



Ruppiner Ingenieur Kooperation

Netzwerk freie Architekten und Ingenieure im Verbund

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

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

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen und altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“ der Gemeinde Schönwalde-Glien

Planfassung

Projekt-Nr.: RIK 443/15

Trägerbüro des Netzwerkes:
Büro Pfeifer – Vermessung / Architektur
OT Gohrau
Kreisstraße 57
06785 Oranienbaum-Wörlitz
Tel. +49(0)34905 / 21 491
Fax +49(0)34905 / 21 492
mail to: buero-pfeifer@online.de
www.buero-pfeifer.de

Das Büro Pfeifer ist alleiniger juristischer Träger
des Netzwerkes. Frau Jana Pfeifer vertritt das
Netzwerk im Rechtsverkehr.
UST-ID: DE 152 054 127

Planträger:	Gemeinde Schönwalde-Glien Schönwalde-Siedlung - Berliner Allee 7 14621 Schönwalde-Glien Tel. +49(0)3322 / 24 84 29 Fax +49(0)3322 / 24 84 55
Vorhabenträger:	Lothar Lüdtko Dorfstraße 4 14621 Schönwalde-Glien Tel. +49(0)3322 / Fax +49(0)3322 /
Planbereich:	Gemarkung: Schönwalde-Glien Flur 15 Flurstücke: 4(Teil C), 5 (Teil A) Gimpelsteig 14621 Schönwalde-Glien OT Schönwalde-Siedlung
Entwurfsverfasser:	DL Bertram Kastner i.A. Architekturbüro C. Hagen Orville-Wright-Str. 84 a 14469 Potsdam Tel./Fax: +49(0)331 / 979 1304

Alt Ruppin 09.09.2016

Verantw. Bearbeiter
Kontaktoffice DL Bertram Kastner

Ausfertigungs- Nr.: von

Die Dokumentation umfasst die
Seiten 1 bis 60 und in einem
gesonderten Zeichnungsteil
2 Zeichnungen



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	8
2. Anlass der Planung	8
3. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	9
4. Ziel und Zweck der Planung	12
5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	12
5.1 Landesplanerische Zielvorgaben	12
5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben	13
5.3 Gemeindeübergreifende Planungen	14
5.4 Gemeindliche Planungen	15
6. Bestandsanalyse	16
6.1 Ökologische und klimatische Situation	16
6.1.1 Geologie und Hydrologie	16
6.1.2 Bodenkundliche Situation	18
6.1.3 Klimatische Situation	18
6.1.4 Landschaftliche Situation	19
6.1.5 Arten- und Biotoppotential	21
6.1.6 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte	29
6.2 Nutzungssituation	31
6.2.1 Jetzige Nutzungssituation	31
6.2.2 Künftige Nutzungssituation	31
6.3 Altlasten und Kampfmittel	33
6.4 Medientrassen	33
6.5 Denkmale und Bodendenkmale	35
7. Planerische Umsetzung	35
7.1 Beschreibung des Planvorhabens	35
7.1.1 Baukörper	35
7.1.2 Funktionelle Gestaltung	37
7.1.3 Individueller Wohnbereich	38
7.1.4 Baukonstruktion	39
7.1.5 Haustechnik	40
7.1.5.1 Sanitärinstallation	40
7.1.5.2 Wärmeversorgung	41
7.1.5.3 Lüftung	42
7.1.5.4 Elektroinstallation	42
7.1.5.5 Brandmeldeanlage	42
7.1.5.6 Notrufanlage	42
7.1.5.7 Sicherheitsbeleuchtung	42
7.1.5.8 Satellitenempfangsanlage	42
7.1.5.9 Telefonanlage	42
7.1.5.10 Türsprechanlagen	42

	Seite	
7.1.5.11	Personenaufzug	43
7.1.5.12	Blitzschutzanlage	43
7.1.5.13	Müllentsorgung	43
7.2	Außenanlagen	44
7.3	Erschließung	45
7.4	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr	46
7.5	Grünordnung	47
8.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	49
8.1	Art der baulichen Nutzung	49
8.2	Maß der baulichen Nutzung	49
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	49
8.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	50
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	50
8.4	Führung von Versorgungsleitungen	50
8.5	Verkehrsflächen	50
8.6	Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	51
8.6.1	Regenwasserversickerung und Grundwasser	51
8.6.2	Geländeregulierungen	52
8.6.3	Grünordnungsplanung	52
8.6.4	Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als sonstige örtliche Festsetzungen	52
8.7	Nachrichtliche Übernahmen	53
9.	Auswirkung der geplanten Maßnahmen	53
9.1	Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz	53
9.2	Auswirkungen auf die Umwelt	54
9.3	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	54
9.4	Belange des Verkehrswesens - Verkehrerschließung und Verkehrsaufkommen	54
9.5	Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen	55
9.6	Belange der Energieversorgung	56
9.7	Belange der Wasserversorgung und der Abwasser- beseitigung	56
9.8	Belange der Gasversorgung	56
9.9	Belange der Land- und Forstwirtschaft	56
9.10	Belange der Bodenordnung	56
9.11	Belange der Geologie und des Bergbaus	56
9.12	Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes	57
10.	Kosten der Planung und Rückbau	57
11.	Zusammenfassung	57
	Abkürzungen	60

Abbildungen

	Seite
Abb. 1: Regionale Lage von Schönwalde-Siedlung im Großraum Berlin. <i>(Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG)</i>	9
Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönwalde-Siedlung. <i>(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)</i>	10
Abb. 3: Der angedeutete Geltungsbereich des Plangebietes in der Ortslage Schönwalde-Siedlung. <i>(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)</i>	11
Abb. 4: Ausschnitt aus dem z.Zt. gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien. Das Plangebiet (gelber Pfeil) ist in arrondierter Zentrumslage als Wohnbaufläche ausgewiesen. <i>(Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien)</i>	15
Abb. 5: Geomorphologische Lage von Schönwalde-Siedlung (gelber Punkt) in der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur). <i>(Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE.: Prof.Dr.Dr. SCHULZE, Joachim H.; Die naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik, Gotha 1955)</i>	16
Abb. 6: Ausschnitt aus der Geologischen Karte von Brandenburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (gelber Pfeil). <i>Quelle: Landkreis Havelland, Landschaftsrahmenplan, Karte 3 – Geologie.</i>	17
Abb. 7: Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Schönwalde-Siedlung. Die Lage des Plangebietes ist durch einen gelben Pfeil markiert. Ausgedehnte Feldfluren und die nordwestlich und südöstlich sich befindenden Kiefernwälder prägen, zusammen mit der Waldsiedlungsstruktur das Landschaftsbild. <i>(Quelle: Google)</i>	20
Abb. 8: Der größte Teil des Plangebietes wird durch aufgelassenes Grasland (Biotop 05132) eingenommen. <i>(Foto RIK: P6160004.JPG)</i>	22
Abb. 9: Blick in die Staudenflur (Biotop 05142). <i>(Foto RIK: P6160013.JPG)</i>	23
Abb. 10: Die Haselnusshecke (Biotop 071311) an der Westgrenze des nördlich gelegenen Kleingartens. <i>(Foto RIK: P6160040.JPG)</i>	23

	Seite
Abb. 11: Blick auf den Schuppen im nördlich gelegenen Kleingarten. (Foto RIK: P6160011.JPG)	24
Abb. 12: Die geschotterte Zufahrt vom <i>Gimpelsteig</i> zum Kleingarten. (Foto RIK: P6160047.JPG)	24
Abb. 13: Der <i>Gimpelsteig</i> in Richtung <i>Amselsteig</i> gesehen. (Foto RIK: P6160046.JPG)	26
Abb. 14: Blick in den Kleingarten, der östlich an den nördlichen Teil des Plangebietes angrenzt. (Foto RIK: P6160022.JPG)	27
Abb. 15: Das östlich des Plangebietes benachbarte Mehrfamilienwohnhaus. (Foto RIK: P6160020.JPG)	27
Abb. 16: Entlang der Südgrenze des Plangebietes schirmt ein geschlossener Windschutzstreifen (hier rechts) das Gelände der Einkaufsmärkte ab. (Foto RIK: P6160065.JPG)	28
Abb. 17: Entlang der Westgrenze des Plangebiets verläuft ein unbefestigter Weg. Links des Weges schließt sich dann eine mit Laubmischwald bewachsene Sanddüne an. (Foto RIK: P6160040.JPG)	29
Abb. 18: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km. (Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg)	30
Abb. 19: Die Luftbildaufnahme zeigt die gegenwärtige Nutzungssituation im Plangebiet und der näheren Umgebung. Die beiden Teile (A und C) des Plangebiets sind durch rote Linien markiert. (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	32
Abb. 20: Schaltkasten mit Warnleuchte an der Südgrenze des Plangebietes zur Steuerung der Schmutzwasseranlage des Hauses <i>Amselsteig 1</i> . (Foto RIK: P6160034.JPG)	34
Abb. 21: Gassäule die den Verlauf einer Ferngasleitung entlang des westlichen, unbefestigten Weges markiert. (Foto RIK: P6160044.JPG)	34
Abb. 22: Gebäudeschnitt mit Angaben zur First- und Traufhöhe sowie zur Höhe des Fußbodens des dritten Geschosses über Oberkante Gelände (OKG). (Zeichnung: Cerstin Hagen)	37

Seite

- Abb. 23:** Grundrisschema des Erdgeschosses und der darüberliegenden Obergeschosse in der Abmessung von ca. 26,7 x 12 m. Der Grundriss ist so angelegt, dass alle Forderungen der Barrierefreiheit, wie Bewegungsflächen, erfüllt werden können. Auch die brandschutztechnische Aufwertung des zentralen Treppenhauses ließe sich durch rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf bewerkstelligen. Auch der Einbau eines Personenaufzuges wäre jederzeit entwurfstechnisch möglich, wie auch ein weiterer Ausgang aus dem Treppenhaus zur gegenüberliegenden Seite.
(Zeichnung: Cerstin Hagen). 39
- Abb. 24:** Lage der Kompensationsfläche südlich von Schönwalde-Dorf. Der rote Pfeil markiert die rückwärtige Zufahrt aus der Lorenz-Jacob-Straße.
(Quelle: Google) 48

		Seite
Tabellen		
Tabelle 1:	Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.	11
Tabelle 2:	Klimawerte (30-jährige Mittelwerte seit 1981) für die Station Berlin-Tegel.	18
Tabelle 3:	Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	21
Tabelle 4:	Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	25
Tabelle 5:	Gebäudedaten des geplanten Mehrfamilienwohnhauses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen und altengerechtes Wohnen am Gimpelsteig“ in Schönwalde-Siedlung.	36
Tabelle 6:	Sanitärtechnische Parameter für das geplante Objekt „Wohnen und altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“.	41
Tabelle 7:	Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen und altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“.	53

Zeichnungen

**Zeichng.BI.-Nr. 01: Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen und
altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“
der Gemeinde Schönwalde-Glien
M 1:500**

**Zeichng.BI.-Nr. 02: Vorhaben- und Erschließungsplan
„Wohnen und altengerechtes Wohnen
Gimpelsteig“ der Gemeinde
Schönwalde-Glien
M 1:500**

1. Vorbemerkungen

Der Bauherr beabsichtigt am *Gimpelsteig* im Ortsteil *Schönwalde-Siedlung* der Gemeinde *Schönwalde-Glien* ein Mehrfamilienwohnhaus mit 12 WE für „Wohnen und altengerechtes Wohnen“ zu errichten. Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem § 35 BauGB¹ zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden

Baugebiet ist dem Sinne nach dem § 35 BauGB zuzuordnen

Vorhabenträger ist Herr Lothar Lüdtke aus *Schönwalde-Glien*. Der unmittelbare Umgebungsbereich des Plangebietes ist bereits durch entsprechende Siedlungsflächen mit Mehr- und Einfamilienhäusern, Kleingärten und Gewerbe (Supermarkt) geprägt. Das als Planbereich vorgesehene Areal ist z.Zt. eine vernachlässigte Fläche, die vor allem im Nordteil durch Schuppen, Rasen und Gehölzflächen gekennzeichnet ist.

Umgebung des Plangebiets ist bereits durch Siedlungsflächen gekennzeichnet

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

es ist ein qualifizierter Bebauungsplan notwendig

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

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB sowie der Beschluss der Gemeindevertretung Schönwalde-Glien vom 21.05.2015 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufstellen zu lassen. Grundlage des Antrages ist der bei der Gemeinde eingereichte Vorrhaben- und Erschließungsplan, in dem der Vorhabenträger seine Planungsabsichten erläutert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist also ein erläuternder Plan, der im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zum Satzungsbeschluss erhoben wird.

Antrag des Vorhabenträgers

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

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

3. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die amtsfreie Gemeinde *Schönwalde-Glien* gehört mit ihren etwa 9.300 Einwohnern zum Landkreis Havelland im Land Brandenburg. Die Gemeinde umfasst sieben Ortsteile³. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil *Schönwalde-Siedlung*⁴. die Gemeinde Schönwalde-Glien umfasst 7 Ortsteile

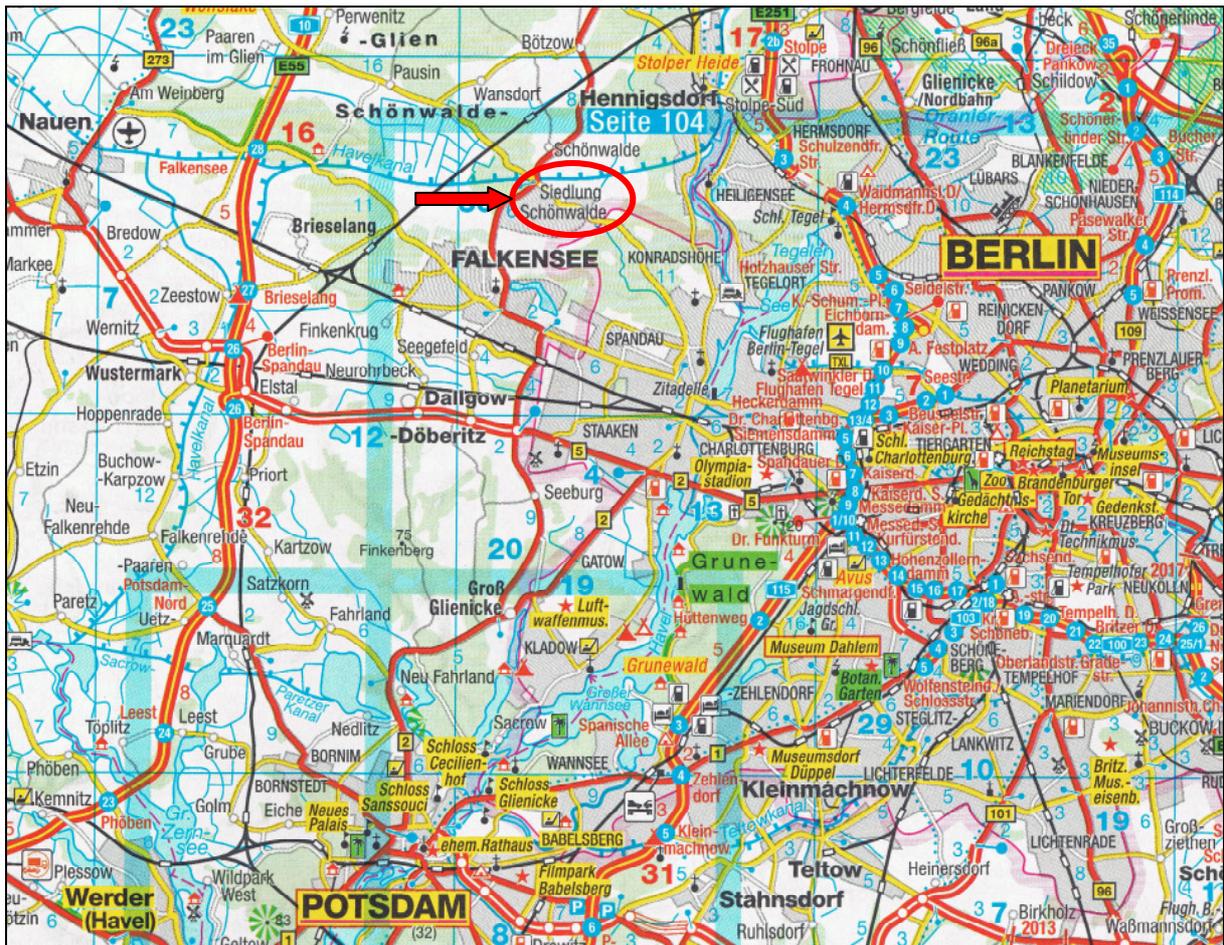


Abb. 1: Regionale Lage von Schönwalde-Siedlung im Großraum Berlin. (Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG)

Der Ortsteil *Schönwalde-Siedlung* liegt südlich des Havelkanals und grenzt unmittelbar an Berlin-Spandau. Zwei Hauptverkehrsstraßen erschließen die Siedlung, die L 16 durchquert das Zentrum und die L 20 tangiert westlich den Ortsrand. Dadurch ist die verkehrstechnische Erschließung zum Autobahn-system des Berliner Ringes in etwa 10 km gegeben (Abb. 1). Zur Kreisstadt Rathenow beträgt die Entfernung etwa 80 km. großräumliche Lage des Plangebietes

³ Die Gemeinde Gemeinde Schönwalde-Glien umfasst nach der Hauptsatzung vom 27.10.2008, einschl. der 2. Änderungssatzung vom 26.02.2010, die Ortsteile: Grünfeld, Paaren im Glien, Pausin, Perwenitz, Schönwalde-Dorf, Schönwalde-Siedlung und Wansdorf.

