

**BEBAUUNGSPLAN  
GML NR. 1  
„Gewerbegebiet Collonil“**



**GEMEINDE  
MÜHLENBECKER LAND**  
Ortsteil Mühlenbeck

**Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf GML Nr. 1**  
Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

„Gewerbegebiet Collonil“	1
<b>GEMEINDE</b>	<b>1</b>
1. Geltungsbereich und Planungsabsicht	4
1.1 Lage des Planungsgebiets	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Ver- und Entsorgung	5
2.5 Eigentumsverhältnisse	5
2.6 Altlasten	5
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Denkmalschutz	8
3.5 Weitere Planungen	8
4. Planungskonzept	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.3 Raumordnung und Landesplanung	9
5. Planinhalt	10
5.1 Planerische Konzeption	10
5.2 Projekt	10
5.3 Art der baulichen Nutzung	10
5.4 Maß der baulichen Nutzung	11
5.4.1 GRZ	11
5.4.2 GFZ	11
5.4.3 Gebäudehöhe	11
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	11
6. Auswirkungen der Planung	12
6.1 Verkehr	12
6.2 Ver- und Entsorgung, Soziale Infrastruktur	12
6.3 Schallgutachten	12
6.4 Kosten und Finanzierung	13
6.5 Auswirkungen auf die Umwelt	13
7. Umweltbericht	14
7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	14
7.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	14
7.3 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	16
7.4 Inhalt und Methode der Untersuchung	16
7.5 Bestandserfassung und –bewertung	17
7.5.1 Lage und Naturraum	17
7.5.2 Schutzgut Mensch	17
7.5.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	17
7.5.4 Schutzgut Tiere	18
7.5.5 Schutzgut Pflanzen und Biotope	18
7.5.6 Schutzgut Boden	20
7.5.7 Schutzgut Wasser	20
7.5.8 Schutzgut Klima / Luft	21
7.5.9 Schutzgut Landschaftsbild	22
7.5.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	22
7.5.11 Wald nach Landeswaldgesetz	22

7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	22
7.6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	23
7.6.2	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete	23
7.6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	25
7.6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope	26
7.6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	26
7.6.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	26
7.6.7	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft	27
7.6.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	27
7.6.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	27
7.6.10	Wechselwirkungen	28
7.7	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
7.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffe	29
7.7.2	Naturschutzrechtlicher Eingriff	29
7.7.3	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz	32
7.8	Planungsalternativen	33
7.8.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
7.8.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	33
7.9	Beschreibung der Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	33
7.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	34
7.11	Artenschutzrechtliche Betrachtung	34
7.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
8.	Verfahren und Rechtsgrundlagen	39
8.1	Verfahren	39
8.2	Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen	39
9.	Textliche Festsetzungen	40
9.1	Städtebauliche Festsetzungen	40
9.2	Grünfestsetzungen	40
10.	ANHANG	44
10.1	Geltungsbereich	44
10.2	Biotoptypen	45

## **1. Geltungsbereich und Planungsabsicht**

### **1.1 Lage des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplan Vorentwurfs GML Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“ liegt im süd-östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Mühlenbecker Land / OT Mühlenbeck. Charakteristisch für das Plangebiet ist die Lage westlich der Kastanienallee sowie östlich der „Heidekrautbahn“. Die Fläche ist ca. 300 m vom S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle entfernt und befindet sich südwestlich des Berufsförderungswerks.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Das Gebiet stellt den historischen Standort von 1921 der Firma Salzenbrodt GmbH und Co. KG, dem Begründer der Marke „Collonil“ dar. Es handelt sich um das Wohnhaus des Firmengründers und das Fabrikgebäude als Keimzelle der Marke „Collonil“, die heute weltweit Schuh- und Lederpflegemittel herstellt und vertreibt.

Die Gebäude werden aktuell für Lagerzwecke und als Wohnraum genutzt. Das Fabrikgrundstück befindet sich im Eigentum der Firma Salzenbrodt GmbH und Co. KG und verfügt über einen wesentlichen Grünanteil. Insgesamt ist eine extensive Nutzung zu verzeichnen, die der Lage, der Erschließung und dem Potential des Standortes nicht gerecht wird. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll für Lagerzwecke und Sohlenproduktion intensiviert und erweitert werden. Dazu ist eine Sanierung der baulichen Anlagen geplant sowie eine Reaktivierung des gesamten Standortes mit zusätzlichem mittel- bis langfristigen Erweiterungspotential.

Für die Intensivierung der gewerblichen Nutzung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Aufgrund der historischen Bezüge der Firma zu ihrem Standort, soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung durch einen Bebauungsplan gesichert werden.

### **1.3 Abgrenzung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Mühlenbeck, Flur 4, umfasst die Flurstücke 143/12 teilweise, 141/7 teilweise, 424/141 teilweise, 141/6 teilweise, 141/5 teilweise, 139/17, 139/16, 194/9 und 385 teilweise.

Die Grenzen des Geltungsbereichs (siehe Anlage 1) ergeben sich durch die städtebauliche und betriebliche Konzeption einer geplanten Bau- und Nutzungsstruktur sowie aus der internen Erschließung entlang der Heidekrautbahn. Weiterhin sind die Vermeidung von Restflächen sowie die Ausbildung einer „grünen Mitte“ ausschlaggebend für die Abgrenzung des Plangebietes.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2,68 ha.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Planungsgebiet wird durch die Kastanienallee erschlossen, die durch das Berufsförderungswerks und die nord-westlich anschließende Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt ist. Westlich des Plangebietes, jenseits der Heidekrautbahn, befindet sich eine Freifläche sowie das Tegeler Fließ. Südlich prägen Lagerhallen, extensive gewerbliche Nutzungen und der S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle die nähere Umgebung des geplanten Vorhabens. Außerdem befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist insgesamt heterogen.

### 2.2 Bebauung und Nutzung

Die Nutzung des Fabrikgebäudes erfolgt durch die Firma „Collonil“ vor allem für Lagerzwecke. Das Wohnhaus des Firmengründers ist in Mietwohnungen aufgeteilt und wird zum Wohnen genutzt. Teile des Plangebietes sind geprägt von ungenutzten Brachflächen sowie Grün- und Baumbestand.

### 2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die verkehrliche Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Kastanienallee. Angebote des öffentlichen Verkehrs sind durch den S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle gegeben.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass sich die Leitungen der verschiedenen Medien/Versorgungsträger im Straßenraum der Kastanienallee befinden.

### 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangebietes sind zum überwiegenden Teil im Eigentum der Salzenbrodt GmbH & Co KG. Ein kleiner Teil, insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.

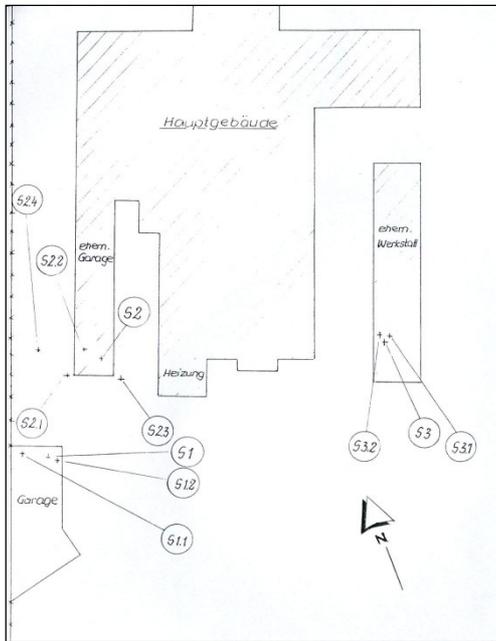
Eigentumsverhältnisse	
Flur 4, Flurstück	Eigentümer
139/16	Mühlenbecker Land
139/17	Mühlenbecker Land
141/5	Salzenbrodt GmbH & Co KG.
141/6	Salzenbrodt GmbH & Co KG.
141/7	Salzenbrodt GmbH & Co KG.
143/12	Salzenbrodt GmbH & Co KG.
194/9	Mühlenbecker Land
385	Mühlenbecker Land
424/141	Salzenbrodt GmbH & Co KG.

### 2.6 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde eine Altlast wie folgt beschrieben:

Im Planungsgebiet wurde von ca. 1909 bis 1953 eine Bohnerwachs- und Schuhcremeproduktion betrieben, danach wurden bis 1990 mechanische Blechbearbeitung und eine Schlauchbootfabrikation ausgeführt. Der gesamte Gebäudebestand wurde bis 1992 mit Braunkohle beheizt. Die Braunkohlenasche wurde auf einer Aschehalde im südlichen Grundstücksbereich abgekippt.

Es wurden zwei Altlasten-Gutachten erarbeitet<sup>12</sup>. Anhand einer Ortsbegehung und der Historie des Geländes wurden fünf Sondierpunkte gewählt. Die Untersuchung erfolgte hinsichtlich der vermuteten Kontaminationen durch allgemeine Kohlenwasserstoffe sowie Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) und Schwermetalle. Die Sondierpunkte sind in der folgenden Abbildung verortet.



#### **ehemalige Garage an der westlichen Grundstücksseite**

Die Analysen der Bodenproben auf Kohlenwasserstoffe (KW) ergab in einer Tiefe von 0 bis 1 m einen Wert von 14.100 mg KW/kg Trockensubstanz (TS). Somit ist der Referenzwert C (5000 mg/kg TS) der heranzuziehenden sog. „Holland-Liste“ weit überschritten, was eine Sanierung erforderlich macht.

Aufgrund der im Rahmen des ersten Gutachtens festgestellten Belastung wurde dieser Bereich in einem weiteren Gutachten untersucht. In dem zweiten Gutachten wurde das Sondiergut (Sondierpunkte S 1.1 und S 1.2) in die Abschnitte 0 bis 0,50 m und 0,50 bis 1 m getrennt und untersucht, mit dem Ergebnis, dass v.a. der 20 cm starke Estrichbeton und der obere Bodenbereich bis ca. 0,50 m u. GOK verunreinigt worden ist. Ab 0,50 m u. GOK liegt keine Belastung vor.

#### **Garagenkomplex neben dem ehemaligen Kesselhaus**

Hier befand sich bis ca. 1960 eine Kesselwagenentladung, wo Testbenzin und Terpentin umgefüllt wurden. Als Sondierpunkt wurde eine betonierete und 1,30 m u. GOK in den betonierten Fußboden eingelassene ehemalige Montagegrube in der südwestlichen Garage genutzt. Im Sondiergut des ersten Meters (1,30 - 2,30 m u. GOK) waren 4.600 mg KW/kg TS enthalten, so dass für diesen Bereich der C-Wert der Hollandliste knapp unterschritten ist, was eine eingrenzende Untersuchung hinsichtlich des Umfangs der KW-Belastung erforderlich macht.

In einer Zweituntersuchung wurden vier Sondierungspunkte (S 2.1 bis S 2.4) festgelegt. Ab einer Tiefe von 3,80 m nehmen in allen Sondierpunkten die Belastungen des Bodens deutlich ab. Somit ist anzunehmen, dass eine Grundwasserbelastung durch Kohlenwasserstoffeinträge kaum wahrscheinlich ist.

1 AL Beratungsgesellschaft mbH (1994a): Orientierende Untersuchungen auf dem Gelände der Firma Collonil, Kastanienallee 32 in 16567 Mühlenbeck

2 AL Beratungsgesellschaft mbH (1994b): Weiterführende Untersuchungen auf dem Gelände der Firma Collonil, Kastanienallee 32 in 16567 Mühlenbeck

Handlungsbedarf wird jedoch im engen Bereich des ehemaligen Umfüllplatzes im Gleisbett (Sondierungspunkt 2.1) bis 2,80 m Tiefe gesehen, wo der C-Wert der Hollandliste deutlich überschritten wird (12.900 mg KW/kg TS).

### **ehemalige Werkstatt**

Der Fußboden der ehemaligen Werkstatt besteht aus 30 cm dickem Ortbeton und ist nur im Bereich der noch dort installierten Drehbank mit Öl verschmutzt.

Im Sondiergut der Erstuntersuchung wurden 16.900 mg KW/kg TS ermittelt, wodurch der Referenzwert C der Hollandliste deutlich überschritten ist, was eine Sanierung des belasteten Areals erforderlich macht. Als Ursache ist eine jahrelange Verschmutzung des Betonfußbodens mit Schmierölen und Bohremulsion (Standort der Drehbank) anzunehmen, wobei mögliche Risse im Beton ein Eindringen in die unterhalb liegenden Sandschichten unterstützten.

Die erhöhten Analysewerte bestätigen sich im zweiten Gutachten in den Sondierpunkten S 3.1 und S 3.2 in den Tiefenbereichen ab 0,50 m nicht mehr. Die hier ermittelten Werte (386 bzw. 23 mg KW/kg) liegen sowohl unterhalb des B-Wertes der „Holland-Liste“ als auch des Prüfwertes, Kategorie II der „Brandenburger Liste“.

