

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

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

- Begründung -



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Schönfließ



Ruppiner Ingenieur Kooperation

Netzwerk freie Architekten und Ingenieure im Verbund

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

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

Entwurf

Projekt-Nr.: RIK 467/17

Freie Architektin:

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

Kontakt Office:

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

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

Alt Ruppin 25.01.2020

Verantw. Bearbeiter
Kontaktoffice DL Bertram Kastner

Ausfertigungs- Nr.: ... von

Die Dokumentation umfasst die
Seiten 1 bis 47 und in einem
Anlagenteil eine Reaktionsliste
zur TÖB-Beteiligung (37 Seiten)
sowie eine Zeichnung.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass zur Planänderung	7
2. Lage und Geltungsbereich der Planänderung	8
3. Ziel und Zweck der Planänderung	11
3.1 Bisherige Planinhalte im Geltungsbereich der Planänderung	11
3.2 Künftige Planinhalte der Planänderung	11
4. Voruntersuchungen zur Eignungsfläche	13
5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	14
5.1 Landesplanerische Zielvorgaben	15
5.2 Erfordernisse der Regionalplanung	17
5.3 Erfordernisse der Landschaftsplanung	18
5.4 Gemeindliche Planungen	18
6. Vorhabengrundlagen	20
6.1 Derzeitige und künftige Nutzungssituation	20
6.2 Beschreibung der wesentlichen Projektdaten	21
6.2.1 Baukörper	21
6.2.2 Funktionelle Gestaltung	22
6.2.3 Haustechnik	22
Sanitärinstallation	22
Wärmeversorgung	23
Lüftung	24
Elektroinstallation	24
Brandmeldeanlage	24
Sicherheitsbeleuchtung	24
Telefonanlage	24
Müllentsorgung	24
6.2.4 Außenanlagen	24
6.3 Infrastruktur	26
6.3.1 Überregionaler Verkehr	26
6.3.2 Örtlicher Verkehr – Verkehrerschließung und Verkehrsaufkommen	27
6.3.3 Elektroenergie	28
6.3.4 Frisch- und Abwasser	29
6.3.5 Niederschlagswasser	30
6.3.6 Oberflächengewässer	32
6.3.7 Grundwasser und Bodenkundliche Situation	33
6.3.8 Gas	33
6.3.9 Telefon	34
6.3.10 Müllentsorgung	34

	Seite
7. Hinweise zum Brandschutz	34
8. Hinweise zum Gesundheitsschutz	35
8.1 Geräuschemissionen	35
8.2 Elektromagnetische Strahlung	36
8.3 Blendwirkung	37
8.4 Staubemissionen	37
9. Hinweise zu Altlasten und Kampfmittel	38
10. Hinweise zum Bau- und Bodendenkmalschutz	39
11. Eingriffsregelung für die beanspruchten Flächen	40
12. Zusammenfassung	45
Abkürzungen	47

Abbildungen

	Seite
Abb. 1: Großräumliche Lage von <i>Schönfließ</i> . Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert. (Quelle: <i>Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG</i>)	8
Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage <i>Schönfließ</i> (Quelle: <i>Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg</i>)	9
Abb. 3: Lage und Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ. (Quelle: <i>Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg</i>)	10
Abb. 4: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Schönfließ. (Quelle: <i>Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003</i>)	12
Abb. 5: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet. (Quelle: <i>Google</i>)	20
Abb. 6: Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand. Das System ist auch unter dauerhafter Schwerlastbefahrung, z.B. unter Stellplätzen und Einfahrtsbereichen, möglich. (Quelle: <i>BIRCO</i>).	31

Tabellen

	Seite
Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.	10
Tabelle 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Mühlenbecker Land in den letzten 10 Jahren. <i>Quelle: Information der Gemeinde Mühlenbecker Land</i>	13
Tabelle 3: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete <i>(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm)).</i>	36
Tabelle 3: Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biototypen nach Brandenburgischem Modell (Flächenbewertung).	41

Zeichnungen

Zeichng.BI.-Nr. 02-01: Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.

Teiländerung des Flächennutzungsplanes Schönfließ
M 1:5000
Stand: 25.01.2020

Anlagen

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

Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde, der Träger öffentlicher Belange sowie der nachbargemeindlichen Abstimmung am Vorentwurf – Verteilerliste mit Darlegung der Reaktionen und deren Einarbeitung bzw. Berücksichtigung im Entwurf.

Stand: 25.01.2020

1. Anlass zur Planänderung

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs.3 BauGB¹ Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist im System der Bauleitplanung der Flächennutzungsplan (FNP) ein vorbereitender Bauleitplan. In ihm ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen. Dabei ist zu beachten, dass die Aufstellung bzw. die Änderung eines Flächennutzungsplanes ein eigenständiges Verfahren darstellt.

Erfordernis zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen ergibt sich aus dem BauGB

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

Absicht des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses erfordert ein Bebauungsplanverfahren

Eine wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den OT Schönfließ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der am 18.03.2003 in Kraft getretene Flächennutzungsplan muss entsprechend geändert werden. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dabei wird die ursprüngliche Absicht der Gemeinde, diese Fläche als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen, auf Grund der Hinweise des Dezernates Planung des Landkreises Oberhavel, fallengelassen². Nunmehr wird das Plangebiet als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) ausgewiesen. Der ursprünglichen Ausweisung als Mischgebiet kann nicht gefolgt werden, weil die angestrebte Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nichtstörendes Gewerbe nicht gegeben ist.

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist unumgänglich

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB für beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren. Die Gemeindevertretung *Mühlenbecker Land* fasste hierzu am 08.10.2018 den entsprechenden Beschluss³.

Änderung des FNP im Parallelverfahren

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

² Stellungnahme des Dezernats I; Bauen, Wirtschaft und Umwelt, Bereich Planung des Landkreises Oberhavel vom 14.08.2019 zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ (AZ: 521010-03022/2019/ol I/39/19 B1+I/40/19 F 1); Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg, Bearbeiter Frau Olsdorff, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 0330/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a).

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

2. Lage und Geltungsbereich der Planänderung

Die amtsfreie Gemeinde *Mühlenbecker Land* gehört mit ihren etwa 15.000 Einwohnern zum Landkreis Oberhavel im Land Brandenburg. Die Gemeinde umfasst vier Ortsteile. Dies sind *Mühlenbeck*, *Schildow*, *Schönfließ* und *Zühlsdorf*. Der Sitz der Gemeindeverwaltung ist im Ortsteil Mühlenbeck.

Gemeinde
Mühlenbecker
Land umfasst
vier Ortsteile

Der Ortsteil Schönfließ liegt im Südwesten der Gemeinde *Mühlenbecker Land* unmittelbar neben der Gemeinde *Glienicke-Nordbahn*. Die Bundesstraße 96a quert den Ortsteil in Ost-West-Richtung. Von ihr zweigen die Landstraßen L 30 und L 171 ab. Über Birkenwerder ist in ca. 10 km Entfernung die Autobahn A 10 (Berliner Ring) zu erreichen. Die Oberhavel Verkehrsgesellschaft verbindet mit einer Buslinie den Ortsteil Schönfließ mit Berlin-Hermsdorf und Hennigsdorf (Linie 809) und mit einer weiteren Linie Schönfließ mit Mühlenbeck für den Schülerverkehr (Linie 810). Der Bahnhof Schönfließ ist an das Berliner S-Bahn-Netz (Linie S 8) angeschlossen (siehe auch großräumliche Lage in Abb. 1).

Verkehrs-
bindung von
Schönfließ

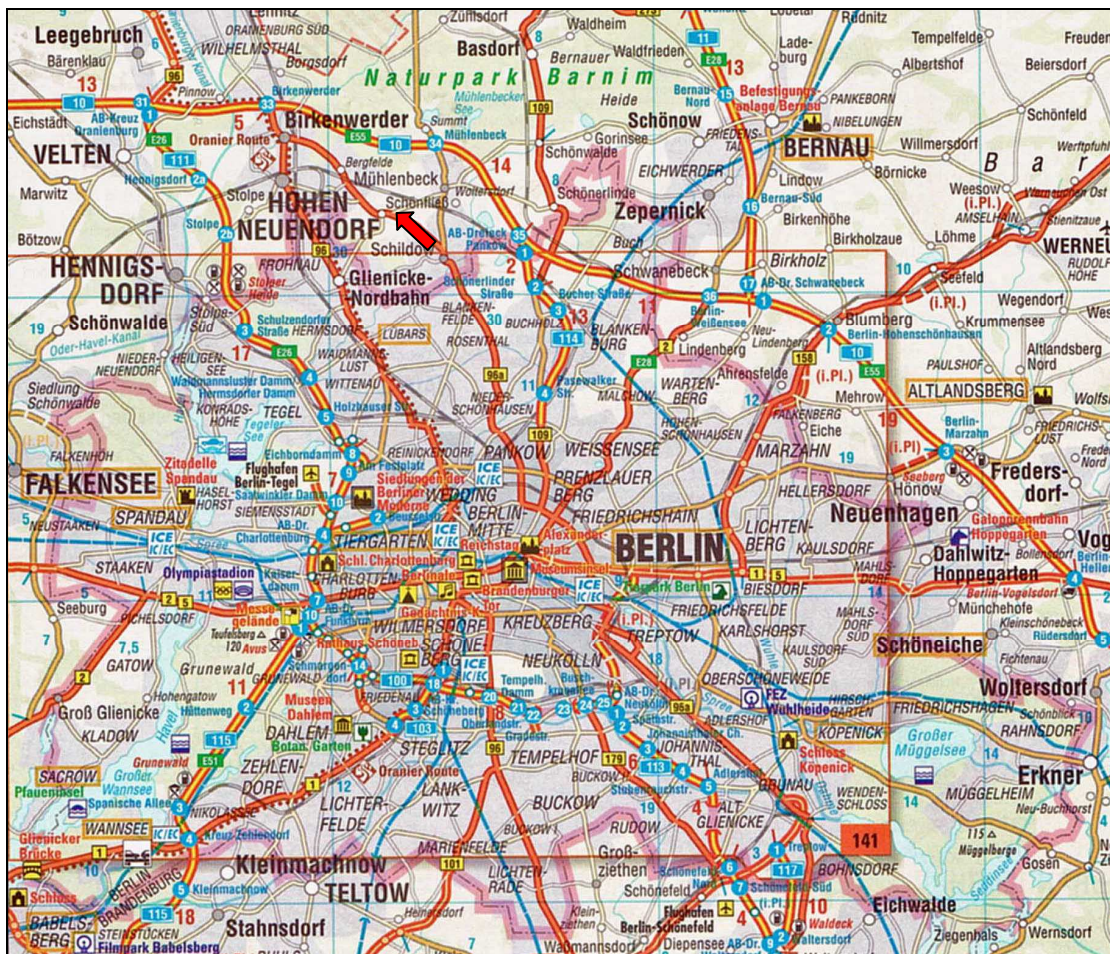


Abb. 1: Großräumliche Lage von Schönfließ. Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert. (Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH & Co.KG)

Die Kreisstadt Oranienburg ist der Sitz des Landkreises Oberhavel⁴. Die Kreisstadt ist über die Autobahn A 10 in ca. 30 km Entfernung zu erreichen (Abb. 1).

großräumliche Lage

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

kleinräumliche Lage des Plangebietes zur Planänderung

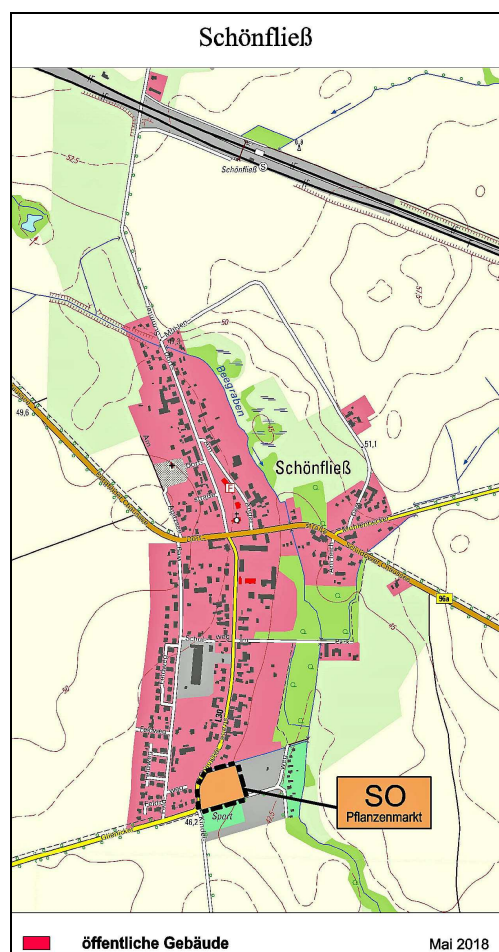


Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ.
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Das Plangebiet umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke. Für diese Flächen ist im Grundbuch die Ehefrau des Vorhabenträgers als Eigentümerin eingetragen. Aus diesen und anderen rechtlichen Gründen ist sie zur Mitunterzeichnung des *Städtebaulichen Vertrages* zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger verpflichtet.