⁴ Gemeinde Schönwalde-Glien, Schönwalde-Siedlung, Berliner Allee 7 in 14621 Schönwalde-Glien Tel.: +49(0)3322 / 24 84 30, Fax: +49(0)3322 / 24 84 55.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil *Schönwalde-Siedlung*. Letztere wurde in den Jahren um 1930 entlang der *Ausfallstraße Berlin-Spandau* errichtet und unterscheidet sich grundsätzlich von der historisch gewachsenen Dorfstruktur Schönwalde. Die Errichtung des Ortsteiles *Schönwalde-Siedlung* folgte weitgehendst einem Parzellierungsplan mit einer Grundstücksgröße von 1.000 bis 1.500 m². Es entstand eine großflächige Gartensiedlung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden im Stil der 30-iger Jahre. Die Gebäude besitzen überwiegend Walm- oder Satteldächer, auch andere Dachformen, wie Zeltdächer, sind anzutreffen. In den Nachkriegsjahren entwickelte sich die Siedlung uneinheitlich durch Behelfsheimen und Wochenendhäuser (Bungalows) weiter. Charakteristisch für die Siedlung ist der hohe Anteil an Laub- und Nadelbäumen, der die Baustruktur im Sinne einer Waldsiedlung auflockert (Abb. 2). Erst in den letzten Jahrzehnten erfolgte durch neu aufgestellte Bebauungspläne eine zunehmende Verdichtung der Baustruktur.

Siedlungscharakter entspricht einer Waldsiedlung

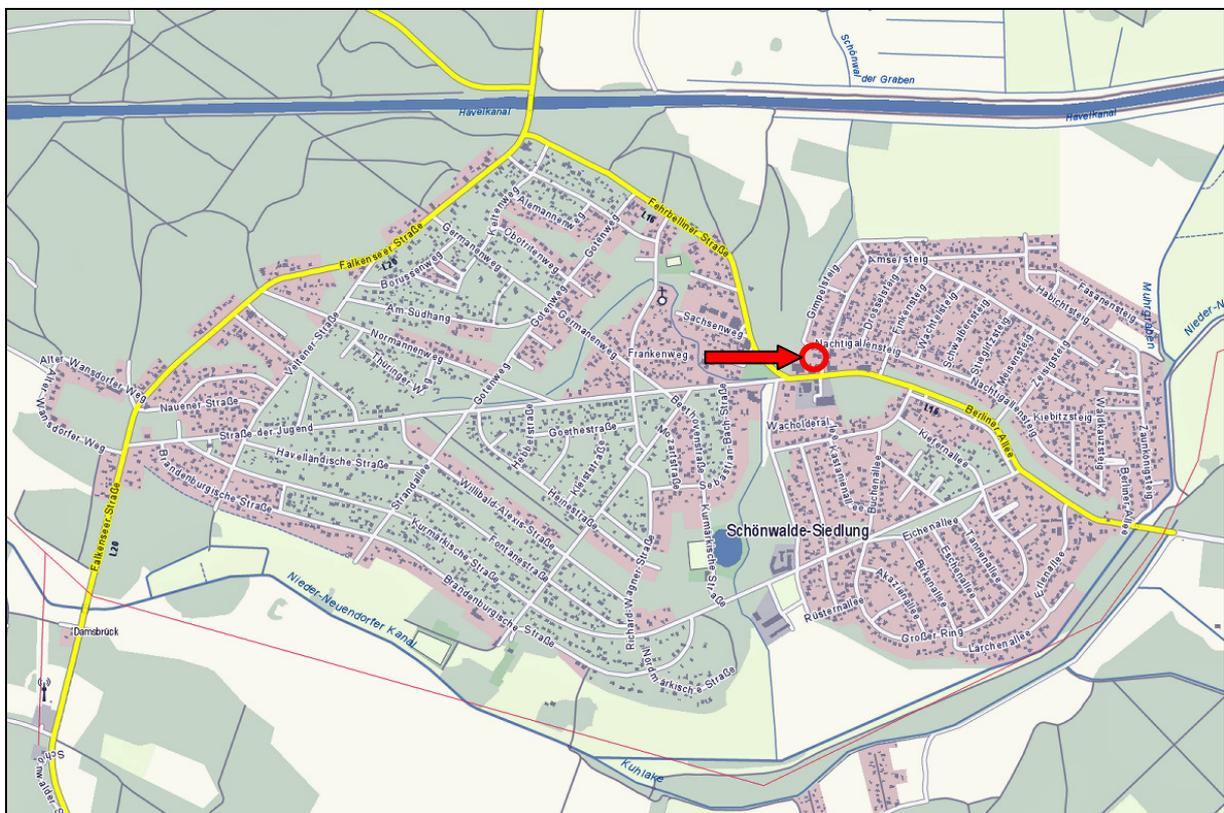


Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebietes in der Ortslage *Schönwalde-Siedlung*.
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Das Plangebiet gehört zur Gemarkung *Schönwalde-Glien* und umfasst in der Flur 15 teilweise die Flurstücke 4 und 5. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 1.230 m². Die Planfläche liegt im Zentrum von *Schönwalde-Siedlung*, ca. 100 bis 150 m nördlich der *Berliner Allee* (Abb. 3).

kleinräumliche Lage des Plangebietes

Die Koordinaten betragen:

Koordinaten

Hochwert: 583200
Rechtswert: 337370

Die Planfläche wird im Norden durch die Anliegerwohnstraße *Gimpelsteig*, (Flurstück 167), im Osten durch eine noch einzumessende Teilungslinie A im Flurstück 5 sowie die Teilungslinie B im Flurstück 4, im Süden durch die rückwärtige Anlieferstraße zum Supermarkt- und Geschäftskomplex auf den Flurstücken 1/11 und 1/12 an der *Berliner Allee*, im Westen durch einen an einem mit Mischwald bewachsenen Steilhang (Sanddüne) verlaufenden Weg begrenzt (Abb. 3).

Geltungs-
bereich

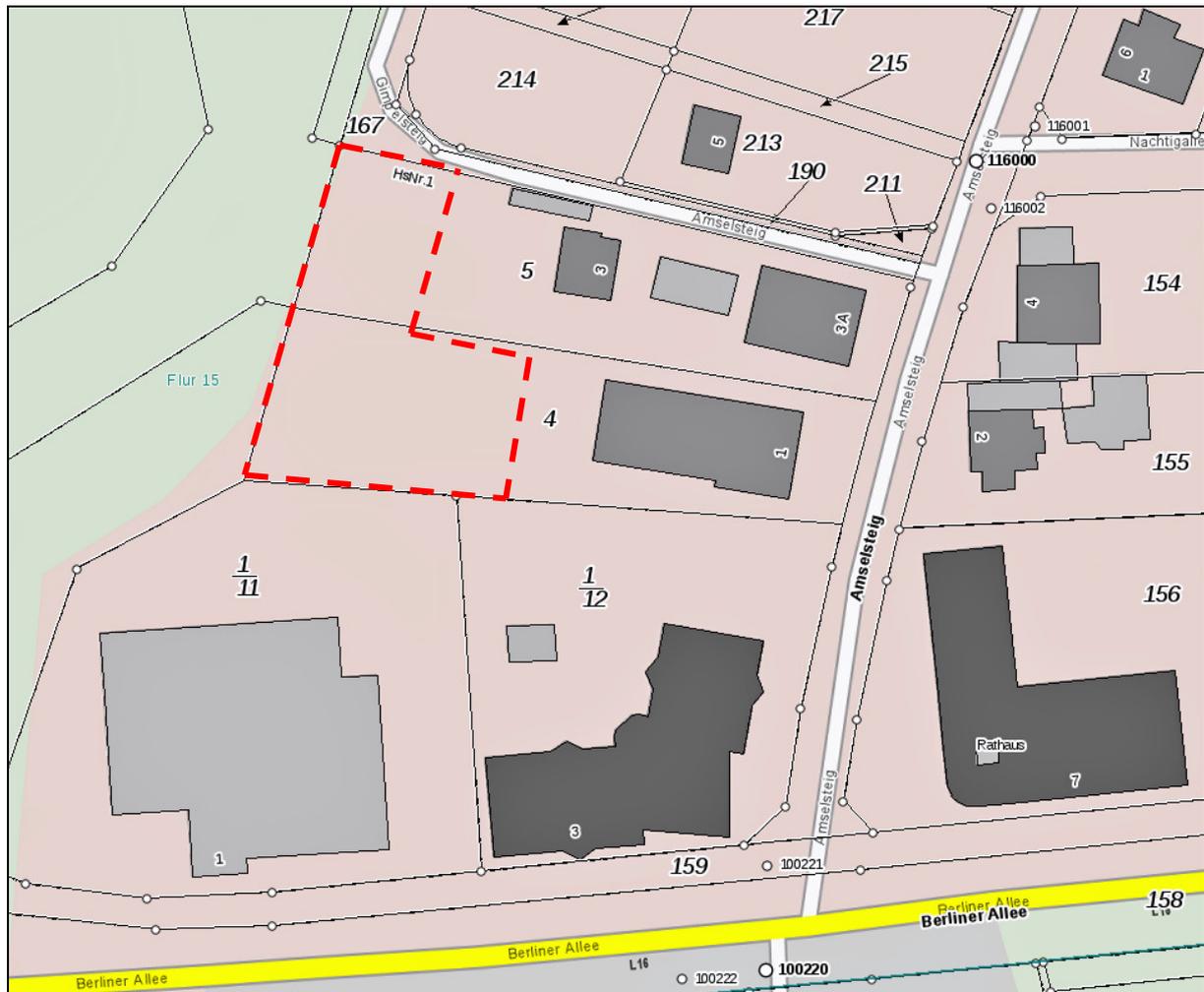


Abb. 3: Der angedeutete Geltungsbereich des Plangebietes in der Ortslage Schönwalde-Siedlung. (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Das Plangebiet umfasst die in Tabelle 1 ausgewiesenen Flurstücke. Sie befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers.

Größe des
Geltungs-
bereichs-

Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.

Gemarkung: Schönwalde-Glien Flur: 15	Flurstück	Größe m ²
	4, Teil C	ca. 480
	5, Teil A	ca. 750
Geltungsbereich		ca. 1.230

Tabelle 1

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, in dem ausgewiesenen Plangebiet ein Mehrfamilienwohnhaus zu errichten und hierfür entsprechendes Baurecht zu schaffen. Letzteres erfordert einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen. Das Mehrfamilienwohnhaus soll 12 Zwei-Zimmerwohnungen enthalten, die sowohl dem Wohnen als auch dem altengerechten Wohnen dienen.

Schaffung von Baurecht für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 12 WE

5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

5.1 Landesplanerische Zielvorgaben

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

Raumordnungsgesetz (ROG)

So sind die Ziele der Raumordnung für das Land Brandenburg im § 3 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG)⁶ genannt, die aber durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)⁷ und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)⁸ abgelöst werden. Beide Dokumente konkretisieren als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze. Für die Flächenplanung sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Brandenburgisches Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsplan

- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Der Innenentwicklung von vorhandenen Siedlungsbereichen ist gegenüber der Außenentwicklung Vorrang zu geben. Dabei haben Siedlungsbrachflächen Priorität.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie der Anforderungen des Klimaschutzes und der Vermeidung von neuer Freirauminanspruchnahme und deren Zerschneidung.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

⁵ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

⁶ Brandenburgisches Landesplanungsgesetz – BbgLPIG; Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 9), am 22. September 2011 außer Kraft getreten durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.09.2011 (GVBl. I Nr. 21 S. 1)

⁷ Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235).

⁸ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S.186). Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 den LEP B-B für unwirksam erklärt. Mittlerweile hat aber die Landesregierung den vom OVG bemängelten Fehler auf der Basis des Raumordnungsrechts behoben. Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan in beiden Bundesländern wieder (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24).

- Grundsatz aus Abschn. 4.1 LEP B-B: Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.
- Ziel nach Abschn. 5.2 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes durch Ausschluss von raumbedeutsamen Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen des Landschaftsraumes.

Die Planungen berücksichtigen die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Die zu beplanende Fläche ist eine sogenannte anthropogen geprägte Siedlungsbrachfläche innerhalb der zentralen Bebauung von *Schönwalde*. Die Planungen berücksichtigen dabei insbesondere den Grundsatz der Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes. Gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP B-B ist *Schönwalde* mit seinen umgebenden Waldgebieten ein wichtiger Bestandteil des Freiraumverbundes. Die Flächenplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat diesem Rechnung zu tragen. Die in Frage kommende Fläche stört auf Grund ihrer Lage im Zentrum des Siedlungsbereiches in keiner Weise den Freiraumverbund. Die nördlich benachbarten Waldflächen werden nicht beeinträchtigt.

die Planungen berücksichtigen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung

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

kein Widerspruch zur Raumordnung erkennbar

5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Laut § 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) des Landes Brandenburg wird die Regionalplanung als eine übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region definiert⁹. Dabei werden die überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung in speziellen Strategiepapieren und Regionalplänen, vorgegeben.

Gesetz zur Regionalplanung

Das Strategiepapier 2020 des Landkreises Havelland unterstreicht dabei, dass auch *Schönwalde* bei seiner Siedlungsentwicklung stark von der räumlichen Verflechtung mit der Metropole Berlin beeinflusst wurde und auch noch wird. Dabei wird zur Steuerung der Siedlungsentwicklung auf das Instrument *Gestaltungsbereich Siedlung* aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg⁸ zurückgegriffen. Demnach soll sich in den „Siedlungsschwerpunkten, aus Gründen tragfähiger Erschließungskosten und zur Schonung des Freiraumes, die Siedlungstätigkeit auf die Innenentwicklung konzentrieren“.¹⁰

Strategiepapier des Landkreises Havelland

⁹ Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012, GVBl. I Nr. 13.

⁸ Ebenda, Seite 12.

¹⁰ Landkreis Havelland: „Unser Havelland – wir gestalten die Zukunft“, Strategien und Handlungsempfehlungen zur Entwicklung des Landkreises Havelland bis 2020, Fortschreibung gemäß Kreistagsbeschluss zur BV 0396/13 vom 09.12.2013, Seite 8 u. 9.

Auch der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unterstreicht im Pkt. 2.1 die Steuerung der Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinden durch die Innenentwicklung, wobei die Ortslage *Schönwalde-Siedlung* als ein Vorzugsraum der Siedlungsentwicklung genannt ist. Dabei wird in der Begründung das Augenmerk auf bereits technisch erschlossene Flächen mit nachgefragten Versorgungseinrichtungen orientiert¹¹.

*Regionalplan
Havelland-
Fläming 2020*

Es bleibt abschließend festzustellen, dass die beabsichtigte Planung in keinem Widerspruch zu den regionalplanerischen Zielvorgaben steht. Die zur Beplanung vorgesehene Fläche, ist verkehrstechnisch über eine vorhandene Anliegerwohnstraße, dem *Gimpelsteig*, erschlossen. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum des Ortsteiles *Schönwalde-Siedlung* und den dort befindlichen Geschäftshäusern und Supermärkten.

*Planung
steht nicht im
Widerspruch
zur Regional-
planung.*

Ein weiterer zu beachtender Regionalplan ist der *Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland*, der die ökologischen Zielvorstellungen für den Landschaftsraum vorgibt¹². Auch hier bleibt festzustellen, dass die wesentlichen Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes, nämlich die Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Innenentwicklung vorhandener Siedlungsgebiete zu konzentrieren ist, bei der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingehalten wird. Gleichzeitig nennt der Landschaftsrahmenplan wesentliche Vorgaben für den Erhalt und die Entwicklung von Siedlungsfreiräumen und zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen im Siedlungsraum. So ist insbesondere die Freiraumvernetzung der Siedlungsgebiete zu erhalten, was insbesondere dem Charakter der Waldsiedlung mit ihrem hohen Anteil an Laub- und Nadelbäumen, zu Gute kommt. Auch nennt der Landschaftsrahmenplan wesentliche Prämissen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen im Siedlungsraum, wie z.B. die Minimierung des Versiegelungsgrades sowie die Auflage zur Versickerung des unbelasteten Wassers aus Dachabläufen.

*Landschafts-
rahmenplan*

5.3 Gemeindeübergreifende Planungen

Für den Landkreis Havelland wurde ein *Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)* als Rahmenplan zur integrierten ländlichen Entwicklung aufgestellt¹³. Dieser Rahmenplan wurde als gemeindeübergreifende Planung mit der *Agrarstrukturellen Vorplanung*¹⁴ koordiniert, trifft aber für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Festsetzungen.

*integrierte
ländliche
Rahmen-
planung*

¹¹ Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (Arbeitsstand 26.04.2012); Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle, Oderstraße 65, 14513 Teltow, Tel.: +49(0)3328 / 3354-0, Fax: +49(0)3328 / 3354-20, mail: info@havelland-flaeming.de.

¹² Landkreis Havelland: Landschaftsrahmenplan – Band 1; Entwicklungsziele und Maßnahmen, Stand 14.07.2014, Bearbeitung: UmLand – Büro für Umwelt und Landschaftsplanung, Berkenbrücker Dorfstraße 11 in 14947 Nuthe-Urstromtal.

¹³ Integriertes ländliches Entwicklungskonzept des Landkreises Havelland – 1. Fortschreibung, 2006, Beschluss-Nr. BV 0346/07-KT23/07.

¹⁴ Die Agrarstrukturelle Vorplanung basiert auf dem Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ vom 21. Juli 1988 (BGBl. I S. 1053) in der Fassung der Anlage 1 des Einigungsvertrages.

5.4 Gemeindliche Planungen

Für die Gemeinde *Schönwalde-Glien* existiert ein gültiger Flächennutzungsplan¹⁵. Entsprechend diesem Plan ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als *Wohnbaufläche* ausgewiesen (Abb. 4). Demnach stimmt die Planungsabsicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezüglich des *Wohnen und altersgerechten Wohnens* mit der Aussage des Flächennutzungsplanes überein.

