

# **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**

**- Umweltbericht -**



**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

### Umweltbericht 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

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Planträger:</b>        | Gemeinde Mühlenbecker Land<br>Liebenwalder Straße 1<br>16567 Mühlenbecker Land<br>Tel. 033 056 / 84121<br>Fax 033 056 / 841-70  |
| <b>Vorhabenträger:</b>    | Rainer Wille<br>Glienicker Chaussee 4a-c<br>16567 Mühlenbeck OT Schönfließ<br>Tel. 033 056 / 76500<br>Fax 033 056 / 76016   |
| <b>Planbereich:</b>       | Gemarkung: Schönfließ<br>Flur 2<br>Flurstücke: 6 (teilweise), 13, 14, 15, 17, 250<br>Glienicker Chaussee 4 a-c<br>16567 Mühlenbeck, OT Schönfließ                                 |
| <b>Entwurfsverfasser:</b> | Dipl. Landw. Bertram Kastner<br>i. A. Freie Architektin Dipl.-Ing. Kathleen Gerth<br>Weststraße 2<br>06785 Oranienbaum Wörlitz<br>Tel. 034 904 / 490 265<br>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 100 plus 1 Deckblatt  
sowie 1 Anlage.



## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2. Ziele und Inhalte der Planänderung</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1 Planungsziele   | 9         |
| 2.2 Inhalt der Planänderung   | 10        |
| 2.2.1 Lage und Geltungsbereich der Planänderung   | 10        |
| 2.2.2 Derzeitige Nutzungssituation des Plangebietes   | 14        |
| 2.2.3 Künftige Nutzungssituation des Plangebietes   | 15        |
| 2.3 Beschreibung des Planvorhabens  | 16        |
| 2.3.1 Baukörper   | 17        |
| 2.3.2 Funktionelle Gestaltung   | 18        |
| 2.3.3 Haustechnik   | 18        |
| Sanitärinstallation   | 18        |
| Wärmeversorgung   | 19        |
| Lüftung   | 19        |
| Elektroinstallation   | 19        |
| Brandmeldeanlage  | 20        |
| Sicherheitsbeleuchtung  | 20        |
| Telefonanlage   | 20        |
| Müllentsorgung  | 20        |
| 2.3.4 Außenanlagen  | 20        |
| 2.3.5 Bauliche Festsetzungen  | 21        |
| 2.3.6 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  | 22        |
| 2.3.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser   | 22        |
| 2.3.6.2 Geländeregulierungen  | 23        |
| 2.3.6.3 Grünordnungsplanung   | 24        |
| 2.3.6.4 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz   | 27        |
| <b>3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</b> | <b>28</b> |
| 3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele  | 29        |
| 3.1.1 Naturschutz   | 29        |
| 3.1.2 Immissionsschutz  | 31        |
| 3.1.3 Bodenschutz   | 32        |
| 3.1.4 Wasser- und Gewässerschutz  | 33        |
| 3.1.5 Waldschutz  | 35        |
| 3.1.6 Bau- und Bodendenkmalschutz   | 35        |
| 3.2 Fachplanerisch festgelegte Ziele und deren Berücksichtigung   | 36        |
| 3.2.1 Schutzgebiete, geschützte Flächen und Arten   | 36        |
| 3.2.1.1 Schutzgebiete   | 36        |

|           | Seite   |           |
|-----------|---|-----------|
| 3.2.1.2   | Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebiete                                      | 38        |
| 3.2.1.3   | Auswirkungen des Planvorhabens auf geschützte Arten                                       | 38        |
| 3.2.2     | Vorgaben für das Wasserdargebotspotential   | 39        |
| 3.2.3     | Abfallrechtliche Vorgaben   | 40        |
| 3.2.4     | Landesplanerische Zielvorgaben  | 42        |
| 3.2.5     | Erfordernisse der Regionalplanung   | 44        |
| 3.2.6     | Landschaftsplanerische Zielvorgaben   | 45        |
| 3.2.7     | Gemeindeplanerische Zielvorstellungen   | 45        |
| <b>4.</b> | <b>Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>  | <b>47</b> |
| 4.1       | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes  | 47        |
| 4.1.1     | Biotoppotential   | 47        |
| 4.1.2     | Artenpotential  | 54        |
| 4.1.2.1   | Flora   | 54        |
| 4.1.2.2   | Brutvögel   | 56        |
| 4.1.2.3   | Rast- und Zugvögel  | 56        |
| 4.1.2.4   | Amphibien und Reptilien   | 56        |
| 4.1.2.5   | Fledermäuse   | 57        |
| 4.1.2.6   | Säugetiere  | 57        |
| 4.1.2.7   | Insekten  | 57        |
| 4.1.3     | Konflikte   | 58        |
| 4.1.4     | Artenschutzprüfung  | 58        |
| 4.1.4.1   | Eventuell betroffene Arten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie                          | 59        |
|           | Höhlen/Halbhöhlenbrüter   | 59        |
|           | Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star                                   | 59        |
|           | Gehölzentfernungen  | 59        |
|           | CEF-Maßnahme Höhlen/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)                    | 60        |
|           | Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze  | 61        |
|           | Amsel und Ringeltaube   | 61        |
|           | Bodenbrüter der Wälder und Gehölze  | 61        |
|           | Rotkehlchen   | 61        |
|           | Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen   | 61        |
|           | Mönchsgrasmücke   | 61        |
|           | Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft                                | 62        |
|           | Feldlerche  | 62        |
|           | Zug-, Rast- und Greifvögel  | 62        |
| 4.1.4.2   | Betroffene Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten | 62        |
|           | Amphibien und Reptilien   | 62        |
|           | Säugetiere  | 63        |
|           | Fledermäuse   | 63        |
|           | Insekten  | 63        |
|           | Weitere Arten   | 63        |