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

Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.

Tabelle 1

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

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

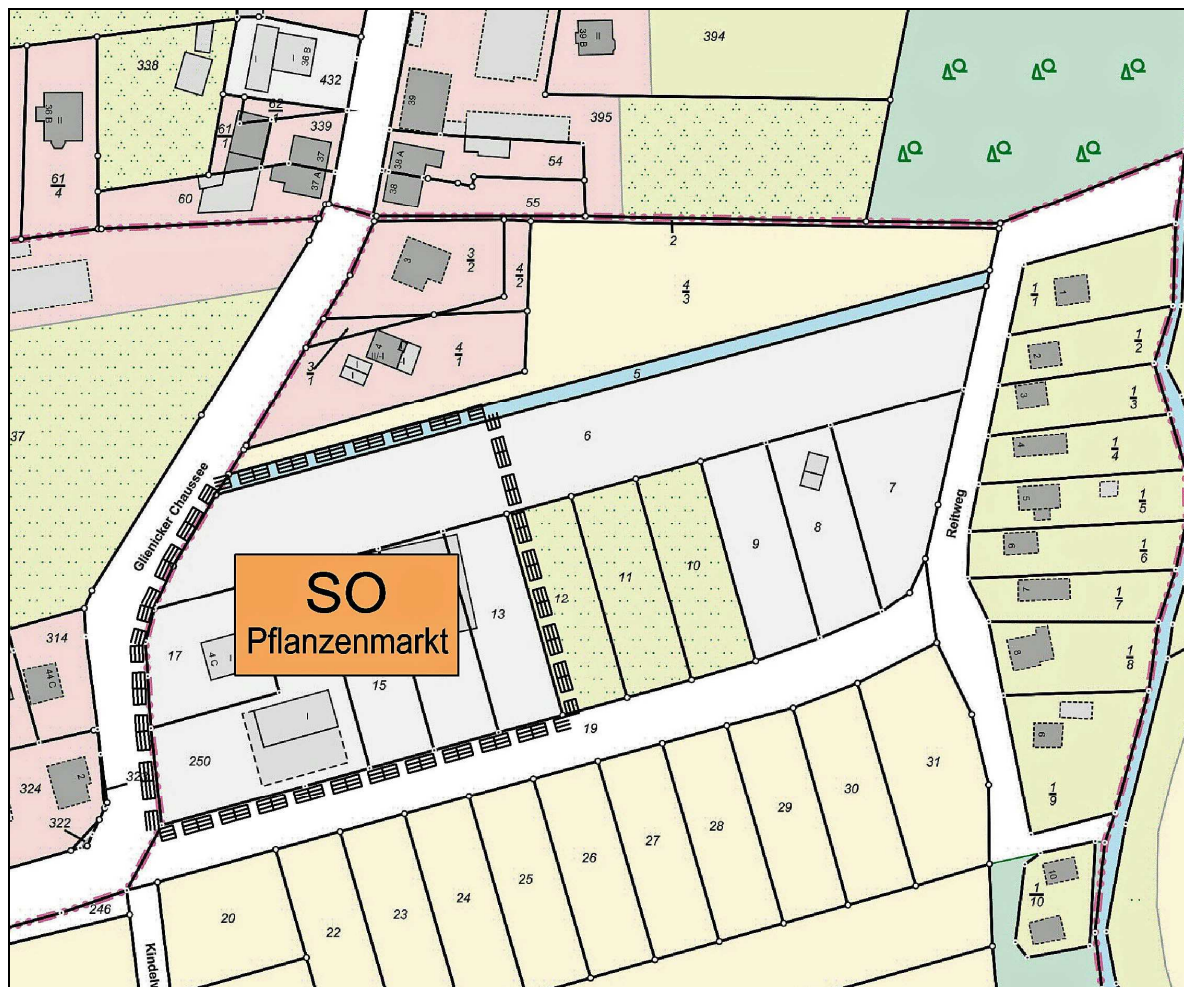


Abb. 3: Lage und Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ in Schönfließ.

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

*Geltungsbereich
des Plangebietes*

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

Die Koordinaten des Plangebietes betragen⁵:

Koordinaten

Hochwert: 5834639
Rechtswert: 32387665

3. Ziel und Zweck der Planänderung

3.1 Bisherige Planinhalte im Geltungsbereich der Planänderung

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

*z.Zt. gültiger
Flächennutzungsplan*

3.2 Künftige Planinhalte im Geltungsbereich der Planänderung

Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses im Gelände des *Schönfließener Pflanzenmarktes* muss der z.Zt. gültige Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren angepasst werden. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB)¹.

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

Die angestrebte Teilflächenänderung beinhaltet den entsprechenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Flächennutzungsplanteiländerung adäquat zu übertragen (Abb. 4). Entsprechend den Empfehlungen des Dezernates Planung des Landkreises wird das Plangebiet als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) ausgewiesen². Damit wird von Seiten der Gemeinde der städtebaulichen

*Teilflächen-
änderung*

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

¹ Ebenda, Seite 7.

² Ebenda, Seite 7.

Entwicklung besser entsprochen, weil mit der Entwicklung des Ortsteiles auch gleichzeitig eine Standortsicherung des Pflanzenmarktes als Gartenbaubetrieb verbunden ist.

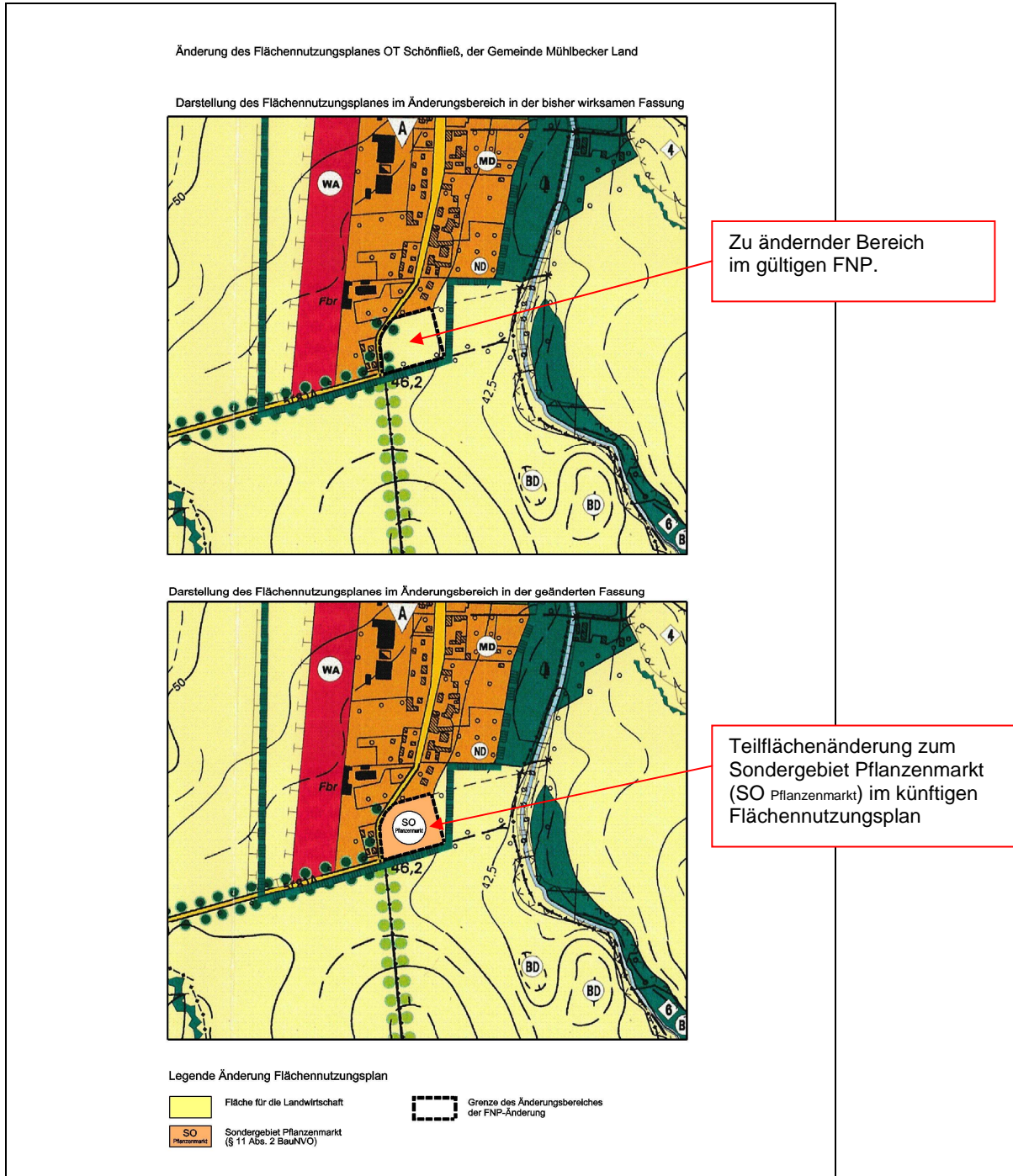


Abb. 4: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Schönfließ.
Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 18.03.2003

4. Voruntersuchungen zur Eignungsfläche

Die Voruntersuchungen zur Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Gelände des Pflanzenmarktes verfolgten u.a. für das geplante Mehrfamilienwohnhaus einen anderen Standort als das Gelände des Pflanzenmarktes zu finden. Ein Baulandausweis an einer anderen Stelle von Schönfließ ist so gut wie unmöglich, da die Flächen für den Wohnungsbau durch den vermehrten Eigenheimbau in den vergangenen Jahren weitestgehend ausgeschöpft wurden. So waren und sind freie Flächen im Berliner Umland, besonders in der Nähe von Bahnlinien nach Berlin heiß begehrt. Letzteres ist auch in der Gemeinde Mühlenbecker Land der Fall. So berichten z.B. in regelmäßigen Abständen örtliche Medien über diesen Umstand⁶. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Wohnungsknappheit im Hauptstadtbereich immer mehr Menschen in das Umland ausweichen lässt. Letzten Endes geht dies auch aus den jährlichen Jahresberichten der Immobilienbranche hervor⁷.

keine neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde auf Grund des Drucks auf das Berliner Umland noch vorhanden

So stieg in den letzten zehn Jahren die Einwohnerzahl der Gemeinde um fast 1.380 Einwohner, das entspricht einer Zunahme von fast 10 % (Tabelle 2). Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren noch fortsetzen. Es liegt also auf der Hand, das ein Baulandausweis in der Gemeinde immer schwieriger wird. Vorhandene Baulücken sind nur noch wenige vorhanden und bei diesen sind die Eigentümer nicht gewillt das Bauland zu verkaufen. Es ist also sehr schwer, aus Sicht der bevölkerungspolitischen Entwicklung für einen Baulandausweis städtebauliche Lücken in der Gemeinde, so auch im Ortsteil Schönfließ, zu finden. Diese Aussage deckt sich auch mit eigenen Recherchen bei der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land⁸. Aus diesem Grund ist es naheliegend eine Teilfläche des Pflanzenmarktes für die geplante Wohnbebauung mit dem Mehrfamilienwohnhaus vorzusehen.