Flächennutzungsplan

Besondere *Klarstellungs- und Abrundungssatzungen* nach § 34 BauGB¹ oder aber auch *Gestaltungssatzungen* sind für die Gemeinde Schönwalde-Glien nicht vorhanden.

keine Klarstellungs- bzw. Gestaltungssatzungen

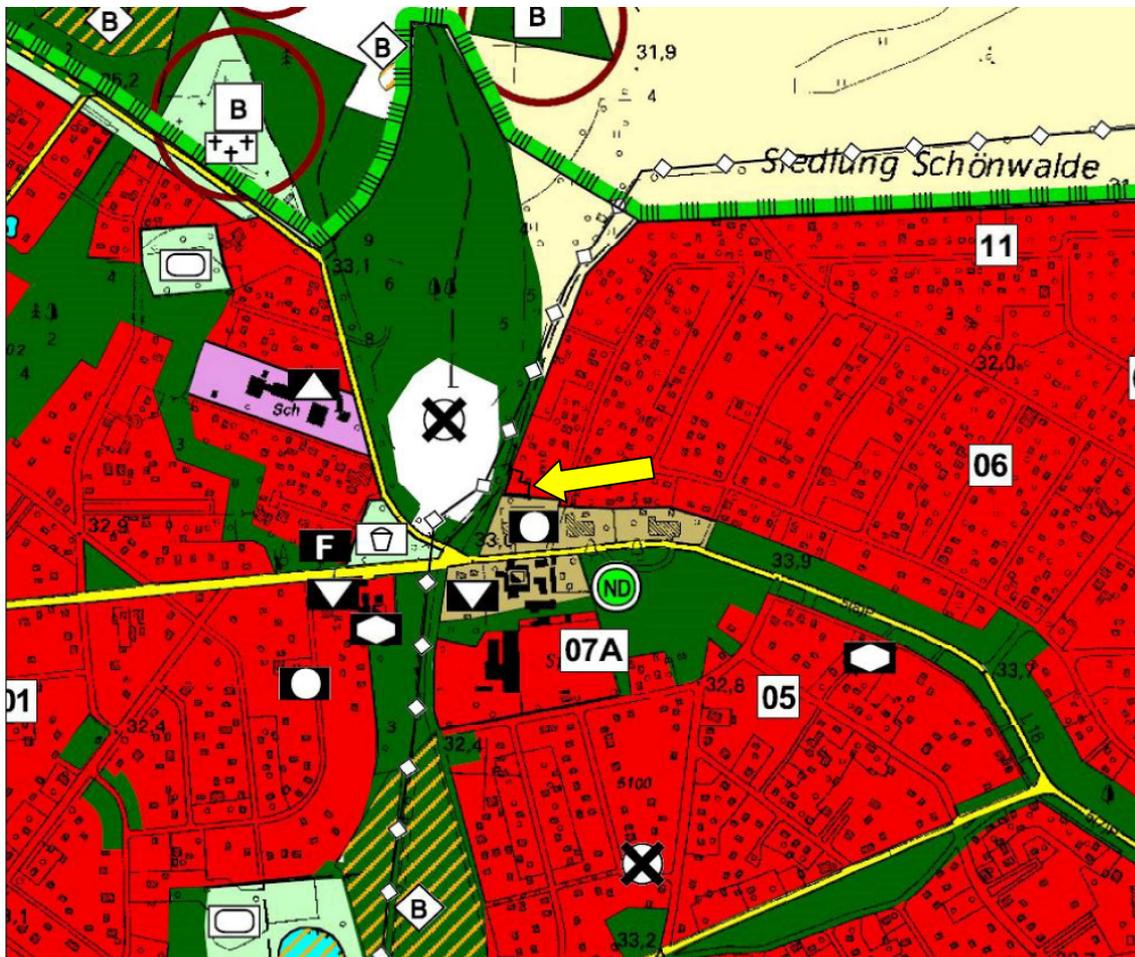


Abb. 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien. Das Plangebiet (gelber Pfeil) ist in arrondierter Zentrumslage als Wohnbaufläche ausgewiesen. (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien).

¹⁵ Gemeinde Schönwalde-Glien; Flächennutzungsplan, lt. Feststellungsbeschluss vom 30.05.2006.

¹ Ebenda, Seite 8.

6. Bestandsanalyse

6.1 Ökologische und klimatische Situation

6.1.1 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet gehört geomorphologisch zur Großlandschaft *Luch-Land* welches sich zwischen *oberer und mittlerer Havel*, *Rhin* und *havelländischem großen Hauptkanal* erstreckt. Von der regionalen Lage her zählt das Plangebiet zur Unterlandschaft *Spandau-Oranienburger-Havelniederung*¹⁶, die sich im Norden an den *Glien* und im Süden an die *Nauener Platte* anschließt (Abb. 5). Letztere stellen kleinere Höhenzüge dar, die sich deutlich aus der umgebenden Luchlandschaft hervorheben.

Plangebiet gehört zur Großlandschaft „Luch-Land“

Geomorphologisch stellt die *Spandau-Oranienburger-Havelniederung* eine Niederung des Berliner Urstromtals dar, die durch die abtauernden Gletscher der Weichseleiszeit vor rd. 15.000 Jahren entstand. Flache Talsandflächen mit lokal aufgelagerten Sanddünen sowie alluviale Talniederungen sind hier charakteristische Merkmale. Nach der geologischen Karte von Brandenburg liegt das Plangebiet auf einer solchen Talsandfläche (Abb. 6).

Spandau-Oranienburger-Havelniederung

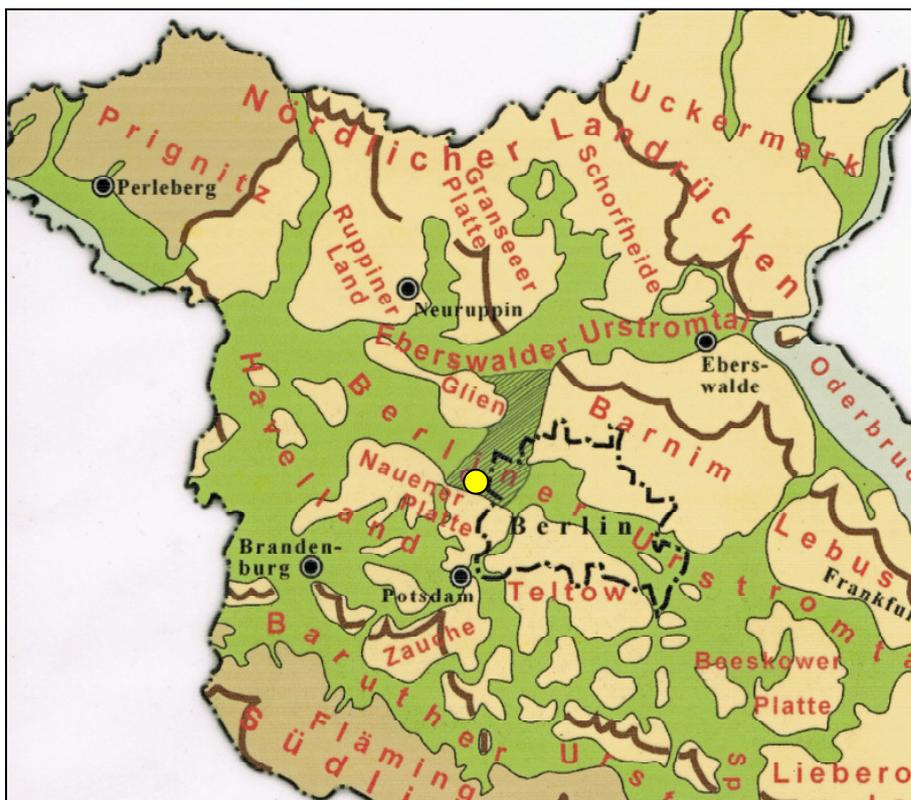
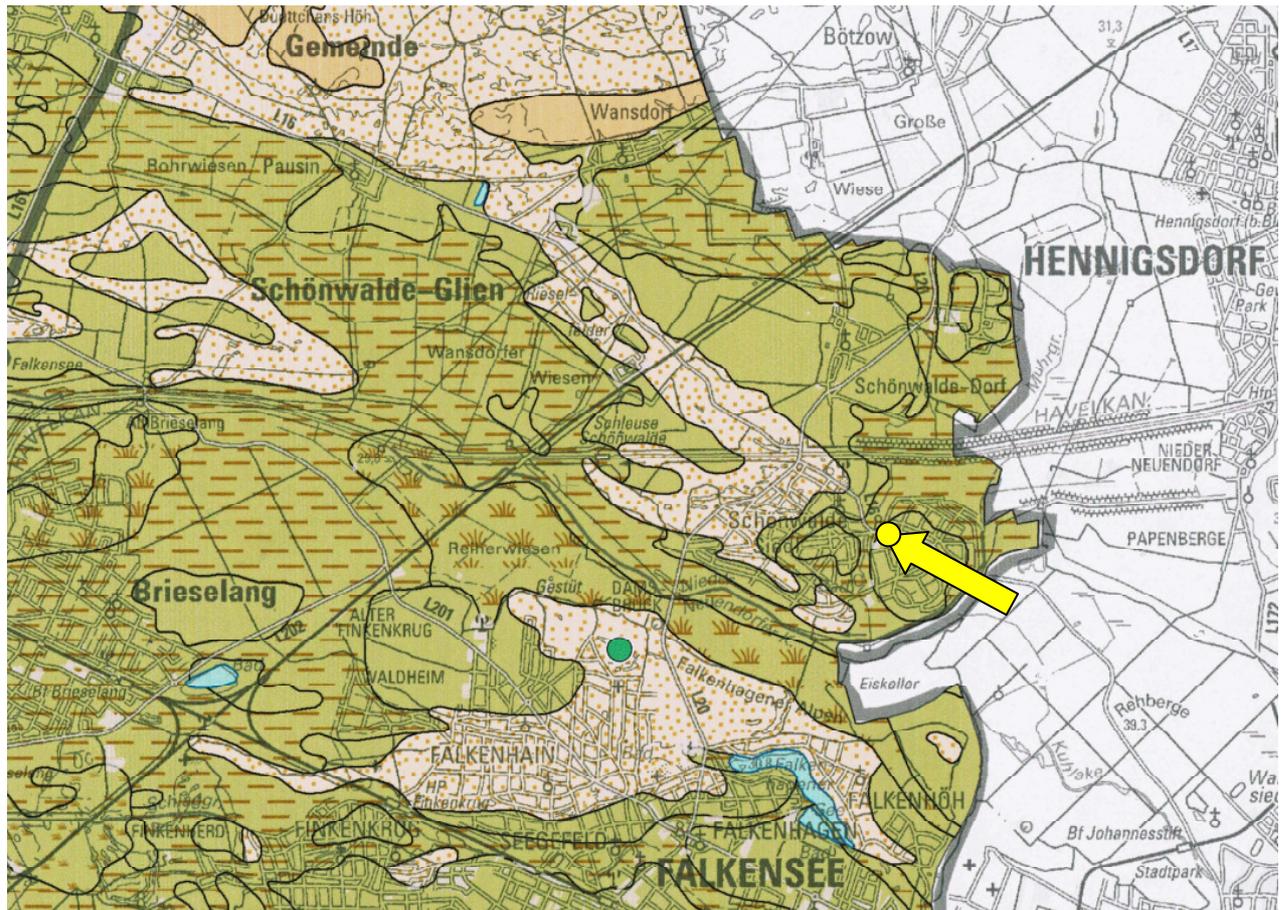


Abb. 5: Geomorphologische Lage von Schönwalde-Siedlung (gelber Punkt) in der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur).

(Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE (16).

¹⁶ SCHULTZE, Joachim, Prof. Dr. Dr.; Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik – Ergänzungsheft Nr. 257 zu „Petermanns Geographische Mitteilungen“, herausgegeben von E. Neef, Gotha 1955, S. 149.



Erläuterungen:

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Ablagerungen der Urstromtäler, einschl. der Nebentäler, Sand, z.T. schwach kiesig. |  | Ablagerungen durch Gletscherschmelze, Sand, schwach kiesig bis kiesig. |
|---|--|---|--|

Abb. 6: Ausschnitt aus der Geologischen Karte von Brandenburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (gelber Pfeil).
(Quelle: Landkreis Havelland, Landschaftsrahmenplan, Karte 3 – Geologie).

Das Plangebiet liegt bei einer Höhenlage von 32 bis 33 m NHN und wird im Westen durch eine der zahlreich vorhandenen Sanddünen tangiert, die im Durchschnitt bei einer Höhe von 40 m NHN liegen.

*Höhenlage
des Plangebietes*

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

*Hydrologie
des Plangebietes*

Es gilt noch zu bemerken, dass durch die Besiedelung des *Rhin-Havelländischen Luches* und seiner Urbarmachung unter dem König von Preußen, Friedrich-Wilhelm I. im Jahre 1718, ein generelles Absinken der Grundwasserstände einherging, was letzten Endes dann erst eine durchgängige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Region, ermöglichte.

*Verringerung
der Grundwasserstände
durch
Urbarmachung*

6.1.2 Bodenkundliche Situation

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

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

6.1.3 Klimatische Situation

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

Klimawerte

Tabelle 2: Klimawerte (30-jährige Mittelwerte seit 1981) für die Station Berlin-Tegel¹⁷

Tabelle 2

Klimastation Berlin-Tegel			
	Temperatur	Sonnen- Schein- dauer in Std.	Nieder- Schlag
	°C		mm

Januar	0,8	51,0	43,0
Februar	1,6	70,0	34,0
März	5,0	114,0	41,0
April	9,7	181,0	31,0
Mai	14,7	227,0	54,0
Juni	17,3	216,0	56,0
Juli	19,8	239,0	60,0
August	19,1	220,0	63,0
September	14,8	152,0	44,0
Oktober	10,1	116,0	37,0
November	5,0	55,0	42,0
Dezember	1,7	41,0	46,0
Jahresmittel	10,0	1.682,0	549,0

Phänologie:

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

¹⁷ Quelle: dwd.de, Clima Data Center; Anmerkung: Die ursprüngliche Klimastation Falkensee wurde geschlossen. Es existieren nur noch aktuelle Werte von Potsdam.

Für den Standort der geplanten Wohnbebauung ist in Bezug auf das Klima, das sogenannte Mesoklima von Bedeutung. Hierunter versteht man die gelände- und lokalklimatische Ausformung des Allgemeinklimas. Charakteristisch ist hierbei die unmittelbare Lage des Plangebietes am Rand des zentralen Siedlungsbereiches von *Schönwalde-Siedlung*. Dadurch werden auf Grund der hohen Bebauungsdichte etwas erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeiten und niedrigere Windgeschwindigkeiten zu verzeichnen sein. Hinzu kommen noch höhere Luftverschmutzungen durch Straßenverkehr und Heizungsanlagen. Von besonderer Bedeutung ist dagegen, die dem Siedlungsklima entgegen wirkende Frischluftbildung der größeren Waldgebiete, die nordwestlich und südöstlich des Plangebietes liegen. Zusammen mit den Feuchtgebieten der umgebenden Luchlandschaften und der damit hier herrschenden höheren Luftfeuchtigkeit sind sie im Zusammenwirken einer verstärkten Thermik zwischen Wald und Umland von besonderer Bedeutung für die Frischluftbildung des Siedlungsgebietes von Schönwalde. Charakteristisch für das lokale Klima des Waldes sind geringere Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen, dabei ist die lufthygienische Bedeutung des Waldes als Absorptionsfilter für Staub und Gase besonders hervorzuheben. Es bleibt also festzustellen, dass das durch den Siedlungsbereich klimatisch ungünstig beeinflusste Mesoklima des Plangebietes durch Luftaustauschprozesse zwischen der umgebenden Wald- und Luch-Landschaft gemildert wird.

Mesoklima

6.1.4 Landschaftliche Situation

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

Landschafts-genese

Wie das Satellitenbild (Abb. 7) zeigt, ist für *Schönwalde-Siedlung* der waldsiedlungsartige Charakter der Wohngrundstücke bezeichnend. Letztere sind mit Ein-, Mehrfamilien- und Wochenendhäusern unterschiedlichster Bauart besetzt. Die Größe der Gartengrundstücke schwankt von 800 bis 1.200 m². Die Siedlung hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 2 km und eine Ost-West Ausdehnung von ca. 2,5 km.

Waldsiedlungscharakter von Schönwalde-Siedlung ist dominierend

Charakteristisch für das Landschaftsbild um *Schönwalde-Siedlung* sind neben der umgebenden Feldflur, die nordwestlich und südöstlich sich befindenden ausgedehnten Kiefern-Mischwälder sowie der nördlich des Siedlungsgebietes verlaufende Havelkanal.

Kiefernwälder

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat keinen unmittelbar prägenden Bezug zum Landschaftsbild um *Schönwalde-Siedlung*. Durch die Zentrums-lage ist der waldartige Grundstückcharakter eingeschränkt. Dominierend ist ein östlich liegendes dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus sowie einige sich südlich erstreckende Einkaufszentren. Westlich des

Plangebiet ist nicht landschaftsbildprägend

Plangebiets erstreckt sich eine bewaldete Düne und nördlich schließen sich Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern an.