|                | Seite   |           |
|----------------|---|-----------|
| 4.1.5          | Bodenpotential  | 63        |
| 4.1.6          | Wasserdargebotspotential  | 65        |
| 4.1.7          | Klimatisch-lufthygienisches Potential   | 67        |
| 4.1.8          | Landschaftspotential  | 68        |
| 4.2            | Auswirkungen des geplanten Vorhabens  | 70        |
| 4.2.1          | Auswirkungen auf das Biotoppotential  | 70        |
| 4.2.2          | Auswirkungen auf das Artenpotential einschließlich der Konfliktbewältigung  | 77        |
| 4.2.2.1        | Avifauna  | 77        |
| 4.2.2.2        | Amphibien und Reptilien   | 79        |
| 4.2.2.3        | Säugetiere  | 80        |
| 4.2.2.4        | Fledermäuse   | 81        |
| 4.2.2.5        | Insekten und Käfer  | 81        |
| 4.2.2.6        | Weitere Arten   | 81        |
| 4.2.3          | Weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung und Konfliktminderung  | 81        |
| 4.2.4          | Auswirkungen auf das Bodenpotential   | 82        |
| 4.2.5          | Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential   | 83        |
| 4.2.6          | Auswirkungen auf Oberflächengewässer  | 84        |
| 4.2.7          | Auswirkungen auf das klimatisch-lufthyg. Potential  | 85        |
| 4.2.8          | Auswirkungen auf das Landschaftspotential   | 85        |
| 4.2.9          | Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter  | 86        |
| 4.2.10         | Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen  | 86        |
| 4.2.10.1       | Geräuschemissionen  | 87        |
| 4.2.10.2       | Elektromagnetische Strahlung  | 87        |
| 4.2.10.3       | Blendwirkung  | 88        |
| 4.2.11         | Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen   | 88        |
| 4.2.12         | Sonstige Umweltbelange  | 89        |
| 4.3            | Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens  | 90        |
| <b>5.</b>      | <b>Angaben zu technischen Verfahren und zum Monitoring</b>  | <b>95</b> |
| <b>6.</b>      | <b>Zusammenfassung</b>  | <b>96</b> |
|                | Abkürzungen   | 100       |
| <b>Anlage:</b> | Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ.<br>Vorläufiges Umweltgutachten, Stand Dezember 2019<br><br>Büro für Umweltplanungen – Dipl. Ing. Frank Schulze<br>Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue<br>Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178<br>Funk: 017/1522 8040 |           |