### **Freigelände neben dem neuen Kesselhaus**

Hier befanden sich bis 1992 unterirdische Lagertanks, die seit 1953 ohne Inhalt waren. Das Sondiergut ergab 209 mg KW/kg TS, dieser Wert liegt unterhalb des B-Wertes der Hollandliste, der eine vorläufige Standortuntersuchung vorschreibt.

Die Analysen auf BTEX und Ethylacetat erbrachten keinen Nachweis.

### **Aschehalde**

Eine Bodenuntersuchung im Dezember 1990 ergab einen stark erhöhten Zinkwert von 2191,7 mg/kg, der für Braunkohleasche atypisch und nur dadurch erklärbar ist, dass zum einen damals in den Kesseln neben der Kohle auch andere Rückstände z.B. von Farben mit verbrannt wurden und zum anderen dass von der Halde keine Mischprobe entnommen wurde, hier ein verfälschter Messwert zustande kam. Somit wurde nochmals auf der Aschehalde an drei verschiedenen je ca. 5 m auseinander liegenden Stellen sondiert. Das Sondiergut aus 1 bis 2 m Tiefe wurde zu einer Mischprobe vermischt und auf Zink analysiert. Die Analyse ergab einen Zinkgehalt von 608 mg/kg Asche. Dieser Wert liegt unterhalb des Grenzwertes der sog. „Brandenburger Liste“, die für dieses Gelände 2000 mg Zn/kg ausweist.

### **Zusammenfassung**

Die Analysen erbrachten den Nachweis, dass in den Bereichen der ehemaligen Garage und der ehemaligen Werkstatt nur eine Belastung des oberflächennahen Bodens bis in eine maximale Tiefe von 0,50 m u. GOK nachgewiesen werden kann. Weiterer Handlungsbedarf wird hier nicht gesehen. Auf dem Freigelände neben dem neuen Kesselhaus und der Aschehalde wird ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Am Garagenkomplex neben dem ehemaligen Kesselhaus, dem ehemaligen Umfüllplatz für Testbenzin, ist der Boden in einem eng eingegrenzten Bereich bis in Tiefen von ca. 3 m, bezogen auf OK Hofseite, mit Kohlenwasserstoffen kontaminiert. Bei der Untersuchung, die 1994 erfolgte, waren schon mikrobielle Abbauprozesse nachweisbar. Es ist davon auszugehen, dass diese in den letzten 12 Jahren zu einem nahezu vollständigen Abbau der Belastungen geführt haben. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (1994) wurde von der Bodenschutzbehörde/unteren Abfallwirtschaftsbehörde empfohlen, die Belastung an diesem Punkt noch einmal stichprobenartig zu prüfen. Die Fläche wird daher als potenzielle Altlastenverdachtsfläche in der Planzeichnung dargestellt.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 20 „Wohngebiet Collonil“. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 soll parallel zu dem neuen Bebauungsplan GML Nr. 1 gemäß Beschluss der Gemeindevertretung `Gemeinde Mühlenbecker Land` vom 13. Dezember 2010 aufgehoben und teilweise durch diesen ersetzt werden.

#### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Die Anfrage zu den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wurde am 11. Januar 2011 durch die Gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg beantwortet. Danach lässt die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

#### **3.4 Denkmalschutz**

Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung des aktuellen Bebauungsplanes GML Nr. 1 aufgenommen.

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich die kulturgeschichtlich bedeutende archäologische Fundstelle Mühlenbeck Nr. 9, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllt.

Mit dem o.g. Bodendenkmal handelt es sich um einen Siedlungsplatz ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, der sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand teilweise über die Flurstücke 141/7, 143/12 und 424/141 erstreckt. Nach dem aktuellen Planungsstand (Vorentwurf: Private Grünfläche) werden nur im Randbereich geringfügige Veränderungen oder Einflüsse auf das Bodendenkmal erwartet.

#### **3.5 Weitere Planungen**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden die weiteren Ziele und Darstellungen überörtlicher Planungen abgefragt und wesentliche, das Planungsgebiet betreffende Aussagen in diese Begründung übernommen.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan GML Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die künftige gewerbliche Nutzung und strukturelle Einbindung des Standortes geschaffen werden. Ziel ist eine Reaktivierung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Die städtebauliche Umsetzung der betrieblichen Ziele dient der Entwicklung der Gewerbestruktur und dem Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde.

Die Qualifizierung der Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet, die Ausrichtung der Gewerbebebauung und die interne Grundstückserschließung entlang der Heidekrautbahn, die Erhaltung von Bäumen und Grünflächen sowie die Schaffung von verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt mit dem Ziel einer gesicherten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das „Gewerbegebiet Collonil“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem am 16.09.2002 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mühlenbeck entwickelt. Die historische Kontinuität der Nutzung des Gewerbegebietes der Firma „Collonil“ soll im Rahmen der Konzeption des Flächennutzungsplanes für diesen Teil des Gemeindegebietes umgesetzt und detailliert werden. Das planerische Nutzungsverfüge und die Flächendarstellung des FNP werden konkretisiert, indem einerseits eine Fortführung der bestehenden Wohnbebauung an der Kastanienallee und andererseits die Intensivierung der gewerblichen Nutzung entlang der Heidekrautbahn vorgesehen ist.

### **4.3 Raumordnung und Landesplanung**

Nach der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg vom 11. Januar 2011 lässt die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Planerische Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich stark an der Ausrichtung des bestehenden historischen Fabrikgebäudes entlang der Heidekrautbahn. Für die beabsichtigte Nutzung ist die betriebsinterne Umfahrung und beidseitige Erschließung (Be- und Entladung) mit einer entsprechenden Flexibilität für geänderte betriebliche Anforderungen notwendig. Außerdem ist die Erhaltung und nachhaltige Sicherung des Baumbestandes sowie die Ausweisung privater Grünflächen (siehe Kapitel 9) Inhalt des Planungskonzeptes.

### **5.2 Projekt**

In einem ersten konkreten Schritt plant die Firma Salzenbrodt GmbH und Co. KG eine Erweiterung durch einen Anbau von 500 m<sup>2</sup> an der Nordwestseite des Bestandsgebäudes. Unter anderem sind hier die Produktion von Einlegesohlen sowie eine Anlieferung, ein Lager und ein Kommissionslager vorgesehen. Das Wohnhaus, welches den Kopfbau des Gewerbeobjektes bildet, soll teilweise als Bürogebäude sowie für Betriebswohnungen erhalten und instandgesetzt werden. In dem südöstlichen Gebäudeteil ist ein Umbau zu Büro- und Sozialräumen für das Personal geplant.

Die gesamte Erschließung, bestehend aus An- und Ablieferung, Kunden- und Personalverkehr, soll von der Kastanienallee aus erfolgen. Dazu sind zwei Grundstückszufahrten und ein Parkplatz für das Personal mit ca. 60 Stellplätzen geplant.

In der ersten Phase (Um- und Anbauten) werden ca. 45 neue Arbeitsplätze geschaffen. In möglichen weiteren Schritten werden mittelfristig Erweiterungen mit zusätzlich rund 50 Arbeitsplätzen angestrebt

Zukünftig soll der Standort weiter intensiviert werden.

### **5.3 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt als Einschränkung auf einen begrenzten Umfang der zulässigen Nutzungen. Der Ausschluß von bestimmten Nutzungen im Gewerbegebiet soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Ausbildungswerk und Gewerbe gewährleisten und auch in Zukunft dazu beitragen, unnötige Spannungen zwischen gewerblicher Tätigkeit (beabsichtigte Sohlenfertigung und Lagerhaltung) und stöempfindlichen Nutzungen (insbesondere Wohnen) zu vermeiden oder zu mindern.

Das Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO soll in diesem Falle eine besondere Prägung als Standort für nicht störendes produzierendes Gewerbe, Lagerhaltung sowie Büro- und Verwaltungsgebäude erhalten.

Im Einzelnen ist die Zulässigkeit im eingeschränkten Gewerbegebiet folgendermaßen geplant:

Zulässig sind

- 1.) Lagerhäuser
- 2.) Produktionsgebäude
- 3.) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- 4.) Sonstige Gewerbebetriebe, die auch im Mischgebiet nach § 6 (2) Nr. 4 und 6 zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind

- 1.) Betriebswohnungen im Sinne des § 8 (3) Nr.1 BauNVO
- 2.) Lagerplätze als Außenlagerplätze, die dem Lagerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.
- 3.) Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
Tankstellen, Schrottplätze, Vergnügungsstätten, Einzelhandel, öffentliche Betriebe oder sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO sollen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Gliederung innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes nicht vorgesehen. Zur Einschränkung des Störpotentials ist die Anordnung von privaten Grünflächen im Geltungsbereich vorgesehen, die auch als Puffer zu benachbarten zukünftigen Nutzungen dienen.

#### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Um über die o.g. erste Bauphase hinaus eine Flexibilität für die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird eine enge Festsetzung vermieden. Dabei soll die intensive Nutzung und Reaktivierung von Gewerbeflächen im Gebiet mit dazu beitragen, die Flächeninanspruchnahme bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet zu mindern.

##### **5.4.1 GRZ**

Da bei der beabsichtigten Nutzung Lager und Produktion vor allem eingeschossige Gebäude funktional sind, erfolgt eine Festsetzung der GRZ von 0,8 ,also der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

##### **5.4.2 GFZ**

Aus der näheren Umgebung ergeben sich keine Vorgaben zur Gebäudehöhe oder zur Grundstücksauslastung bzw. zur städtebaulichen Konzeption. Für die Umsetzung der angestrebten Nutzungs- und Baukonzeption ist eine geplante Ausweisung der GFZ von 1,6 angemessen.

##### **5.4.3 Gebäudehöhe**

Bei der vorhandenen Höhe des gewachsenen Geländes von durchschnittlich ca. 49 m über NHN, soll eine Gebäudehöhe von max. 12 Metern zugelassen werden. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen oder Schornsteine.

#### **5.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) orientieren sich gleichermaßen an den betrieblichen Anforderungen, an den Standorten der bestehenden und erhaltenswerten Bäume sowie an den geplanten Grundstückszufahrten und der erforderlichen flexiblen internen Erschließung. Zusätzlich soll die Option offengehalten werden, die Bebauung bis an die Hauptschließungsstraße „Kastanienallee“ zu führen und damit die Firma „Collonil“ an ihrem historischen Standort zu präsentieren.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Verkehr**

In Folge der Schaffung neuer Arbeitsplätze und dem absehbaren Lieferverkehr sind überschaubare verkehrliche Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung wird eine nur geringfügig höhere Belastung der Kastanienallee mit PKW und LKW erfolgen.

Nach einer Verkehrsprognose für die erste Phase (45 Arbeitsplätze) ist von folgendem Verkehrsaufkommen auszugehen: Die An- und Ablieferung erfolgt zwischen 7.00 Uhr und 17.30 Uhr durch 3 Paketdienstleister, 1 LKW-Pritsche, max. 10 Anlieferungen mit LKW und 7,5 t – Fahrzeugen pro Tag sowie einen Seecontainer pro Monat.

### **6.2 Ver- und Entsorgung, Soziale Infrastruktur**

Auswirkungen sind zum aktuellen Planungsstand noch nicht absehbar und werden nicht erwartet. Die technische Infrastruktur muss entsprechend erweitert und angepasst werden. Es sind keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur absehbar.

### **6.3 Schallgutachten**

Im Schallgutachten des Büros Akustik Office (Nr. G 11/ 2011 vom 02.05.2011) Hennigsdorf wird die Methode der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 angewendet, um dem Nutzer der Gewerbefläche ein Emissionskontingent zu ermöglichen und schutzwürdigen Immissionsorten die Einhaltung der Immissionschutzanforderungen abzusichern.

#### **Berechnungsergebnisse „Geräuschkontingentierung“:**

Die Optimierungsberechnung führt zu folgenden Emissionskontingenten tags/nachts:

Gewerbegebiet: Baufeld 1 (Fläche am Bestandsgebäude): 65 / 50 dB/m<sup>2</sup>

Gewerbegebiet: Baufeld 2 (Kastanienallee) : 65 / 50 dB/m<sup>2</sup>

Bei Einhaltung dieser Emissionskontingente liegen die Beurteilungspegel an den Immissionsorten / und damit das so genannte „Immissionskontingent“

- tags bei 51,0 bis maximal 54,4 dB(A)

- nachts bei 36,0 bis maximal 39,4 dB(A)

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

#### **Erläuterungen zur Geräuschkontingentierung:**

Begriffserläuterung: Das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 ist der Wert des Pegels der flächenbezogenen Schalleistung einer Teilfläche (in dB pro /m<sup>2</sup>), der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wird. Für das Emissionskontingent war bisher die Bezeichnung „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel IFSP“ gebräuchlich.

Hinweis zum Berechnungsverfahren: Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde als Berechnungsverfahren eine ungehinderte Schallausbreitung angenommen, die ausschließlich die geometrische Ausbreitungsdämpfung berücksichtigt.