Besonders geschützte Gebiete, wie Naturschutzgebiete (NSG) und auch Landschaftsschutzgebiete (LSG) bzw. auch Naturparks oder FFH-Gebiete¹⁸ sind für das Plangebiet nicht relevant. Das nächst gelegene Landschaftsschutzgebiet ist der nördlich an das Gemeindegebiet angrenzende *Nauen-Brieselang-Krämer*¹⁹. Etwas näher liegt nordöstlich das FFH-Gebiet *Muhrgraben mit Teufelsbruch*²⁰. Östlich, bereits im Stadtgebiet von Berlin gelegen, befindet sich das NSG *Großer und kleiner Rohrpfuhl*²¹ und etwas südlicher vom Gemeindegebiet liegt das FFH-Gebiet *Falkenseer Kuhlaake*²².

Schutzgebiete



Abb. 7: Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Schönwalde-Siedlung. Die Lage des Plangebietes ist durch einen gelben Pfeil markiert. Ausgedehnte Feldfluren und die nordwestlich und südöstlich sich befindenden Kiefernwälder prägen, zusammen mit der Walsiedlungsstruktur das Landschaftsbild. (Quelle: Google)

¹⁸ Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

¹⁹ Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer: ISN 2019; EU-Nr.: DE 3343-602

²⁰ FFH-Gebiet Muhrgraben mit Teufelsbruch: ISN 413; EU-Nr.: DE 3345-301.

²¹ Naturschutzgebiet (NSG) kleiner und großer Rohrpfuhl im Spandauer Stadforst, zu Berlin gehörend.

²² FFH-Gebiet Falkenseer Kuhlaake: ISN 537; EU-Nr.: DE 3444-306.

6.1.5 Arten- und Biotoppotential

Für das **Plangebiet** erfolgte im Rahmen einer vermessungstechnischen und fotografischen Bestandsaufnahme der örtlichen Situation auch eine Biotopkartierung (siehe auch Bestandsplan mit Fauna im Umweltbericht)²³. Grundlage der Kartierung war die *Biotopkartierungsanleitung des Landes Brandenburg*²⁴. Diese Kartierung bildete die Grundlage für die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Biotoppotentials in Tabelle 3.

*Biotope im
Plangebiet*

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

Tabelle 3

Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert	Fläche m ²
05132	Aufgelassenes Grasland, bzw. Grünlandbrache, frischer Standort	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert	596
05142	Staudenflur, frischer Standort	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert	220
05162	Zierrasen/Scherrasen, artenarm	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert	300
071311	Hecke, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze (Haselnuss)	Nicht schutzbedürftig bedingt regenerierbar, mäßiger Biotopwert	40
071313	Hecke, geschlossen, nicht heimische Gehölze (Thuja)	Nicht schutzbedürftig, bedingt regenerierbar, geringer Biotopwert	2
102752	Rabatte, mit Wechselbepflanzung	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert	3
12280	Schuppen im Kleinsiedlungsbereich	Nicht schutzbedürftig	38
12500	Stromkasten	Nicht schutzbedürftig	1
12652	Weg (Zufahrt) mit wasserdurchlässiger Befestigung (geschottert)	Nicht schutzbedürftig	30
Plangebiet insgesamt			1.230

²³ Umweltbericht und Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 28 „Wohnen und altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“ in der Gemeinde Schönwalde-Glien, vorläufige Planfassung, Stand Dezember 2015; Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue, Tel.: +49(0)33237/88609, Fax: +49(0)33237/70178.

²⁴ Landesumweltamt Brandenburg; Biotopkartierung Brandenburg, Bd. 1+2, Potsdam 2003.

Bei der Biotopaufnahme wurde von Anwohnern mitgeteilt, dass es sich beim Plangebiet um einen ehemaligen Kleingarten handelt, der seit Jahren brach liegt. Der größte Teil des Plangebietes wird im südlichen Bereich durch eine geschlossene Vegetationsdecke, die als aufgelassenes Grasland bzw. Grünlandbrache frischer Standorte (Biotop 05132) anzusprechen ist, eingenommen (Abb. 8).

*beim Plangebiet
handelt es sich um
einen ehemaligen
Kleingarten*

Ein ebenfalls nicht unbeträchtlicher Teil des Plangebietes wird im Zentrum durch eine Staudenflur frischer Standorte (Biotop 05142) gebildet (Abb. 9). Bei der Staudenflur ist die *Große Brennnessel (Urtica dioica)* dominierend. Hier befinden sich auch drei kleinere Apfelbäume und drei Haselsträucher.

Staudenflur



Abb. 8: Der größte Teil des Plangebietes wird durch aufgelassenes Grasland (Biotop 05132) eingenommen.
(Foto RIK: P6160004.JPG)

Der Nordteil des Plangebietes kann als Kleingartenanlage bezeichnet werden. Dominierender Bestandteil ist dabei der vorhandene Zierrasen (Biotop 05162). An der Westseite des Kleingartens befindet sich eine etwa 5 m hohe und ca. 4 m breite Haselnusshecke (Biotop 071311). Letztere ist gut entwickelt und sollte erhalten bleiben (Abb. 10).

*Kleingarten im
Nordteil des
Plangebietes*



Abb. 9: Blick in die Staudenflur (Biotop 05142).
(Foto RIK: P6160013.JPG)



Abb. 10: Die Haselnusshecke (Biotop 071311) an der Westgrenze des nördlich gelegenen Kleingartens.
(Foto RIK: P6160040.JPG)

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der dortige Kleingarten durch eine rudimentäre Bebauung mit einem Schuppen dominiert (Abb. 11). Hier existiert vom *Gimpelsteig* auch eine geschotterte Zufahrt zum Grundstück (Abb. 12).

*rudimentäre
Bebauung und
geschotterte
Zufahrt*



Abb. 11: Blick auf den Schuppen im nördlich gelegenen Kleingarten.
(Foto RIK: P6160011.JPG)



Abb. 12: Die geschotterte Zufahrt vom *Gimpelsteig* zum Kleingarten.
(Foto RIK: P6160047.JPG)

Zusammenfassend kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass die angetroffenen Biotope in der Bewertung ihrer Schutzbedürftigkeit alle als „nicht schutzbedürftig“ einzustufen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist deren Biotopwertigkeit für den Nordteil als gering und für den Südteil als gering bis maximal mittelmäßig einzuschätzen. Letzten Endes ist dies auch auf die starke anthropogene Prägung aus der vergangenen Nutzung zurückzuführen. Geschützte Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg bzw. der BRD wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Zu dieser Einschätzung kommt auch der Umweltbericht auf Seite 13 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes²³.

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

Die angetroffenen Biotope der unmittelbaren **Umgebung des Plangebietes** sind dagegen differenzierter zu betrachten. Einen Überblick hierzu vermittelt die Tabelle 4 bzw. auch der Bestandsplan Fauna im Umweltbericht²³.

Biotope in der Umgebung des Plangebietes

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

Tabelle 4

Lage zum Plangebiet	Code	Kartiereinheit	Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert
Norden	12612	Wohngebietstraße, gepflastert, hier Gimpelsteig	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, sehr geringer Biotopwert
	051512	Bankett Grasland, frischer Standort	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, geringer Biotopwert
Osten	10150	Kleingartenanlage	Nicht schutzbedürftig, bedingt regenerierbar, geringer Biotopwert
	12642	Parkplatz, teilversiegelt	Nicht schutzbedürftig gute Regenerierbarkeit, sehr geringer Biotopwert
	12260	Mehrfamilienhaus, hier dreigeschossig	Nicht schutzbedürftig, bedingt regenerierbar, geringer Biotopwert
Süden	071321	Hecke, Windschutzstreifen, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mittlerer Biotopwert
Westen	12651	Weg, unbefestigt	Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert
	08390	Laubmischwald, auf Sanddüne	Schutzbedürftig, kaum regenerierbar, hoher Biotopwert

²³ Ebenda, Seite 21.

Im **Norden** wird das Plangebiet durch den *Gimpelsteig*, einer gepflasterten Wohngebietsstraße (Biotop 12612) tangiert (Abb. 13). Die Straße besitzt Grasbankette (Biotop 051512), die regelmäßig von den Anwohnern gemäht werden. Die Wertigkeit beider Biotope ist sehr gering.

Biotope im Norden



Abb. 13: Der *Gimpelsteig* in Richtung *Amselsteig* gesehen.
(Foto RIK: P6160046.JPG)

Im **Osten** grenzt an den nördlichen Teil des Plangebietes eine weitere Kleingartenanlage (Biotop 10150), die durch Bungalows, Schuppen, Gartenwege, Zierrasen, Rabatten und Gehölze dargestellt wird (Abb. 14). Die Biotopwertigkeit dieser Anlage ist als gering einzustufen.

Biotope im Osten

Dagegen grenzt der südliche Teil des Plangebietes im Osten an ein Wohngrundstück, welches mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Biotop 12260) bebaut ist, wobei das dritte Geschoss ein ausgebautes Dachgeschoss darstellt (Abb. 15). Neben dem Mehrfamilienwohnhaus ist das Grundstück noch durch einen größeren Garagenbau und durch teilversiegelte Stellplätze gekennzeichnet (Biotop 12642).



Abb. 14: Blick in den Kleingarten, der östlich an den nördlichen Teil des Plangebietes grenzt. (Foto RIK: P6160022.JPG)



Abb. 15: Das östlich des Plangebiets benachbarte Mehrfamilienwohnhaus. (Foto RIK: P6160020.JPG)

Im **Süden** des Plangebietes verläuft eine geschlossene Hecke im Charakter eines Windschutzstreifens (Biotop 071321). Letzterer besteht aus verschiedenen Gehölzarten, wie Ahorn, Esche, Pflaume, Holunder und Gehölzjungaufwuchs. Der Schutzstreifen hat eine Höhe von etwa 25 m und eine Breite von ca. 6 m. Die Gehölze stehen alle außerhalb des Plangebietes und schirmen dieses von den Gewerbeflächen der Einkaufsmärkte mit den dortigen Parkplätzen ab (Abb. 16). Solche Gehölzstrukturen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht eine hohe Biotopwertigkeit, da sie einmal einen positiven Einfluss auf das Mikroklima ausüben und zum anderen einer Vielzahl von Tieren Lebensraum geben. Im vorliegenden Fall ist aber wegen der Störfaktoren der benachbarten Supermärkte von einer mittleren Biotopwertigkeit auszugehen.

*Biotope im
Süden*



Abb. 16: Entlang der Südgrenze des Plangebietes schirmt ein geschlossener Windschutzstreifen (hier rechts) das Gelände der Einkaufsmärkte ab.
(Foto RIK: P6160065.JPG)

Im **Westen** tangiert das Plangebiet ein unbefestigter Weg (Biotop 12651). Dieser wird von den Anwohnern als inoffizielle Abkürzung von der *Berliner Allee* zum *Gimpelsteig* genutzt. Der Weg ist in den Randbereichen mit aufgelassenem Grasland bewachsen (Abb. 17). Seine Biotopwertigkeit ist gering. Westlich des Weges schließt sich eine Sanddüne an, die mit Laubmischwald (Biotop 08390) bewachsen ist. Dieser Laubmischwald wird von den unterschiedlichsten Gehölzarten, wie Pappel, Traubeneiche, Spitzahorn, Robinie, Esche, Traubenkirsche, Haselnuss u.a. gebildet. Die Wertigkeit dieses Mischwaldes kann als hoch eingeschätzt werden.

*Biotope im
Westen*



Abb. 17: Entlang der Westgrenze des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Weg. Links des Weges schließt sich dann eine mit Laubmischwald bewachsene Sanddüne an. (Foto RIK: P6160040.JPG)

Zusammenfassend kann für die Biotope der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes festgestellt werden, dass sie bis auf den Mischlaubwald auf der Sanddüne entlang der Westgrenze, eine geringe Wertigkeit aufweisen. Dies resultiert vor allem aus ihrer anthropogenen Prägung und Beeinflussung. Lediglich der Mischwald auf der Sanddüne hat einen hohen Biotopwert. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbereich auf Seite 13 zu entnehmen²³.

Biotope der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bis auf einen Mischwald von geringer Wertigkeit

6.1.6 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte

Entsprechend den Geobasisinformationen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) gehört das Plangebiet weder einem Naturschutzgebiet (NSG) oder Landschaftsschutzgebiet (LSG) bzw. einem Großschutzgebiet (GSG) an. Letztere würden Naturparks und Biosphärenreservate umfassen. Auch zählt das Plangebiet nicht zum Europäischen Schutzgebietsystem 2000, welches Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) einschließt. Die Abb. 18 zeigt die Lage und die räumliche Entfernung der umgebenden Schutzgebiete zum Plangebiet.²⁵ Demnach sind diese Schutzgebiete in einer ausreichenden räumlichen Entfernung zum Plangebiet.

Plangebiet gehört zu keinem Schutzgebiet

²³ Ebenda, Seite 21.

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

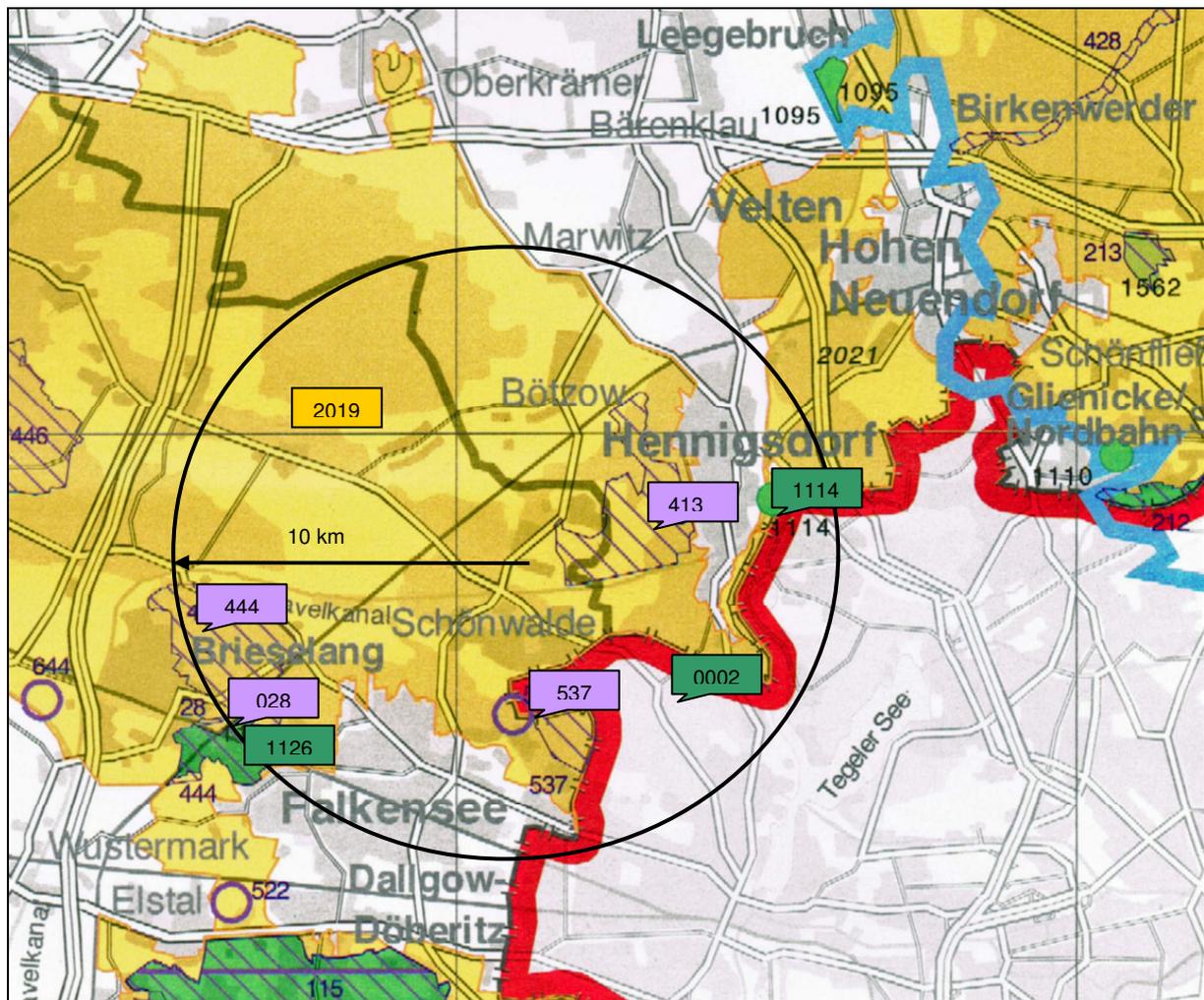


Abb. 18: Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.

Erläuterung zu den ISN.:	2019	Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“
	0002	Naturschutzgebiet „Großer- und kleiner Rohrpfuhl“ (auf Stadtgebiet Berlin)
	1114	Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“
	1126	Naturschutzgebiet „Bredower Forst“
	028	FFH-Gebiet „Bredower Forst“
	413	FFH-Gebiet „Muhrgaben mit Teufelsbruch“
	444	FFH-Gebiet „Heimsche Heide“
	537	FFH-Gebiet „Falkenseer Kuhlaake“

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

Die bereits genannte Sanddüne mit dem darauf befindlichen Laubmischwald wäre ein gemäß § 18 BbgNatSchAG²⁶ i.V.m. § 30 BNatSchG²⁷ geschütztes Biotop. Die Schutzanforderungen dieses Biotops ist in der weiteren Bauleitplanung und bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen

*geschütztes
Biotop*

Gemäß § 30 Abs.2 BNatSchG besteht für Biotope ein umfassendes Veränderungsverbot und zwar auch dann, wenn diese noch oder nicht in das Biotopverzeichnis des Landes Brandenburg aufgenommen wurden. Verboten sind in diesen Biotopen alle Maßnahmen, die zur Zerstörung oder einer erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung führen können. Dazu gehören auch Maßnahmen deren beeinträchtigende Wirkung noch nicht feststeht, aber hinreichend wahrscheinlich ist. Das können auch stoffliche Beeinträchtigungen (Staub, Gase, Dünger, Biozide) sowie eine Änderung der Nutzungsart der umgebenden Freiräume sein. Aus diesem Grund ist der Schutzstatus der § 18 und § 30 Biotope für das geplante Vorhaben zu beachten. Dies würde sich zum Beispiel auf das Verbot der Ablagerung von Baumaterialien bzw. auch Bauschutt während der Bauphase des Vorhabens beziehen.