Gemeinde erfuhr in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von fast 10 %

Tabelle 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Mühlenbecker Land in den letzten 10 Jahren.
(Quelle: Information der Gemeinde Mühlenbecker Land)

Tabelle 2

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
13.888	14.071	14.075	14.293	14.455	14.606	14.795	14.823	14.996	15.126	15.267
100,0 %	101,3 %	101,4 %	102,9 %	104,0 %	105,2 %	106,5 %	106,7 %	108,0%	108,9 %	110,0 %

⁶ www.maz-online.de/Lokales/Oberhavel/Zuzüge-im-Jahr-2017

⁷ Nach Informationen des Redaktionsnetzwerkes Deutschland vom 22.02.2019 stiegen nach dem Jahresgutachten des Lobbyverbandes ZIA in Berlin die Mieten und Immobilienpreise so exorbitant, wie in keiner anderen deutschen Großstadt. Das hat zur Folge, dass die Abwanderung der Menschen in das Umland deutlich steigt. Dies zeigt sich bei allen sogenannten A-Städte in Deutschland, wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart.

Anmerkung: der ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. ist der Spitzenverband der Deutschen Immobilienwirtschaft.

⁸ Nach Information durch Frau Bretall am 15.11.2019; Gemeinde Mühlenbecker Land, Liebenwalder Straße 1 in 16567 Mühlenbecker Land, Tel.: 033056/841-21, Fax: 033056/841-70.

Da sich diese Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Pflanzenmarktes befindet, gliedert sie sich unmittelbar an die südliche Bebauung von Schönfließ an. Städtebauliche Aspekte stehen demnach dem Baulandausweis nicht entgegen. Es werden also keine neuen Siedlungsfreiräume im offenen Landschaftsraum für dieses Vorhaben herangezogen. Es ging vielmehr darum den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses auf ein vorhandenes Baugebiet zu konzentrieren, was ja im westlichen Bereich des Pflanzenmarktes mit den dort bereits vorhandenen Gebäuden, wie Büro- und Sozialgebäude sowie den Gewächshäusern, der Fall ist.

Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses im Gelände des Pflanzenmarktes erfordert keine neuen Siedlungsfreiräume

Zum Anderen ging es darum, über neu bereitzustellende Wohnungen für Betriebsangehörige des Pflanzenmarktes, die Bindung wichtiger Mitarbeiter an den Betrieb zu verbessern. Gleichzeitig ist durch das Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes letzterer auch zu den Schließzeiten bewohnt, was möglichen Einbrüchen und Vandalismus entgegenwirkt. Dies ist ein nicht zu unterschätzender Umstand, der den in der Vergangenheit zugenommenen Einbrüchen und dem Vandalismus entgegen wirkt. Gerade die Polizei weist auf dieses vorbeugende Moment im Nachbarschaftsschutz hin⁹. Anders lautende Meinungen, wie die eines Bürgers, der mit seinen Einwendungen zum Vorentwurf des VB-Planes, die Auffassung vertritt, dass eine Wohnsiedlung auf dem Gelände des Pflanzenmarktes u.a. nicht mit Einbruchs- und Vandalismusschutz zu befürworten ist, werden somit entkräftet¹⁰.

zusätzliche Bindung von Betriebsangehörigen an den Pflanzenmarkt

5. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB¹ sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das heißt, dass die für die Aufstellung von Bauleitplänen relevanten Grundsätze der Raumordnung von der Kommune eigenständig zu ermitteln sind und das sie im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind. Dabei ist zu beachten, dass die Ziele der Raumordnung bindend sind und auch nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können¹¹.

Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung

⁹ www.Einbruch/polizei-beratung.de

¹⁰ Stellungnahme eines Bürgers vom 21.08.2019 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 37).

¹ Ebenda, Seite 7.

¹¹ Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.07.2019 zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung; Hennig-von-Tresckow-Straße 2-8 in 14467 Potsdam (Gesch.Z.: GL 5.12-0628/2018/vBP), Bearbeiterin: Regina Madert, Tel.: 0331/866-8757, Fax: 0331/866-8703, Mail: Regina.Madert@gl.brandenburg.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 01).

5.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Die Ziele der Landesplanung basieren auf dem Raumordnungsgesetz (ROG)¹² 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. Die Zielvorstellung ist dabei, eine nachhaltige Raumentwicklung zu verwirklichen, die sowohl die sozialen und die wirtschaftlichen Aspekte der Bevölkerung mit den ökologischen Funktionen des Raumes in Einklang bringen.

Raumordnungs-gesetz (ROG)

Die unmittelbar wirkenden Grundsätze des ROG finden in einem zweistufigen System der gemeinsamen Raumordnungsplanung der Länder Berlin und Brandenburg ihren Niederschlag. So bilden die Grundsätze der Raumordnung aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)¹³ die erste Stufe der landesrechtlichen Konkretisierung. Diese Grundsätze wurden in den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)¹⁴ nachrichtlich übernommen und durch weiterführende Festlegungen dokumentiert. Damit setzt der seit dem 01.07.2019 in Kraft gesetzte LEP HR den Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion.

zweistufiges System der gemeinsamen Landesplanung

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder Berlin und Brandenburg die raumordnerischen Grundsätze. Dabei sind für die Flächenplanung folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Grundsätze und Ziele des LEP HR

- Die Siedlungsentwicklung ist unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR). Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu einer Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und das der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).
- Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde kein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist (Z 5.6 LEP HR). Solchen Gemeinden steht eine Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfes zu (Z 5.5 LEP HR).
- Der Freiraumentwicklung ist nach dem Grundsatz des Erhaltes und seiner Multifunktionalität ein besonderes Gewicht beizumessen. Dementsprechend gilt die Zielstellung, dass raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund neu zerschneiden auszuschließen sind (Z 6.2 LEP HR).

¹² Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

¹³ Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, für Brandenburg bekannt gemacht am 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

¹⁴ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. II Land Brbg, Nr. 35). Hinweis: Er ersetzt den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24).

Die Planungen berücksichtigen die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Die zu beplanende Fläche ist eine anthropogen geprägte Wirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand von Schönfließ. Sie schließt unmittelbar an die vorhandene südliche Bebauung von Schönfließ an und ist damit städtebaulich gesehen eine Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsgebietes. Dabei wird die vorhandene Infrastruktur des Pflanzenmarktes genutzt. Damit wird dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung entsprochen. Es kommt weder zur Erweiterung einer Splittersiedlung noch wird der Freiraumverbund beeinträchtigt.

die Planungen berücksichtigen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR). Eine Neuweisung von Wohnsiedlungsflächen ist somit nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Z 5.5 LEP HR). Dabei wird der örtliche Bedarf der Gemeinde Mühlenbecker Land mit 1 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren festgelegt. Das entspricht einer Fläche von ca. 15,2 ha. Zu beachten ist dabei, dass Wohnsiedlungsflächen aus „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (vor dem 15.05.2009) festgesetzt wurden, mit anzurechnen sind. Dagegen sind Wohnbauflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bauleitplänen festgesetzt wurden nicht auf die Entwicklungsoption anzurechnen.

Gemeinde gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt im besonderen Maße auch die Grundsätze zur Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt. Es werden gezielt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgestellt, die dem Schutz und der Weiterentwicklung von Flora und Fauna dienen, beispielsweise durch die Neuanlage einer Vogelschutzpflanzung und eines Echsenbiotopes außerhalb des Geltungsbereiches der Teilflächenänderung, aber innerhalb des Geländes des Pflanzenmarktes. Auch werden Neuversiegelungen auf das notwendigste Maß beschränkt und durch Minimierungsmaßnahmen so gestaltet, dass das Niederschlagswasser großflächig versickern kann. Wie die Begründung und insbesondere der Umweltbericht zeigen, sind alle Maßnahmen so angelegt, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere großflächig geschützt und weiterentwickelt werden. Weitergehende Ausführungen zur ökologischen Verträglichkeit und zur Konfliktbewältigung dieser Eingriffsmaßnahme sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Gemäß den hier dargelegten Zielen und Grundsätzen steht die geplante Bebauung des Plangebiets nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung der beiden Länder Berlin und Brandenburg. Das Vorhaben berücksichtigt im erweiterten Sinne die angestrebte Verdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes.

kein Widerspruch zur Raumordnung erkennbar

Dies wird auch deutlich in der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung¹¹. Hier wird ausdrücklich betont, dass das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet von Schönfließ hat und außerhalb des Freiraumver-

Resumè der gemeinsamen Landesplanung

¹¹ Ebenda, Seite 14.

bundes liegt. Die Ziele 5.2, 5.3, 5.4 und 6.2 LEP HR stehen der Planung nicht entgegen. Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs.2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich.

Es sei noch darauf verwiesen, dass die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung eine Bindungswirkung besitzen. Da letztere bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung fanden, ist eine Abwägung dem Sinne nach nicht notwendig. Eine Abwägung könnte aber auch die Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung nicht überwinden¹¹.

Bindungswirkung

5.2 Erfordernisse der Regionalplanung

Laut § 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG)¹⁵ des Landes Brandenburg wird die Regionalplanung als eine übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region definiert. Dabei werden die überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung in speziellen Strategiepapieren und Regionalplänen, vorgegeben. Solche Regionalpläne wären die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe)¹⁶ und die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (RePFW)¹⁷. Von den regionalplanerischen Zielen geht eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) bzw. eine Beachtungspflicht (§ 4 ROG) aus.

*Gesetz zur
Regionalplanung*

*Sachliche
Teilpläne ohne
Relevanz für
die Planungen
des VB-Planes*

Beide Sachlichen Teilpläne treffen aber für den räumlichen Geltungsbereich der angestrebten Planungen zur Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes keine Festsetzungen, sind also für den weiteren Planungsablauf ohne Relevanz. Zu dieser Schlussfolgerung kommt auch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, die in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes feststellt, dass diese mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar ist. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

¹¹ Ebenda, Seite 14.

¹⁵ Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012, GVBl. I Nr. 13, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Februar 2014 (GVBl. I Nr. 07).

¹⁶ Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012, S. 1659). Die Satzung wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Ausgenommen sind von der Genehmigung die Festlegungen des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ sowie die Festlegungen zur „Steuerung der Windenergienutzung“. Der Regionalplan trägt nunmehr die Bezeichnung „Rohstoffsicherung“.

¹⁷ Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan – Freiraum und Windenergie (ReP-FW) vom 21. November 2018. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist aber das Kapitel „Windenergienutzung“. Dagegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft beim Verwaltungsgericht Potsdam Widerspruch eingelegt.

sind richtig dargestellt und die Strategiepapiere treffen keine verbindlichen Festlegungen¹⁸.

5.3 Erfordernisse der Landschaftsplanung

Das Plangebiet der Teilflächenänderung gehört zum *Landschaftsschutzgebiet Westbarnim*. Der Änderungsbereich ist allerdings auf Grund seiner Ortslage davon ausgenommen. Dies zeigt auch der Grenzverlauf, der in der Planzeichnung entlang der Westgrenze zur Ortsrandlage zurückspringt. Damit ist eine wichtige Grundaussage zur Landschaftsplanung umrissen. Die Erfordernisse der Landschaftsplanung werden ansonsten in Landschaftsrahmenplänen dargestellt. In vielen Bundesländern sind deren Erfordernisse mit in die Regionalpläne integriert, aber nicht im Land Brandenburg. Hier gibt es eigenständige Landschaftsrahmenpläne. Z.Zt. wird für den Landkreis Oberhavel ein Landschaftsrahmenplan im Maßstab 1:50000 erstellt. Die wesentlichen Zielvorstellungen des künftigen Landschaftsrahmenplanes sind bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Dies bezieht sich z.B. auf Abschirmung der in der Landschaft dominierenden baulichen Anlagen, durch grünordnerische Maßnahmen. Dies würde theoretisch die großen Gewächshäuser des Pflanzenmarktes betreffen, die aber schon aus den Gegebenheiten des Pflanzenmarktes von Baumschulware und der zum Verkauf ausgestellten Pflanzen eingegrünt sind.