Hinweis zu den maßgeblichen Immissionsorten: Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Immissionsorte in der Kastanienallee Nr. 23,24,33B,34,34A und in der Hermann-Grüneberg-Straße Nr. 30 berücksichtigt. Detaillierte Angaben sind im Schallgutachten G 11/2011 dokumentiert. Für diese Immissionsorte sind im o.g. Schallgutachten auch die aus den Emissionskontingenten berechneten sogenannten

„Immissionskontingente“ als Beurteilungspegel dokumentiert, die zur späteren Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente angewendet werden.

Hinweis zur Prüfung der Einhaltung nach DIN 45691 Abschnitt 5:

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel das aus dem Emissionskontingent anzuleitende Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

#### **Textliche Festsetzung:**

Die berechneten Emissionskontingente sind als textliche Festsetzung aufzunehmen:

*Im Plangebiet sind auf den Baufeldern 1 und 2 des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschritten werden:*

Teilfläche Gewerbegebiet GE/E	LEK, tags	LEK, nachts
Baufeld 1 (Süd-West)	65 dB	50 dB
Baufeld 2 (zur Kastanienallee)	65 dB	50 dB

*Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.*

#### **6.4 Kosten und Finanzierung**

Es sind keine Ausgaben für den Haushalt der Gemeinde zu erwarten. Die Kosten des Planverfahrens und sonstige Aufwendungen, insbesondere für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer. Der Umfang des Gewerbesteueraufkommens ist nicht absehbar und nicht Gegenstand des Planverfahrens.

#### **6.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Siehe Umweltbericht (Kapitel 7)

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die künftige gewerbliche Nutzung und strukturelle Einbindung des Standortes geschaffen werden. Die städtebauliche Umsetzung der betrieblichen Ziele dient der Entwicklung der Gewerbestruktur und dem Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde. Das bestehende Baurecht des B-Plans Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ soll im Zuge der Planung an die aktuellen Nutzungsvorstellungen der Gemeinde Mühlenbecker Land angepasst werden.

Nach den gegenwärtigen planungsrechtlichen Beurteilungskriterien ist für eine bauliche Entwicklung des Gewerbegrundstückes ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Qualifizierung der Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet und die Schaffung von verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt mit dem Ziel einer gesicherten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen rechtsverbindliche Festsetzung von Bauflächen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Grünstrukturen formuliert werden.

### **7.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung**

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Durch diese gesetzlichen Regelungen ist die Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne geworden. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze und Fachplanungen.

## **Bereich Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Bundesnaturschutzgesetz<sup>3</sup> (BNatSchG) stellt das Rahmengesetz für die Naturschutzgesetze der Bundesländer dar. Die Ziele und Grundsätze sind § 1 BbgNatSchG<sup>4</sup> definiert. In § 10 ff BbgNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden) sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden, sind gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 26.05.2004 geschützt.<sup>5</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 in Verbindung mit § 7 der örtlichen Baumschutzsatzung an die Gemeinde Mühlenbecker Land zu stellen.

## **Bereich Bodenschutz**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>6</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## **Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg**

Der Landschaftsrahmenplan<sup>7</sup> stellt die Fläche mit besonderen Anforderungen an die Industrie- und Gewerbeentwicklung dar, da es sich u. a. aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände um einen Bereich mit besonderer Grundwassergefährdung handelt. Bei Planungsvorhaben sind daher ggf. Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Gemäß Landschaftsrahmenplan gelten für das Gebiet allgemeine Anforderungen an die Industrie- und Gewerbeentwicklung u.a. hinsichtlich:

- Modernisierung bestehender Gewerbebetriebe, Flächenrecycling,
- keine Ansiedlung von Gewerbegebieten in ökologisch sensiblen Bereichen wie Auen und Niederungen,
- Minimierung des Versiegelungsgrades,

Errichtung neuer Gewerbebestände mit qualitativ hochwertigen architektonischen und landschaftsplanerischem Standard.

---

<sup>3</sup> Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), gilt seit 01.03.2010

<sup>4</sup> Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I 04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28]

<sup>5</sup> Satzung zum Schutz und zur Erneuerung von Bäumen der Gemeinde Mühlenbecker Land (Gehölzschutzsatzung) in der zuletzt gültigen Fassung vom 26.05.2004

<sup>6</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214)

<sup>7</sup> Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg (1997) i. Auftr. der Kreisverwaltung Oberhavel, Untere Naturschutzbehörde, bearbeitet durch Dr. Szamatolski + Partner, Berlin.

## **Landschaftsplan Amt Schildow**

Im Landschaftsplan<sup>8</sup> wird das Plangebiet bestandsorientiert als Mischgebiet dargestellt, das von einer Grünfläche umgeben ist. Die Grünfläche wird als historischer Park/Gartenanlage eingestuft. Zu den historischen Parks und Gärten wird allgemein ausgeführt, dass sie in ortstypischer Weise erhalten und gepflegt werden sollen.

Die Ausweisung als Mischgebiet wird hinsichtlich der Schutzgüter Grundwasser und Landschaftsbild als voraussichtlich nicht ausgleichbar und nicht durch Ersatzmaßnahmen kompensierbare Eingriffe eingeschätzt.

### **7.3 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung**

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten. Da im vorliegenden Fall die Auswirkungen der alten Planung bereits schutzgut- und wirkungsspezifisch untersucht wurden, werden in der folgenden Untersuchung die möglichen Auswirkungen der neuen Planung auf Grundlage der bestehenden Ergebnisse eingeschätzt. Der Untersuchungsbereich beschränkt sich dabei im wesentlichen auf den ca. 2,7 ha großen Geltungsbereich. Für die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild wird der Betrachtungsbereich auf das Umfeld erweitert. Auch das angrenzende FFH-Gebiet wird hinsichtlich möglicher anderer Auswirkungen ergänzend betrachtet.

### **7.4 Inhalt und Methode der Untersuchung**

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das BauGB sieht in § 2 Abs. 4 vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung des Bestandes werden deshalb auch auf die planungsrelevanten Bestandsinformationen des Bebauungsplans Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ zurückgegriffen.

Zur Ermittlung des aktuellen Bestandes wurden Ortsbegehungen durchgeführt. Außerdem wurden weitere Aktualisierungen insbesondere hinsichtlich des Biotopbestandes, des Gehölzbestandes und naturschutzrechtlicher Schutzgebiete vorgenommen. Informationen, die der Bewertung der einzelnen Schutzgüter zugrunde liegen, wurden teilweise dem Landschaftsplan<sup>9</sup> der Gemeinde Schildow entnommen. Mögliche Beeinträchtigungen sowie deren Minderungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden dargestellt.

Die Untersuchung erfolgt auf Grundlage der Erhebung und Bewertung von Informationen verbal-argumentativ. Dabei werden sowohl der gegenwärtige Zustand, als auch Empfindlichkeit der Schutzgüter beschrieben. In der Prognose der Auswirkungen werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgezeigt und anschließend Möglichkeiten zur Verringerung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen aufgezeigt.

---

8 Landschaftsplan Amt Schildow (1996) i. Auftr. des Amtes Schildow, bearbeitet durch ARCHI NOAH, Berlin

9 Landschaftsplan der Gemeinde Schildow, April 1996, Büro ARCHI NOAH, Berlin

## **7.5 Bestandserfassung und –bewertung**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt von einander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

### **7.5.1 Lage und Naturraum**

Mühlenbeck liegt naturräumlich in der GroÙeinheit der Ostbrandenburgischen Platte und befindet sich im Zentrum der naturräumlichen Haupteinheit Westbarnim. Diese ist durch deutliche Stufen und Böschungen als Übergangsbereich zwischen der Havelniederung und der Ostbrandenburgischen Platte gekennzeichnet.<sup>10</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“ liegt im südöstlichen Randbereich der Ortslage Mühlenbeck in der Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel. In einer Entfernung von ca. 1,5 km in nordöstlicher Richtung verläuft der Berliner Ring (BAB 10). Das Gebiet wird von der unregelmäßig befahrenen Heidekrautbahn im Westen, der S-Bahnlinie S8 im Süden und der Kastanienallee im Osten eingerahmt.

### **7.5.2 Schutzgut Mensch**

Das Planungsgebiet ist durch den angrenzenden S-Bahn-Verkehr und die Heidekrautbahn nur gering vorbelastet. Weiterhin liegt nur eine geringe Verlärmung des Planungsgebietes und der Umgebung durch motorisierten Individualverkehr vor. Die Lagerhallen werden aktuell genutzt und gelegentlich von LKW angefahren. Es finden auf dem Grundstück auch derzeit bereits Be- und Entladevorgänge statt. Die Kastanienallee ist nur mäßig befahren. Im südöstlichen und nördlichen Bereich außerhalb des Planungsgebietes befinden sich Wohnnutzungen. Die Villa selbst ist bewohnt. Kleine Teile des Planungsgebietes unterliegen einer Gartennutzung. Eine Erholungsfunktion besitzt dieses Gebiet nicht.

### **Gesamtbewertung**

Das Gelände weist aktuell entlang der Kastanienallee keine ausreichend dichte Gehölzkulisse auf. Entlang der westlichen Grenze zum Tegeler Fließ befinden sich mit der Allee sowie den Gehölzen an der Grundstücksgrenze und den Wiesengehölzen im Fließtal ausreichend abschirmende Gehölze.

Die Struktur einer ehemaligen parkartigen Gestaltung ist nur noch eingeschränkt erlebbar.

### **7.5.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des südwestlichen Bereiches des Großschutzgebietes Naturpark „Barnim“. Im näheren Umfeld befinden sich 3 weitere Schutzgebiete, die sich z.T. überlagern. Westlich der Heidekrautbahn in einem Abstand von ca. 30 m und südlich der S-Bahntrasse S8 in einem Abstand von ca. 100 m befinden sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“.

#### 7.5.4 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Betrachtung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ bezüglich des Vorkommens geschützter Arten in den Jahren 2006/2007 wurden verschiedene gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten festgestellt.<sup>11</sup> Insgesamt wurden an und in den Gebäuden 9 Niststätten der Arten Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Bachstelze (*Motacilla alba*) festgestellt. Zu den Arten der durch Beobachtung festgestellten Höhlenbrüter zählten Buntspecht (*Dendrocopos major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Kleiber (*Sitta europaea*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*) und Star (*Sturnus vulgaris*). Auf dem Gelände wurden weiterhin folgende Säugetierarten festgestellt: Fuchs (*Vulpes vulpes*), Maulwurf (*Talpa europaea*) und Igel (*Erinaceus europaeus*). Hinweise von Anwohnern, die auf das Vorkommen von Fledermäusen, die das Planungsgebiet regelmäßig befliegen, hindeuten, wurde nachgegangen. Es konnten 3-5 Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) beobachtet werden. Die teilweise marode Bausubstanz sowie das Vorhandensein von Baumhöhlen lassen Sommer- sowie Winterquartiere verschiedener Fledermausarten vermuten. Trotz intensiver Bemühungen wurden jedoch keine An- und Abflüge von den Gebäuden beobachtet. Entlang des Bahndammes konnte die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Vermutlich dienen Teilbereiche des Geländes (versiegelte Flächen, offene Ruderalflächen) u.a. als Sonnenplätze. Zur Fortpflanzung (Eiablage) geeignete Strukturen fehlen aber im Plangebiet.

Die bei den Pflegemaßnahmen im Jahr 2010 angefallenen Schnittreste wurden in Haufen verteilt auf dem Grundstück gelagert. Sie sind grundsätzlich geeignet, verschiedenen Kleintieren und Vögeln als Schutz-, Ruhe- und Überwinterungsplatz, möglicherweise auch als Brutplatz zu dienen.

#### Gesamtbewertung

Nachgewiesene Arten und Lebensraumausstattungen ließen nach der vormaligen Untersuchung das Vorkommen vorwiegend häufiger Arten der strukturreichen Gehölzbestände in Siedlungsräumen vermuten. Es waren geschützte Lebensstätten festgestellt worden.

#### 7.5.5 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die aktuelle Untersuchung wurde im Herbst 2010 vorgenommen. Die Definition der Biotoptypen erfolgte nach der Liste der Biotoptypen des Landes Brandenburg (Stand 24.06.2009). Die Darstellung erfolgt im Situationsplan (siehe Anhang).

Ein großer Teil des Planungsgebietes wird von einer ehemaligen parkartigen Gartenanlage eingenommen, in dem ältere Roteichen (*Quercus rubra*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Buchen (*Fagus sylvatica*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) den Baumbestand dominieren. Jüngerer Aufwuchs, bestehend aus den Arten Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) wurden im Jahr 2010 entfernt. Vor allem in den von Rodungen betroffenen Bereichen dominieren zur Zeit „Schattengehölze“ aus der ehemaligen Parkbepflanzung wie z.B. Schneebeere (*Symphoricarpos alba*), Gewöhnliche Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Efeu (*Hedera helix*), in Teilbereichen auch Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Kleines Immergrün (*Vinca minor*). Begleitet werden diese Gehölze durch große und flächendeckende Bestände von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und im Gehölzbereich vereinzelt auch Giersch (*Aegopodium podagraria*)

und Gewöhnlicher Quecke (*Elymus repens*). Insgesamt weisen diese Flächen einen stark ruderalen Charakter auf.