*Inhalt des
Schutzstatus
nach § 30
BNatSchG*

6.2 Nutzungssituation

6.2.1 Jetzige Nutzungssituation

Die jetzige Nutzungssituation des Plangebietes ist durch die Brachfläche des aufgelassenen ehemaligen Kleingartens bzw. Wochenendgrundstücks gekennzeichnet. Dies bezieht sich auf den südlichen und größeren Teil des Plangebiets, im Bebauungsplan als Teil C gekennzeichnet. Lediglich ein kleinerer, nördlicher Teil, im Bebauungsplan als Teil A bezeichnet, wird z.Zt. noch als Kleingarten genutzt (Abb. 19).

*jetzige Nutzung
des Plangebietes*

6.2.2 Künftige Nutzungssituation

Die künftige Nutzungssituation des Plangebietes wird durch die Errichtung eines neuen dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses auf der Teilfläche C gekennzeichnet sein.

*künftige
Nutzung des
Plangebietes*

Das Mehrfamilienwohnhauses schließt sowohl normales Wohnen, als auch altengerechtes Wohnen ein. Damit entspricht das Wohnkonzept dem integrativen Wohnen eines Mehrgenerationenhauses. Die Wohnungen werden als Kleinwohnungen mit einer Nutzfläche von rd. 55 m² konzipiert.

*Mehrfamilien-
wohnhaus für
integratives
Wohnen*

²⁶ Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 03/2013).

²⁷ Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl.I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4, Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl.I S. 3154).



Abb. 19: Die Luftbildaufnahme zeigt die gegenwärtige Nutzungssituation im Plangebiet und der näheren Umgebung. Die beiden Teile (A und C) des Plangebiets sind durch rote Linien markiert. (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Sämtliche Wohnungen sind nach der DIN 18040-2²⁸ barrierefrei zu planen. Insgesamt entstehen 12 WE, wovon vier Wohnungen im Erdgeschoss wegen des vorerst nicht geplanten Aufzuges den Rollstuhlfahrern vorbehalten sind.

12 WE, davon
4 WE im EG für
Rollstuhlfahrer

Städtebaulich gesehen ist die Bebauung der Teilfläche C des Plangebietes mit einem Mehrfamilienwohnhaus zu vertreten, wenn das Gebäude von der Höhe dem bereits östlich auf dem Grundstück vorhandenen Nachbarhaus entspricht. Damit würde sich das geplante neue Gebäude der Zentrumslage der übrigen Gebäude an der Berliner Allee anpassen.

städtebaulich
höhenmäßige
Einordnung

²⁸ Es gilt jetzt die DIN 18040 Teil 2 (Wohnungen), sie ersetzt die DIN 18025-1 (Barrierefreie Wohnungen – Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) und die DIN 18025-2 (Barrierefreie Wohnungen). Die DIN 18024-1 (Barrierefreies Bauen – Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze) wird durch die neue DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) ersetzt. Des weiteren gilt für die DIN 18024-2 (Barrierefreies Bauen – Straßen, öffentlich zugängliche Gebäude) jetzt die neue DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude).

6.3 Altlasten und Kampfmittel

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

*Altlasten sind
z.Zt. nicht
bekannt*

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln muss noch eine entsprechende Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Polizei²⁹ eingeholt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkrete Aussage dazu. Es gilt aber bereits jetzt schon, dass es bei eventuellen Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten verboten ist, diese zu berühren oder deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist zu sichern und sofort der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei zu melden³⁰.

Kampfmittel

6.4 Medientrassen

Die Ortslage *Schönwalde-Siedlung* ist trink- und abwasserseitig komplett erschlossen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann, verlaufen im *Gimpelsteig*. Zu beachten ist, dass auf Grund der Höhenverhältnisse die Schmutzwasserentsorgung über eine Hauspumpstation erfolgen muss. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Unterflurhydranten DN 80 aus dem Trinkwassersystem. Die hierfür in Frage kommenden Hydranten befinden einmal an der Ecke *Berliner Allee-Amselsteig* und zum anderen im *Amselsteig*, etwa 50 m nördlich des Abzweiges *Gimpelsteig*. Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens ist eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über diese Hydranten gesichert³¹.

*Schönwalde-
Siedlung ist
trink- und
abwasserseitig
voll erschlossen*

Das zuständige Elektroenergie-Versorgungsunternehmen weist darauf hin, dass die Versorgung des Planvorhabens mit Elektroenergie aus dem bestehenden Versorgungsnetz möglich ist³². Im nördlichen und im südlichen Bankett des *Gimpelsteigs* befinden sich entsprechende Versorgungskabel.

Elektroenergie

²⁹ Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hauptallee 115/8 in 15806 Zossen. Eine Stellungnahme muss im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf noch eingeholt werden.

³⁰ Es gelten insbesondere die § 2 und 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Brandenburg – KampfmV vom 23. November 1998 (GVBl. Brbg. T. II, Nr. 30 vom 14.1.2.1998).

³¹ OWA GmbH, Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH, Potsdamer Straße 32-34 in 14612 Falkensee, Tel.: 033 22 / 271-0; Stellungnahme vom 29.02.2016 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohnen und altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“ der Gemeinde Schönwalde-Glien, Aktz: TT/Rau.

³² E.DIS AG, Regionalbereich West Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Fläming Mittelmark, Finkenkruger Straße 51-53 in 14612 Falkensee, Te.: 033 22 / 280-215; Stellungnahme vom 16.03.2016 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 Schönwalde-Glien, Gimpelsteig, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB, Aktz: NR-W-F.

Die Netzgesellschaft Berlin Brandenburg³³ weist im Auftrag der zuständigen Gasversorgungsunternehmen darauf hin, dass die Versorgung des Planvorhabens mit einem entsprechenden Gasanschluss prinzipiell möglich ist. Entsprechend verläuft im *Gimpelsteig* eine diesbezügliche Versorgungsleitung.

Gasversorgung

Des Weiteren wird auf eine außerhalb des Plangebiets, im östlichen Bankett des dort befindlichen unbefestigten Weges, verlaufende Ferngasleitung verwiesen (Abb. 21). Sie wurde nachrichtlich in die Plandokumente eingestellt.

Ferngasleitung



Abb. 20: Schaltkasten mit Warnleuchte an der Südgrenze des Plangebietes zur Steuerung der Schmutzwasseranlage des Hauses *Amselsteig 1*.
(Foto RIK: P6160034.JPG)



Abb. 21: Gassäule die den Verlauf einer Ferngasleitung entlang des westlichen, unbefestigten Weges markiert.
(Foto RIK: P6160044.JPG)

³³ NBB – Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG, An der Spandauer Brücke 10 in 10178 Berlin, Tel.: 030 / 45 30 52 31; Stellungnahme vom 01.03.2016 zur Maßnahme – Schönwalde-Glien, Gimpelsteig, Flur 15, Flst. 4 (Teil C), 5 (Teil A) – B-Plan Nr. 28 in Schönwalde-Glien.

In diesem Zusammenhang wurde von der Netzgesellschaft auf die Einhaltung bestimmter Abstandsregelungen und Sicherungsmaßnahmen in Bezug auf Gasleitungen hingewiesen. So ist bei allen Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Stammachse und Rohraußenkante einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind in Abstimmung mit dem zuständigen Gasversorgungsunternehmen, besondere Schutzmaßnahmen, z.B. PVC-Baumschutzplatten, erforderlich. Ein Mindestabstand von 1,5 m muss aber immer eingehalten werden. Müssen bei notwendigen Reparaturen Gehölzpflanzungen entfernt werden, so geht dies immer zu Lasten des Verursachers.

Abstände bei Gehölzpflanzungen zu Gasleitungen

6.5 Denkmale und Bodendenkmale

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

im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Nach § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes³⁴ sind Fundstellen bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und es ist eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen und wissenschaftliche Untersuchungen, wie archäologische Grabungen, gehen zu Lasten des Bauherren. Dies kann unter Umständen eine zusätzliche finanzielle Belastung bei der Realisierung der jeweiligen Vorhaben bedeuten. Die Baubetriebe sind darauf hinzuweisen, dass alle archäologischen Funde nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG abgabepflichtig sind.

Behandlung unerwartet freigelegter archäologischer Funde

7. Planerische Umsetzung

7.1 Beschreibung des Planvorhabens

In der Teilfläche C des Plangebiets (siehe Abb. 19 auf Seite 32) soll ein Mehrfamilienwohnhaus als nichtunterkellertes, dreigeschossiges Gebäude errichtet werden.

Planvorhaben

Das Plangebiet ist eben, die Höhen liegen zwischen 32 und 33 m NHN, wobei das Gebiet nach Norden leicht abfällt. Es ist nicht geplant irgendwelche höhenmäßigen Veränderungen im Gelände vorzunehmen.

7.1.1 Baukörper

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes, 3-geschossiges Gebäude, in der Grundform rechteckig. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Es wird in Massivbauweise errichtet, d.h. Wände bestehen aus Ziegelstein-

Baukörper

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

Mauerwerk und die Geschossdecken aus Beton. Alle Wohnungen erhalten einen vorgesetzten Balkon in den Abmessungen 1,5 x 3,0 m. Letzterer wird dabei im Erdgeschoss als Terrasse gestaltet. Die Balkone werden entweder als Stahlkonstruktion oder in Massivbauweise mittels Kragplatten gestaltet. Die endgültige Lösung muss noch im Rahmen der Entwurfsplanung geklärt werden.

*Terrassen,
Balkone*

Bei dem Dach handelt es sich um ein flaches Satteldach mit einer Neigung von etwa 22°. Es wird als Holzbinderkonstruktion errichtet (Abb. 22).

*flaches
Satteldach*

Die äußeren Abmessungen des Baukörpers betragen an der Längsfront etwa 26,7 m und in der Bebauungstiefe ca. 12 m. Die Traufhöhe liegt bei ca. 8,99 m, die Firsthöhe beträgt ca. 11,81 m. Die Daten des Gebäudes sind in der Tabelle 5 zusammengefasst.

*Gebäudeab-
messungen
und -daten*

Tabelle 5: Gebäudedaten des geplanten Mehrfamilienwohnhauses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen und altengerechtes Wohnen am Gimpelsteig“ in Schönwalde-Siedlung.

Tabelle 5

Bezeichnung		m ²	Anteil in %
Nutzfläche	NF	721,38	71,2
Technische Funktionsfläche	TF	28,20	2,9
Verkehrsfläche	VF	66,27	6,8
Netto-Grundfläche	NGF	815,85	83,7
Konstruktionsgrundfläche	KGF	158,85	16,3
Brutto-Grundfläche	BGF	974,70	100,0
Wohnfläche	WF	680,28	69,7
Gebäudegrundfläche		338,40	
Brutto-Rauminhalt	BRI	3.146,32 m³	

Das flache Satteldach erhält wegen der Dachneigung von 22° eine Eindeckung aus profilierten Dachsteinen mit hochliegendem Seitenfalz.

*Dachein-
deckung*

Die Fassaden des Baukörpers werden als Putzfassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) nach der neuesten Energieeinsparverordnung³⁵ ausgebildet. Der nördliche Haupteingangsbereich wird gegenüber der Längsfront um fast eine halbe Gebäudebreite zurückgesetzt und mit einem pyramidenförmigen Dach überdeckt.

*Fassaden-
dämmung*

Die Außenfenster sind als Kunststofffenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung vorgesehen, ebenso die Fenstertüren der Terrassen und Balkone. Ein erhöhtes Schalldämmmaß ist für die Fenster bzw. Fenstertüren wegen der geringen Fahrzeugfrequenzierungen in den umgebenden Wohngebietsstraßen nicht notwendig.

*Fenster und
Fenstertüren*

³⁵ Es gilt zur Zeit die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014): Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl.I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I S. 1789).

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

Außentüren

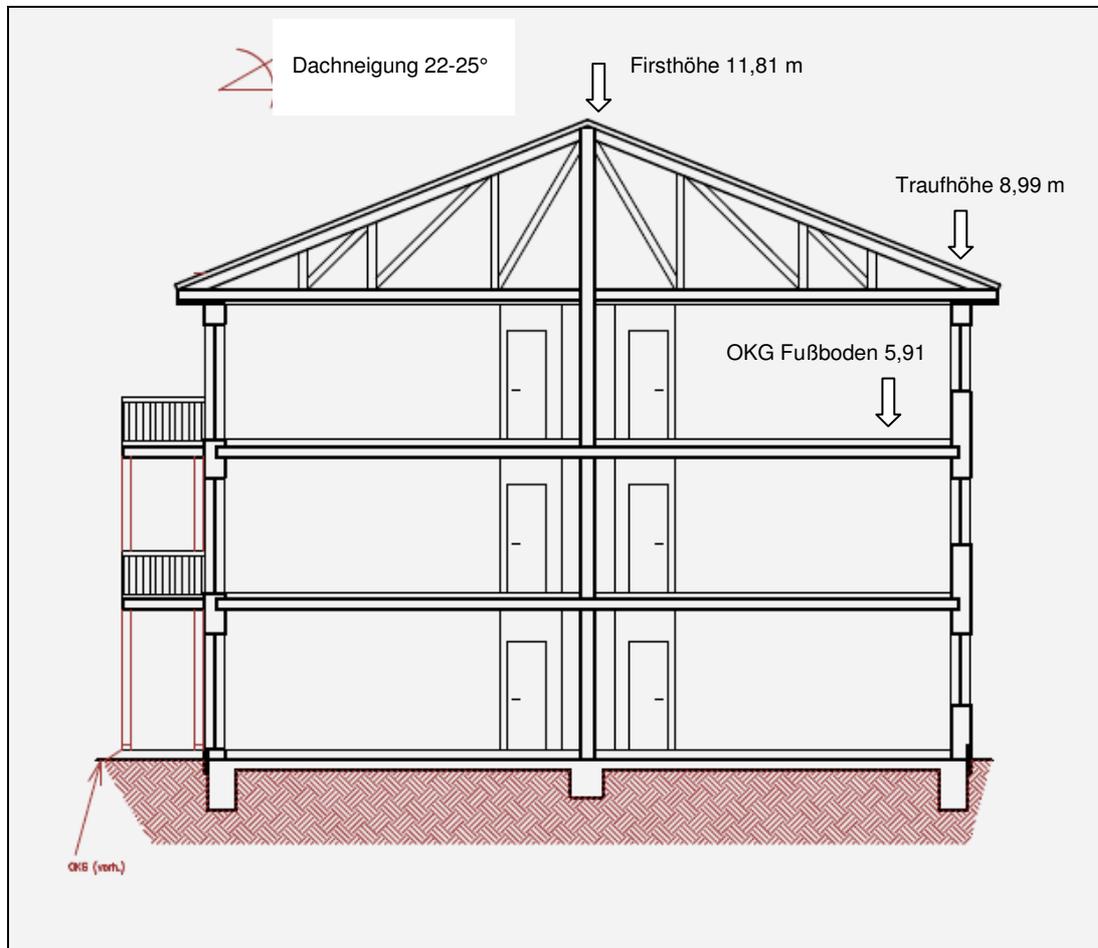


Abb. 22: Gebäudeschnitt mit Angaben zur First- und Traufhöhe sowie zur Höhe des Fußbodens des dritten Geschosses über Oberkante Gelände (OKG).
(Zeichnung: Cerstin Hagen)

7.1.2 Funktionelle Gestaltung

Wie ausgeführt, besteht das geplante und nicht unterkellerte Gebäude aus 3 Vollgeschossen. Dabei bildet jede Geschosebene für sich einen eigenen Brandabschnitt. Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung³⁶ ist das Gebäude der Gebäudeklasse 2 zuzuordnen, da der Fußboden des letzten Geschosses nicht höher als 7m über der Geländeoberfläche liegt. Konkret ist der Fußboden der dritten Geschosebene bei 5,91 m geplant.

*jedes Geschoss
bildet einen
eigenen Brand-
abschnitt*

³⁶ Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16 Nr. 14).

Das Gebäude wird über ein, in der Mitte des Gebäude liegendes, Treppenhaus erschlossen. Es gibt sowohl einen Vordereingang, als auch einen rückwärtigen Eingang, auf der gegenüberliegenden Seite. Es existieren also zwei unabhängige Fluchtwege aus dem Treppenhaus, ins Freie. Das Treppenhaus ist als geschützter Raum auszubilden, so dass im Brandfall behinderte Personen ihn aufsuchen können um in diesem auf die Evakuierung zu warten.

*zentrales
Treppenhaus
als geschütz-
ten Raum
ausbilden*

An das Treppenhaus schließen sich jeweils die vier Wohnungseingänge einer jeden Geschossebene an. Da ein zweiter Rettungsweg aus den Geschossen baulich nicht geplant und auch bauordnungsrechtlich nicht notwendig ist³⁷, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Hierzu sind rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf vorzusehen. Im Brandfall wird der Freilauf durch entsprechende, in die Türrahmen eingebaute Rauchdetektoren gesperrt, so dass sich die angesteuerte Tür automatisch schließt. Dies würde einen zusätzlichen Schutz vor unkontrollierten Raucheintritt in das Treppenhaus darstellen.

