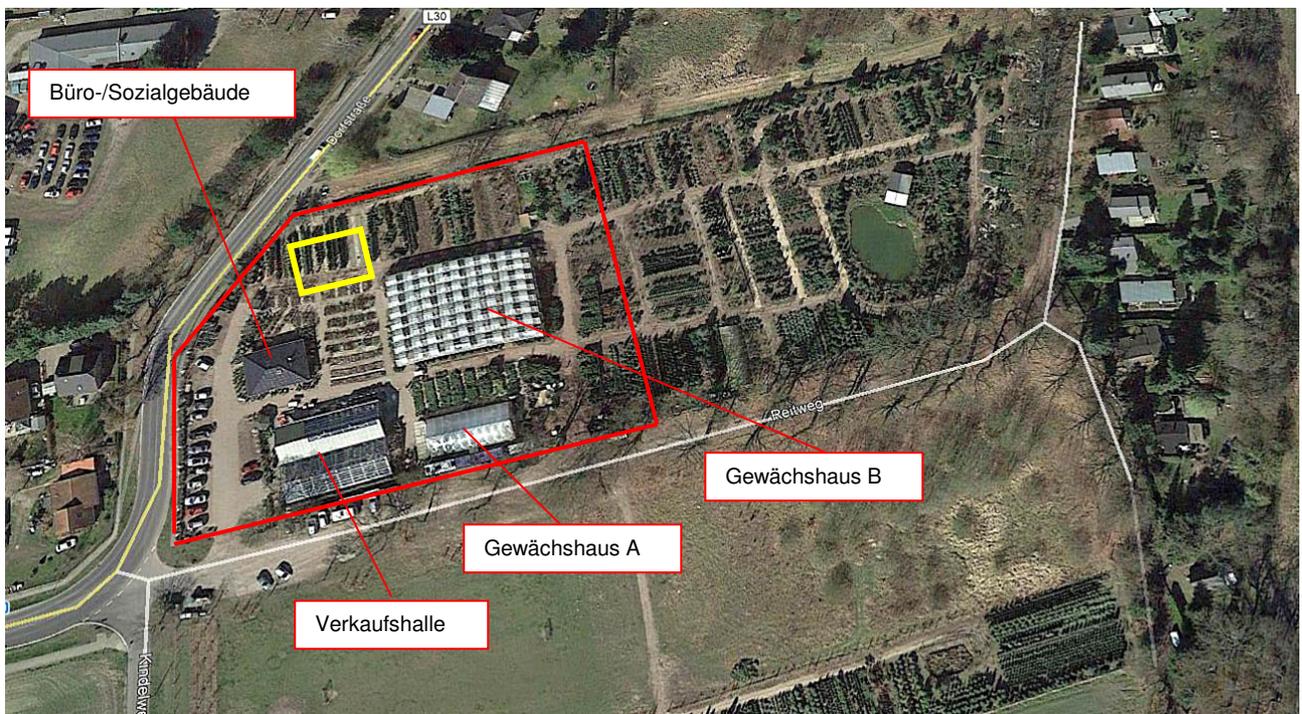
<sup>13</sup> Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

## 6. Vorhabengrundlagen

### 6.1 Derzeitige und künftige Nutzungssituation

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

*derzeitige  
Nutzungs-  
situation*



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

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

*künftige  
Nutzungs-  
situation*

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

*städtebauliche  
Einordnung*

## 6.2 Beschreibung der wesentlichen Projektdaten

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

*Planvorhaben*

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

### 6.2.1 Baukörper

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

*Baukörper*

*Terrassen,  
Balkone*

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

*Dachform und  
Dacheindeckung*

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

*Gebäude-  
abmessungen*

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

*Fassaden-  
dämmung,*

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

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

*Fenstertüren*

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

*Außentüren*

## 6.2.2 Funktionelle Gestaltung

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

*keine Unterkellerung*

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

*Gebäudeklasse 2*

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

*zentrales Treppenhaus*

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

*brandschutztechnische Aufwertung des Treppenhauses*

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

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

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

### 6.2.3 Individueller Wohnbereich

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

*barrierefreie  
Wohnungen*

### 6.2.4 Baukonstruktion

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

*Gründung*

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

*Außenwände*

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

*Innenwände*

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

*Fußböden*

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

*Decken*

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

*Treppen*

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

*Dachein-  
deckung*

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

*Dachent-  
wässerung*

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

## 6.2.5 Haustechnik

### Sanitärinstallation

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

*Trinkwasser-  
einspeisung*

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

*Trinkwasser-  
installation*

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

*Entwässerung*

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

*Schmutzwasser*

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

*weiterführende  
Planung*

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

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

## **Wärmeversorgung**

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

*Gas-Brennwert-Heizungsanlage*

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

*Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung*

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

*Wärmebedarf*

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

*Heizungsinstallation*

## **Lüftung**

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

*Lüftung*

## **Elektroinstallation**

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

*Elektroinstallation*

## **Brandmeldeanlage**

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

*keine automatische Brandmeldeanlage*

## **Notrufanlage**

Eine Notrufanlage ist nicht vorgesehen.