## Abbildungen

|   | Seite |
|---|-------|
| <b>Abb. 1:</b> Großräumliche Lage von Schönfließ. Der Ortsteil ist durch den roten Pfeil markiert.<br><i>(Quelle: Straßenatlas; Geographic Publishers GmbH &amp; Co.KG)</i>   | 11    |
| <b>Abb. 2:</b> Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ<br><i>(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)</i>  | 12    |
| <b>Abb. 3:</b> Ausschnitt aus der gültigen Liegenschaftskarte mit der Umgrenzung des Plangebietes zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“.<br><i>(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)</i>  | 13    |
| <b>Abb. 4:</b> Planausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ mit Darstellung des zu ändernden Teilbereiches<br><i>(Quelle: Flächennutzungsplan OT Schönfließ vom 18.03.2003)</i>  | 14    |
| <b>Abb. 5:</b> Satellitenaufnahme vom Gelände des Pflanzenmarktes Schönfließ. Der ungefähre Bereich der Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ ist rot umrandet. Der nähere Standort des künftigen Wohnhauses ist gelb gekennzeichnet.<br><i>(Quelle: Google)</i> | 15    |
| <b>Abb. 6:</b> Planausschnitt des zum „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ geänderten Teilbereiches des künftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Ortsteil Schönfließ.<br><i>(Quelle: Flächennutzungsplan OT Schönfließ vom 18.03.2003)</i>   | 16    |
| <b>Abb. 7:</b> Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand. Das System ist auch unter dauerhafter Schwerlastbefahrung, z.B. unter Stellplätzen und Einfahrtbereichen, möglich. <i>(Quelle: BIRCO).</i>  | 23    |
| <b>Abb. 8:</b> Lage der Kompensationsflächen außerhalb der Plangebietsfläche, aber noch auf dem Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Die Kompensationsflächen liegen auf den Flurstücken 8, 9 und 10 der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ und umfassen 630 m <sup>2</sup> .<br><i>(Quelle RIK: Ausschnitt aus dem VE-Plan, Zeichng. Kathleen Gerth)</i>                      | 25    |
| <b>Abb. 9:</b> Blick auf die Kompensationsfläche am südlichen Nebenweg der östlichen Grundstücksgrenze. Hier wird die Gehölzpflanzung aus nichtheimischen Gehölzarten durch eine Vogelschutzpflanzung ersetzt.<br><i>(Foto RIK: P1010001.JPG)</i>   | 25    |

|   | Seite |
|---|-------|
| <b>Abb. 10:</b> Der Kartenausschnitt zeigt die räumliche Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet in einem Radius von 10 km.<br><i>Erläuterung zu den ISN.:</i><br>2020 Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“<br>2021 Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“<br>5010 Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“<br>1105 Naturschutzgebiet „Schönerlinder Teiche“<br>1110 Naturschutzgebiet „Kindelsee-Springluch“<br>212 FFH-Gebiet „Eichwerder Moorwiesen“<br>1114 Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“<br>1560 Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“<br>211 FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“<br>1562 Naturschutzgebiet „Toter See“<br>213 FFH-Gebiet „Toter See“<br>(Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg) | 37    |
| <b>Abb. 11:</b> Blick auf das Gewächshaus B als Beispiel für das Biotop „Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude“ (Biotop 11250-1).   | 49    |
| <b>Abb. 12:</b> Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses.  | 49    |
| <b>Abb. 13:</b> Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtbereich.  | 50    |
| <b>Abb. 14:</b> Der <i>Reitweg</i> in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind.   | 52    |
| <b>Abb. 15:</b> Der Kreuzungsbereich Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ, rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen.   | 53    |
| <b>Abb. 16:</b> Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim.<br>(Quelle RIK: gestaltet nach : SCHULTZE (17).  | 64    |
| <b>Abb. 17:</b> Der ca. 200 m östlich des Plangebietes, aber noch auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, liegende Teich, der bereits vor Errichtung des Pflanzenmarktes vorhanden war. Er wird nur über das Grundwasser gespeist. In ihn wird weder Oberflächenwasser eingeleitet, noch wird Wasser, z.B. für Bewässerungszwecke, entnommen.  | 66    |
| <b>Abb. 18:</b> Die erhebliche Konzentration an Baumschulware, hier im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes, ist in ihrer lufthygienischen Bedeutung als Absorptionsfilter nicht zu unterschätzen.   | 67    |

|   | Seite |
|---|-------|
| <b>Abb. 19:</b> Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Schönfließ. Die Lage des Plangebietes ist rot markiert. Ausgedehnte Feldfluren umschließen das charakteristische Angerdorf. Östlich verläuft am Ortsrand von Nord nach Süd der <i>Beegraben</i> und ca. 800 m westlich das <i>Bieselfließ</i> .<br>(Quelle: Google) | 68    |
| <b>Abb. 20:</b> Netzwerkmodell der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Flächenwanderungen von den Ausgangsbiotopen vor dem Eingriff zu den Zielbiotopen nach dem<br>(Quelle: RIK- B. Kastner)  | 71    |
| <b>Abb. 21:</b> Querschnitt durch einen Steinriegel für Echsenbiotope<br>(Zeichnung: RIK- Daniela Gaede)  | 73    |
| <b>Abb. 22:</b> Direkteinleitung der Dachflächenentwässerung in eine Rohrigole, hier die Südostecke des Büro- und Sozialgebäudes.<br>(Foto RIK: P1010020.JPG)   | 84    |