Der Bereich der unbefestigten Zufahrt wird von einer lückig ausgebildeten Allee, vorwiegend aus Winter-Linden (*Tilia cordata*) und Bastard-Linden (*Tilia intermedia*) bestehend, gebildet. Vereinzelt wurden Bäume der Arten Sand-Birke (*Betula pendula*) und Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*) nachgepflanzt, allerdings nicht innerhalb der Allee-Baumreihe.

Die im Jahr 2006<sup>12</sup> festgestellten Halbtrocken- und Rauhlattschwingelrasen südlich und östlich der Lagerhallen konnten in der aktuellen Kartierung nicht bestätigt werden. Vereinzelt konnten in diesen Bereichen Arten von Halbtrockenrasenstandorten (z.B. Gewöhnlicher Reiherschnabel, *Erodium cicutarium*) nachgewiesen werden. Die Flächen werden aber häufig gemäht, sogar teilweise befahren und unterliegen wegen ständiger Störungen einer dauernden Beeinträchtigung. Zum Vorkommen der Breitblättrigen Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf Grund der seit dem Jahr 2006 fortgeschrittenen Sukzession der Vegetationsflächen (Aufkommen von mehrjährigen und hochwüchsigen Gras- und Staudenfluren) ist ein Vorkommen der geschützten Orchidee jedoch relativ unwahrscheinlich.

Ein ca. 2 Meter tiefes, technisch ausgebautes ehemaliges Schwimmbecken mit angesammeltem Niederschlagswasser befindet sich im Planungsgebiet östlich der Villa. Die beginnende Schilf und Binsenvegetation im ehemaligen Schwimmbecken ist naturschutzfachlich nicht relevant, da es sich um ein kleinflächiges und isoliertes Vorkommen am Grund des Beckens handelt (unter 2 m<sup>2</sup>), das kaum längerfristig überlebensfähig ist. Aufgrund des technischen Verbaus besteht kein Land-Wasser-Übergang.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich die alte Fabrikantenvilla. Südlich schließen sich an das Villengebäude Lagerhallen an, die aufgrund fehlender Nutzung teilweise zu verfallen beginnen.

Im Südwesten hat sich auf einer ca. 2 m oberhalb der Geländeoberfläche aufragenden Aufschüttungsfläche (Aschehalde) ein Landröhrichtbestand gebildet. Dieser Röhrichtbestand ist jedoch nicht nach § 32 BbgNatschG geschützt, da er sich auf einem Sekundärstandort ohne Gewässer- oder Grundwasserkontakt gebildet hat. Umgeben ist diese Fläche von Gehölzgruppen in einem jungen Entwicklungsstadium. In Teilbereichen werden diese Gehölzgruppen durch gebietsfremde Arten wie z.B. Robinie oder Eschen-Ahorn bestimmt, in anderen Bereichen dominieren heimische Gehölze wie Birke, Hasel, Eiche und Holunder. Im Unterwuchs bestimmen ruderale Arten wie Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und vereinzelt auch Gewöhnliche Quecke (*Elymus repens*) oder Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*) das Erscheinungsbild. In Randbereichen dieser Fläche werden Gartenabfälle gelagert. Insgesamt ist auch dieser Bereich deutlich ruderal geprägt.

### **Gesamtbewertung**

Das Untersuchungsgebiet ist als ehemalige parkartige Gartenanlage von unterschiedlichen Ruderalfluren (v. a. grasdominiert) sowie unterschiedlichen Gehölzbeständen gekennzeichnet. Beräumte Flächen prägen das heutige Bild des Geländes in Teilbereichen und haben die Entwicklung der Grasfluren und niedrigen Ziergehölze begünstigt.

### 7.5.6 Schutzgut Boden

Aus der Lage im Übergangsbereich zwischen Havelniederung und der „Ostbrandenburgischen Platte“, auch Barnimplatte genannt, ergibt sich ein Untergrund, der aus Fluss- und Talsanden gebildet wird. Diese Ablagerungen der weichselkaltzeitlichen Urstromtäler bestehen überwiegend aus sickerwasserbestimmten Sanden und Sanden mit Tieflehm (Sand-Braunerde, Sand-Rosterde).<sup>13</sup>

Das Gelände ist im Bereich um die Fabrikhalle bzw. dem Wohnhaus weitgehend eben und liegt zwischen ca. 47,00 und 48,00 m ü NHN. Im nördlichen und östlichen Randbereich steigt das Gelände teilweise bis auf ca. 52,00 m ü. NHN an. Dieser Geländeanstieg ist im Norden durch anthropogene Aufschüttungen und im Osten durch ein natürlich entstandenes Bodenrelief (Übergang zur Niederung) zu begründen.

Das Planungsgebiet ist im bebauten Bereich durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Im Verhältnis zur Gesamtfläche beträgt der versiegelte Anteil aber nur ca. 18 %.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ im Jahr 2007 wurde von der unteren Bodenschutzbehörde eine Altlastenverdachtsfläche, die aus der Nutzung der Gummiwerke Berlin (Betriebszeitraum: 1926-1991) resultiert, für den Bereich des Garagenkomplexes neben dem ehemaligen Kesselhaus gemeldet.<sup>14,15</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (1994) wurde von der Bodenschutzbehörde/unteren Abfallwirtschaftsbehörde empfohlen, die Belastung an diesem Punkt noch einmal stichprobenartig zu prüfen. Nach aktuellem Kenntnisstand wurden solche Untersuchungen nicht durchgeführt. Schon damals nachgewiesene mikrobielle Abbauprozesse haben zum heutigen Zeitpunkt die Belastungen vermutlich nahezu abgebaut.

Die Auswertung der Untersuchungen zu den vermuteten Altlastenflächen prognostizierten in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ keinen weiteren Handlungsbedarf.

Für den Bereich der unversiegelten, teilweise mit Altbäumen bestandenen Flächen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung bzw. Überbauung. Im Umfeld des Wohnhauses und der angrenzenden Fabrikhallen besteht hingegen nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung bzw. Überbauung, da bereits Bebauung und andere Bodenbeeinträchtigungen vorhanden sind.

### Gesamtbewertung

Auf Grund der Nutzungsgeschichte des Geländes ist von einer sehr hohen anthropogenen Beeinflussung der Bodenverhältnisse auszugehen.

### 7.5.7 Schutzgut Wasser

Es befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet auf oder im näheren Umfeld des Geltungsbereiches. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein vollversiegeltes Schwimmbecken (künstlicher Betonverbau ohne Land-Wasser-Übergänge), das seit einiger Zeit keiner Nutzung mehr unterliegt und nur einen geringen Wasserstand aufweist (wahrscheinlich nur oberflächiger Zufluss von Niederschlagswasser, da aufgrund der Höhenlage im Gelände eine Einbindung in das Grundwasser auszuschließen ist). Es befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer innerhalb des Untersuchungsbereiches. Nächstliegende

---

13 Landschaftsplan der Gemeinde Schildow, April 1996, Büro ARCHI NOAH, Berlin

14 AL Beratungsgesellschaft mbH (1994a): Orientierende Untersuchungen auf dem Gelände der Firma Collonil, Kastanienallee 32 in 16567 Mühlenbeck

15 AL Beratungsgesellschaft mbH (1994b): Weiterführende Untersuchungen auf dem Gelände der Firma Collonil, Kastanienallee 32 in 16567 Mühlenbeck

größere Oberflächengewässer sind das westlich gelegene Tegeler Fließ in einer Entfernung von ca. 100 m und der südlich gelegene Kies-See in einem Abstand von ca. 250 m.

Der Grundwasserflurabstand wird im Landschaftsplan mit unter 2 m angegeben.<sup>16</sup> Die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist im Planungsgebiet hoch, da die vorherrschenden Sandböden sehr durchlässig sind. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist durch den niedrigen Grundwasserflurabstand gegenüber Grundwasserabsenkungen empfindlich, in den übrigen Bereichen ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkung auszugehen.

Die Grundwasserneubildung ist grundsätzlich bei den überwiegend durchlässigen Böden vergleichsweise hoch. Lediglich in den versiegelten Bereichen sowie in den stark verdichteten Abschnitten der unbefestigten Wege ist die Versickerung lokal gestört.

### **Gesamtbewertung**

Der Boden ist insbesondere auf Offenflächen gut zur Versickerung geeignet und somit stark gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gefährdet. Im Bereich der versiegelten Flächen ist mit einer stark reduzierten Grundwasserneubildung zu rechnen. Oberflächengewässer sind, abgesehen vom ehemaligen Schwimmbecken, durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

### **7.5.8 Schutzgut Klima / Luft**

In der großklimatischen Betrachtung ist das Klima des Naturraumes subkontinental geprägt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8-9 °C. Die Lufttemperatur steigt in Richtung zum verdichteten Stadtraum von Berlin auf kurzer Distanz um ca. 2 °C an. Die Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt zwischen ca. 590 und 610 mm pro Jahr.

Von der in nordöstlicher Richtung etwa 1,5 km entfernten Autobahn BAB 10 gehen zwar sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen aus. Auf Grund der Entfernung zum Planungsraum sind diese Emissionen jedoch als äußerst gering zu bewerten.

Das im Landschaftsplan dargestellte angrenzende Kaltluftentstehungsgebiet im Bereich des Tegeler Fließes und der angrenzenden Wiesen ist durch den Damm der S-Bahntrasse südlich des Planungsgebietes stark in seiner Funktion beeinträchtigt. Ein Luftaustausch entlang des Tegeler Fließes in Richtung der südlich angrenzenden Siedlungsbereiche ist somit nur sehr eingeschränkt möglich.

Das Planungsgebiet liegt in einem klimatisch entlasteten Gebiet, da es durch einen relativ geringen Versiegelungsgrad mit gleichzeitig hohem Vegetationsanteil gekennzeichnet ist. Kleinräumig besitzt es somit ein relativ gutes Potential zur Kaltluftproduktion.

Der Nahbereich nördlich und nordöstlich des Planungsgebietes ist bereits durch Bebauung, Verdichtung und Versiegelung gekennzeichnet, weist aber nur eine mäßige klimatische Belastung auf.<sup>17</sup> Das Kaltluftentstehungsgebiet im Tegeler Fließ begünstigt im Gegensatz dazu die klimatische Situation des Gebietes.

---

16 Landschaftsplan der Gemeinde Schildow, April 1996, Büro ARCHI NOAH, Berlin

17 Landschaftsplan der Gemeinde Schildow, April 1996, Büro ARCHI NOAH, Berlin

### **Gesamtbewertung**

Die klimatische Situation ist auf Grund des geringen Bebauungs- und Versiegelungsgrades nur wenig beeinträchtigt. Eine lufthygienische Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen.

#### **7.5.9 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt räumlich und optisch isoliert durch die Lage zwischen dem S-Bahn-Damm im Süden, der Heidekrautbahn mit angrenzenden Gehölzstrukturen im Westen und der Kastanienallee im Nordosten. Es ist weitgehend durch einen lückig auftretenden Altbaumbestand und die Villa mit den angeschlossenen Lagerhallen geprägt. Durch die Baumfällungen ist eine offene Fläche vor der Villa entstanden. Auf Grund fehlender Pflege und der fortschreitenden Sukzession der Ruderalfluren sind die Flächen jedoch weitgehend unansehnlich und somit als nicht besonders wertvoll in Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild zu bewerten. Im Bereich der Zufahrt befindet sich eine Allee aus teilweise leicht bis stark geschädigten Bäumen. Die Allee stellt eine charakteristische Struktur dar und „rahmt“ zusammen mit dem lückigen Gehölzbestand östlich des Gebäudekomplexes mit der Villa ein räumliches Ensemble.

### **Gesamtbewertung**

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Villa mit ihren angeschlossenen Lagerhallen in Verbindung mit einzelnen Altbäumen geprägt. Eine öffentliche Erholungsfunktion besteht nicht. Eine besondere Beeinträchtigung liegt innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Lediglich die Allee im Zufahrtsbereich und einige der bestehenden Altbäume besitzen einen erhaltenswerten Charakter.

#### **7.5.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

In der Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren des B-Plans Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ wird durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum für Teilbereiche des Plangebietes auf das Vorkommen der kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstelle Mühlenbeck Nr. 9, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 BbgDSchG erfüllt, hingewiesen. Es handelt sich um einen Siedlungsplatz ur- und frühgeschichtlicher Zeit. Teilbereiche der Fundstelle Mühlenbeck Nr. 9 sind bereits durch bestehende Versiegelungen von Wegen und durch die Anlage des Schwimmbeckens beeinträchtigt. Weitere Denkmale gibt es auf dem Gelände nicht.

### **Gesamtbewertung**

Die Empfindlichkeit der Bereiche des Bodendenkmals gegenüber Flächeninanspruchnahme ist sehr hoch.