*kein Notrufsystem*

### **Sicherheitsbeleuchtung**

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

*Sicherheitsbeleuchtung*

### **Satellitenempfangsanlage**

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

*Kopfstation*

### **Telefonanlage / Türsprechanlage**

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

*keine zentrale Telefonanlage*

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

*Türsprechstellen*

### **Personenaufzug**

Es ist vorerst kein Personenaufzug im Gebäude vorgesehen.

*keine Aufzugsanlage*

### **Blitzschutzanlage**

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

*Blitzschutz*

### **Müllentsorgung**

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

*Müllentsorgung*

## **6.2.6 Außenanlagen**

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

*Außenanlagen*

---

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

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

*befestigte  
Flächen*

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

*Stellplätze*

*Stellplatz-  
satzung*

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

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

*Mindestmaße  
Fahr- und  
Rangierwege  
für PKW*

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

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

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

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

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

## 6.3 Infrastruktur

### 6.3.1 Verkehrserschließung und Verkehrsaufkommen

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

*Zufahrt zum Plangebiet aus dem Reitweg*

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

*neue Zufahrt zum geplanten Wohnhaus*

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

*keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten*

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

*Verkehrsraumeinschränkung*

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

*neue Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen*

### 6.3.2 Elektroenergie

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

*Absicherung der Energieversorgung*

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

### 6.3.3 Frisch- und Abwasser

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

*Plangebiet ist mit Trink- und Abwasser erschlossen*

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

*Trinkwasser- und Abwasseranschluss*

### 6.3.4 Niederschlagswasser

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

*Versickerungsprinzip im Plangebiet*

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

*keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers*

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

*Wasserhaltungsmaßnahmen sind erlaubnispflichtig*

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

*tiefe Erdaufschlüsse*

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

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

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

*Haftung des Bauherren*

### 6.3.5 Oberflächengewässer

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

*keine Belange von Wasserwirtschaft und Gewässerschutz berührt*

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

*Teich im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes*

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

*evtl. Erkundungspegel beachten*

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

*Duldung von Messstellen und Probebohrungen*

### 6.3.6 Grundwasser und Bodenkundliche Situation

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

*Geomorphologie der Bodenbildung*

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

*Höhenlage des Plangebietes*

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

*Hydrologie des Plangebietes*

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

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

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

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

### **6.3.7 Gas**

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

*Gasanschluss*

### **6.3.8 Telefon**

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

*Kommunikation*

### **6.3.9 Müllentsorgung**

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

*Müllentsorgung*

## **7. Hinweise zum Brandschutz**

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

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

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

*Löschwasserentnahme*

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

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

*keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge notwendig*

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

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

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

*Brandschutzkonzept und Feuerwehrplan ist erforderlich*

## **8. Hinweise zum Gesundheitsschutz**

### **8.1 Geräuschemissionen**

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

*keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen*

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

*Einschätzung des Außenlärmpegels für weiterführende Planungen notwendig*

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 6

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

## 8.2 Elektromagnetische Strahlung

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

*keine elektromagnetische Strahlung zu erwarten*

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

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

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

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

### 8.3 Blendwirkung

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

*keine Blendwirkung zu erwarten*

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

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

### 8.4 Staubemissionen

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

## 9. Hinweise zu Altlasten und Kampfmitteln

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

*Altlasten sind z.Zt. nicht bekannt*

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

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

*Kampfmittel*

## 10. Hinweise zu Bau- und Bodendenkmalschutz

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

*im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt*

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

*Behandlung unerwartet freigelegter archäologischer Funde*

## 11. Eingriffsregelung für die beanspruchten Flächen

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

*Eingriffsbewertung*

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

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

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

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

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

Netzwerkmodell

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

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

Tabelle 3

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

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

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

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

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

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

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

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

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

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

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

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

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

Ende der Tabelle

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

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

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

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

*Kompensationsfaktor zusätzlicher Ausgleichsmaß-*

## 12. Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Abkürzungen

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