## Tabellen

|   |    |
|---|----|
| <b>Tabelle 1:</b> Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke.  | 13 |
| <b>Tabelle 2:</b> Verbindliche Pflanzliste lt. Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes<br>(siehe Textliche Festsetzung im VB-Plan, Ziff. 5.3).  | 24 |
| <b>Tabelle 3:</b> Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des Plangebietes der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ. | 27 |
| <b>Tabelle 4:</b> Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete.<br>(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm).               | 31 |
| <b>Tabelle 5:</b> Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet Flächennutzungsplanänderung.  | 48 |
| <b>Tabelle 6:</b> Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes der Flächennutzungsplanänderung  | 51 |

|  | Seite |
|--|-------|
| <b>Tabelle 7:</b> Im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vorgefundene und kartierte Pflanzen.<br><i>Quelle: Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulz; Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML. Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ, Stand Dezember 2019.</i> | 54    |
| <b>Tabelle 8:</b> Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biototypen nach Brandenburgischen Modell (Flächenbewertung)   | 73    |
| <b>Tabelle 9:</b> Entwicklung des Versiegelungsgrades für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen auf die Planbereichsfläche.  | 83    |
| <b>Tabelle 10:</b> Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung  | 90    |

## Zeichnungen

Anmerkung: Der Umweltbericht bezieht sich auf nachfolgend aufgeführte Zeichnungen, die der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ beigeheftet sind.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Zeichng.BI.-Nr. 02-01:</b> | <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b><br>mit integrierter Grünordnung<br>Entwurf – Stand: 25.01.2020<br>M 1:500   |
| <b>Zeichng.BI.-Nr. 02-02:</b> | <b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b><br>Entwurf – Stand: 25.01.2020  |
| <b>Zeichng.BI.-Nr. 02-03:</b> | <b>Biotopkartierung vor und nach dem Eingriff</b><br>Nach Biotopkartierung Brandenburg –<br>Liste der Biotopkartierung, Stand 2011<br>Entwurf – Stand: 25.01.2020<br>M 1:500 |
| <b>Zeichng.BI.-Nr. 01-04:</b> | <b>Nachweis der Versiegelungsfläche</b><br>vor und nach dem Eingriff<br>Entwurf – Stand: 25.01.2020<br>M 1:500   |

## 1. Vorbemerkungen

Im ersten Abschnitt des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> sind für die Bauleitpläne gemeinsame inhaltliche Kriterien definiert. Dabei sind im § 1 Abs. 2 BauGB als vorbereitender Bauleitplan der Flächennutzungsplan (FNP) und als verbindlicher Bauleitplan (BP) der Bebauungsplan genannt. Demzufolge ist es nachvollziehbar, dass sich die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgezeigten inhaltlichen Ziele, Anforderungen und Belange, sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan, wiederholen müssen. Deutlich wird dies auch in der Anlage 1 des BauGB, wo für beide Bauleitpläne die im Umweltbericht abzuarbeitenden inhaltlichen Bestandteile aufgelistet sind. Demzufolge ist es durchaus statthaft in beiden Bauleitplänen bestimmte Formulierungen der jeweiligen Kapitel zu wiederholen bzw. mit veränderter Syntax darzustellen, zumal sie vom gleichen Verfasser stammen.

*nach BauGB  
gelten für den  
Flächennutzungs-  
und Bebauungsplan  
gemeinsame Ziele  
Anforderungen  
und Belange*

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup>, ist bei einem Bebauungsplan für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und im § 1a genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen, die das geplante Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes haben wird, in einem gesonderten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Er ist redaktionell so zu erstellen, dass er als eigenständiger Bericht, das heißt auch ohne Begründung, inhaltlich schlüssig und verständlich ist.

*gesetzliche  
Grundlage  
des Umwelt-  
berichtes*

Entsprechend dem in Anlage 1 des BauGB vorgegebenen Gliederungsschema werden die Umweltauswirkungen analysiert und zusammenfassend bewertet. Die ursprüngliche Absicht den Umweltbericht zu straffen und auf die Konfliktbewältigung im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verweisen, wurde fallengelassen. Nicht zuletzt auch, weil die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) von anderen Bearbeitern und Dienststellen erfolgen als von denen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beurteilen.

*der Inhalt des  
Umweltberichtes  
gliedert sich  
nach Anlage 1  
zum BauGB*

## 2. Ziele und Inhalte der Planänderung

### 2.1 Planungsziele

Bei der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde vom Vorhabenträger, Herrn Rainer Wille, am 29.06.2018 für eine Teilfläche im Gelände des *Schönfließer Pflanzenmarktes* ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hintergrund dieses Antrages ist die Absicht des Bauherren hier ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten zu errichten. Eine Wohneinheit ist dabei für ihn selbst als Wohnsitz

*Absicht des  
Vorhabenträgers  
zur Errichtung eines  
Mehrfamilienwohn-  
hauses im Gelände  
des Pflanzenmarktes*

---

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

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<sup>1</sup> zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

*Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes*

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. Entsprechend den Hinweisen des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel wird die ursprüngliche Absicht, das Plangebiet als „Mischgebiet“ (MI) auszuweisen, fallengelassen. Nunmehr wird das Plangebiet als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) ausgewiesen<sup>2</sup>. Diese Änderung wird damit begründet, weil die angestrebte Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe im Mischgebiet 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 Beschluss<sup>3</sup>.