Lage des Plangebietes im LSG Westbarnim

Erfordernisse der Landschaftsplanung werden in Landschaftsrahmenplänen dargestellt

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

Zielvorstellungen des künftigen Landschaftsrahmenplanes werden eingehalten

5.4 Gemeindliche Planungen

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

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des B-Planes

¹⁸ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 05.07.2019 zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ; Regionale Planungsstelle, Fehrbelliner Straße 31 in 16816 Neuruppin, Bearbeiter Herr Bauer, Tel.: 03391/4549-0, Fax: 03391/4549-50, Mail: postkasten@prignitz-oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 03).

entspricht auch dieser Darstellung. Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses auf dieser Fläche muss aber der Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren für das Plangebiet geändert werden. Dabei wird die ursprüngliche Absicht der Gemeinde, diese Fläche als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen, auf Grund der Hinweise des Dezernates Planung des Landkreises Oberhavel, fallengelassen². Nunmehr wird das Plangebiet als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) ausgewiesen. Der ursprünglichen Ausweisung als Mischgebiet kann nicht gefolgt werden, weil die angestrebte Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nichtstörendes Gewerbe nicht gegeben ist. Die notwendige Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Abb. 4 auf Seite 12) erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die angestrebte Teilflächenänderung beinhaltet den entsprechenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Flächennutzungsplanteiländerung adäquat zu übertragen. Damit bezieht sich die Teilflächenänderung nur auf den westlichen Bereich des Pflanzenmarktes, der mit dem neu geplanten Wohnhaus und den dort vorhandenen Gebäuden und Gewächshäusern an die südliche Siedlungsstruktur von Schönfließ anschließt. Die östliche Teilfläche des Pflanzenmarktes bleibt dagegen als Schau- und Verkaufsfläche im Status einer landwirtschaftlichen Fläche. Damit wird nur der unmittelbar bebaute Teil des Pflanzenmarktes umgewidmet, was letzten Endes auch der perspektivischen Standortsicherung des Gartenmarktes dient.

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

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert aus dem Jahr 1996 ein wirksamer Landschaftsplan, der durch das damalige Amt Schildow aufgestellt wurde. Ein neuer Landschaftsplan ist z.Zt. in Aufstellung¹⁹.

Landschaftsplan

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

keine Klarstellungs- bzw. Gestaltungssatzung vorhanden

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert eine *Stellplatzsatzung*²⁰, die bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu beachten ist. Diese ist besonders aus der Sicht des hohen Publikumverkehrs des Pflanzenmarktes bedeutsam, da sich hier ein größerer Stellplatzbedarf ergibt, der in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Stellplatzsatzung

² Ebenda, Seite 7.

¹⁹ Der neue Landschaftsplan hat im Aufstellungsverfahren den Stand des Vorentwurfs erreicht.

¹ Ebenda, Seite 7.

²⁰ Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

6. Vorhabengrundlagen

6.1 Derzeitige und künftige Nutzungssituation

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

*derzeitige
Nutzungs-
situation*

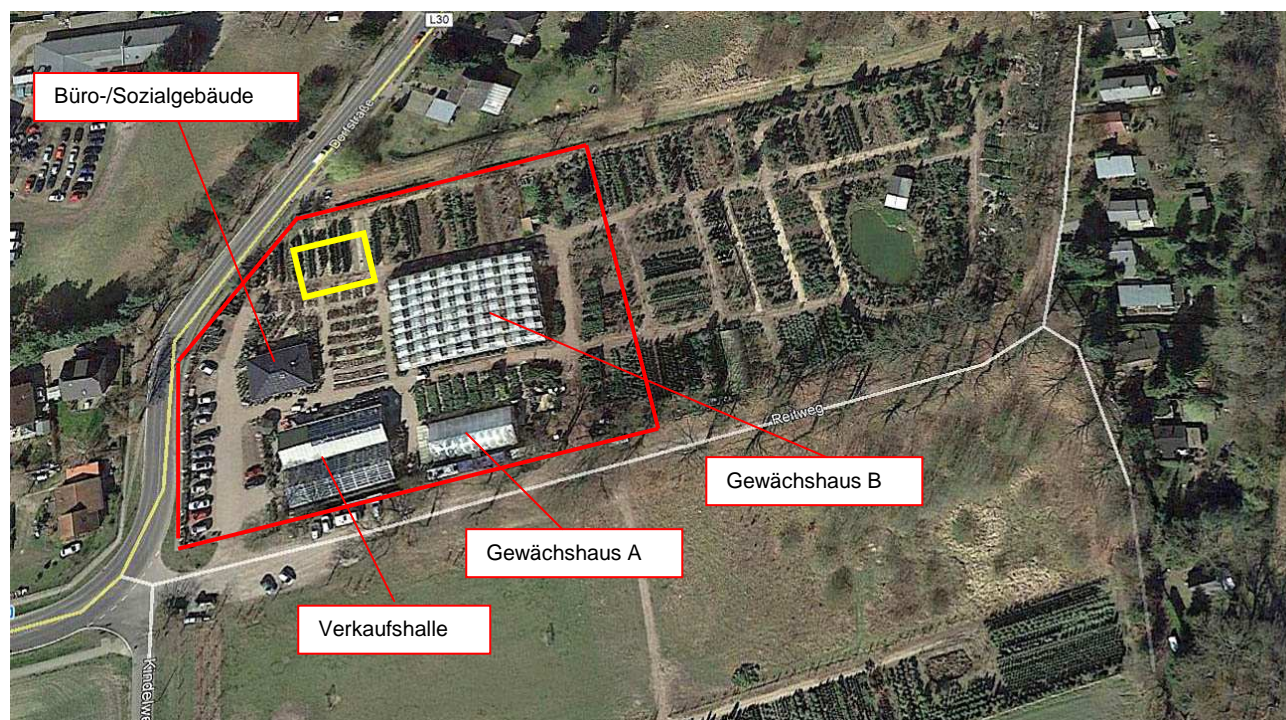


Abb. 5: Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der ungefähre Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet. (Quelle: Google)

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

*künftige
Nutzungs-
situation*

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

*städtebauliche
Einordnung*

6.2 Beschreibung der wesentlichen Projektdaten

Wie bereits ausgeführt soll im Plangebiet ein Mehrfamilienwohnhaus für drei Familien errichtet werden. Das Wohnhaus wird als nichtunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude errichtet. Das Plangebiet ist eben, die Geländehöhe liegt bei ca. 45 m NHN, wobei das Gebiet nach Osten um etwa 1 m leicht abfällt. Es ist nicht geplant höhenmäßigen Veränderungen von über 0,3 m im Gelände vorzunehmen.

Planvorhaben

6.2.1 Baukörper

Bei dem neu zu errichtenden Mehrfamilienwohnhaus handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Gebäude, in der Grundform rechteckig. Es wird in Massivbauweise errichtet, d.h. die Wände bestehen aus Ziegelsteinmauerwerk und die Geschossdecken aus Beton. Alle Wohnungen erhalten einen vorgesetzten Balkon.

Baukörper

Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion errichtet werden, wobei die endgültige Dachform im Rahmen der Entwurfsplanung noch geklärt werden muss. Von der Umgebungssituation abgeleitet, wird ein Sattel- bzw. Walmdach bevorzugt. Die Dachneigung wird bei etwa 22° bis 25° liegen. Auf den Dachflächen sind sowohl Photovoltaikmodule als auch Solarkollektoren möglich, da diese nach § 61 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO²¹ genehmigungsfrei sind.

*Dachform und
Dacheindeckung*

Die äußeren Abmessungen des Baukörpers müssen sich an der vorgegebenen Größe des Baufeldes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren. Letzteres ist großzügig ausgelegt. Es umfasst sowohl den Zufahrtsbereich von der *Glienicker Chaussee* als auch die mögliche Anordnung von Stellplätzen. Demnach können Garagen und auch Carports, wenn sie die vorgegebenen Grenzen des Baufeldes nicht überschreiten, als freistehende Gebäude errichtet werden.

Baufeld

Die Traufhöhe des Mehrfamilienwohnhauses wird bei max. 5,90 m und die Firsthöhe bei max. 8,70 m liegen. Um möglichen Nachfragen nach dem Höhenbezug vorzubeugen, wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Höhenfestpunkt von 45,74 m ü.NHN vorgegeben²².

Bauhöhen

²¹ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39).

²² Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf einen Schachtdeckel an der westlichen Plangebietsgrenze.

Ein erhöhtes Schalldämmmaß ist für die Fenster bzw. Fenstertüren an der West- und an der Nordfassade wegen der höheren Fahrzeugfrequentierung auf der benachbarten *Glienicker Chaussee* notwendig. Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfsplanung einen diesbezüglichen Schallschutznachweis durch ein autorisiertes Ingenieurbüro erarbeiten zu lassen²³.

Schalldämmmaß Fenster

6.2.2 Funktionelle Gestaltung

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

keine Unterkellerung

Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung²¹ ist das Gebäude der Gebäudeklasse 2 zuzuordnen, da der Fußboden des letzten Geschosses in dem Aufenthaltsräume vorgesehen sind, unter 7,0 m gegenüber der OK des Geländes liegen wird.

Gebäudeklasse 2

Das Gebäude wird über einen, am Westgiebel des Gebäudes liegenden, Treppenraum erschlossen. Da ein zweiter Rettungsweg aus den Geschossen baulich nicht geplant und auch bauordnungsrechtlich nicht notwendig ist²⁴, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Es empfiehlt sich diesen als geschützten Raum auszubilden.

zentrales Treppenhaus mit brandschutztechnischer Aufwertung

6.2.3 Haustechnik

Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne **Trinkwasserversorgungsnetz** ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN EN 806²⁵ zu planen und auszuführen. Die Übergabe aus dem öffentlichen Netz erfolgt im Hausanschlussraum des EG, wo auch die zentrale Zähl- und Filtereinrichtung untergebracht wird. Der überschlägige Trinkwasserbedarf beträgt etwa 5,4 m³/Tag.

Trinkwasser-einspeisung

Das **Entwässerungssystem** des künftigen Mehrfamilienwohnhauses wird entsprechend der DIN 1986-100²⁶ geplant. Das anfallende Abwasser besteht

Entwässerung Trennsystem

²³ Es gilt die DIN 4109-1:2018-01; Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen.

²¹ Ebenda, Seite 21.

²⁴ Nach § 33, Abs. 2 BbgBO kann auf den zweiten Rettungsweg verzichtet werden, wenn ein sicher zu erreichender Treppenraum vorhanden ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

²⁵ Die Anforderungen und die technischen Regeln für Trinkwasserinstallationen sind in der Europäischen Norm DIN EN 806 einschließlich der deutschen Ergänzungsnorm DIN 1988, Teile 100, 200 und 300 enthalten.

²⁶ Hausentwässerungssysteme sind nach der DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - in Verbindung mit den europäischen Normen DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu planen und auszuführen. Dabei gilt die DIN EN 12056: Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden – gilt nur in Ausnahmefällen.

ausschließlich aus Sanitärabwasser. Die Abwasserentsorgung innerhalb und außerhalb des Gebäudes erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende Regenwasser der Dachentwässerung ist gesondert abzuführen.