*brandschutz-
technische
Aufwertung
des Treppen-
hauses*

7.1.3 Individueller Wohnbereich

Schon der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen und altersgerechtes Wohnen“ stellt klar, dass die geplante Wohnanlage keiner Sonderwohnform zugerechnet werden soll. Es sollen kleine und bezahlbare Wohnungen, sowohl für junge Single´s als auch für ältere Menschen und für kleine Familien geschaffen werden. Ob noch ein Personenaufzug eingebaut wird, ist für das Bauleitverfahren unerheblich, es empfiehlt sich aber. Weiterhin werden im Erdgeschoss auf jeden Fall vier Wohnungen für Rollstuhlfahrer vorgesehen, die den Forderungen der DIN 18040-2 entsprechen. Alle Wohnbereiche und Duschen, auch in den beiden Obergeschossen, werden in schwellenloser Form ausgeführt.

*Barrierefreiheit
ist heute keine
Sonderbauform*

Die jeweiligen Wohnungstypen sind nach der DIN 18040-2 zu planen. Dabei gilt als bestimmendes Element der Barrierefreiheit zum Drehen und Wenden die Bewegungsfläche 1,20 x 1,20 m und für Rollstuhlfahrer 1,50 x 1,50 m. Dabei muss die Mindesttiefe vor Bett und Möbeln bei der Barrierefreiheit 0,90 m und bei Rollstuhlfahrern 1,50 m betragen. Bei der Ermittlung der notwendigen Raumgrößen dürfen sich diese Bewegungsflächen überlagern. Die gewählte Grundrissform ist geschickt angelegt und lässt es zu, die Forderungen der Barrierefreiheit moderat umzusetzen (Abb. 23).

*Bewegungs-
flächen*

In jeder Wohnung gibt es einen Eingangsbereich mit Flur, über den alle Räume erschlossen werden. Jede Wohnung hat je einen Wohnraum mit offener Küche, einen Schlafraum sowie ein Bad.

*Raum-
programm*

³⁷ Nach § 33, Abs. 2 BbgBO kann der zweite Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein (Ebenda, Seite 37).

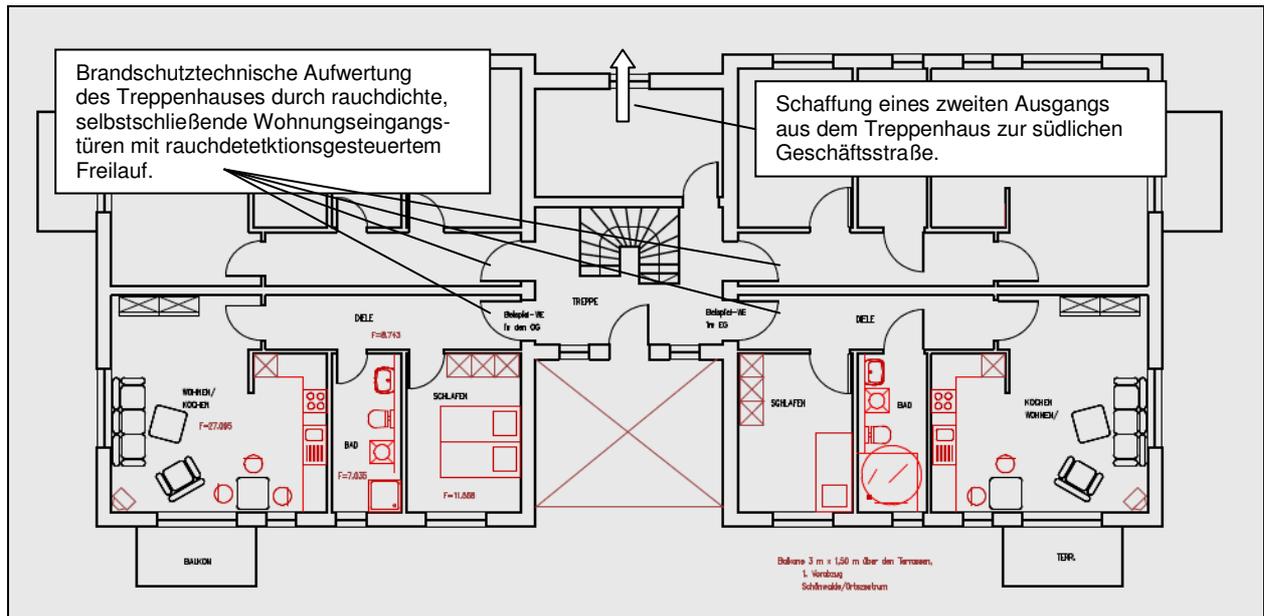


Abb. 23: Grundrisschema des Erdgeschosses und der darüberliegenden Obergeschosse in der Abmessung von ca. 26,7 x 12 m. Der Grundriss ist so angelegt, dass alle Forderungen der Barrierefreiheit, wie Bewegungsflächen, erfüllt werden können. Auch die brandschutztechnische Aufwertung des zentralen Treppenhauses ließe sich durch rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf bewerkstelligen. Auch der Einbau eines Personenaufzuges wäre jederzeit entwurfstechnisch möglich, wie auch ein weiterer Ausgang aus dem Treppenhaus zur gegenüberliegenden Seite. (Zeichnung: Cerstin Hagen).

7.1.4 Baukonstruktion

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

Gründung

Die Außenwände werden monolithisch aus 380 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Später erfolgt eine Außenwanddämmung aus 100 mm dickem Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

Außenwände

Die tragenden und nichttragenden Innenwände werden aus 12 bis 25 mm dickem Ziegelmauerwerk errichtet. Die übrigen Innenwände werden als Trockenbauwände errichtet. Stärke und Aufbau entsprechend ihrer Nutzungsanforderung, wie z.B. einfach- oder doppelt beplankt, feuchtraumgeeignet, mit oder ohne Brand- oder Schallschutzanforderungen.

Innenwände

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

Fußböden

Die Geschossdecken werden als Ortbetondecken errichtet mit einer Stärke von ca. 180-200 mm, z.B. Filigran. Die Dachdecke des dritten OG zum nicht-ausgebauten Dachraum wird als abgehängte Gipskartondecke gefertigt.

Decken

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

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

Die Dachentwässerung erfolgt durch außenliegende Regenfallrohre in das lokale Entwässerungssystem des Grundstücks. *Dachentwässerung*

Alle gemauerten Innenwände werden in den Trockenbereichen mit Gipsputz und in den Nassbereichen mit Kalkzementputz versehen. Die Innenputzsysteme sind nach DIN 18550 T.1 auszuwählen. *Innenputz*

7.1.5 Haustechnik

7.1.5.1 Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne **Trinkwasserversorgungsnetz** ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN 1988 zu planen und auszuführen. Die Übergabe aus dem öffentlichen Netz erfolgt im Hausanschlussraum des EG, wo auch die zentrale Zähl- und Filtereinrichtung untergebracht wird. Der überschlägige Trinkwasserbedarf beträgt etwa 34 m³/Tag. *Trinkwasser-einspeisung*

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

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

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

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Falleleitungen, die ebenfalls in den Installationsschächten verlaufen und dann in die Grundleitungen *Schmutzwasser*

unterhalb der Bodenplatte übergehen. Das anfallende Abwasser wird innerhalb der Etage mittels HT Kunststoffrohr mit Schallschutzschlauch zur SML-Steigeleitung bzw. direkt den Grundleitungsrohren aus KG-Rohr, zugeführt. Zu beachten ist, dass wegen der Höhenverhältnisse zum öffentlichen Schmutzwasserkanal im *Gimpelsteig* eine Hauspumpstation erforderlich wird³¹.

Es werden die in Tabelle 6 ausgewiesenen sanitärtechnischen Parameter veranschlagt. Selbstverständlich müssen diese wassertechnischen Parameter bei der weiterführenden Planung präzisiert werden. Sie bilden aber die vorläufige Grundlage für die Dimensionierung der Erschließungsleitungen.

*sanitär-
technische
Parameter*

Tabelle 6: Sanitärtechnische Parameter für das geplante Objekt „Wohnen und altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“.

Tabelle 6

Medienbezeichnung	Voraussichtlicher Bedarf	Dimensionierung Hauptstrang
Trinkwasser V_s	5,30 l/sec	DN 50
Abwasser V_s	15,14 l/sec	DN 200
Regenwasser V_s	41,40 l/sec	DN 300

7.1.5.2 Wärmeversorgung

Es ist vorgesehen, die Beheizung des Gebäudes mittels einer Gas-Brennwert-Heizungsanlage vorzunehmen. Die Anlage wird in einem abgeschlossenen Heizungsraum im 2. OG installiert. Empfehlenswert ist beispielsweise drei in Kaskade geschaltete Gas-Brennwert-Kesselthermen zu installieren. Von hier aus erfolgt dann auf dem kürzesten Wege die Verteilung der Heizwärme auf die einzelnen Etagen.

Gasheizung

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

*Sonnenkollektoren
zur Brauchwasser-
erwärmung*

Der überschlägige Wärmebedarf für das Gebäude beträgt einschließlich der Warmwasserbereitung ca. 200 KW. Dieser Wert muss aber noch im Rahmen weiterführender Planungen präzisiert werden.

Wärmebedarf

Ab dem Heizungsraum im 2. OG erfolgt die Wärmeversorgung der einzelnen Verbraucher als geschlossene Pumpenwarmwasserheizung im Zweirohrsystem. Das gesamte Rohrnetz erhält eine Wärmedämmung entsprechend neuester Wärmeschutzverordnung. Die Rohrleitungen werden also von oben in die Versorgungsschächte der Sanitärräume verlegt. Die Wärmeanbindung der Heizkörper erfolgt unterhalb des Estrichs. Die Anordnung der Raumheizflächen erfolgt überwiegend im Bereich der Fensterflächen.

*Heizungs-
installation*

³¹ Ebenda, Seite 33.

7.1.5.3 Lüftung

Da es entsprechend der vorgeschlagenen Grundrisslösungen keine fensterlosen Räume gibt, ist auch eine Zwangsbelüftung derer nicht notwendig. Lediglich über den Kochstellen der Wohnküchen ist jeweils eine Ablufthaube mit zentraler Abluftleitung über Dach vorzusehen.

Lüftung

7.1.5.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt aus dem Hausanschlussraum im Erdgeschoss. Die Kabelverlegung erfolgt dabei im Fußbodenaufbau. Im Hausanschlussraum wird auch die Zähleranlage installiert. Der geschätzte Elektroanschlusswert P_{\max} beträgt für das Objekt 335 kVA. Der überschlägige Verbrauch an Elektroenergie beträgt pro Jahr etwa 640 MWh. Dabei wird vorausgesetzt, dass die jeweiligen Kochstellen in den Wohnküchen elektrisch betrieben werden.

Verkabelung

Elektroanschlusswert

7.1.5.5 Brandmeldeanlage

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

keine automatische Brandmeldeanlage

7.1.5.6 Notrufanlage

Eine Notrufanlage ist nicht vorgesehen.

kein Notrufsystem

7.1.5.7 Sicherheitsbeleuchtung

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

Sicherheitsbeleuchtung

7.1.5.8 Satellitenempfangsanlage

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

Kopfstation

7.1.5.9 Telefonanlage

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

keine zentrale Telefonanlage

7.1.5.10 Türsprechanlagen

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

Türsprechstellen

7.1.5.11 Personenaufzug

Es ist vorerst kein Personenaufzug im Gebäude vorgesehen. Er könnte aber jederzeit im Rahmen der Entwurfsplanung nachgerüstet werden. Wenn ein solcher Aufzug noch installiert werden sollte, so ist dieser auf jeden Fall behindertengerecht nach der DIN 18040 und der europäischen Norm EN 81/70 und den jeweiligen Vorschriften des Landes Brandenburg zu installieren. Zum Einsatz kommen sollte ein Aufzug mit Zentralantrieb über der Kabine, da diese Aufzüge ohne Unterfahrt und Überfahrt und auch ohne Aufzugsmaschinenraum auskommen, was erheblich die Baukosten senken hilft³⁸

*vorerst kein
Aufzug
vorgesehen*

Der Aufzug muss folgende Mindestanforderungen aufweisen:

*Mindestan-
forderungen
für Aufzug*

Aufzug für Rollstuhlfahrer:

- Lichte Kabinengröße (LxBxH): 1,40 x 1,10 x 2,10 m
- Türüberwachung mittels Lichtgitter
- Transport von Rollstuhlfahrern mit einer Begleitperson

7.1.5.12 Blitzschutzanlage

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

Erdung

7.1.5.13 Müllentsorgung

Besondere mülltechnische Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt durch im Außenbereich aufgestellte Müllcontainer, die entsprechend mit Begrünung einzuhausen sind. Es wird eine Mindestfläche von 24 m² benötigt.

*Müllent-
sorgung*

Entsprechend der Stellungnahme des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers ist eine Entsorgung der Müllcontainer über den *Gimpelsteig* nicht möglich, da die Müllfahrzeuge diesen nicht befahren können. Eine Entsorgung ist nur über die rückwärtige Anlieferstraße zu den Einkaufszentren der *Berliner Allee* möglich³⁹. Letzten Endes ist auch diese Forderung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umsetzbar, da hier ein fußläufiger Zugang für die Bewohner des geplanten Mehrfamilienwohnhauses vorgesehen ist. Der Hausmeister muss dann nur die entsprechenden Container über diesen Zugang in die rückwärtige Anlieferstraße rollen. Entsprechend einer Mitteilung der Gemeinde *Schönwalde-Glien* fährt die Müllabfuhr, entgegen der Aussage des Landkreises, doch in den *Gimpelsteig* ein. Beim Straßenbau wurden die entsprechenden Kurvenradien und technischen Normen für die zum Einsatz kommenden Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt⁴⁰.

*Problematik
Entsorgungs-
fahrzeuge im
Gimpelsteig
ist für die
Realisierung
des B-Planes
ohne Relevanz*

³⁸ Solche Aufzüge werden z.B. von der HIRO Lift, Hillenkötter + Ronsiek GmbH, Meller Str. 6 in 33613 Bielefeld angeboten. Tel.: 0521 / 96 55 20, info@hirolift.de

³⁹ Landkreis Havelland, öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger; Stellungnahme vom 14.04.2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen und altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“ der Gemeinde Schönwalde-Glien.

⁴⁰ Gemeinde Schönwalde-Glien, Bauamt; mail vom 12.05.2016.

7.2 Außenanlagen

*Außen-
anlagen*

Die Außenanlagen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen, hierbei werden befestigte Flächen und Grünflächen unterschieden.

Für die befestigten Flächen ist ein geh- und rollstuhlgeeignetes Pflaster zu verwenden (geschnittenes Material). Nur die Stellplätze und die Zufahrt werden mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau befestigt (Ökopflaster - Fugenabstand 1 bis 3 cm bzw. Beton-Rasengitterplatten). Dabei ist gestalterisch darauf zu achten, dass in den wasserdurchlässigen Befestigungsflächen auch Fußwege mit rollstuhlgeeignetem Pflaster eingelassen werden, damit entsprechend dem altengerechten Wohnen hier auch mit Rollatoren und Rollstühlen gefahren werden kann, was ansonsten unmöglich ist.

*befestigte
Flächen*

Das fußläufige Wegesystem ist mit einer Mindestbreite von 1,50 m zu planen. Stellplätze, Zufahrt und Wendehammer sind für Achslasten von 12 t (Bauklasse IV) auszulegen. Es sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde *Schönwalde-Glien* je Wohnung bis 99 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, also insgesamt 12 Stellplätze, zu schaffen⁴¹. Um einen ausreichenden Fahr- und Rangierraum für PKW zu ermöglichen, müssen folgende Mindestmaße der befestigten Flächen eingehalten werden:⁴²

Stellplätze

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

*Mindestmaße
Fahr- und
Rangierwege
für PKW*

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht außerdem eine sogenannte Kommunikationsfläche als Sitzplatz vor. Diese sollte überdacht sein. In unmittelbarer Nähe dazu ist noch für Kleinkinder ein Spielplatz einzurichten. Das gesamte Gelände ist einzuzäunen und entlang des Zaunes sind alle vorhandenen Strauchhecken und Gehölze zu erhalten bzw. zu ergänzen. Die Wege und Stellplätze werden mit Poller- und Mastleuchten ausgeleuchtet.

*Gestaltungs-
elemente*

Beleuchtung

In der Südwestecke des Grundstücks ist eine Rasenmulde zur Versickerung der Dachflächenentwässerung vorzusehen.

Rasenmulde

⁴¹ Satzung über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen – Stellplatzsatzung; Gemeinde Schönwalde-Glien, Satzungsfassung Januar 2006.

⁴² Siehe Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln; diese Empfehlung wurde 2007 durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASSt 06 ersetzt.

7.3 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die befestigte Anliegerwohnstraße *Gimpelsteig*. Die nutzbare Straßenbreite beträgt aber nur 3,00 m, so dass ein Begegnungsverkehr nur über Ausweichstellen möglich ist. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt z.Zt. nordseitig aus der Anliegerwohnstraße über eine geschotterte Zufahrt (Abb. 12 auf Seite 24). Diese Zufahrt soll erhalten bleiben. Um eine ungehinderte Zufahrt von der Anliegerwohnstraße zu ermöglichen, muss letztere auf eine Breite von mind. 8,00 m aufgeweitet werden und zwar in östliche Richtung zum *Amselsteig* hin gesehen. Nur dieser Ausfahrquerschnitt ermöglicht auch die Anfahrt größerer Fahrzeuge, wie z.B. zweiachsige Mülfahrzeuge⁴².