#### **7.5.11 Wald nach Landeswaldgesetz**

Gemäß Abstimmungsprotokoll zur Waldeigenschaft vom 08.05.2006 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ mit der zuständigen Forstbehörde (Amt für Forstwirtschaft Borgsdorf) ist kein Wald im Geltungsbereich vorhanden, an dieser Sachlage hat sich nichts verändert.

#### **7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Im Folgenden werden Prognosen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes der Schutzgüter auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgestellt.

In der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt.

### 7.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen der Planung auf die Gesundheit des Menschen und auf die Bevölkerung stehen in einem engen Zusammenhang mit den klimatischen Beeinträchtigungen. Durch die Lage im Gunstbereich des Tegeler Fließes wird nicht von einer Verschlechterung der bioklimatischen Belastung, die durch die zu erwartende Neuversiegelung hervorgerufen wird, ausgegangen.

Im Vergleich zu der bestehenden Nutzung wird auf Grund der Ausweisung des Plangebietes als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ein in geringem Umfang erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zulieferverkehr prognostiziert. Dadurch können Beeinträchtigungen durch Luft- und Lärmemissionen entstehen.

Für die Ermittlung der betriebsbedingten Auswirkungen wurde durch das Büro Akustik Office eine schalltechnische Untersuchung<sup>18</sup> durchgeführt. Für die Gewerbeflächen erfolgte eine Zuordnung in so genannte Emissionskontingente. Die berechneten Emissionskontingente werden als textliche Festsetzungen im B-Plan integriert.

Die Bewertung der Immissionssituation der Produktions- und Lagerhallen wurde über eine worst-case-Annahme für einen möglichen Tag- und Nachtbetrieb getroffen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Emissions- und Immissionskontingente deutlich unterschritten werden.

Erheblich negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung sind somit auszuschließen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen wie Staubentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen sind nicht erheblich.

### 7.6.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Die südlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Gebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“, des Naturschutzgebietes (NSG) „Tegeler Fließtal“ und des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet) „Tegeler Fließtal“ überlagern sich in diesem Abschnitt nahezu deckungsgleich.

Zu den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ gehört u. a. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes.<sup>19</sup>

Als Schutzzwecke des NSG „Tegeler Fließtal“ werden u. a. Erhalt und Entwicklung der Biotopvielfalt des Fließtales mit dem Tegeler Fließ als ökologisch durchgängiges Fließgewässer, der Lebensräume standorttypischer wild lebender Pflanzengesellschaften sowie der Lebensräume wild lebender Tierarten, insbesondere lebensraumtypischer Säugetierarten aufgeführt.<sup>20</sup> Weiterhin dient die Unterschutzstellung dem Erhalt und der Entwicklung von prioritären Lebensraumtypen nach Anhang I und Tierarten nach Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie einschließlich ihrer für Fortpflanzung, Ernährung, Wanderung und Überwinterung wichtigen Lebensräume.

---

<sup>18</sup> Büro Akustik Office, Schallgutachten BP GML Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“, 02.05.2011 Hennigsdorf

<sup>19</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S.482)

<sup>20</sup> Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ vom 05. September 2002 (GVBl.II/02, [Nr. 29], S.638), geändert durch Verordnung vom 26. Mai 2003 (GVBl.II/03, [Nr. 15], S.329)

Auf Grund der Entfernung zwischen dem Planvorhaben und den Schutzgebieten stehen die Auswirkungen des Vorhabens den Schutzzwecken und –zielen der angrenzenden Schutzgebiete (LSG, NSG) nicht entgegen.

### **Einschätzung der FFH-Verträglichkeit**

Mit dem FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ (DE 3346304) grenzt westlich der „Heidekrautbahn“ ein internationales Schutzgebiet im näheren Umfeld des Plangebietes an. Im Rahmen des 2007 zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ wurde bereits im Rahmen einer inhaltlichen Vorprüfung festgestellt, dass für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung keine Erforderlichkeit besteht. Dieses soll im Folgenden nochmals ausgeführt werden.

Als Grundlage und Orientierung wurde die „Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Brandenburg“<sup>21</sup> herangezogen, an der auch im Folgenden eine grundsätzliche Orientierung erfolgen soll. Demnach ist vor Zulassung oder Durchführung eines Projektes oder Planes die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebietes zu prüfen.

Die Eignung einer möglichen erheblichen Beeinträchtigung kann auf der Grundlage einer überschlägigen Einschätzung erfolgen. Sind aufgrund dieser Einschätzung erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, ist eine Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Im Folgenden soll eine überschlägige Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen erfolgen.

### **Schutzgegenstand und Erhaltungsziele**

Güte und Bedeutung des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ (DE 3346304) zeichnen sich durch einen hohen Anteil an Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH RL mit seiner herausragenden Bedeutung im länderübergreifenden Biotopverbund des Tegeler Fließes von Brandenburg nach Berlin aus. Als Erhaltungsziel des FFH-Gebietes wird die Erhaltung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes für die im Gebiet vorhandenen maßgeblichen Lebensraumtypen nach Anhang I und Populationen und Habitate der Arten nach Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 (FFH-Richtlinie) aufgeführt.<sup>22</sup>

### **Maßgebliche Bestandteile**

Als prioritäre Arten des Anhangs II der FFH RL werden neben den Fischarten Europäischer Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*), Bitterling (*Rhodeus amarus*) und Rapfen (*Aspius aspius*) die Amphibienarten Kammmolch (*Triturus cristatus*) und Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) und der zu den Säugetieren zählende Fischotter (*Lutra lutra*) aufgelistet. Alle hier genannten Arten leben entweder direkt im Gewässer oder in seinem unmittelbaren Umfeld.

Unter den weiteren bedeutenden Arten wird die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) im Standarddatenbogen des FFH-Gebietes aufgeführt. Über eine mögliche Verbreitung dieser Schlangenart im Untersuchungsraum liegen keine Erkenntnisse vor.

### **Mögliche Beeinträchtigungen**

Beeinträchtigungen, die von weiteren Vorhaben grundsätzlich ausgehen können, sind insbesondere:

---

21 Die „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der §§ 19 a bis 19 f BNatSchG in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeit der FFH- Richtlinie“ ist auf Grund aktueller Rechtsprechung (EuGH C 98/03: mangelhafte Umsetzung der FFH- Richtlinie in Deutschland) nicht mehr uneingeschränkt anwendbar. Sie wird hier dennoch als Hilfestellung verwendet, um sich dem Thema ob eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist, zu nähern. Alte Rechtsbezüge werden nicht mehr nachvollzogen.

22 Standarddatenbogen zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Tegeler Fließtal“ (DE 3346304)

- direkter Flächenverlust,
- indirekt wirkende stoffliche Belastungen (insbesondere Nährstoffeintrag),
- indirekt wirkender Schall,
- indirekt wirkende Blend- und Lichtwirkungen.

Da das Vorhaben außerhalb des FFH-Gebietes geplant ist, kann es sich nur um potenzielle indirekte Wirkungen handeln. Flächenbeanspruchungen und –umwandlungen innerhalb des Schutzgebietes werden durch die möglichen Vorhaben nicht verursacht.

Mangels direkter Flächeninanspruchnahme und dem Abstand zwischen dem Plangebiet und dem im Minimum 90 m entfernten Fließ mit der angrenzender Trasse der Heidekrautbahn und den anschließenden gebüschbestandenen ruderalen Gras- und Hochstaudenfluren, ist eine erhebliche Beeinträchtigung maßgeblicher Lebensraumtypen nach Anhang I ausgeschlossen.

Zusätzlich werden keine nennenswerten stofflichen Emissionen des Planvorhabens erwartet, die für eine mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes geeignet sein könnten. Die geplanten Lagerhallen müssen alle Bedingungen z. B. des Wasser- und Bodenschutzes erfüllen, so dass selbst in einem Havariefall keine gelagerten Stoffe über den Boden-, Wasser- oder Luftpfad entweichen können. Die Anlieferung wird, wie bisher auch schon, von der Kastanienallee aus über die Lindenallee innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hier wird es zu einer Erhöhung der Belieferungsvorgänge mit LKW-Fahrten mit entsprechenden Licht- und Geräuschemissionen kommen, die sich aber allenfalls im unmittelbaren Nahbereich und damit nicht am oder im Fließ und seinen hochwertigen Lebensraumtypen auswirken.

Auf Grund der schon beschriebenen Entfernung zwischen dem Tegeler Fließ und dem Planungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Gruppe der Fische zu erwarten. Mangels geeigneter Habitatbedingungen für den angrenzenden Bereich des Tegeler Fließes ist ein Vorkommen der in Anhang II aufgeführten Amphibienarten im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen für diese Artengruppe sind somit ebenfalls auszuschließen. Neben den Fischen nutzt hauptsächlich der Fischotter das Fließ als Lebensraum und Wanderkorridor. Dieser befindet sich westlich des Bahndamms. Auch für den Fischotter werden durch die östlich des Bahndamms stattfindenden Baumaßnahmen und die nachfolgende Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

### **Abschließende Einschätzung**

Mögliche erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die sich durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ auswirken, können ausgeschlossen werden. Das Erhaltungsziel wird nicht gefährdet. Die Erforderlichkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht daher auch in der aktuellen Einschätzung nicht.

### **7.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Auf Grund der geplanten Bebauung und der zu erwartenden Neuversiegelung in den als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Flächen ist mit einem anlagebedingten Lebensraumverlust für Tiere zu rechnen. Durch die Fällung von Einzelbäumen wird es zu einem Verlust von Lebens-, Nist- und Brutstätten für die im Planungsgebiet vorkommenden Vogelarten kommen. Bauliche Maßnahmen könnten zu einer Vergrämung des dort lebenden Fuchses führen. Weitere artenschutzrechtliche Erläuterungen werden in Kapitel 7.11 (Artenschutzrechtliche Betrachtung) beschrieben.

Bau- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen wie z.B. Auswirkungen auf Tiere durch Störungen oder Beunruhigungen des Tegeler Fließes sind durch die vorhandene Barrierewirkung der Bahntrasse mit den angrenzenden Gehölzbeständen nicht zu erwarten.

#### **7.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Durch die Planung werden anlagebedingt erhebliche Veränderungen der Lebensraumfunktionen für Pflanzen erzeugt. Innerhalb der als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Fläche ist mit einer maximalen Neuversiegelung von ca. 15.670 m<sup>2</sup> zu rechnen. Durch die zu erwartende Neuversiegelung werden im nördlichen Plangebiet vor allem ruderale Staudenfluren überprägt, im südlichen Teil des Plangebietes werden vor allem Bereiche mit Scherrasen und durch Sukzession entstandene Gehölzgruppen überprägt.

Der Erhalt des teils wertvollen Baumbestandes u. a. im Bereich der Erschließungsstraße sowie Neupflanzungen entlang der Bahntrasse können negative Auswirkungen mindern.

#### **7.6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind in allen Bereichen, in denen es zu einer Überbauung kommt, zu erwarten.

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Im geplanten Gewerbegebiet kann bis zu 80 % der Grundstücksfläche durch Baukörper und Nebenanlagen versiegelt werden. Im Bereich der Erschließungsstraße, die zum aktuellen Zeitpunkt schon stark durch Bodenverdichtung beeinträchtigt ist, sowie im Bereich der Erweiterungen der gewerblich genutzten Flächen kommt es zu kompensationspflichtigen Neuversiegelungen. Der naturschutzrechtliche Eingriff wird in Kap. 7.7 dargestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

#### **7.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen durch das Planvorhaben (z.B. durch Bodenverdichtung) auf das Schutzgut Wasser führen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

Die durch die Planung hervorgerufene Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsflächen verändern die lokale Wasserbilanz im Planungsgebiet. Negative Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt können durch eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vermieden werden. Anlagebedingt sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auf Grund der erhöhten Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen sind durch geeignete bauliche Maßnahmen entsprechende Vorkehrungen zu ergreifen, um eine erhebliche Beeinträchtigung zu verhindern. Betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden somit weitgehend ausgeschlossen.

Um Verschmutzungen des Grundwassers auszuschließen wird in der Begründung zum B-Plan Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche eine weitere Bodenuntersuchung empfohlen.

Sollten im Zuge einer weiteren Untersuchung belastete Böden festgestellt werden, wird ein Bodenaustausch erforderlich werden. In diesen Fällen wäre von einer qualitativen Verbesserung des Wasserhaushalts auszugehen.

### **7.6.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft**

Das Auftreten von Lärm, Staubbildung und einem erhöhten Verkehrsaufkommen während der Bauphase kann zu zeitweiligen, jedoch nicht weitreichenden bioklimatischen Beeinträchtigungen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung führen. Da diese jedoch nicht nachhaltig sind, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung erwartet.

Die maximale Neuversiegelung von bis zu 80 % im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen führt zu einer erhöhten Flächenerwärmung. In Anbetracht der Ausmaße der Planungen sind jedoch allenfalls geringe, mikroklimatische Auswirkungen zu erwarten. Die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Bereich des Gewerbegebietes können durch den Erhalt sowie die Neupflanzung von Bäumen reduziert werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung äußern sich lediglich über ein in geringem Maße erhöhtes Verkehrsaufkommen, hervorgerufen durch Transportverkehr. Da das Planungsgebiet in einem klimatisch entlasteten Bereich liegt, wird sich die Planung nicht negativ auswirken.