*Änderung des FNP im Parallelverfahren*

## **2.2 Inhalt der Planänderung**

### **2.2.1 Lage und Geltungsbereich der Planänderung**

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

*Gemeinde Mühlenbecker Land umfasst vier Ortsteile*

Der Ortsteil Schönfließ liegt im Südwesten der Gemeinde *Mühlenbecker Land* unmittelbar neben der Gemeinde *Glienicke-Nordbahn*. Die Bundesstraße 96a quert den Ortsteil in Ost-West-Richtung. Von ihr zweigen die Landstraßen L 30 und L 171 ab. Über Birkenwerder ist in ca. 10 km Entfernung die Autobahn A 10 (Berliner Ring) zu erreichen. Die Oberhavel

*Verkehrsbindung von Schönfließ*

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>2</sup> 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/oI 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).

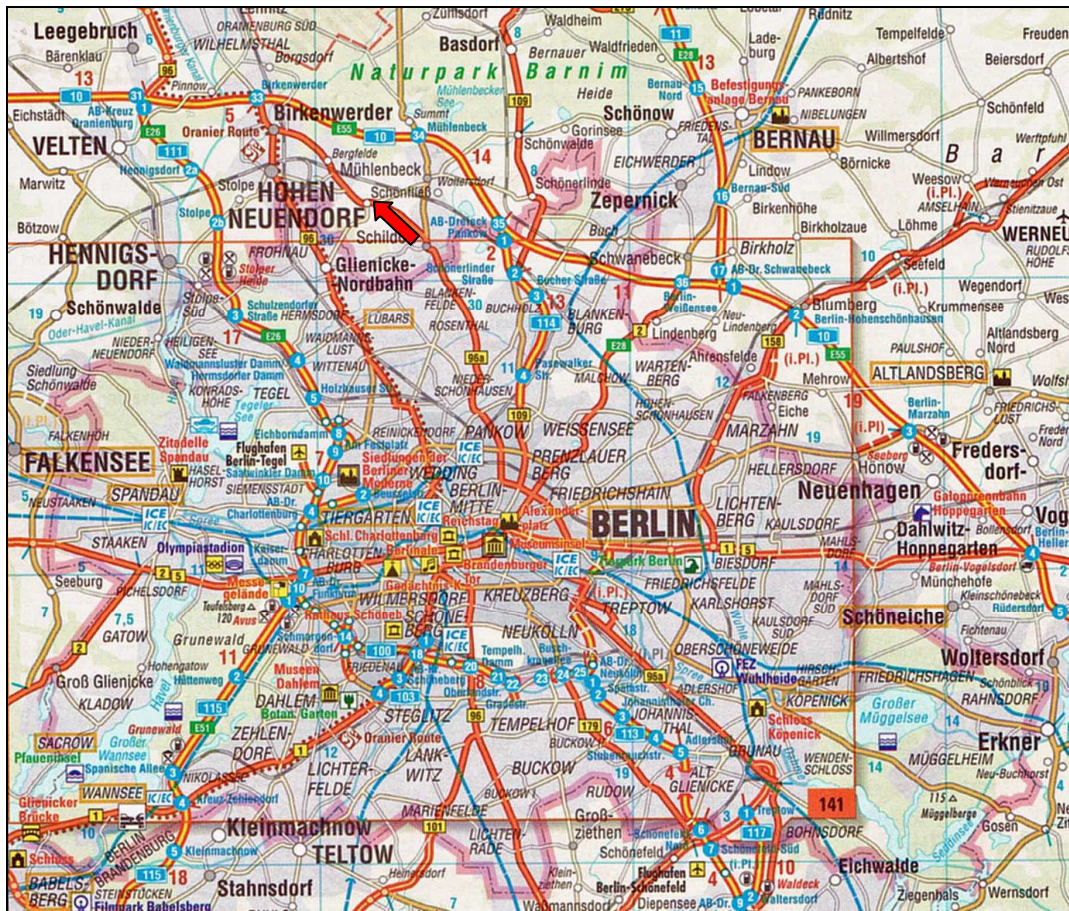
<sup>3</sup> Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land: Siehe Beschluss-Nr.: III/0670/18/30 über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“,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



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.