Die sanitärtechnischen Parameter, wie Trinkwasserverbrauch und Abwasseranfall und die dafür notwendigen Rohrdimensionierungen, müssen bei der weiterführenden Entwurfsplanung noch präzisiert werden. Dabei wurde vom zuständigen Entsorgungsunternehmen als möglicher Einleitpunkt für das Schmutzwasser ein sich in der Nordwestecke des Plangebietes befindlicher Übergabeschacht benannt²⁷. Das zuständige Abwasserentsorgungsunternehmen weist insbesondere darauf hin, dass die Grundstücksentwässerungsanlage, einschließlich des Übergabeschachtes, vor der Inbetriebnahme durch den Eigentümer auf Dichtheit zu prüfen ist (§ 12 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung)²⁸. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Abwasseranschluss durch eine zugelassene Fachfirma herzustellen ist und eine Abnahme am offenen Graben zu erfolgen hat²⁹. Nach Fertigstellung der Grundstücksentwässerungsanlage ist vom Eigentümer auf einem speziellen Formblatt ein „Antrag auf Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen“ zu stellen. Dieser Antrag ist, zusammen mit einer Dokumentation der Dichtheitsprüfung, beim Zweckverband nachzuweisen. Erst nach Vorliegen einer entsprechend erteilten Einleitungsgenehmigung ist die Einleitung von Abwasser gestattet.

*weiterführende
Planung, Bau und
Abnahme des
Schmutzwasser-
systems*

*spezielle
Einleitungs-
genehmigung
für Abwasser
erforderlich*

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt gesondert über eine örtliche Rigolen-Versickerung. Dabei ist insbesondere der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen wonach das Niederschlagswasser ortsnah versickern muss³⁰. Das zuständige Entsorgungsunternehmen weist hier auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse und des damit im Zusammenhang stehenden hohen Grundwasserstandes darauf hin, das auch die Regenwasseranlagen durch einen Fachplaner zu bemessen sind. Für das Entwässerungssystem wird empfohlen eine Kombination aus Regenwassernutzung und Versickerung in die Fachplanung einzustellen.

*Regenwasser-
entwässerung*

Wärmeversorgung

Es ist vorgesehen, die Beheizung des Gebäudes mittels einer Gas-Brennwert-Heizungsanlage vorzunehmen. Die Anlage wird in einen gesonderten Heizungsraum im Erdgeschoss installiert. Der über-

*Gas-Brennwert-
Heizungsanlage*

²⁷ Stellungnahme des Zweckverbandes Fließtal vom 18.07.2019; Hauptstraße 90-94 in 16547 Birkenwerder; Bearbeiter Frau Hausding, Tel.: 03303/29771-11, Fax: 03303/29771-17, Mail: hausding@zv-fliesstal.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 29).

²⁸ Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigung im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Schmutzwasserbeseitigungssatzung) vom 20.06.2002, zuletzt geändert durch die 6. Änderung der Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigung vom 20.11.2017.

²⁹ 5. Änderung der Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigungssatzung im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Schmutzwasserbeseitigungssatzung) vom 30.11.2016.

³⁰ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

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

Wärmebedarf

Lüftung

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

Lüftung

Elektroinstallation

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

*Elektro-
installation*

Brandmeldeanlage

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

*keine automa-
tische Brand-
meldeanlage*

Sicherheitsbeleuchtung

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

*Sicherheits-
beleuchtung*

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*

Müllentsorgung

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die angefallenen Abfälle nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung³¹. Besondere mülltechnische Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt durch im Außenbereich aufgestellte Müllcontainer, die entsprechend mit Begrünung einzuhausen sind. Es wird eine Mindestfläche von 10 m² benötigt. Der Standort sollte in der Nähe des Einfahrtbereiches *Glienicker Chaussee* aber innerhalb des dort ausgewiesenen Baufeldes liegen.

Müllentsorgung

6.2.4 Außenanlagen

Besondere zeichnerische Vorgaben für die Außenanlagen werden in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht. Diese sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbehalten. Trotzdem sei

Außenanlagen

³¹ Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 27.09.2019.

an dieser Stelle auf einige Schwerpunkte hingewiesen, auf die einige Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer Stellungnahmen zum Vorwurf hingewiesen haben.

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

*befestigte
Flächen*

Das fußläufige Wegesystem ist mit einer Mindestbreite von 1,50 m zu planen. Stellplätze, Zufahrt und Hauptverkehrswege sind für Achslasten von 12 t (Bauklasse IV) auszulegen. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde *Mühlenbecker Land* sind für das neue Mehrfamilienwohnhaus 4 Stellplätze und für den Pflanzenmarkt 26 Kundenparkplätze vorzuhalten³².

Stellplätze

*Stellplatz-
satzung*

Um einen ausreichenden Fahr- und Rangierraum für PKW zu ermöglichen, müssen folgende Mindestmaße der befestigten Flächen eingehalten werden:³³

Stellplatz (l x 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
für Fahr- und
Rangierwege
von PKW*

Die Oberflächen der befestigten Flächen müssen alle rutschsicher sowie frost- und tausalzbeständig sein. Besondere Aufstellflächen für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind entsprechend der Aussage nach Pkt. 6.2.2 auf der Seite 22 dieser Begründung nicht notwendig.

³² Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

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

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

³³ Siehe Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln; diese Empfehlung wurde 2007 durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06 ersetzt.

6.3 Infrastruktur

6.3.1 Überregionaler Verkehr

Die Belange der zur **Landesverkehrsplanung** gehörenden Verkehrsbereiche stehen der Planung nicht entgegen³⁴. Dies betrifft den Schienenpersonennahverkehr, die Binnenschifffahrt, die zivile Luftfahrt und den übrigen ÖPNV. Irgendwelche Informationen die das Vorhaben betreffen, liegen z.Zt. nicht vor. Eine Beurteilung hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit der Straßenbaulastträger.

keine Belange des überregionalen Verkehrs betroffen

Hinsichtlich der Belange des **Luftverkehrs** ist zu sagen, das sich das Planvorhaben im Zuständigkeitsbereich der „Gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg“ (LuBB) befindet³⁵. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze, wie Verkehrs-, Sonder- und Hubschraubersonderlandeplätzen sowie von Segelflug- und Modellfluggeländen.

Geltungsbereich liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze

Nach Einschätzung der LuBB werden durch das Vorhaben Flugsicherungseinrichtungen aktuell nicht gestört (§ 18 a LuftVG)³⁶. Der Geltungsbereich des VB-Planes liegt zwar im Schutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Tegel (Radaranlagen). Die Vorprüfung ergab aber, das Anlagenschutzbereiche derzeit nicht betroffen sind. Nach § 18 LuftVG dürfen Bauwerke nur errichtet werden, wenn sie Flugsicherungseinrichtungen nicht stören. Der Vorprüfung lag dabei eine bauliche Anlagenhöhe von 8,70 m über Gelände zu Grunde. Nach Maßgabe der avisierten Planungen bezüglich des Mehrfamilienwohnhauses werden diese Bauhöhen nicht überschritten, so das eine Betroffenheit nicht gegeben ist.

Geltungsbereich liegt aber im Schutzbereich der Radaranlagen des Flughafens Tegel

Der Vorhabensträger hat aber die Baubetriebe betreffs temporärer Luftfahrthindernisse auf die Bauhöhenbeschränkung hinzuweisen. Das heißt, dass die Baubetriebe die eventuelle Aufstellung von Kränen oder anderen höheren Baugeräten, rechtzeitig bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde (LuBB) zu beantragen haben. Ohne eine diesbezügliche Genehmigung dürfen Baubetriebe im Plangebiet keine Baukräne oder ähnliche Baugeräte aufstellen.

Genehmigungspflicht für hohe Baugeräte, z.B. Baukräne

³⁴ Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 19.08.2019, verantw. Bearbeiterin Frau Reisener; Lindenallee 51 in 15366 Hoppegarten, Tel.: 03342/4266-2213, Fax: 03342/4266-7608, Mail: Claudia.Reisener@LBV.Brandenburg (siehe Reaktionsliste - Lfd.-Nr. 09).

³⁵ Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr - Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 22.08.2019, verantw. Bearbeiter Herr Palm; Mittelstraße 5/5a in 12529 Schönefeld, Tel.: 03342/4266-4112, Fax: 03342/4266-7612, Mail: Michael.Palm@lbv.brandenburg.de (siehe Reaktionsliste - Lfd.-Nr. 10).

Hinweis: Nach Abschluss des Bauleitverfahrens wird um eine Übersendung des Teils des Abwägungsberichtes gebeten, der die LuBB-Problematik betrifft.

³⁶ Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1942).

Sollte sich das Plangebiet oder eine seiner diesbezüglichen Festsetzungen ändern, so ist die LuBB mit den geänderten Planunterlagen erneut zu beteiligen. Dies bezieht sich auch auf eine Höhenänderung der baulichen Anlagen (>8,7 m ü. OKG). In diesem Zusammenhang ist noch zu bemerken, dass die Beteiligung am Bauleitverfahren nicht als erforderliche luftrechtliche Zustimmung zu werten ist. Diese ist für das Vorhaben im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren gesondert zu beantragen.

*bei Änderungen
LuBB erneut
beteiligen*

Zur Abklärung militärischer Belange des Luftverkehrs wird die Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr empfohlen³⁷.

*militärische
Belange des
Luftverkehrs*

6.3.2 Örtlicher Verkehr – Verkehrerschließung und Verkehrsaufkommen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die befestigte Zufahrt aus dem *Reitweg*. Die nutzbare Straßenbreite beträgt hier 7,80 m. Der *Reitweg* zweigt aus dem südwestlichen Kreuzungsbereich der *Glienicker Chaussee* (L 33) ab. Diese Zufahrt ermöglicht auch die Anfahrt größerer Fahrzeuge, wie z.B. dreiachsige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge.

*Zufahrt zum
Plangebiet
aus dem
Reitweg*

Für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses soll an der Nordwestecke eine neue Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee* geschaffen werden. Diese Zufahrt ist notwendig, damit für die Bewohner zu jeder Zeit die Erreichbarkeit ihres Grundstücks, auch während der Schließzeiten des Pflanzenmarktes, möglich ist. Auch der fußläufige Zugang zum Wohnhaus erfolgt über diese neue Zufahrt, da hier entlang der östlichen Straßenseite der *Glienicker Chaussee* ein entsprechender Fußweg verläuft. Der Fachdienst Verkehr des Landkreises Oberhavel verweist im Zusammenhang mit der neuen Grundstückszufahrt aus der *Glienicker Chaussee* darauf hin, dass diese in Bezug der Schleppkurven des maßgebenden Bemessungsfahrzeuges und der Einhaltung der Sichtfelder gestaltet sein muss³⁸. Da diese Grundstückszufahrt nur von PKW genutzt wird, sind hier bei der Verkehrsplanung die Schleppkurven und die Sichtdreiecke für PKW anzulegen. Des Weiteren ist bei dieser Grundstückszufahrt zu beachten, dass auf Grund der vorhandenen Markierungen diese Zufahrt nur „rechtsbündig“ (rechtsrein/rechtsraus) genutzt werden kann³⁹. Größere Fahrzeuge, wie dreiachsige Müll- bzw. Feuerwehrfahrzeuge müssen auch nicht die Grund-

*neue Zufahrt
zum geplanten
Wohnhaus*

*Zu- und Anfahrts-
bedingungen für
große Fahrzeuge*

³⁷ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDbw), Postfach 2963 in 53019 Bonn.

³⁸ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Verkehr zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02d).

³⁹ Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen, NL Eberswalde vom 03.07.2019; Tramper Chaussee 3, Haus 8 in 16225 Eberswalde; Bearbeiter: Frau Petra Lisek, Tel.: 03334/6612-21, Mail: petra.lisek@ls.brandenburg.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 12).

stückszufahrt befahren. Hierfür gibt es die Zufahrt aus dem *Reitweg*. Die Zufahrt über den *Reitweg* und die Verkehrswege im Pflanzenmarkt sind, einschließlich einer Wendeschleife um das Büro- und Sozialgebäude, sowohl von den Fahrbahnbreiten, den Schleppkurven nach RSt 06³³ als auch von der Belastbarkeit gem. § 34 Abs. 4 Straßenverkehrs-Zulassungsordnung ausreichend dimensioniert⁴⁰. Der Straßenunterbau ist für Lasten von 30 t (entspricht Achslasten von 10 t) ausgelegt. Es wird auch darauf verwiesen, dass wenn die Erschließungsstraßen bzw. die Erschließungswege nicht ausreichend dimensioniert sind, ein Befahren mit Abfallsammel- und Fäkalienfahrzeugen nach den Unfallschutzvorschriften verboten ist.