In großräumiger Betrachtung wird sich die Planung nicht erheblich auswirken, da das Planungsgebiet im klimatischen Entlastungsbereich des Tegeler Fließtales liegt, das als Kaltluftentstehungsgebiet wirkt. Die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Klima/Luft sind als gering zu bewerten.

### **7.6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Anlagebedingt wird durch die Planung der vorherrschende ruderaler Charakter des Plangebietes verändert. Besonders die durch die Rodung geförderten ruderalen Gehölzgruppen und Staudenfluren werden überprägt und können durch eine hochwertige Gestaltung des Gewerbegebietes aufgewertet werden. Zusätzliche optische Beeinträchtigungen, die von möglichen Gebäuden aus dem Plangebiet nach außen wirken, könnten durch eine Randbepflanzung im Bereich der Kastanienallee gemindert werden.

Mit der Planung ist ein Eingriff in den Baumbestand verbunden. Fällungen werden auf ein nötiges Mindestmaß reduziert. Erhaltenswerte Parkbäume werden durch gezielte Pflegemaßnahmen weiter entwickelt. Im Bereich der Erschließungsstraße wird die alte Lindenallee, die einen starken raumbildenden Charakter hat, erhalten.

Erhebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **7.6.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Planung werden erhebliche anlagebedingte und baubedingte Beeinträchtigungen des Bodendenkmals vorbereitet. Das geplante Vorhaben geht mit einer Veränderung und/oder Teilerstörung des Bodendenkmals einher. Bodendenkmale sind grundsätzlich zu schützen und zu erhalten (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Baugenehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ wurden entsprechende Genehmigungen unter der Auflage erteilt, dass der Vorhabenträger die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert und der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gewährleistet.

Beeinträchtigungen der Villa können vermieden werden, in dem keine zusätzlichen Gebäude oder baulichen Anlagen im direkten Umfeld der Villa errichtet werden. Sachgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

### 7.6.10 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	Wechselwirkungen bei lokaler Betrachtung nicht zu erwarten
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

### 7.7 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (..) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Es ist davon auszugehen, dass es insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

### **7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffe**

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorgenutzten Fläche oder in verkehrstechnisch und planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Die Gemeinde geht davon aus, dass Abriss- und Beräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln möglich sind und ein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Sollte aus Gründen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, doch ein Abriss innerhalb dieser Zeit erfolgen müssen, muss der Bauherr durch baubegleitende Untersuchungen und geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

Vor den Abrissarbeiten werden neun Nistkästen für Nischenbrüter an verbleibenden Bäumen auf dem Grundstück (z.B. Bäume im westlichen Geltungsbereich innerhalb der privaten Grünfläche) angebracht. Die Anbringung erfolgt durch den Vorhabenträger während oder nach der nächsten Brutsaison. Damit bleibt die ökologische Funktion gewahrt und ein Verbotstatbestand kann abgewendet werden.

Während der Begehung im Dezember 2010 konnte ausschließlich auf der Wiese südlich des Hauptgebäudes das Vorkommen des Maulwurfes bestätigt werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden partielle Lebensraumzerstörungen des Maulwurfes vorbereitet. Da der Maulwurf sowohl Wiesen als auch Wälder bewohnt, wird nur ein Teil seines Lebensraumes zerstört. Es bestehen somit Ausweichmöglichkeiten in die Grünflächen bzw. in die Flächen des Umfeldes. Um die Verbotstatbestände abzuwenden, muss der Maulwurf vor Beginn der Bauarbeiten durch Vergrämung mittels geeigneter Geruchsstoffe aus den für die Überbauung vorgesehenen Bereichen vertrieben werden. Es ist möglich, die Baumaßnahmen außerhalb der Paarungs- und Aufzuchtzeit für Jungtiere (April-August) durchzuführen. Sollte aus Gründen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, doch eine Baufeldberäumung innerhalb dieser Zeit erfolgen, muss der Bauherr durch baubegleitende Untersuchungen und geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG stellen.

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden nahezu flächendeckend im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen bearbeitet wurden.

### **7.7.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff**

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Vorhaben auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden

Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### Schutzgut Boden

Das Bebauungsplanverfahren zum B-Plans Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ wurde auf Grund der Lage im Innenbereich und der unterschrittenen festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a BauGB durchgeführt. Das heißt, dass Eingriffe, die durch Neuversiegelung und Vegetationsverlust verursacht wurden, nicht ausgleichspflichtig waren. Ein Ausgleichserfordernis wurde damals nicht festgestellt. Um die mit der Neuplanung entstehenden eingriffsrelevanten Flächen zu ermitteln wird ein Vergleich zwischen der geplanten Neuversiegelung und der im aktuellen Planungsrecht (B-Plan Nr. 20) möglichen maximalen Versiegelungen gezogen.

Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 20 mit der auf den jeweiligen Teilgebieten maximal möglichen Versiegelungsfläche innerhalb der Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches.

Teilgebiet	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	GRZ	Eingriffsrelevant nach GRZ in m <sup>2</sup>	Zuzüglich Nebenanlagen mit Überschreitung 50 % im WA bzw. im SO bis max. 0,8 in m <sup>2</sup>	Mögliche zusätzliche eingriffsrelevante Versiegelung in m <sup>2</sup>
SO	5.878	0,25	1.469,5	3.232,5	4.702
WA1	9.344	0,3	2.803	1.402	4.205
WA2	2.443	0,25	611	317	928
WA4	5.564	0,2	1.113	556	1.669
Planstr. 1	694	1	694	0	694
Planstr. 2	1.181	0,8	945	0	945
<b>Gesamt</b>					<b>13.143</b>

Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“ des Bebauungsplanes GML Nr. 1 mit der maximal möglichen Versiegelungsfläche.

Teilgebiet	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	GRZ	eingriffsrelevante Versiegelung in m <sup>2</sup>
GE	19.595	0,8	15.676
<b>Gesamt</b>			<b>15.676</b>

Die maximal zu erwartende Versiegelung des B-Plans Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ umfasst eine Flächengröße von ca. 13.140 m<sup>2</sup>. Die maximal zu erwartende Neuversiegelung des B-Plans GML Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“ bei einer GRZ von 0,8 erreicht eine Flächengröße von ca. 15.680 m<sup>2</sup>. Subtrahiert man die im

bestehenden Planungsrecht (B-Plan Nr. 20) festgesetzte mögliche Versiegelung von der geplanten Neuversiegelung, verbleibt eine Differenz von ca. 2.535 m<sup>2</sup>. Dieser Umfang ist als zusätzliche Versiegelung eingriffsrelevant.

Folgende Tabelle zeigt den Vergleich der maximal möglichen Versiegelungsfläche zwischen dem aktuellen B-Plan Nr. 20 und dem neu zu erarbeitenden B-Plan GML Nr.1 einschließlich der verbleibenden eingriffsrelevanten Versiegelungsfläche.

	nach GRZ max. mögliche Versiegelung (inkl. Überschreitung) in m <sup>2</sup>
B-Plan Nr. 20	13.143
B-Plan GML Nr. 1	15.676
<b>Eingriffsrelevante Fläche</b>	<b>2.535</b>

### **Schutzgut Tiere**

Durch das Vorhaben werden möglicherweise Lebensstätten von Vögeln und Säugetieren beeinträchtigt oder zerstört. (vgl. Artenschutzrechtliche Betrachtung Kapitel 7.11)

In Bezug auf das geltende Planungsrecht wäre jedoch von einer kompletten Bebauung des Plangebietes auszugehen gewesen. Einzelhäuser mit angrenzenden Gärten und eine bis zu 80 % überbaute Fläche für Einzelhandel würden das Gebiet prägen. Im Vergleich zur bisherigen Planung können Lebensstätten erhalten und Lebensräume entwickelt werden.

### **Schutzgut Pflanzen**

Durch das Vorhaben werden verschiedene vegetationsbestandene Flächen überprägt. Im nördlichen Plangebiet sind vor allem ruderale Staudenfluren, vereinzelt von niedrigen Ziergehölzen durchzogen, betroffen. Im südlichen Bereich des Plangebietes werden vor allem Bereiche von Scherrasen und in Teilen auch eine Gehölzgruppe, vorwiegend aus nichtheimischen Gehölzen wie Eschen-Ahorn und Robinien bestehend, überprägt.

In Bezug auf das geltende Planungsrecht wäre jedoch von einer kompletten Bebauung des Plangebietes auszugehen. Einzelhäuser mit angrenzenden Gärten und eine bis zu 80 % überbaute Fläche für Einzelhandel würden das Gebiet prägen. Lediglich im südlichen Bereich wäre eine kleine mit Rasen bestandene Spielfläche zu entwickeln. Auch bei diesem Schutzgut ergibt sich im Vergleich zur bisherigen Planung eine Verbesserung, da nicht 100 % der Fläche überbaut werden.

### **Baumschutzsatzung**

Im Zuge der Planung werden nach der Gehölzschutzsatzung<sup>23</sup> Mühlenbeck geschützte Bäume gefällt. Eine Fällgenehmigung ist bei der Gemeinde Mühlenbecker Land zu beantragen. Die Zahl, der durch Fällung zu kompensierenden Bäume wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens konkretisiert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann man von ca. 15 weiteren Fällungen geschützter Bäume ausgehen. Aus einem alten Fällantrag ergibt sich noch eine Forderung von 60 auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäumen. Die geforderten Anpflanzungen auf dem Grundstück sind noch

nicht erfolgt und sollen in der Umsetzung aktueller Bepflanzungsmaßnahmen realisiert werden.

### 7.7.3 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Der konkrete Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen ist abhängig von Art und Qualität der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme, da durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können.

Im Idealfall würde man von einer gleichartigen Kompensation ausgehen, d.h. für eine Versiegelung würde im Verhältnis 1 : 1 entsiegelt. Entsiegelungsflächen stehen nur begrenzt zur Verfügung. Das alte Schwimmbecken wird im Umfang von 300 m<sup>2</sup> zurückgebaut. Außerdem werden alte Plattenwege in einem Umfang von 90 m<sup>2</sup> zurückgebaut.

Eine flächenhafte ökologische Aufwertungsmaßnahme kann aber z.B. auch durch flächige Gehölzpflanzungen gleichwertig erfolgen. Nach § 13 BNatSchG steht der funktionsgleiche Ausgleich gleichrangig neben dem gleichwertigen Ersatz.

Das Baugebiet wird von Gehölzpflanzungen in der Grünfläche umgeben, die als Maßnahmeflächen angerechnet werden können.

Nach HVE<sup>24</sup> sind Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1 : 2 für Versiegelung anrechenbar. Gegenwärtig sind alle Aufwertungsflächen weitgehend ruderal geprägt, also durch Gehölzpflanzungen aufwertungsfähig.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über den Eingriff/ Ausgleich.

Eingriff	Fläche in m <sup>2</sup>
Versiegelung / Überprägung von Boden	2.535

Ausgleich	Fläche in m <sup>2</sup>
Entsiegelungsmaßnahmen (Anrechnung 1 : 1)	390
flächige naturnahe Gehölzpflanzungen (Anrechnung zu 2 : 1)	4.290 (2.145)
<b>Gesamt</b>	<b>2.535</b>

Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzte „Private Grünfläche“, auf der die Gehölzpflanzungen erfolgen sollen, umfasst eine Gesamtflächengröße von ca. 4.945 m<sup>2</sup>. Es ist also davon auszugehen, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden in vollem Umfang innerhalb der festgesetzten Grünfläche durch Entsiegelung und Gehölzpflanzung kompensiert werden kann.

Nach neuem B-Plan sind in der Grünfläche ca. 100 Baumpflanzungen festgesetzt. Bezogen auf die bebaubare Fläche, werden im Baugebiet ca. 40 Baumpflanzungen festgesetzt. Für die Anzahl der zu erwartenden Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze kann keine Aussage getroffen werden. Es ist aber davon auszugehen, dass hierfür noch weitere Bäume gepflanzt werden müssen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass alle erforderlichen Fällungen innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden können. Auch die noch zu erbringenden Ersatzpflanzungen aus genehmigten älteren Fällgenehmigungen sind voraussichtlich möglich.

## **7.8 Planungsalternativen**

### **7.8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

In Bezug auf die aktuelle Bestandssituation des Planungsgebietes wäre bei Nichtdurchführung der Planung mit einer fortschreitenden Sukzession im Gebiet zu rechnen. Der bereits beeinträchtigte parkartige Charakter des Geländes würde mit der Zeit endgültig verschwinden. Die Villa mit der angrenzenden Fabrikhalle würde weiter verfallen. Aus Sicht des Landschaftsbildes wäre diese Entwicklung nicht positiv zu beurteilen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht würde bei Nichtdurchführung der Planung die Fläche seine Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zunehmend erweitern.