Die Kreisstadt Oranienburg ist der Sitz des Landkreises Oberhavel<sup>4</sup>. Die Kreisstadt ist über die Autobahn A 10 in ca. 30 km Entfernung zu erreichen. Die großräumliche Lage von Schönfließ vermittelt die Abb. 1.

großräumliche Lage



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

Das Plangebiet erstreckt sich am südlichen Ortsrand 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

kleinräumliche Lage des Plangebietes

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

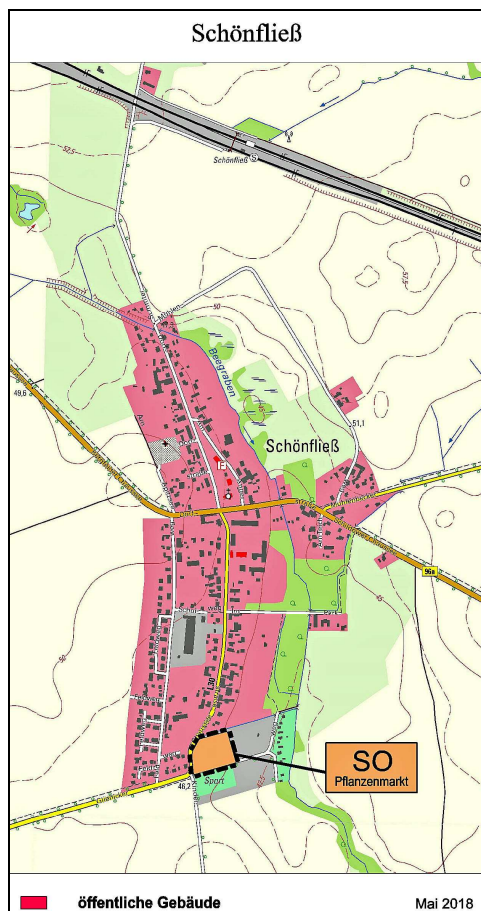


Sozialgebäude bebaut. Die Bebauung des Plangebietes rundet mit der Baustruktur des Erwerbsgartenbaus die Ortsrandbebauung von Schönfließ ab. Letztere besteht vorwiegend aus Einfamilienwohnhäusern mit Wohngärten. Noch weiter südlich des Plangebietes schließt der örtliche Sportplatz die Ortsrandbebauung ab.

Die Koordinaten des Plangebietes betragen<sup>5</sup>:

Koordinaten

Hochwert: 5834639  
Rechtswert: 32387665



**Abb. 2:** Lage des Plangebietes in der Ortslage Schönfließ.

(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

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

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

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

Tabelle 1

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

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



**Abb. 3:** Ausschnitt aus der gültigen Liegenschaftskarte mit der Umgrenzung des Plangebietes zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“.

(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (siehe auch Abb. 3 auf Seite 13):

*Geltungsbereich  
des Plangebietes*

- im Norden durch den dort befindlichen Graben (Flurstück 5) 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).

## 2.2.2 Derzeitige Nutzungssituation des Plangebietes

Der gültige Flächennutzungsplan weist den Standort des *Schönfließer Pflanzenmarktes* als Fläche für die Landwirtschaft aus (Abb. 4). Das entspricht auch der derzeitigen Nutzungssituation des Plangebietes. Es ist durch die gewerblich genutzte Fläche eines Erwerbsgartenbaubetriebes, hier im speziellen Fall für eine Baumschule und einen Gartenfachmarkt, gekennzeichnet.

*Ausgangssituation  
im z.Zt. gültigen  
Flächennutzungsplan*

Neben einer großen Glashalle als Verkaufshalle 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).

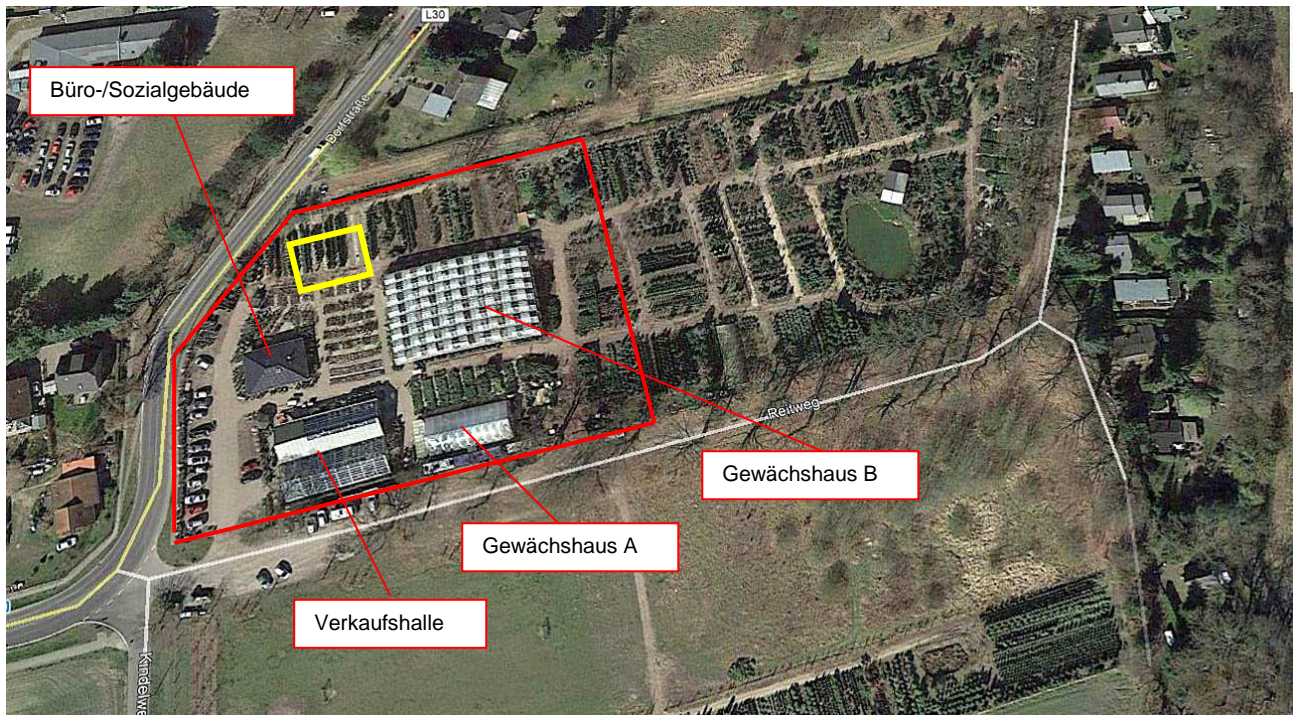
*Gebäudestruktur des  
Erwerbsgartenbaus*