Zufahrt zum Plangebiet erfolgt aus der Anliegerwohnstraße „Gimpelsteig“

Ein fußläufiger Zugang zum Plangebiet soll für die Bewohner des geplanten Mehrfamilienwohnhauses aus der südlich verlaufenden Geschäftsstraße, die zu den Einkaufszentren der *Berliner Allee* führt, geschaffen werden. Damit würde sich der Fußweg von der *Berliner Allee* für die Bewohner um etwa 800 m verringern, da sie sonst das Wohnhaus nur über *Amselsteig* und *Gimpelsteig* erreichen würden. Andernfalls würden zwangsläufig nur „wilde Zugänge“ entstehen.

fußläufiger Zugang

Die trinkwasser- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann nur aus dem öffentlichen Netz entsprechend der Tabelle 6 auf Seite 41 erfolgen. Für den trinkwasserseitigen Anschluss ist eine Anschlussleitung DN 50 und für den abwasserseitigen Anschluss eine Leitung DN 200 zu verlegen. Die entsprechenden Anschlusspunkte müssen noch im Rahmen der Trägerbeteiligung am Verfahren von den Medienträgern benannt werden.

Trinkwasser- und Abwasseranschluss

Auch die elektromäßige Erschließung des Mehrfamilienwohnhauses erfolgt aus dem öffentlichen Netz des jeweiligen Versorgungsträgers. Es wird eine überschlagsmäßige Anschlussleistung von 335 kVA veranschlagt. Auch hier muss der entsprechende Anschlusspunkt durch das Versorgungsunternehmen im Rahmen der Trägerbeteiligung am Verfahren genannt werden.

Elektroanschluss

Für die Beheizung des Objektes ist der Anschluss der zentralen Heizanlage an die örtliche Gasversorgung notwendig. Auch hier muss der entsprechende Anschlusspunkt durch das örtliche Versorgungsunternehmen noch benannt werden. Der überschlägige Wärmebedarf beträgt 200 KW.

Gasanschluss

Das Mehrfamilienwohnhaus wird kommunikationsmäßig an Telefon und Internet angeschlossen. Der Anschlusspunkt ist durch die TELEKOM im Rahmen der Trägerbeteiligung noch zu benennen. Es werden 12 individuelle Anschlüsse benötigt.

Kommunikation

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

Müllentsorgung

⁴² Ebenda, Seite 44.

7.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt an Hand des DVGW-Arbeitsblattes W 405⁴³. Demnach ist in Wohngebieten für Gebäude bis zu drei Vollgeschossen bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf mit einem Volumenstrom von 48 m³/h über mindestens zwei Stunden erforderlich. Der Löschwasserbedarf wurde auch durch die Stellungnahme des SG Brandschutz des Landkreises bestätigt⁴⁴

Löschwasserbedarf 48 m³/h

Die Löschwasserentnahme ist nur aus vorhandenen Unterflurhydranten (DN 80) möglich. Diese befinden sich zum einen an der Ecke *Berliner Allee-Amselsteig* (Entfernung ca. 120 m) und zum anderen im *Amselsteig*, nördlich des Abzweiges *Gimpelsteig* (Entfernung ca. 80 m).

Löschwasserentnahme aus Unterflurhydranten

Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens ist eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über 2 Stunden aus diesen Hydranten gesichert³¹. Allerdings muss diese Löschwassermenge noch durch ein Abpumpprotokoll, welches der Brandschutzdienststelle zur Einsichtnahme vorzulegen ist, belegt werden.

Löschwassermenge ist durch Abpumpprotokoll zu belegen

Da das Gebäude wegen der Höhe der Oberkante des Fußbodens in der obersten Geschossebene mit 5,91 m als Gebäude geringer Höhe gilt, darf nach § 29, Abs. 3 BbgBO⁴⁵ der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte, z.B. tragbare Leitern, der Feuerwehr erfolgen. Es sind also keine zusätzlichen Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte notwendig. Dieser Aussage kommt auch die weitere brandschutztechnische Ertüchtigung des zentralen Treppenhauses entgegen.

keine zusätzlichen Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte erforderlich

Da das Gebäude unter 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt ist, sind für die Feuerwehr keine Zufahrten notwendig (§ 5 Abs. 3 BbgBO). Weitere Aussagen hierzu sind einem künftigen Brandschutzkonzept und den dazugehörigen Feuerwehrplänen zu entnehmen. Beide Dokumente sind im Zusammenhang mit der Beantragung der Baugenehmigung für das Mehrfamilienwohnhaus einzureichen. Das entsprechende Brandschutzkonzept ist nach der vfdb-Richtlinie⁴⁶ sowie der zugehörige Feuerwehrplan nach DIN 14095⁴⁷ auszuarbeiten und mit der Kreisbrandbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Brandschutzkonzept und Feuerwehrpläne erforderlich

Feuerwehrplan

⁴³ Technische Regeln, Arbeits-/Merkblatt W 405, Februar 2008 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.

⁴⁴ Landkreis Havelland, Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz; Stellungnahme vom 14.04.2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen und altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“ der Gemeinde Schönwalde-Glien.

³¹ Ebenda, Seite 33.

⁴⁵ Vergl. auch Pkt. 7.1.2 der Begründung auf Seite 37.

⁴⁶ vfdb-Richtlinie 01/01:2005; Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes e.V., Postfach 1231 in 48338 Altenberge

⁴⁷ DIN 14095; Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen (2007-05), Ersatz für DIN 14095 (1998-08).

7.5 Grünordnung

Der Grünordnung liegen folgende Grundprinzipien zu Grunde, die sich unter anderem auch aus dem vorliegenden Umweltbericht²³ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben.

Grundprinzipien

- Erhalt der ca. 20 m langen und 4 m breiten Haselnushecke an der Nordwestecke des Plangebietes.
- Flächen mit „Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Geschlossene Heckenpflanzungen sind nur an der Innenseite der Einzäunung vorzunehmen. An der südlichen Plangebietsgrenze werden keine Pflanzbindungen festgesetzt, weil hier schon eine geschlossene Heckenbepflanzung vom Nachbargrundstück (im Bankett der Geschäftsstraße) vorhanden ist. Alle übrigen Freiflächen können gärtnerisch frei gestaltet werden.
- Anlage einer Rasenmulde in der Südwestecke des Plangebietes zur Einleitung unverschmutzten Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung.
- Aus naturschutzfachlichen Gründen sind im Plangebiet keine Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes realisierbar.

Laut Umweltbericht ist die **Kompensation** der Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme in Form der Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung des Unterwuchses geplant. Laut Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird hierfür eine Fläche von mindestens 1.356 m² benötigt. Zur Verfügung steht eine Fläche in der Gesamtgröße von 1.740 m² ca. 1,6 km nördlich des Plangebiets zur Verfügung (Abb. 24). Die in Frage kommende Fläche ist das Flurstück Nr. 25 der Flur 1 in der Gemarkung Schönwalde.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um ein rechteckiges Flurstück, welches in den vergangenen Jahren sowohl als Acker- als auch als Grünlandfläche genutzt wurde. Zeitweise lag die Fläche auch brach. Die Wertigkeit der Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht gering²³. Nördlich und südwestlich grenzen an das Flurstück Brachflächen (Biotop 091130) an, die teilweise einen beginnenden Gehölzaufwuchs aufweisen. Südöstlich und östlich liegen intensiv genutzte Ackerflächen. Westlich verläuft die Landesstraße L 20 mit einem begleitenden Radweg.

Art und Lage Kompensationsfläche

Auf der in Frage kommenden Fläche sind insgesamt 18 Obstbäume als Streuobstwiese zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Obstbäumen ist extensiv genutztes Grasland einzusäen, das einschürig zu pflegen ist. Die Mahd oder auch Beweidung darf nicht vor dem 15. Juli erfolgen. Eventuell anfallendes Mähgut ist abzufahren.

Streuobstwiese

Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung

²³ Ebenda, Seite 21.

in der freien Natur zu beachten⁴⁸. Dabei sind die jeweiligen Obstsorten für die Streuobstwiese nach der Pflanzliste des Umweltberichts auszuwählen⁴⁹.

Die Anlage der Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme der Eingriffskompensierung ist außerdem im Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der Gemeinde und dem Bauherren zu regeln. Darüber hinaus muss bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch im Grundbuch eine dingliche Sicherung der Kompensationsfläche eingetragen sein. Andernfalls wird der Bebauungsplan nicht rechtswirksam. Auf diesen Umstand weist insbesondere die untere Naturschutzbehörde des Landkreises hin. Andernfalls läge ein erheblicher Abwägungsmangel vor⁵⁰

*dingliche
Sicherung
der Kompen-
sationsfläche*

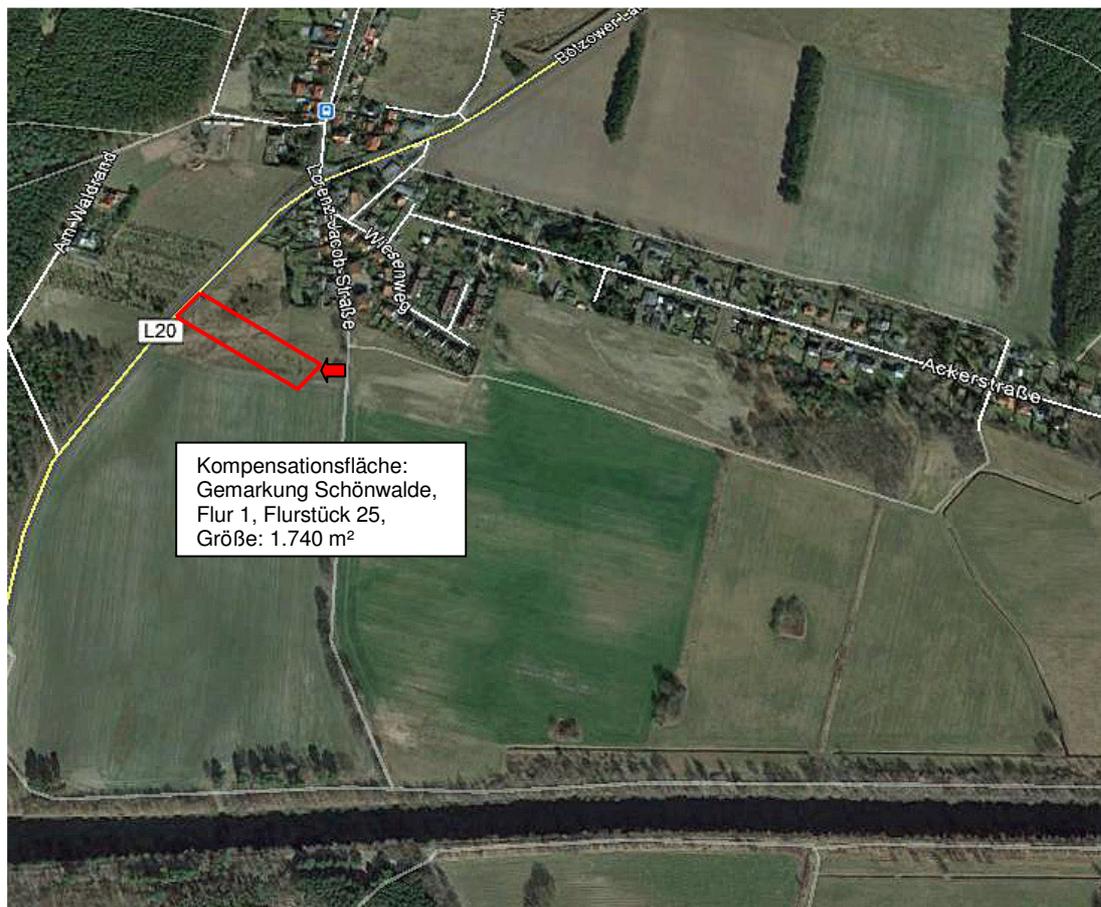


Abb. 24: Lage der Kompensationsfläche südlich von *Schönwalde-Dorf*. Der rote Pfeil Markiert die rückwärtige Zufahrt aus der *Lorenz-Jacob-Straße*. (Quelle: Google)

⁴⁸ Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 23. Oktober 2013 (Abl.Bbg. Nr. 44 S. 2812).

⁴⁹ Siehe Umweltbericht, Abschnitt 2.9 „Gehölzarten für Anpflanzungen“ auf Seite 59 u.f.f.. Hier sind Pflanzlisten für den Streuobstanbau für Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Zwetschgensorten aufgeführt.

⁵⁰ Landkreis Havelland, Untere Naturschutzbehörde; Stellungnahme vom 14.04.2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen und altengerechtes Wohnen Gimpelsteig“ der Gemeinde Schönwalde-Glien.

Der Landesbetrieb für Straßenwesen weist bezüglich der verkehrlichen Erschließung der geplanten Kompensationsfläche darauf hin, dass eine Zufahrt von der Landesstraße L 20 nicht möglich ist. Es ist hier auf eine rückwärtige Zufahrt von der öffentlichen Gemeindestraße *Lorenz-Jacob-Straße* zu orientieren⁵¹. Diese Zufahrt ist ebenfalls im Grunbuch dinglich zu sichern.

Sicherung der Zufahrt zur Kompensationsfläche

8. Begründung der einzelnen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 i.V.m.§ 4 Abs. 1 bis 3 BauNVO)

Für das Plangebiet ist ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)⁵² festgesetzt. Damit ist die Zulässigkeit der baulichen Anlage vorwiegend auf das Wohnen orientiert. Die textlichen Festsetzungen schließen eindeutig die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus. Aber die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen wären möglich. Andere Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wären statthaft.

Ausnahmen der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Bauvorhaben orientiert sich an den Größenordnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Daraus ergibt sich eine überbaute Fläche von etwa 338,40 m². Die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,4 wird bei dem in der Planzeichnung festgesetzten Baufeld mit 0,3 ausgeschöpft⁵³. Damit ergeben sich noch genügend Planungsspielräume für die Entwurfsplanung des Mehrfamilienwohnhauses, da die textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 14 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. ermöglichen.

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird mit 0,3 ausgeschöpft.

⁵¹ Landesbetrieb für Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam, Dezernat 44 Planung West; Stellungnahme vom 29.03.2016 zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an bauleitverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen und altersgerechets Wohnen Gimpelsteig“ im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien.

⁵² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

⁵³ Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Quotient aus überbaute Fläche und der Größe des Baugrundstückes (Baufeldgröße). Im vorgegebenen Fall: 338,40 m² überbaute Fläche : 1.120 m² Baufeldgröße = 0,3.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird mit der Dreigeschossigkeit festgesetzt. Eine Höhenangabe in Metern erfolgt nicht. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich für das geplante Gebäude eine Firsthöhe von etwa 12 m über Oberkante Gelände (OKG).

Höhe der baulichen Anlage ist durch die 3-Geschossigkeit definiert

Städtebaulich ist die Dreigeschossigkeit und die Bauhöhe durch die südliche Umgebungsbebauung an der *Berliner Allee* zu rechtfertigen. Auch das unmittelbar östliche Nachbarhaus besitzt diese Dreigeschossigkeit. Letztendlich zählt ja auch die Lage des Plangebiets zur Zentrumslage von *Schönwalde-Siedlung* und hier sind dreigeschossige Gebäude dominierend.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen, die das sogenannte Baufeld umringt, gekennzeichnet. Damit ist das Areal vorgegeben, in dem die Errichtung des Wohngebäudes zulässig ist.

Baugrenzen

8.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

z.Zt. keine Leitungen bekannt

Bei der Anlage von Leitungsräben ist darauf zu achten, dass das anfallende Bodensubstrat entsprechend der natürlichen Horizontfolge abzulegen ist und nach Verlegung analog unter Verdichtung wieder einzubauen ist. Die Regelungen der §§ 1 und 2 Abs. 3 BBodSchG sind zu beachten⁵⁴.

Leitungsräben

8.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anliegerwohnstraße *Gimpelsteig*, die vom *Amselsteig* abzweigt. Beide Straßen sind gepflastert. Die Hofzufahrt zum Plangebiet und die Verkehrsflächen im Plangebiet tragen privaten Charakter und sind in der Planzeichnung auch als solche gekennzeichnet. Nach Stellplatzsatzung von *Schönwalde-Glien*⁴¹ werden 12 Stellplätze benötigt, die auf dem Gelände angeordnet werden.

Verkehrsmäßige Anbindung

⁵⁴ Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 5, Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212).

⁴¹ Ebenda, Seite 44.

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

8.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser

Das Plangebiet hat auf Grund seiner durchlässigen Sande, seiner relativ ebenen Geländegestaltung und einem Haupt-Grundwasserflurabstand > 10 m, eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Es liegt aber außerhalb von Wasserschutzgebieten.

*kein Wasser-
schutzgebiet*

Das Planungsprinzip des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Wege wird auf Grund der luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsweise der örtlichen Versickerung zugeführt. Auch die Dachflächenentwässerung wird zur Versickerung gebracht. Hierzu ist eine Rasenmulde an der Südwestecke des Plangebietes vorgesehen.

*Versicker-
ungsprinzip
im Plangebiet*

Das Planungsprinzip zur Regenwasserableitung stellt klar, dass nur die örtliche Versickerung erfolgen kann. Dies ist dadurch begründet, weil das anfallende Niederschlagswasser nur atmosphärische Verunreinigungen und keinerlei zusätzliche Belastungen aus Lager- bzw. Produktionsprozessen enthält. Damit wird der wasserführende Grundwasserhorizont nicht durch punktuelle Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser wäre nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)⁵⁵ durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

*keine Verun-
reinigungen
des Nieder-
schlagswassers*

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

*Wasserhaltungs-
maßnahmen sind
erlaubnispflichtig*

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

*tiefe Erdauf-
schlüsse*

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

*Haftung des
Bauherren*

⁵⁵ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

8.6.2 Geländeregulierungen

Die Festsetzung, dass Geländeregulierungen nicht statthaft sind, resultiert aus dem Umstand, dass das Gelände von seinen Höhenverhältnissen keine Notwendigkeit dazu erkennen lässt. Das Gelände ist eben, es fällt nur geringfügig nach Norden um ca. 90 cm und die lassen sich höhenmäßig über die Verkehrswege ausgleichen.