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

*keine Erhöhung
des Verkehrsauf-
kommens zu
erwarten*

Bezüglich notwendiger Bauarbeiten an öffentlichen Straßen, Wegen (auch Geh- und Radwege) bzw. der zugehörigen Straßengräben und Böschungen, haben die verantwortlichen Baubetriebe rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Baubeginn) einen Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung zu stellen. Der Antrag beinhaltet eine Anordnung nach § 45 Abs. 6 StVO⁴¹ nach folgenden Gesichtspunkten:

*Verkehrs-
raumein-
schränkung*

- wie die betreffende Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist;
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist;
- ob und wie Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen sind.

Die betreffende Anordnung ist beim Landkreis Oberhavel, Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr einzuholen.

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.

*neue Zufahrten
zu öffentlichen
Verkehrsflächen*

6.3.3 Elektroenergie

Da der Pflanzenmarkt elektromäßig voll erschlossen ist, dürfte dies für das neu zu errichtende Wohnhaus kein Problem sein. Nach Auskunft des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens ist dies aus dem vorhandenen Versorgungsnetz *Glienicker Chaussee* möglich. Der entsprechende Anlagenbestand wurde an Hand eines Bestandsplanes

*Elektro-
erschließung*

³³ Ebenda, Seite 25.

⁴⁰ Straßenverkehrs-Zulassungsordnung (StVZO) vom 26. April 2012 (BGBl. I S. 679), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 2015).

⁴¹ Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 06. März 2013 (BGBl. I Nr. 12 S. 367, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3549).

vom Elektroversorgungsunternehmen übergeben⁴². Der Leitungsverlauf wurde informell in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übertragen.

Für die Elektroerschließungsplanung werden auf der Grundlage von Normen und Richtlinien konkrete Baupläne notwendig, die zusammen mit einem Erschließungsantrag, mindestens ein Jahr vor Baubeginn bei der E.DIS Net GmbH einzureichen sind. Es empfiehlt sich daher für den Vorhabensträger bereits jetzt schon einen entsprechenden Elektrofachplaner mit der Planung der Grunderschließungsmaßnahmen zu beauftragen. Der Vorhabensträger hat dabei zu beachten, dass für die Erschließung auf der Grundlage von gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig werden.

*gesonderte
Elektroerschließungsplanung
notwendig*

6.3.4 Frisch- und Abwasser

Die Ortslage *Schönfließ* ist mit Trinkwasser komplett erschlossen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen ist, verlaufen entlang der *Glienicker Chaussee* (L 30). Entsprechend der Stellungnahme des zuständigen Versorgungsunternehmens befinden sich im Plangebiet selbst keine Bestandleitungen⁴³. An Hand eines mit der Stellungnahme übersandten Leitungsplanes verläuft aber eine Versorgungsleitung DN 200 im westlichen Bankett der *Glienicker Chaussee* und eine Leitung DN 80 im südlichen Bankett des *Reitweges*. Die entsprechenden Trassen wurden an Hand des übersandten Bestandsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingestellt. Mit den übersandten Unterlagen wurden auch spezielle Vorschriften zum Schutz der Rohrnetzanlagen für die Trinkwasserversorgung übergeben⁴⁴. Der Vorhabensträger hat die künftigen Baubetriebe darauf hinzuweisen, dass die übergebene Leitungsauskunft unverbindlich ist. Sie muss durch spezielle Suchschachtungen nachgewiesen werden.

*Plangebiet
ist mit Trinkwasser voll
erschlossen*

Ebenso wie mit Trinkwasser ist die Ortslage von *Schönfließ* auch mit Abwasser voll erschlossen. Im Planbereich und in der außerhalb angrenzenden *Glienicker Chaussee* befinden sich spezielle Abwasserleitungen. Demnach durchquert das Plangebiet an seiner westlichen Grenze eine Abwasserdruckleitung DN 100. In der nordwestlichen Ecke kreuzt eine Abwasserleitung DN 200 die *Glienicker Chaussee* in das

*Plangebiet ist
abwasserseitig
erschlossen*

⁴² Stellungnahme der E.DIS Net GmbH, Regionalbereich West Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark vom 17.06.2019; Finkenkruger Straße 51-53 in 14612 Falkensee; Bearbeiter: Klaus-Dieter Koppe, Tel.: 03322/280-215, Fax: 03322/280-202, Mail: klaus-dieter.koppe@edis.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 23).

⁴³ Stellungnahme der Wasser Nord GmbH & Co. KG vom 22.08.2019; Gewerbestraße 5-7 in 16540 Hohen-Neuendorf; Bearbeiter: Frau Diana Kranczoch, Tel.: 03303/5321 29-18. (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 27).

⁴⁴ Wasser Nord GmbH & Co. KG, Gewerbestraße 5-7 in 16540 Hohen-Neuendorf; Vorschriften zum Schutz der Rohrnetzanlagen für die Trinkwasserversorgung.

Plangebiet ein, um dieses dann in nördlicher Richtung wieder zu verlassen. Mit der Stellungnahme des zuständigen Abwasserunternehmens wurden entsprechende Bestandspläne mit übersandt²⁷.

Auch hier wurden die entsprechenden Trassen an Hand des übersandten Bestandsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übertragen. Ein in der Nordwestecke des Plangebietes befindlicher Übergabeschacht ist nach Auskunft des Abwasserbetriebes so umzubauen, dass sowohl das geplante Mehrfamilienwohnhaus als auch das bereits vorhandene Büro- und Sozialgebäude separat angeschlossen werden können. Mit der Stellungnahme des zuständigen Abwasserunternehmens wurde auch eine spezielle Leitungsschutzanweisung⁴⁵ übersandt. Diese ist bei allen Schachtarbeiten in der Nähe von Abwasseranlagen zu beachten.

6.3.5 Niederschlagswasser

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

Versickerungsprinzip im Plangebiet

Voraussetzung für die Regenwasserversickerung ist das Vorhandensein versickerungsfähigen Bodens mit einem Mindestabstand von 1,0 m zwischen Sohle und Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Da das Plangebiet durch einen relativ hohen Grundwasserstand gekennzeichnet ist, ist seine Bedeutung für die Grundwasserneubildung begrenzt. Es liegt auch außerhalb von festgelegten Trinkwasserschutzonen⁴⁶.

Versickerungsbeispiel über Rigolentunnel

Für die Versickerung des Regenwassers eignen sich z.B. BIRCO-Rigolentunnel (Abb. 6). Diese funktionieren auch bei hohen Grundwasserständen und mit dauerhafter Schwerlastbefahrung sicher⁴⁷.

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 gestört.

keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu erwarten

²⁷ Ebenda, Seite 23.

⁴⁵ Zweckverband Fließtal; Leitungsschutzanweisung des Zweckverbandes Fließtal.

⁴⁶ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Wasserwirtschaft vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a).

⁴⁷ BIRCO GmbH, Herrenpfädel 142 in 76532 Baden-Baden; Tel.: 07221/5003-0, Mail: info@birco.de

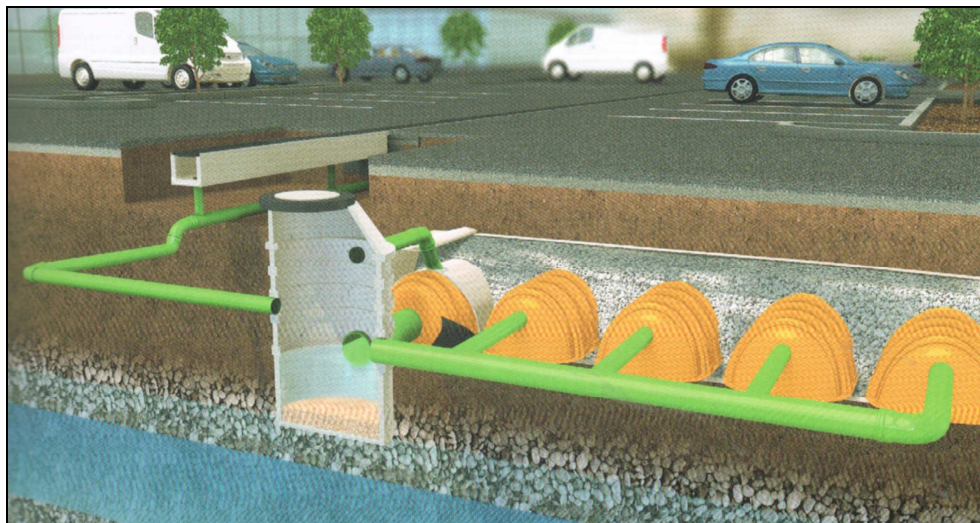


Abb. 6: Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand. Das System ist auch unter dauerhafter Schwerlastbefahrung, z.B. unter Stellplätzen und Einfahrtbereichen, möglich.
(Quelle: BIRCO).

Das hier vorgestellte Planungsprinzip zur Regenwasserableitung ist noch auf der Grundlage eines im Rahmen der fachspezifischen Erschließungsplanung einzuholenden hydrogeologischen Gutachtens nachzuweisen. Es ist zusammen mit der Fachplanung zur Regenwasserableitung bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)³⁰ durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig. Die untere Wasserbehörde ist also im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erneut zu beteiligen.

fachspezifische Erschließungsplanung und eine Beteiligung der unteren Wasserbehörde am Baugenehmigungsverfahren

Der Vorhabensträger hat alle Baubetriebe darauf hinzuweisen, dass die Arbeiten so auszuführen sind, dass Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt bzw. gefährdet wird. Sollten während der Bautätigkeit besondere Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 WHG³⁰ erlaubnispflichtig. Hierzu ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

erlaubnispflichtige Bauarbeiten, wie Wasserhaltungen

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

tiefe Erdaufschlüsse sind anzuzeigen

Es sei aber in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Einhaltung der Bestimmungen für Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. auch Erdaufschlüsse nicht den Bauherren von seiner Haftung für die Änderung

Haftung des Bauherren

³⁰ Ebenda, Seite 23.

der Beschaffenheit des Wassers (§ 89 WHG) oder einer Haftung aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften entbinden³⁰.

6.3.6 Oberflächengewässer

Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes werden nach bisherigen Erkenntnissen durch das Planvorhaben nicht berührt. Zu beachten ist aber der unmittelbar hinter der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben, der als Vorfluter in den *Beegraben* mündet. Er gilt als Gewässer II. Ordnung und trägt die Bezeichnung L 052002. Er unterliegt der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes (§ 79 Abs. 1 Nr.2 BbgWG⁴⁸). Zur Durchführung der Unterhaltungsarbeiten wird der nördliche Uferrandstreifen benötigt, so dass die nördliche Plangebietsgrenze die Arbeiten nicht behindert⁴⁹. Zu beachten ist aber der Schutz des Gewässerrandstreifens (§ 38 WHG³⁰). Letzterer gilt in der Regel mit einer Breite von fünf Meter (gemessen von der Böschungsoberkante). Hier ist insbesondere die Umwandlung von Grünland in Ackerland, die Neupflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten. Alle diese Aktivitäten treffen aber bei der Realisierung des Planvorhabens bzw. auch beim normalen Betrieb des Pflanzenmarktes nicht zu.

keine Belange von Wasserwirtschaft und Gewässerschutz berührt

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

Teich im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes

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

evtl. Erkundungspegel beachten

Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, die Errichtung und den Betrieb solcher Messstellen sowie Probebohrungen nach § 91 WHG³⁰ zu dulden hat.

Duldung von Messstellen und Probebohrungen

³⁰ Ebenda, Seite 23.

⁴⁸ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28.).

⁴⁹ Stellungnahme des Wasser und Bodenverbandes „Schnelle Havel“ vom 18.06.2019 zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, OT Schönfließ; Mittelstraße 12 in 16559 Liebenwalde, Bearbeiter Bernhard Meinke, Tel.: 033054/20998-0, Fax: 033054/20998-19, Mail: mail@wbv-schnelle havel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 28).

³⁰ Ebenda, Seite 23.