**Abb. 4:** Planausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ mit Darstellung des zu ändernden Teilbereiches.

(Quelle: Flächennutzungsplan OT Schönfließ vom 18.03.2003)





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

### 2.2.3 Künftige Nutzungssituation des Plangebietes

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 Nutzungssituation*

Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses im Gelände des *Schönfließer Pflanzenmarktes* muss der z.Zt. gültige Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren für das Plangebiet in ein „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) geändert werden. Die ursprüngliche Absicht der Gemeinde das Plangebiet als ein Mischgebiet (MI) auszuweisen, wurde auf Empfehlung des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel fallengelassen<sup>2</sup> (siehe auch Kap. 2.1 auf Seite 10). Die Teiländerung des gültigen Flächennutzungsplanes erfolgt in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB)<sup>1</sup>.

*Anpassung des z.Zt. gültigen Flächennutzungsplans*

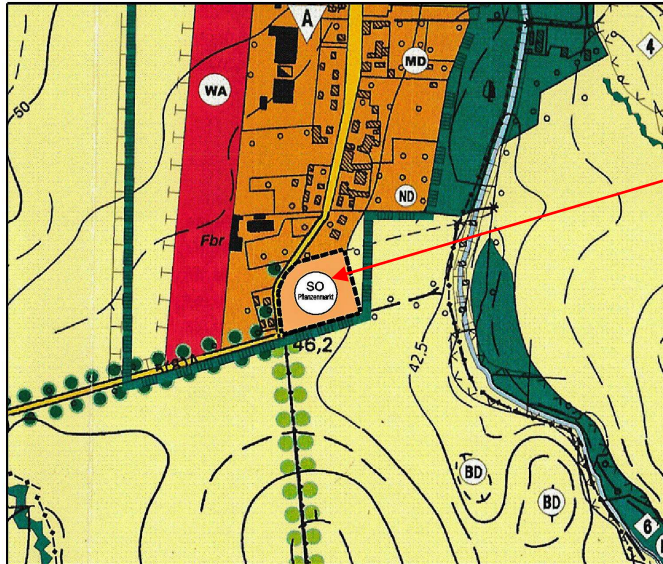
<sup>2</sup> Ebenda, Seite 10.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

Die angestrebte Teilflächenänderung beinhaltet den entsprechenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Flächennutzungsplanteiländerung adäquat zu übertragen (Abb. 6).

*Teilflächen-  
änderung*

Darstellung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich in der geänderten Fassung



Teilflächenänderung zum  
Sondergebiet Pflanzenmarkt  
(SO Pflanzenmarkt) im künftigen FNP

Legende Änderung Flächennutzungsplan



**Abb. 6:** Planausschnitt des zum „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ geänderten Teilbereiches des künftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land für den OT Schönfließ.

(Quelle: RIK nach Flächennutzungsplan OT Schönfließ vom 18.03.2003)

### 2.3 Beschreibung des Planvorhabens

Aus Gründen des Verständnisses für die Ziele und Hintergründe der Flächennutzungsplanänderung kann nicht auf technische Details bzw. Erläuterungen des Planvorhabens verzichtet werden. Dies wird insbesondere auch aus den Stellungnahmen vieler Träger öffentlicher Belange (TÖB) deutlich. So beziehen sich letztere in ihren Stellungnahmen auf bestimmte Erfordernisse der Medienversorgung bzw. unverzichtbare Notwendigkeiten des Brandschutzes.