In Bezug auf das aktuell noch geltende Baurecht wäre bei Nichtdurchführung der Planung die Entstehung des festgesetzten Wohngebietes mit einem angrenzenden Sondergebiet (Einzelhandel) zu erwarten.

Da sich die bestehende Nutzungsart Wohnbebauung mit angrenzendem Sondergebiet (Einzelhandel) nicht entwickeln ließ, bietet die Planung unter Betrachtung und Abwägung aller Belange die Möglichkeit die Entwicklung des Gebietes zu steuern und positiv zu entwickeln.

### **7.8.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Nutzung soll mit dem neuen Bebauungsplan weitergeführt werden.

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 20 „Wohnpark Collonil“ wurde bereits eine alternative Nutzung (Wohnbebauung einschließlich einer kleinen Fläche für Einzelhandel) planungsrechtlich gesichert. Die Umsetzung der Planung konnte aufgrund mangelnder Nachfrage jedoch nicht realisiert werden.

Bei Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielstellungen bestehen keine wesentlich anderen Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Ziele.

## **7.9 Beschreibung der Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf**

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Darstellung der Untersuchungen aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 20 (einschließlich der artenschutzrechtlichen Untersuchung),
- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen.

Auf Grund der 2006/2007 durchgeführten Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten und den Beobachtungen der 2010 durchgeführten Geländebegehung wird ein weiterer Untersuchungsbedarf nicht gesehen.

#### **7.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

Dazu gehören insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen sowie die artenschutzrechtlichen Anforderungen (Anbringen von Nistkästen).

#### **7.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Im Verfahren zu Bebauungsplan Nr. 20 wurden 2006 und 2007 bereits artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen.

Auf der Grundlage der Untersuchungen wurden Anträge auf Befreiung von den Verboten nach dem damals geltenden § 62 BNatSchG beim Landesumweltamt gestellt. Die Befreiung wurde durch das Landesumweltamt<sup>25</sup> (Pflanzen) und durch den Landkreis Oberhavel (Tiere) erteilt. Die damaligen Rechtsbezüge werden entsprechen der damaligen Gültigkeit genannt und nicht an das aktuelle BNatSchG angepasst.

Im Folgenden werden die im Rahmen des damaligen Bauleitplanverfahrens gemachten Feststellungen zusammenfassend dargestellt.

##### **Tiere**

Bei den Untersuchungen in den Jahren 2006 und 2007 durch den Fachgutachter Herrn Jens Scharon wurden an den vorhandenen Gebäuden Gebäudebrüter festgestellt: insgesamt 9 Niststätten der Arten Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze. Außerdem wurden Baumhöhlen festgestellt, die sich in alten Birken, vereinzelt Laubbäumen auf dem Gelände und in den Bäumen entlang der Kastanienallee befinden.

Es wurden weitere 15 Vogelarten als potenzielle Brutvögel gehölzreicher Park- und Garten-Lebensräume festgestellt.

Zum damaligen Zeitpunkt wurden der Maulwurf auf den Rasenflächen, ein bewohnter Fuchsbau in einer Erdaufschüttung (vermutlich südlicher Geländebereich) und der Igel nachgewiesen. Außerdem kamen Fledermäuse (Zwergfledermäuse) zur Beobachtung. Direkte An- oder Abflüge sowie Quartiere im Gebäude und in Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen, aber vermutet.

Zauneidechsen wurden nur auf dem westlich benachbarten Bahndamm nachgewiesen. Die Nutzung der offenen oder versiegelten Flächen zum Sonnen wurde vermutet, eine Eignung des Plangebietes zur Eiablage und zur Reproduktion ist allerdings nicht gegeben.

Alle erwähnten Vogel- und Säugetierarten gehörten nach (ehem.) § 10 (10) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in (ehem.) § 42 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergaben.

Alle heimischen Fledermausarten waren (und sind) streng geschützt. Die Verbote für streng geschützte Arten sind ebenfalls im (ehem.) § 42 BNatSchG aufgeführt.

Da die Zauneidechse in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen wurde, gehört sie ebenfalls nach (ehem.) § 10 BNatSchG zu den streng geschützten Arten.

<sup>25</sup>

heute: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)

Da die Nist- und Lebensstätten von an Gebäuden und in Baumhöhlen nistenden bzw. lebenden Arten über mehrere Jahre genutzt werden, sind diese ganzjährig geschützt. Aus diesem Grund musste vor der Entfernung der Niststätten (Abriss der Gebäude und Baumfällungen) eine artenschutzrechtliche Befreiung nach (ehem.) § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. die Zustimmung eingeholt werden.

Die Nester der Freibrüter sind nur dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden.

Keine der im B-Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten war in eine Kategorie der Roten Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft.

Zum damaligen Zeitpunkt musste davon ausgegangen werden, dass alle Lebensräume verloren gehen, da die Gebäude abgerissen werden sollten und das Gelände vollständig mit Wohnbebauung bzw. einem Einzelhandel überbaut werden sollte.

Als Schutzmaßnahmen wurde damals insbesondere festgesetzt, dass

- Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und mit sofortigem Abtransport des Schnittgutes (zum Schutz des Igels),
- der Gebäudeabriss zwischen September und Oktober (Schutz der Fledermäuse und ihrer potenziellen Quartiere),
- Anbringen von Niststeinen und Fledermausquartieren an die Neubauten,
- Anpflanzung von Hecken und Gebüschgruppen aus heimischen Arten,
- Einebnung des Fuchsbaus nur im September und Oktober

erfolgen sollen.

Der Landkreis Oberhavel hat am 31.07.2007 die Befreiung von den Verboten des (ehem.) § 42 Abs. 1 BNatSchG zur Beseitigung von neun Niststätten besonders geschützter Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz) auf dem Gebiet des Bebauungsplans „Wohnpark Collonil“ erteilt. Die Gültigkeit der Entscheidung wurde auf vier Jahre befristet (läuft demnach also am 31.07.2011 aus). Die Befreiung erfolgte mit Nebenbestimmungen:

Abriss der Gebäude (Wohngebäude und Fabriktrakt) nur außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 15. September bis zum 15. März zulässig. (Dieser Zeitraum ist nach geltendem Recht auf Oktober bis Februar reduziert worden.)

Vor Beseitigung der vorhandenen neun Niststätten von Hausrotschwanz und Haussperling sollte durch einen Sachverständigen sichergestellt werden, dass die Nester am Wohngebäude und am Fabriktrakt nicht mehr mit Brut-/Jungvögeln besetzt sind. Ein Abriss wäre nur dann zulässig gewesen, wenn keine Brut-/Jungvögel in oder an den Gebäuden festgestellt worden wären.

Für die betroffenen Gebäude war eine Begutachtung durch einen Sachverständigen auf das Vorkommen von Fledermäusen festgelegt worden. In Abhängigkeit vom Ergebnis wären die Ersatzquartiere festgesetzt worden. Zum damaligen Zeitpunkt wurde aber weder ein Abriss geplant noch wurde deshalb eine Untersuchung der Quartiere vorgenommen.

## **Pflanzen**

Im Gebiet wurde damals ein Vorkommen der Sandstrohlblume in einem ruderalisierten und befahrenen Bestand festgestellt. Aufgrund der Situation am Standort wurde der Bestand als nicht nachhaltig eingeschätzt. Eine Maßnahme (Umpflanzung) wurde als nicht erfolgversprechend und unverhältnismäßig (da in Nordostdeutschland verbreitete Art) eingeschätzt.

Der Verlust einer Einzelpflanze der Breitblättrigen Stendelwurz (weit verbreitete Art ohne Gefährdung) wurde als vertretbar eingeschätzt.

Das Vorkommen der Eibe und des Sibirischen Blausterns wurden als Zierpflanzungen identifiziert, wurden daher als artenschutzrechtlich nicht relevant eingeschätzt.

Durch das Landesumweltamt Brandenburg wurde gemäß (ehem.) § 62 Abs. 1 BNatSchG die Befreiung von den Verboten des (ehem.) § 42 Abs. 1 BNatSchG zur Beseitigung von besonders geschützten Pflanzenarten am 18.07.2007 erteilt. Das Vorkommen der Sand-Strohlblume und das Einzelvorkommen der Breitblättrigen Stendelwurz wurde für den Forbestand der Art als unbedeutend eingeschätzt. Die Beseitigung des lokalen Vorkommens konnte daher aus fachlicher Sicht ohne Ersatzaufgabe erfolgen.

Aktuell stellt sich die Situation insgesamt wie folgt da.

Die Planung wurde nicht umgesetzt. Die Neuplanung sieht eine andere Nutzung und eine andere Flächenaufteilung vor.

Für die Beurteilung der neuen Planung sind folgende Rahmenbedingungen entscheidend:

- die Gebäude bleiben erhalten (und werden allenfalls saniert),
- die Flächenumnutzung wird nicht mehr 100 % der Fläche betreffen, sondern nur noch ca. 75 %, so dass wesentliche Anteile der Freiraumstrukturen erhalten bzw. entwickelt werden können.

Ein Viertel der Fläche ist als Grünfläche festgesetzt, in der eine naturnahe Gehölzpflanzung erfolgen soll. Der Altbau bleibt erhalten. Selbst die alten Hallen sollen nachgenutzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind wahrscheinlich erforderlich, aber derzeit noch nicht geplant.

Artenschutzrechtlich relevant sind mit der neuen Planung im Wesentlichen die möglichen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden sowie die Beräumung der Flächen einzustufen.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind nur dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden. An den Gebäuden und in Gehölzen konnten in den Untersuchungen von 2006 und 2007 ganzjährig gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützte Lebensstätten gefunden werden. Zur Vermeidung eines Konflikts sollen Sanierungsmaßnahmen (und Beräumungsmaßnahmen allgemein) außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden. Da auch bei einer Gebäudesanierung die Lebensstätten verloren gehen können, sollen die beauftragten Ersatzniststätten für Vögel an den Gebäuden angebracht werden, bevor die Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Ersatzniststätten sollten vor Beginn der Sanierung an geeigneten Gebäuden, ggf. auch an Bäumen im Gelände angebracht werden.

Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensräume der Freibrüter bleibt auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Die umliegenden Flächen werden nicht verändert. Im Geltungsbereich entstehen vergleichbare oder bessere neue Lebensraumstrukturen

durch die Anlage von Grünflächen mit naturnahen Gehölzpflanzungen (Nist- und Nährgehölze). Die festgestellten Vogelarten sind weit verbreitet und kommen in Siedlungsflächen sowie Parks und Gärten vor.

Insgesamt kann durch die genannten Maßnahmen der mögliche Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG abgewendet werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population einer Art ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist für alle Beräumungs- und Fällarbeiten an Gebäuden und Gehölzen eine Bauzeitenregelung einzuhalten (Schutzzeitraum vom 1. März bis zum 30. September). Zum Schutz des Igels ist das Schnittgut von der Fläche zu entfernen oder allenfalls in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grünflächen abzulagern. Für die Beseitigung der derzeit auf der Fläche befindlichen Schnittgutreste ist zum Schutz des Igels und der potenziell dort brütenden Freibrüter ein eingeschränktes Zeitfenster zu beachten, das auf Ende September bis Mitte Oktober begrenzt ist.

Im Zuge der Biotopkartierung (Herbst 2010) konnte auf der Wiese südlich des Hauptgebäudes der Maulwurf festgestellt werden. Zur Abwendung der Verbotstatbestände muss der Maulwurf im Vorfeld der Baumaßnahmen mit Hilfe geeigneter Geruchsstoffe aus den zur Überbauung vorgesehenen Bereichen vergrämt werden. Ersatzflächen, in die der Maulwurf ausweichen kann, stehen im Umfeld in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Paarungs- und Aufzuchtzeit für die Jungen erstreckt sich über den Zeitraum von April bis August. Baumaßnahmen sollten außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen. Sollte aus Gründen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, doch eine Baufeldberäumung innerhalb dieser Zeit erfolgen, muss der Bauherr durch baubegleitende Untersuchungen und geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG stellen.

Der Fuchs hat zwischenzeitlich seinen Bau vom hinteren Grundstücksteil auf den vorderen Grundstücksteil verlegt. Zur Vermeidung eines Konflikts mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG müssen zum Schutz des Fuchses bestimmte Maßnahmen berücksichtigt werden, die bereits im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzt waren. Füchse bringen ab Ende Februar ihre Jungen in einem gegrabenen Bau zur Welt. Im August lösen sich die Familienverbände auf. Aus diesem Grund sollte die Entfernung der Gehölze und Einebnung des Baues im September und Oktober erfolgen. Vorher sollten noch im Bau befindliche Füchse z. B. durch Lärm vertrieben und die Möglichkeit zum Abwandern in benachbarte Bereiche gegeben werden. Eine konkrete Planung für die Nutzung des vorderen Grundstücksteils liegt derzeit noch nicht vor.