Geländeregulierungen sind nicht notwendig

8.6.3 Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung folgt **nicht** dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden können. Eine fachlich sinnvolle Kompensierung der Eingriffsmaßnahmen ist nach der HVE⁵⁶ auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich.

Kompensation des Eingriffs ist nur außerhalb möglich

Grundlegende Grünordnungsmaßnahmen sind nur der Erhalt der geschützten Haselnusshecke in der Nordwestecke des Plangebietes sowie die Anlage einer Rasenmulde zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen. Letzteres könnte vom Prinzip als Feuchtbiotop gestaltet werden und wäre dann eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es müssten dann aber naturschutzfachliche Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung dieses Feuchtbiotops festgesetzt werden, was aber angesichts der unmittelbaren Lage neben einem dreigeschossigen Wohnhaus mit 12 Wohnungen nicht vermittelbar ist.

geschützte Haselnusshecke

Die Pflanzliste wird nur für Pflanzbindungen im Plangebiet vorgegeben. Alle übrigen zur Verfügung stehenden Freiräume können gärtnerisch frei gestaltet werden. Es sollte aber darauf geachtet werden, dass keine giftigen Gehölze, wie z.B. beliebte Eibe (*Taxus baccata*) oder aber auch flachwurzelnde Sträucher, wie z.B. Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) angepflanzt werden, da diese durch Pflasterhebungen letzteres zerstören.

Pflanzliste nur für Pflanzbindungen im Plangebiet

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

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

Lichtspektrum

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einzäunung erscheinen bauordnungsrechtlich sinnvoll, um einem gewissen „Wildwuchs“ bei den Einzäunungen entgegen zu wirken. Die Art der Ausführung entspricht hier auch den meisten Einzäunungen in der Umgebung des Plangebietes. Auch erscheint der Bodenabstand von 15 cm aus Gründen der Biotopvernetzung dem Charakter einer Waldsiedlung angemessen. Damit können Kleintiere problemlos hindurchschlüpfen.

Einzäunung

⁵⁶ Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wie z.B. zur baulichen Gestaltung der Fassaden und Dächer erscheint im Fall des Standortes nicht sinnvoll, weil schon die bestehenden Gebäude der unmittelbaren Umgebung eine Vielzahl von Unterschiedlichkeiten aufweisen, so dass hier spezielle Festsetzungen, eine zusätzliche Ungerechtigkeit gegenüber dem Bauherren bedeuten würde. Zum anderen zeigt auch der im VE-Plan vorgelegte Entwurf des Gebäudes, das sich dieses architektonisch in die Umgebungsbebauung einfügt.

*keine
Festsetzungen
zur Gestaltung
notwendig*

8.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme bezieht sich momentan nur auf die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Ferngasleitung (siehe Pkt. 6.4). Auch wurde der Schaltkasten mit Warnleuchte (Abb. 20) in die Plandokumente eingestellt. Sie stellen für künftige Baubetriebe wichtige Informationen z.B. bezüglich zu beachtender Schutzabstände, dar.

*Ferngas-
leitung*

9. Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

9.1 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz

Die Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Struktur und den Umfang der geplanten Flächenfestsetzungen, so wie sie sich als Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt. Wie die Tabelle 7 zeigt, sind rd. 40,9 % des Planbereiches als festgesetzte Grünfläche zu werten.

Flächenbilanz

Tabelle 7: Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen und altersgerechtes Wohnen Gimpelsteig“.

Tabelle 7

Flächenart	dav. Fläche im Baufeld m ²	dav. Fläche außerhalb des Baufeldes m ²	dav. Fläche als Grün- fläche gewertet m ²	Fläche insgesamt m ²
Gebäudegrundfläche einschl. zugehöriger Terrassen	338			338
Durch Nebenanlagen noch maximal bebaubare Fläche, z.B. überdachte Sitzplätze	110			110
Fläche für zu erhaltende geschützte Hecken, hier Haselnusshecke		40	40	40
Fläche für neu anzulegende Hecken		166	166	166

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Fläche für Grünanlagen der gärtnerischen Gestaltung			137	137
Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser (Rasenmulde)		120	120	120
Straßen und Wege		145		145
Stellplätze		150		150
Containerstellplatz		24		24
Planbereichsfläche insgesamt:	448	685	503	1.230
in Prozent	36,4 %	55,7 %	40,9 %	100 %

9.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung

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

Kompensationsfläche außerhalb des Plangebiets

9.3 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schönwalde ist von der Maßnahme in keiner Weise betroffen. Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche ist in der Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch ihre Zentrums Lage bietet sie sich als Siedlungsfläche an. Auf Grund der nahen Lage der Fläche zum Geschäftszentrum von *Schönwalde-Siedlung* ist die Fläche prädestiniert für die Nutzungsform „altengerechtes Wohnen.“

keine Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung erkennbar

9.4 Belange des Verkehrswesens - Verkehrserschließung und Verkehrsaufkommen

Die Zufahrt zum Plangebiet besteht jetzt schon über den *Gimpelsteig* und den *Amselsteig*. Letzterer zweigt von der Hauptstraße *Berliner Allee* ab. Damit bestehen hinsichtlich der Verkehrserschließung keine zusätzlichen Forderungen.

keine Forderungen zur Verkehrserschließung

Auch wird das Vorhaben zu keiner nennenswerten Vergrößerung des Verkehrsaufkommen führen. Die künftigen Wohnungsnutzer werden die Anliegerwohnstraßen nur mit PKW befahren, wobei davon auszugehen ist, dass wegen der Nutzungsform der Wohnanlage für „altengerechtes Wohnen“ nicht jeder Wohnungsnutzer einen PKW besitzen wird. Eine geringfügige Zunahme des Verkehrslärms wird nur während der Bauphase der Wohnanlage vorübergehend zu verzeichnen sein.

*keine
Steigerung
des Verkehrs-
aufkommens*

Bezüglich notwendiger Bauarbeiten an öffentlichen Straßen, Wegen (auch Geh- und Radwege) bzw. der zugehörigen Straßengräben und Böschungen, haben die verantwortlichen Baubetriebe rechtzeitig (mind. vier Wochen vorher) einen Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung⁵⁷ zu stellen.

*Verkehrs-
raumein-
schränkung*

Die bauliche Änderung bzw. auch die Gestaltung neuer Zufahrten, die an öffentliche Verkehrsflächen anbinden, sind rechtzeitig (mind. vier Wochen vorher) mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Dies betrifft im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes die Verbreiterung der vorhandenen Zufahrt zum Grundstück aus dem *Gimpelsteig*.

*neue Zufahrten
zu öffentlichen
Verkehrsflächen*

9.5 Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen

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

*keine
negativen
Auswirkungen auf
die Gesundheit
des Menschen*

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz weist auf mögliche Geräuschemissionen aus den südlich benachbarten Parkplätzen und der dortigen Anlieferstraße für die Einkaufsmärkte hin⁵⁸. Deshalb wurde zu dieser Problematik eine Stellungnahme zum Lärmschutz eingeholt⁵⁹. Demnach entspricht bzw. unterschreitet der Außenlärmpegel am geplanten Wohnhaus den Lärmpegel der unmittelbar benachbarten Häuser *Gimpelsteig 1* bzw. *Berliner Allee 3*. Es ist also mit keinem die Wohnnutzung beeinträchtigenden Außenlärmpegel zu rechnen.

*Untersuchungen
zum Außenlärm-
pegel von den
benachbarten
Parkplätzen und
der Anlieferstraße
ergaben keine
Beeinträchtigung*

⁵⁷ Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 06. März 2013 (BGBl. I Nr. 12 S. 367).

⁵⁸ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West, Seeburger Chaussee 2 in 14476 Potsdam / OT Groß Glienicke; Stellungnahme vom 18.04.2016 als Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen Gimpelsteig“ in Schönwalde.

⁵⁹ Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Wolfener Straße 36 in 12681 Berlin, Tel.: 030 / 9369 2311; Stellungnahme zum Lärmschutz „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Gimpelsteig 1/3 in 14621 Schönwalde-Glien.

9.6 Belange der Energieversorgung

Im vorliegenden Fall ist die Versorgung des Vorhabens mit Elektroenergie bedeutungsvoll. Das zuständige Energieversorgungsunternehmen muss zur Absicherung der Wohnanlage einen neuen Energieanschluss für etwa 335 kVA bereitstellen und die voraussichtliche Lieferung von jährlich etwa 640 MWh absichern. Die angegebenen Werte sind vorübergehende Richtwerte, die sich noch durch die technische Detailplanung verändern können.

*Absicherung
der Energie-
versorgung*

9.7 Belange der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung

Die Belange der Wasserversorgung bzw. auch der Abwasserbeseitigung werden durch das Vorhaben nur hinsichtlich der Bereitstellung des benötigten Trinkwassers und der Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers berührt (siehe hierzu Tabelle 6 auf Seite 41).

*Absicherung
Trink- und
Abwasser*

9.8 Belange der Gasversorgung

Die Belange der Gasversorgung werden durch das Vorhaben nur bezüglich der Bereitstellung eines Gasanschlusses für die zentrale Heizungsanlage berührt. Der Gasanschluss muss den Wärmebedarf des Gebäudes einschließlich Warmwasserbedarf in Höhe von 200 KW absichern. Durch die technische Detailplanung muss noch der notwendige Gasanschluss dimensioniert werden.

*Absicherung
Gasanschluss
für Zentral-
heizung*

9.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Da das Plangebiet weder eine landwirtschaftlich oder aber forstwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt, werden auch keine Belange der Land- und Forstwirtschaft berührt.

*keine Belange
der Land- und
Forstwirtschaft*

Belange der Landwirtschaft werden nur bezüglich der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes durch die Umwandlung einer ehemals als Acker genutzten Fläche zur Streuobstwiese berührt.

*Belange Land-
wirtschaft nur
für Kompen-
sationsfläche*

9.10 Belange der Bodenordnung

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Die betreffenden Grundstücke sind im Eigentum des Bauherren.

*keine Boden-
ordnung notwendig*

9.11 Belange der Geologie und des Bergbaus

Für das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe⁶⁰ wird darauf hingewiesen, dass für eventuell geplante Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen im Plangebiet nach den §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lager-

*Anzeigepflicht
für Bohrungen*

⁶⁰ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Inselstraße 26 in 03046 Cottbus, Postfach 100933 in 03009 Cottbus; Tel.: 0355 / 48 640-334.

stättengesetzes⁶¹ eine Anzeigepflicht besteht. Dies ist unter Umständen bei der Anfertigung eines Baugrundgutachtens zu berücksichtigen.

9.12 Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes

Für das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Sachgebiet Wasserwirtschaft⁶² wird darauf verwiesen, dass mögliche Erkundungspegel des Landesmessnetzes im Grund- und Oberflächenwasser sowie lokale Messstellen anderer Betreiber zu beachten sind. Solche Erkundungspegel bzw. auch Messstellen sind im Plangebiet z.Zt. nicht vorhanden.

*Erkundungs-
und Mess-
pegel*

Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, die Errichtung und den Betrieb solcher Messstellen sowie Probebohrungen nach § 91 WHG⁵⁵ zu dulden hat.

*Duldung von
Probe-
bohrungen*

10. Kosten für Planung und Rückbau

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

*Kosten im
Durchführungs-
vertrag regeln*

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

*Rückbau-
klausel*

11. Zusammenfassung

Der Bauherr beabsichtigt am *Gimpelsteig* im Ortsteil *Schönwalde-Siedlung* der Gemeinde *Schönwalde-Glien* ein Mehrfamilienwohnhaus mit 12 WE für „Wohnen und altengerechtes Wohnen“ zu errichten. Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem § 35 BauGB zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden. Dies soll auf Antrag des Investors über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen.

⁶¹ Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) vom 04. Dezember 1934 in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I, S. 2992) geändert wurde.

⁶² Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Seeburger Chaussee 2, 14476 Potsdam, OT Groß Glienicke, Postfach 60 10 61 in 14410 Potsdam; Tel.: 0335 / 560-3262.

⁵⁵ Ebenda, Seite 51.

Vorhabenträger ist Herr Lothar Lüdtkke aus *Schönwalde-Glien*. Der unmittelbare Umgebungsbereich des Plangebietes ist bereits durch entsprechende Siedlungsflächen mit Mehr- und Einfamilienhäusern, Kleingärten und Gewerbe (Supermarkt) geprägt.

Gemäß den dargelegten Zielen und Grundsätzen steht die geplante Bebauung des Plangebietes nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung der beiden Länder Berlin und Brandenburg. Auch die Regionalplanung unterstreicht, dass das Vorhaben in keinem Widerspruch zu den regionalplanerischen Zielvorgaben steht. Die zur Beplanung vorgesehene Fläche, ist verkehrstechnisch über eine vorhandene Anliegerwohnstraße, dem *Gimpelsteig*, erschlossen. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum des Ortsteiles *Schönwalde-Siedlung* und den dort befindlichen Geschäftshäusern und Supermärkten.

Für die Gemeinde *Schönwalde-Glien* existiert ein gültiger Flächennutzungsplan. Entsprechend diesem Plan ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als *Wohnbaufläche* ausgewiesen. Demnach stimmt die Planungsabsicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezüglich des *Wohnen und altersgerechten Wohnens* mit der Aussage des Flächennutzungsplanes überein.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat keinen unmittelbar prägenden Bezug zum Landschaftsbild um *Schönwalde-Siedlung*. Durch die Zentrumslage ist der waldartige Grundstückcharakter eingeschränkt. Dominierend ist ein östlich liegendes dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus sowie einige sich südlich erstreckende Einkaufszentren. Westlich des Plangebietes liegt eine bewaldete Düne und nördlich schließen sich Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern an.

Besonders geschützte Gebiete, wie Naturschutzschutzgebiete (NSG) und auch Landschaftschutzgebiete (LSG) bzw. auch Naturparks oder FFH-Gebiete sind für das Plangebiet nicht relevant. Die im Plangebiet angetroffenen Biotope sind in der Bewertung ihrer Schutzbedürftigkeit alle als „nicht schutzbedürftig“ einzustufen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist deren Biotopwertigkeit als gering bis mittelmäßig einzuschätzen. Geschützte Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg bzw. der BRD wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Zu dieser Einschätzung kommt auch der Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die jetzige Nutzungssituation des Plangebietes ist durch die Brachfläche eines aufgelassenen ehemaligen Kleingartens bzw. Wochenendgrundstücks gekennzeichnet. Die künftige Nutzungssituation wird durch die Errichtung des neuen dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses gekennzeichnet sein. Die Wohnungen werden als Kleinwohnungen mit einer Nutzfläche von rd. 55 m² konzipiert. Sämtliche Wohnungen sind nach der DIN 18040-2 barrierefrei zu planen. Insgesamt entstehen 12 WE, wovon vier Wohnungen im Erdgeschoss wegen eines vorerst nicht geplanten Aufzuges, den Rollstuhlfahrern vorbehalten sind.

Bei dem zu errichtenden Mehrfamilienwohnhauses handelt es sich um einen nichtunterkellerten rechteckigen Baukörper in Massivbauweise mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 22°. Die Abmessungen betragen etwa 26,7 x 12 m. Die Traufhöhe liegt bei ca. 8,99 m, die Firsthöhe beträgt ca. 11,81 m. Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung ist das Gebäude als Gebäude geringer Höhe einzustufen, da der Fußboden des letzten Geschosses nicht höher als 7m über der Geländeoberfläche liegt.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die befestigte Anliegerwohnstraße *Gimpelsteig*. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt z.Zt. nordseitig aus der Anliegerwohnstraße über eine geschotterte Zufahrt. Diese Zufahrt soll erhalten bleiben, sie wird aber auf eine Breite von 8 m aufgeweitet.

Die trinkwasser- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann nur aus dem öffentlichen Netz erfolgen. Für den trinkwasserseitigen Anschluss ist eine Anschlussleitung DN 50 und für den abwasserseitigen Anschluss eine Leitung DN 200 zu verlegen. Auch die elektrotechnische Erschließung des Mehrfamilienwohnhauses erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Es wird eine überschlagsmäßige Anschlussleistung von 335 kVA veranschlagt. Die Beheizung des Objekts erfolgt mit einer zentralen Gas-Heizanlage, die an die örtliche Gasversorgung anzuschließen ist.

Laut Umweltbericht ist die **Kompensation** der Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme in Form der Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung des Unterwuchses geplant. Laut Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird hierfür eine Fläche von mindestens 1.356 m² benötigt. Zur Verfügung steht eine Fläche in der Gesamtgröße von 1.740 m² ca. 1,6 km nördlich des Plangebiets zur Verfügung.

Sowohl die Art der baulichen Nutzung als WA-Gebiet als auch das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, bei der Möglichkeit einer 50 prozentigen Überschreitung nach § 19 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6, werden begründet.

Das Planungsprinzip der Ableitung des Niederschlagswassers folgt dem Prinzip der Versickerung im Plangebiet selbst. So wird das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Wege auf Grund der luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsweise der örtlichen Versickerung zugeführt. Auch die Dachflächenentwässerung wird zur Versickerung gebracht. Hierzu ist eine Rasenmulde vorgesehen.

Die geplanten Flächenfestsetzungen beinhalten bei einer Plangebietsgröße von 1.230 m² eine überbaute Fläche im Baufeld von 448 m² (36,4 %). 503 m² sind als potentielle Grünfläche vorgesehen, das sind 40,9 % der Plangebietsgröße.

Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Eine mögliche Beeinträchtigung der Bewohner des geplanten Mehrfamilienwohnhauses durch Geräuschemissionen aus dem benachbarten Parkplatz und einer Anlieferstraße für die südlich benachbarten Einkaufsmärkte an der *Berliner Allee* besteht nicht.

Abkürzungen

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