6.3.7 Grundwasser und Bodenkundliche Situation

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

*Geomorphologie
der Bodenbildung*

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

*Höhenlage des
Plangebietes*

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

*Hydrologie des
Plangebietes*

Die Ausgangssubstrate der Bodenbildung im Plangebiet sind die trockenen Talsandflächen mit einer außerordentlich geringen Profildifferenzierung aus pleistozänen und holozänen Sanden. Charakteristisch für die Bodenbildung ist hier das Versickerungsregime. Es entstanden, wie auch im Plangebiet, stark gebleichte, rostfarbene Waldböden. Sowohl in der DDR-Bodenkunde als auch in der Mittelmaßstäblichen Landwirtschaftlichen Standortkennzeichnung (MMK) werden Böden solcher Standorte als ertragsarm eingestuft. Zu dieser Einschätzung kommt auch die Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft des Landkreises Oberhavel wonach die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet eine durchschnittliche Bonität von 25 bis 33 Bodenknoten aufweist und somit eine geringe Ertragsfähigkeit zeigt⁵⁰.

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

6.3.8 Gas

Hinsichtlich einer möglichen Gasversorgung des künftigen Mehrfamilienwohnhauses ist zu sagen, dass bereits das im Pflanzenmarkt vorhandene Büro- und Sozialgebäude einen Gasanschluss besitzt. Demzufolge ist es kein Problem auch das Wohnhaus an das Gasnetz anzuschließen. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch die Nutzung öffentlicher Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für die Gasversorgung sind in den Bauleitplänen, also auch im Flächennutzungsplan, auszuweisen. Letzteres wird aber im vorliegenden Fall wegen der geklärten und übersichtlichen Grundstücksverhältnisse nicht für notwendig erachtet.

Gasversorgung

Entsprechend dem übergebenen Bestandsplan des örtlichen Gasversorgungsunternehmens verläuft im östlichen Bankett der *Glienicker*

*vorhandene
Gasleitungen*

⁵⁰ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Landwirtschaft vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02f).

Chaussee eine entsprechende Gasleitung⁵¹. Ferngasleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich hier keine Betroffenheit ergibt. Mit der Stellungnahme des Gasversorgungsunternehmens wurde auch eine Leitungsschutzanweisung⁵² übersandt.

6.3.9 Telefon

Hinsichtlich des Vorhandenseins von Telekommunikationsleitungen können keine Angaben gemacht werden, da die Deutsche Telekom nicht auf die Anfrage zur Stellungnahme des Vorentwurfes reagierte⁵³. Da der Pflanzenmarkt aber über entsprechende Telekommunikationsanschlüsse verfügt, ist ein Anschluss des neuen Mehrfamilienwohnhauses durchaus möglich. Ein entsprechender Antrag ist vom Vorhabensträger mindestens sechs Monate vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom einzureichen.

Telekommunikation

6.3.10 Müllentsorgung

Da der Pflanzenmarkt bezüglich der Müllentsorgung bereits jetzt schon an das örtliche Entsorgungsunternehmen angeschlossen ist, dürfte dies für das neu geplante Mehrfamilienwohnhaus auch kein Problem sein. Der Landkreis Oberhavel entsorgt die angefallenen Abfälle nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung³¹. Zu beachten sind die jeweiligen Standorte der Containerstellplätze, die den verkehrlichen Anforderungen nach Kap. 6.3.2 auf Seite 27 entsprechen müssen.

Müllentsorgung

7. Hinweise zum Brandschutz

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt an Hand des DVGW-Arbeitsblattes W 405⁵⁴. 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.

Löschwasserbedarf 48 m³/h

⁵¹ Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vom 25.06.2019; An der Spandauer Brücke 10 in 10178 Berlin; Bearbeiter: Martin Sammelt, Tel.: 030/4530 5231, Mail: post@wgi-netzservice.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 24).

⁵² Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg; Leitungsschutzanweisung mit Freistellungsvermerk und Entstörungsdienst der NBB (Zentrale Meldestelle).

⁵³ Die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte mit Anschreiben vom 13.06.2019 und durch Übersendung der kompletten Vorentwurfsunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

³¹ Ebenda, Seite 24.

⁵⁴ Technische Regeln, Arbeits-/Merkblatt W 405, Februar 2008 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.

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

Löschwasserentnahme

Da beim neuen Mehrfamilienwohnhaus die Höhen der Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Fensterbrüstungen unter 8 m über Gelände liegen, sind nach § 33 Abs. 3 BbgBO keine zusätzlichen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr notwendig⁵⁵.

keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge notwendig

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

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

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

Feuerwehrstellfläche

Weitere Aussagen zur Löschwasserversorgung und den Flächen für die Feuerwehr sind einem künftigen Brandschutzkonzept und den dazugehörigen Feuerwehrplänen vorbehalten. Beide Dokumente sind im Zusammenhang mit der Beantragung der Baugenehmigung für das Mehrfamilienwohnhaus einzureichen. Das entsprechende Brandschutzkonzept ist nach der vfdb-Richtlinie⁵⁶ sowie der dazugehörige Feuerwehrplan nach DIN 14095⁵⁷ auszuarbeiten und mit der Kreisbrandbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Brandschutzkonzept und Feuerwehrplan ist erforderlich

8. Hinweise zum Gesundheitsschutz

8.1 Geräuschemissionen

Da Erholungsfunktionen bzw. auch freizeitrelevante Elemente im Plangebiet nicht gegeben sind, werden hier auch keine zusätzlichen Auswirkungen zu verzeichnen sein. Auch die eventuelle Zunahme des Verkehrslärms durch neu hinzukommende PKW der künftigen Wohnungsinhaber

keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen

⁵⁵ Vergl. auch Pkt. 6.2.2 der Begründung auf Seite 22.

⁵⁶ vfdb-Richtlinie 01/01:2005; Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes e.V., Postfach 1231 in 48338 Altenberge

⁵⁷ DIN 14095; Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen (2007-05), Ersatz für DIN 14095 (1998-08).

wird keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes haben. Der maßgebende Verkehrslärm der westlich gelegenen *Glienicker Chaussee* als durchgehende Hauptverkehrsstraße L 33 wird sich in der Höhe nicht verändern. Nur während der Bauphase der Wohnanlage wird mit zunehmendem Bau- und Verkehrslärm zu rechnen sein, der aber in der Auswirkung als unerheblicher Konflikt einzustufen ist.

Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des neuen Wohnhauses eine Einschätzung zum Außenlärmpegel der westlich gelegenen *Glienicker Chaussee* vornehmen zu lassen. Aus einer solchen Einschätzung sind dann die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen nach DIN 4109-1⁵⁸ abzuleiten.

Einschätzung des Außenlärmpegels für weiterführende Planungen notwendig

Es wird aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses im Betriebsgelände eines Pflanzenmarktes wohnen und demnach höhere Lärmemissionen, wie z.B. für Dorf- und Mischgebiete hinnehmen müssen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)⁵⁹, genauer gesagt, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁶⁰, legt die Grenzwerte für die jeweiligen Plangebiete fest (Tabelle 3).

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

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

Tabelle 3

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

8.2 Elektromagnetische Strahlung

Elektromagnetische Strahlung, wie sie z.B. im Zusammenhang mit Photovoltaik-Elementen auf Dächern angeführt wird, ist bei Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Obwohl letztere auf dem Dach prinzipiell möglich wären, sind hier nur Sonnenkollektoren vorgesehen. Auch wenn Photovoltaik-Elemente auf der Dachfläche bzw. an der Fassade zum Einsatz kommen sollten, so ist hier aus physikalischen Gründen mit keiner elektromagnetischen Strahlung

keine elektromagnetische Strahlung zu erwarten

⁵⁸ Es gilt die DIN 4109-1:2018-01; Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen.

⁵⁹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

⁶⁰ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnzAT 08.06.2017 B5).

zu rechnen. Solarmodule erzeugen nur Gleichstrom und das hier initiierte elektrische Feld ist schon in einer Entfernung von 1 m nicht mehr nachweisbar, weil das Erdmagnetfeld stärker ist.

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

keine elektromagnetische Strahlung aus Wechselrichtern bei PV-Anlagen zu erwarten

8.3 Blendwirkung

Eine mögliche Blendwirkung wäre nur von Dachflächen-Photovoltaik-Elementen zu erwarten. Im vorliegenden Fall des Neubaus des Mehrfamilienwohnhauses ist kein Aufbau solcher Elemente vorgesehen. Sollten trotzdem Photovoltaik-Module zum Einsatz kommen, weil die Brandenburgische Bauordnung²¹ dies prinzipiell ermöglicht, so ist davon auszugehen dass Blendwirkungen von diesen auszuschließen sind.

keine Blendwirkung zu erwarten

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

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

8.4 Staubemissionen

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

²¹ Ebenda, Seite 21.

9. Hinweise zu Altlasten und Kampfmitteln

Altlasten sind z.Zt. laut Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Bodenverunreinigungen angeschnitten werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, und es ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren⁶¹. 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. Es gilt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)⁶² und die Bundes-Bodenschutz und Altlastverordnung (BBodSchV)⁶³.

*Altlasten sind
z.Zt. nicht
bekannt*

Die bei der Realisierung der geplanten Bauvorhaben und den damit in Verbindung stehenden Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind gemäß dem dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)⁶⁴ zu verwerten bzw. zu beseitigen. Nach § 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWG) trägt der Vorhabensträger die Verantwortung, dass während des Abbruchs von baulichen Anlagen, Gebäuden und Verkehrswegen alle anfallenden Abfälle ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden. Dabei sind gefährliche Abfälle gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV)⁶⁵ einzustufen und entsprechend den Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV)⁶⁶ zu beseitigen. Es ist zu bemerken, dass die Entsorgung überwachungsbedürftiger Abfallstoffe in Brandenburg rein privatwirtschaftlich organisiert ist⁶⁷. Damit gilt in Brandenburg ausschließlich Bundesabfallrecht, ergänzt durch diverse bundesweit anerkannte Richtlinien und Verwaltungsvorschriften.

*baubedingte
Abfälle und
Hinweis auf
gesetzliche
Regelungen
zum Umgang
mit gefährlichen
Abfällen*

⁶¹ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02h).

⁶² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

⁶³ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

⁶⁴ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltfreundlichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

⁶⁵ Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV) vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2644, 2646).

⁶⁶ Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) vom 20. Okt. 2006 (BGBl. I S. 2298), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 11 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745).

⁶⁷ Verantwortlich für die Entsorgung gefährlicher Abfälle ist im Land Brandenburg die Sonderabfall-Entsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeeren-Straße 231 in 14480 Potsdam;

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend der LAGA-TR⁶⁸ zu analysieren und dann ggf. nach Schadstoffgehalt zu entsorgen. Auch wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass beim Einsatz von Ersatzbaustoffen, wie z.B. Recycling- und Siebmaterialien oder auch Bodensubstraten die entsprechenden Einsatzanforderungen der LAGA M 20 i.V.m. LAGA-M 32⁶⁹ zu beachten sind. Recycling bzw. auch Siebmaterialien könnten unter Umständen bei der Realisierung des Vorhabens im Wegebau eine Rolle spielen. Es wird darauf verwiesen, dass in diesem Fall die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau⁷⁰ inhaltlich zu beachten ist.

*Bodenaushub
und Recycling-
materialien*

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt es noch keine konkreten Angaben. Über eine Munitionsfreigabebescheinigung entscheidet die zuständige Behörde im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren⁷¹. Es gilt aber bereits jetzt schon, dass es bei eventuellen Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten verboten ist, diese zu berühren oder deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist zu sichern und sofort der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei zu melden.

Kampfmittel

10. Hinweise zu Bau- und Bodendenkmalschutz

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

*im Plangebiet
sind keine Boden-
denkmale bekannt*

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

*Behandlung
unerwartet frei-
gelegter archäo-
logischer Funde*

⁶⁸ LAGA-TR: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial; Stand 05.11.2004.

⁶⁹ LAGA M 20: Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – Stand vom 06.11.2003.