Die potenziellen Fledermausquartiere werden nicht beeinträchtigt, da die Gebäude stehen bleiben. Ein Konflikt mit § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht für diese Tierart nicht. Eine weitere Untersuchung ist nicht erforderlich.

Der Lebensraum von Zauneidechsen ist ebenfalls nicht betroffen.

Für die Beseitigung der besonders geschützten Pflanzenarten war im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 2007 eine Befreiung erteilt worden.

Die Sandstrohlume konnte aktuell nicht mehr nachgewiesen werden. Die Breitblättrige Stendelwurz wurde ebenfalls nicht mehr nachgewiesen. Allerdings bleiben im Gegensatz zur damaligen Planung die potenziellen Waldrandstandorte erhalten. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist nicht zu befürchten.

### **7.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Weiterentwicklung und Neugliederung eines ca. 2,68 ha großen Gewerbegebietes im Siedlungsgebiet Mühlenbeck. Die Firma „Collonil“ beabsichtigt die Sanierung der Villa sowie den Ausbau der bereits bestehenden Lager und Fabrikhallen als neuen Geschäftssitz.

Nach planungsrechtlichen Beurteilungskriterien ist die bauliche Entwicklung eines erweiterten Gewerbebestandes auf dem Grundstück nur auf der Grundlage eines abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens möglich. Da sich die im geltenden Planungsrecht festgesetzte Nutzungsform „Wohnbebauung“ nicht realisieren ließ, wird die zum heutigen Zeitpunkt teilweise brach liegende Fläche in Teilbereichen neu gegliedert. Zusätzlich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im nördlichen Teil des Plangebietes geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung soll ausgehend vom vorhandenen Straßennetz über die Kastanienallee erfolgen. Die entlang des Erschließungsweges vorhandene lückige Lindenallee wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Der ehemals parkartige Charakter der umgebenden Grünflächen ist weitgehend verloren gegangen. Zum heutigen Zeitpunkt prägen einzelne Solitäräume und die teilweise maroden Fabrikhallen sowie die Villa das Bild im Planungsgebiet. Die Villa und die Fabrikhallen werden von regelmäßig gemähten Zierrasenflächen umgeben. Ruderal ausgeprägte Staudenfluren vereinzelt durchsetzt mit verwilderten Ziergehölzen dominieren die Freiflächen in dem Randbereichen zwischen den verbliebenen Altbäumen.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ und in einer Entfernung von ca. 100 m an das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“. Beide Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Durch die veränderten Festsetzungen erfolgt eine zusätzliche Versiegelung. Diese kann in vollem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches durch entsprechende flächige Gehölzpflanzungen und Entsiegelung ausgeglichen werden.

Es wurde im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung festgestellt, dass Nistplätze von europäischen Brutvögeln verloren gehen, die durch künstliche Nisthilfen ersetzt werden müssen. Bauzeitenregelungen bezüglich der im Gebiet brütenden Vögel und der innerhalb des Grundstückes vorkommenden Arten Fuchs und Maulwurf sind einzuhalten.

Der Ersatz geschützter Bäume wird entsprechend der Baumschutzsatzung geregelt.

## 8. Verfahren und Rechtsgrundlagen

### 8.1 Verfahren

Der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan GML Nr. 1 “Gewerbegebiet Collonil“ erfolgte von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land am 13.12.2010.

Die **landesplanerische Anfrage** zu den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wurde am 11. Januar 2011 durch die Gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg beantwortet.

Die **Beteiligung** der von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger** öffentlicher Belang wurde gemäß §4 (1) BauGB vom 01.02.2011 bis zum 02.03.2011 und die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß §3 (1) Satz 1 BauGB vom 01.02.2011 bis zum 02.03.2011 durchgeführt.

### 8.2 Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juni 2009 (BGBl. I, S. 2585)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**Gehölzschutzsatzung** Satzung zum Schutz und zur Erneuerung von Bäumen der Gemeinde Mühlenbecker Land, in der zuletzt gültigen Fassung vom 26.05.2004

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG)** i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, Nr. 28)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen** und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214)

**Biotopkartierung Brandenburg** Band 1 Kartierungsanleitung; Landesumweltamt Brandenburg (2004), mit Ergänzungen von 2009

**Liste der Biotoptypen**, aktualisierte Fassung; Landesumweltamt Brandenburg (2009) Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam

## **9. Textliche Festsetzungen**

### **9.1 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **TF 1: Art der baulichen Nutzung**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO))

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausschließlich zulässig: Lagerhäuser, Produktionsgebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Sonstige Gewerbebetriebe, die auch im Mischgebiet nach § 6 (2) Nr. 4 und 6 zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebswohnungen im Sinne des § 8 (3) Nr.1 BauNVO, Lagerplätze als Außenlagerplätze, die dem Lagerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **TF 2: Gebäudehöhe**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die Höhe baulicher Anlagen eine Oberkante von 61 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen oder Schornsteine.

#### **TF 2a: Schall / Emissionskontingent**

Im Plangebiet sind auf den Baufeldern 1 und 2 des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche Gewerbegebiet GE/E	LEK, tags	LEK, nachts
Baufeld 1 (Süd-West)	65 dB	50 dB
Baufeld 2 (zur Kastanienallee)	65 dB	50 dB

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

### **9.2 Grünfestsetzungen**

#### **Private Grünflächen**

##### **TF 3: Allee auf privater Grünfläche (Zufahrt)**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

Die geschützte Lindenallee ist auf Dauer zu erhalten. Lücken im Bestand sind mit Winterlinde (*Tilia cordata*) in einem Abstand von 6 m bis 7 m zueinander nachzupflanzen.

#### **TF 4: Gehölzpflanzung auf privater Grünfläche (südöstlicher Bereich)**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist mit Gehölzen dicht zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass je angefangene 2 m<sup>2</sup> Fläche ein Strauch gesetzt wird. Anrechenbar sind vorhandene Bäume und Sträucher.

##### Begründung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird in großen Teilbereichen von einer privaten Grünfläche umgeben. Hier soll durch eine dichte Gehölzpflanzung ein waldartig dichter Bestand erhalten bzw. entwickelt werden, der eine dichte Abschirmung von der angrenzenden Nutzung bietet. Festgesetzt ist eine dichte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend einer Pflanzliste, um einen ökologisch hochwertigen Zustand entwickeln zu können. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze wirkt sich darüber hinaus positiv auf den Arten- und Biotopschutz aus. Das in diesem Bereich befindliche ehemalige Schwimmbecken wird zurückgebaut und als Pflanzfläche hergestellt.

Die private Grünfläche mit ihrer dichten und naturnahen Bepflanzung dient gleichzeitig als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche für die zusätzlichen Eingriffe.

Die mit einer Lindenallee bestandene Zufahrt wird zur Sicherung der Allee ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Hier erfolgt keine Unterpflanzung mit Sträuchern.

#### **TF 5: Mindestbepflanzung des Baugebietes**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen. Anrechenbar sind vorhandene Bäume und Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 6.

##### Begründung

Mit der Festsetzung, je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen hochstämmigen Baum anzupflanzen, soll eine Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Die Festsetzung zur Anrechnung von Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen bzw. zu vorhandenen Bäumen soll Doppelbelastungen vermeiden.

## **TF 6: Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplatzanlagen für PKW auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen zu gliedern, indem je angefangene 5 Stellplätze mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten ist.

### Begründung

Die Festsetzung einer Begrünung der Stellplätze auf Stellplatzanlagen soll eine Binnenstrukturierung und grünräumliche Einbindung der Fläche ermöglichen. Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Bäumen verhindert im Sommer außerdem eine zu starke Aufheizung der Flächen.

## **TF 7: Festlegung der Mindestgrößen und –qualitäten sowie Arten von Gehölzen**

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm anrechenbar.

### **Gehölzliste**

Bei der Umsetzung der erforderlichen Pflanzmaßnahmen wird aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes die Verwendung überwiegend folgender standortgerechter und gebietstypische Arten empfohlen:

#### **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

## **Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Schneeball

## Begründung

Die Festsetzung von Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen sichert eine schnellere Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild. Darüber hinaus trägt dies dazu bei, dass im Umfeld der bebauten Flächen in einem möglichst kurzen Zeitraum eine deutlich wahrnehmbare gestalterische Qualität der Außenanlagen erzielt wird.

Die Festsetzung einer Pflanzliste gewährleistet eine ökologische Mindestqualität, die sich positiv auf Natur und Landschaft, insbesondere auf die Lebensräume der Tierwelt, auswirkt. Die Pflanzliste, die standortgerechte, einheimische Gehölzarten enthält, gilt für alle Flächen und Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Lindenallee.

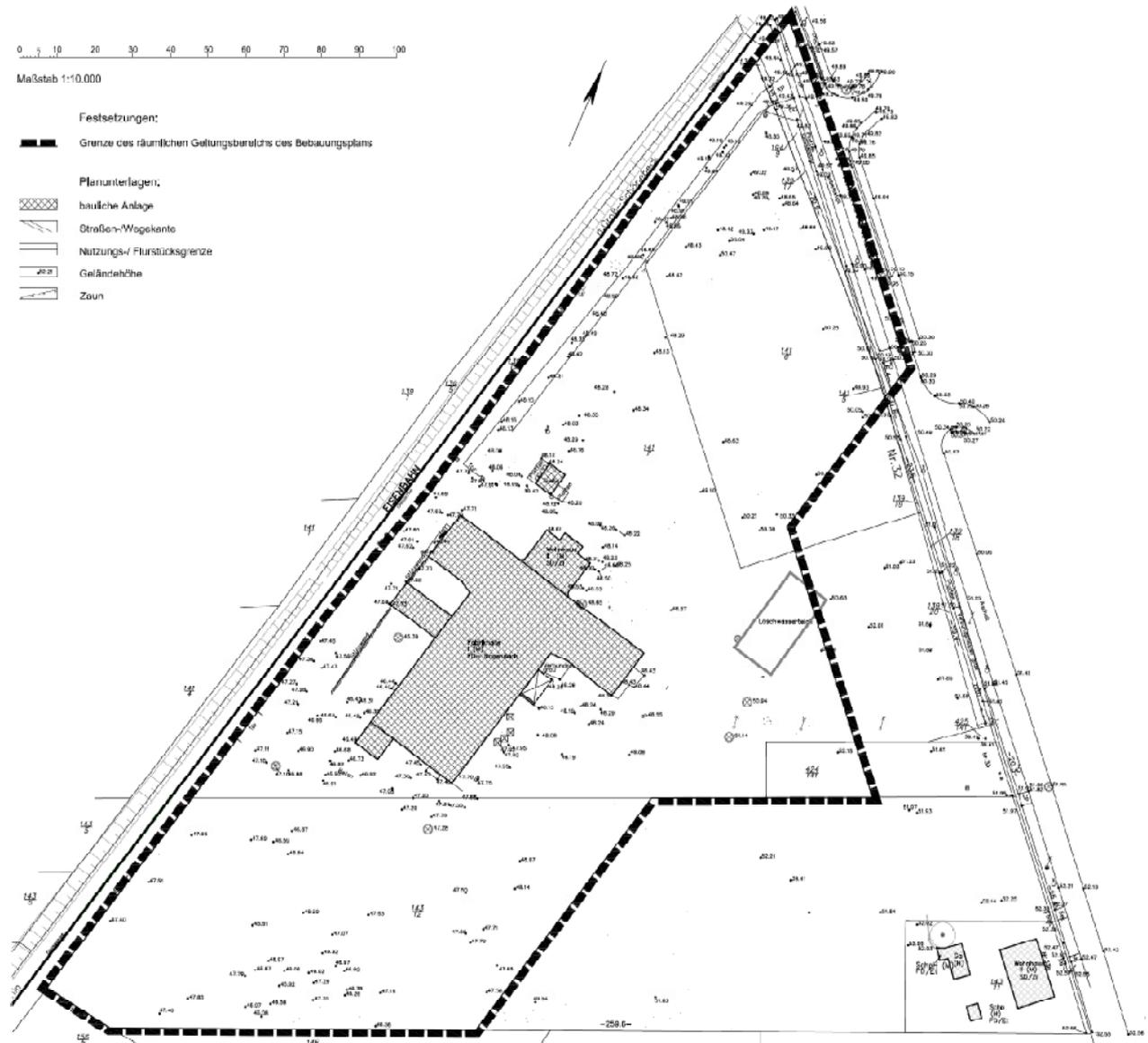
## **Bindung für die Erhaltung und Bäumen**

Auf dem Grundstück besteht ein teilweise landschaftsräumlich und städtebaulich wertvoller Baumbestand, der zur Erhaltung festgesetzt wird. Dieser war teilweise auch bereits im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzt. Bei den festgesetzten Bäumen handelt es sich insbesondere um die geschützte Lindenallee entlang der Zufahrt sowie einzelne andere Bäume.

Die Lücken in der Allee sollen durch Nachpflanzung geschlossen werden, um wieder ein geschlossenes Bild zu erhalten.

## 10. ANHANG

### 10.1 Geltungsbereich



## 10.2 Biotoptypen