LAGA M 32: Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen - LAGA PN 98, Stand Dez. 2001

⁷⁰ Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau – Sachsen-Anhalt vom 07. Oktober 2005 (MBI. Nr. 48 vom 30.11.2005 S. 637 und vom 31.07.2008 S. 709).

⁷¹ Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 18.06.2019; Am Baruther Tor 20, Haus 6 in 15806 Zossen/OT Wünsdorf, GT Waldstadt; Bearbeiter: Herr Stürmer, Tel.: 033702/214-0, Fax: 033702/214-200, Mail: Kampfmittelbeseitigungsdienst@Polizei.Brandenburg.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 13).

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

museum bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Nach § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes⁷² 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.

11. Eingriffsregelung für die beanspruchten Flächen

Die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses und die damit notwendige Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes verursacht letzten Endes Eingriffe im Sinne des BNatSchG⁷³.

Notwendigkeit einer Eingriffsbewertung

Die Grünordnungsplanung folgt dabei **nicht** dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden können. Eine fachlich sinnvolle Kompensierung der Eingriffsmaßnahmen ist nach der HVE⁷⁴ auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich. Der Vorhabensträger stellt hierzu eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes zur Verfügung. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich, naturschutzfachlich gesehen, um eine verunstaltete Fläche, die mit nichtheimischen Ziergehölzen (z.B. Thuja) bepflanzt ist. Diese 520 m² große Fläche wird mit standortgerechten Feldgehölzen aus einheimischen Pflanzen laut Pflanzliste des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Vogelschutzpflanzung“ aufgewertet. Auch für die Kompensationsfläche ist der „Gemeinsame Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ zu beachten⁷⁸. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m² ein „Echsenbiotop“ anzulegen. Es entstehen neue geschützte Landschaftsbestandteile.

Kompensation ist nur außerhalb des Plangebietes möglich

Die Lage dieser Kompensationsfläche im Landschaftsgebiet Westbarnim ist lt. Aussage der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel mit dem Schutzstatus des LSG vereinbar⁷⁵.

Kompensationsfläche mit LSG vereinbar

⁷² Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 215).

⁷³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

⁷⁴ Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009.

⁷⁵ Aktennotiz zur Beratung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel am 17.10.2019 – Festlegungen zu Pkt. 2.4 auf Seite 2+3 (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr.: 02g1).

Die Sicherung der Ausgleichsflächen ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger im Durchführungsvertrag zu regeln. Die Kompensationsfläche muss außerdem zur dinglichen Sicherung im Grundbuch eingetragen sein, bevor die Änderung des Flächennutzungsplanes von den Gemeindevertretern endgültig beschlossen wird.

Sicherung Kompensationsfläche

Eine einfache Zuordnungsfestsetzung wäre laut Stellungnahme des des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel rechtlich bedenklich⁷⁶.

Zuordnungsfestsetzung rechtlich bedenklich

Die Tabelle 4 stellt in einer Flächenbilanz die zu ändernden Teilflächen einer Eingriffskompensierung gegenüber. Die jeweils betroffene Flächengröße der Ausgangsbiotope die durch den Eingriff verändert und zu neuen Biotoptypen nach dem Eingriff werden, wurde an Hand eines Netzwerkmodells ermittelt. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Flächenbilanz über ein Netzwerkmodell erstellt

Die Flächengrößen der genannten Ausgleichsmaßnahmen fließen entsprechend den Hinweisen aus Pkt. 12.5 der HVE⁷⁴ über den Kompensationsfaktor 2:1 in die Flächenbilanz ein. Dabei werden für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus der Bodenversiegelung laut Tabelle HVE „Böden allgemeiner Funktionsausprägung“ zu Grunde gelegt.

Kompensationsfaktor zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle: 4 Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biotoptypen nach Brandenburgischem Modell (Flächenbewertung).

Tabelle 4

Biotop vor dem Eingriff	Art des Eingriffs	Biotop nach dem Eingriff durch: V: Vermeidung M: Minimierung A: Ausgleich E: Ersatz	Bilanz des Eingriffs (Biotopwertigkeit)			
			Ausgangsfläche	Abgangsfläche	Zugangsfläche	Bilanzfläche
Code und Bezeichnung		Code und Bezeichnung	F4 = F1 – F2 + F3	F5 = F4 – F1		
Ausgangsfläche: F1 m ²	Eingriffsfläche: F2 m ²	Anrechnungsfläche: F3 = F2 x KF Kompensationsfaktor m ²	F1 m ²	F2 m ²	F3 m ²	F5 m ²
03190 Vegetationsfreie Sandfläche. F 1 = 152 m ²	Kein Eingriff	03190 V: Erhaltung der vegetationsfreien Sandfläche auf einer Fläche von: 152 m ² .	152			

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

⁷⁶ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Planung vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a) sowie die Aktennotiz zur Beratung mit dem Fachbereich Planung des Landkreises Oberhavel am 29.10.2019 - Festlegungen zu Pkt. 2.2 auf Seite 2 (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr.: 02.a1).

⁷⁴ Ebenda, Seite 40.

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

051512 Intensivgrasland, frischer Standort. F 1 = 6 m ²	Umwandlung zur gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 2 = 6 m ²	10272 M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 3 = 6 x 1,0 = 6 m ²	6	6	6
10271 Gärtnerische Fläche mit Rabatte und Stauden h: < 1 m F 1 = 34 m ²	Umwandlung zur Gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 2 = 34 m ²	10272 M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 3 = 34 x 1,0 = 34 m ²	34	34	34
11250-1 Baumschulen, Erwerbs- gartenbau, hier Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude. F 1 = 1.679 m ²	Kein Eingriff	11250-1+2 Baumschulen, Erwerbs- gartenbau, hier Gewächs- häuser und sonstige Neben- gebäude auf einer Fläche von 1.679 m ² .	1.679		
11250-2 Büro- und Sozialgebäude. F 1 = 144 m ²	Kein Eingriff	11250-1+2 Baumschulen, Erwerbs- Gartenbau, hier Gewächs- häuser und sonstige Neben- gebäude auf einer Fläche von 144 m ² .	144		
12612 Straßen mit Asphalt oder Beton, hier Betonpflaster. F 1 = 1.747 m ²	Kein Eingriff	12612 Straßen mit Asphalt oder Betondecken, hier Betonpflaster auf einer Fläche von 1.747 m ² .	1.747		
12642 Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotter- rasen befestigt. F 1 = 521 m ²	Kein Eingriff	12642 Parkplätze, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt auf einer Fläche von: 521 m ² .	521		
12651 Wege, unbefestigt F 1 = 67 m ²	Kein Eingriff	12651 Wege, unbefestigt auf einer Fläche von 67 m ² .	67		

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

12652 Weg mit wasser- durchlässiger Befestigung, hier mit Schotter- rasen befestigt. F 1 = 1.004 m ²	Kein Eingriff	12652 Erhaltung vorhandener Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotter- rasen im Umfang von 828 m ² .	1.004			
	Umwandlung einer Teilfläche des Weges mit wasserdurch- lässiger Befestigung in ein Laubgebüsch, heimische Arten. F 2 = 135 m ²	071021 A: Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von: 135 m ² . F 3 = 135 x 2 = 270 m ²		135	270	
	Umwandlung einer Teilfläche des Weges mit wasserdurch- lässiger Befestigung zu einer gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 2 = 41 m ²	10272 A: Gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m auf einer Fläche von: 41 m ² F 3 = 41 x 1,0 = 41 m ²		41	41	
12652-1 Baumschulstell- platz mit wasser- durchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen. F 1 = 62 m ²	Kein Eingriff	12651-1 V: Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware mit wasser- durchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen auf einer Fläche von 62 m ² .	62			
12652-2 Baumschulstell- platz, Stellfläche unversiegelt. F 1 = 2.907 m ²	Kein Eingriff	12652-2 V: Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware, Stellfläche unversiegelt auf einer Fläche von: 1.973 m ² .	2.907			
	Umwandlung einer Teilfläche in ein Laubgebüsch, heimischer Arten. F 2 = 50 m ²	071021 A: Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von: 50 m ² . F 3 = 50 x 1,0 = 50 m ²		50	50	
	Umwandlung einer Teilfläche in eine gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m. F 2 = 308 m ²	10272 A: Gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m auf einer Fläche von: 308 m ² . F 3 = 308 x 1,0 = 308 m ²		308	308	
	Umwandlung einer Teilfläche für das neue Mehrfamilien- wohnhaus. F 2 = 240 m ²	11250-2 Neubau eines Mehrfamilien- wohnhauses auf einer Fläche von 240 m ² .		240		

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

Noch 12652-2 Baumschulstellplatz, Stellfläche unversiegelt. F 1 = 2.907 m ²	Umwandlung einer Teilfläche in Straßen und Wege mit Betonpflaster. F 2 = 187 m ²	12612 Straßen und Wege mit Betonpflaster auf einer Fläche von: 187 m ²		187		
	Umwandlung einer Teilfläche in Parkplätze, teilversiegelt, mit Schotterrasen befestigt. F 2 = 19 m ²	12642 Neuanlage von Parkplätzen, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt auf einer Fläche von: 19 m ² .		19		
	Umwandlung einer Teilfläche in Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier mit Schotterrasen befestigt. F 2 = 101 m ²	12652 Neuanlage von Wegen mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen auf einer Fläche von 101 m ² .		101		
	Umwandlung einer Teilfläche zum Baumschulstellplatz mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen. F 2 = 29 m ²	12652-1 Neuanlage Baumschulstellplatz mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen auf einer Fläche von: 29 m ² .		29		
Bilanzsumme			8.323	1.150	709	- 441

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen

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

Ende der Tabelle

Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 4 zeigt, werden die Eingriffsmaßnahmen durch die zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dabei erfolgt der endgültige Ausgleich durch die Zuordnung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber noch auf der Fläche des Betriebsgeländes des Pflanzenmarktes. Insgesamt ergibt sich rechnerisch mit 49 m² nach dem brandenburgischen Modell ein positiver Ausgleich des des Biotopwertes. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

12. Zusammenfassung

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

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

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

Die Voruntersuchungen zur Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Gelände des Pflanzenmarktes verfolgten u.a. einen anderen Standort in der Gemeinde zu finden. Dabei wurde klar, dass auf Grund der in den letzten zehn Jahren zunehmenden Bevölkerungsentwicklung und der damit im Zusammenhang stehenden Nachfrage nach Bauland, keine diesbezüglichen Bauflächen zu finden sind. Um keine neuen Siedlungsfreiräume im offenen Landschaftsraum heranzuziehen, ging es darum, den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses auf ein vorhandenes Baugebiet zu konzentrieren. Ein solches vorhandene Baugebiet ist der westliche Bereich des Pflanzenmarktes mit den dort stehenden Gebäuden, wie Büro- und Sozialgebäude sowie Gewächshäusern.

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

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

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

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

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

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

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

Die im Vorentwurf der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Flächenänderungen und sonstigen Ausweisungen stellen Eingriffe im Sinne des BNatSchG dar. In einer speziellen Flächenbilanz werden die zu ändernden Teilflächen einer Eingriffskompensierung gegenüber gestellt. Wie dabei die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, wird der Eingriff im Plangebiet weder flächen- noch wertmäßig ausgeglichen. Es sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind aber im Plangebiet **keine** abschließenden Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen mehr möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur endgültigen **Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes**, aber noch auf der Fläche des Betriebsgeländes des Pflanzenmarktes möglich. Insgesamt ergibt sich rechnerisch mit 49 m² nach dem brandenburgischen Modell ein positiver Ausgleich des Biotopwertes.

Abkürzungen

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



Anlagenteil

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

Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde, der Träger öffentlicher Belange sowie der nachbargemeindlichen Abstimmung am Vorentwurf – Verteilerliste mit Darlegung der Reaktionen und deren Einarbeitung bzw. Berücksichtigung im Entwurf.

Stand: 25.01.2020

Zeichng.Bl.-Nr. 02-01: Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ.

Teiländerung des Flächennutzungsplanes Schönfließ

M 1:5000

Stand: 25.01.2020

M 1:500

Stand: 25.01.2020