*Notwendigkeit  
zur Darstellung  
technischer  
Details des  
Planvorhabens*

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 höhenmäßige Veränderungen von über 0,3 m im Gelände vorzunehmen.

*Planvorhaben*

### 2.3.1 Baukörper

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

*Baukörper*

*Terrassen,  
Balkone*

Das Dach wird als Holzbinderkonstruktion vorgesehen, wobei die endgültige Dachform noch im Rahmen der Entwurfsplanung geklärt werden muss. Von den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes her wäre ein Sattel- bzw. auch Walmdach möglich. Die Dachneigung ist nicht vorgeschrieben, wird sich aber bei etwa 22° bis 25° bewegen. Das Dach erhält eine Eindeckung aus profilierten Dachsteinen. Auf den Dachflächen sind sowohl Photovoltaikmodule als auch Solarkollektoren möglich, da diese nach § 61 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO<sup>6</sup> genehmigungsfrei sind.

*Dachform und  
Dacheindeckung*

Die äußeren Abmessungen des Baukörpers müssen sich an der vorgegebenen Größe des Baufeldes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren. Das Baufeld beinhaltet sowohl die Grundstückszufahrt von der *Glienicker Chaussee* als auch die mögliche Anordnung von Stellplätzen. Demnach können Garagen und auch Carports, wenn sie die Grenzen des Baufeldes nicht überschreiten, als freistehende Gebäude errichtet werden.

*Baufeld*

Die Traufhöhe ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit max. 5,90 m und die Firsthöhe mit max. 8,70 m festgesetzt. Um einen diesbezüglichen Höhenbezug zu konkretisieren, wurde in der Nutzungsschablone des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes letzterer auf einen Höhenfestpunkt von 45,74 m ü.NHN bezogen<sup>7</sup>.

*Bauhöhen*

Die Fassaden des Baukörpers werden als Putzfassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) nach der neuesten Energieeinsparverordnung<sup>8</sup> ausgebildet. Ein erhöhtes Schalldämmmaß ist für die Fenster bzw. Fenstertüren an der West- und an der Nordfassade wegen der höheren Fahrzeugfrequenz auf der benachbarten *Glienicker Chaussee* notwendig. Es empfiehlt sich im Rahmen der Entwurfsplanung einen diesbezüglichen Schallschutznachweis durch ein autorisiertes Ingenieurbüro erarbeiten zu lassen<sup>9</sup>.

*Fassaden-  
dämmung,*

<sup>6</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39).

<sup>7</sup> Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf einen Schachtdeckel an der westlichen Plangebietsgrenze. Er ist in der Planzeichnung des VB-Planes gesondert ausgewiesen.

<sup>8</sup> Die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) erhöht seit dem 1. Januar 2016 den Energiestandard für Neubauten. Sie wird auch deshalb als EnEV 2016 bezeichnet. Offiziell ist sie veröffentlicht als „Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I Nr. 67 S. 3951)“

<sup>9</sup> Es gilt die DIN 4109-1:2018-01; Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen.



### 2.3.2 Funktionelle Gestaltung

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

*keine Unterkellerung wegen erhöhtem Grundwasserstand*

Nach § 2, Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung<sup>6</sup> ist das Gebäude der Gebäudeklasse 2 zuzuordnen, da der Fußboden des letzten Geschosses in dem Aufenthaltsräume vorgesehen sind, unter 7,0 m gegenüber der OK des Geländes liegen wird.

*Gebäudeklasse 2*

Das Gebäude wird über einen am Westgiebel des Gebäudes liegenden, Treppenraum erschlossen. An das Treppenhaus schließen sich jeweils die Wohnungseingänge einer jeden Geschossebene an. Da ein zweiter Rettungsweg aus den Geschossen baulich nicht geplant und auch bauordnungsrechtlich nicht notwendig ist<sup>10</sup>, sollte das Treppenhaus aber brandschutztechnisch aufgewertet werden. Hierzu sind rauchdichte und selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Freilauf vorzusehen. Dies stellt einen zusätzlichen Schutz vor unkontrolliertem Raucheintritt in das Treppenhaus dar.

*zentrales Treppenhaus mit brandschutztechnischer Aufwertung*

### 2.3.3 Haustechnik

#### Sanitärinstallation

Das zu installierende gebäudeinterne **Trinkwasserversorgungsnetz** ist nach den Vorgaben der Richtlinie der DIN EN 806<sup>11</sup> zu planen und auszuführen. Die Übergabe aus dem öffentlichen Netz erfolgt im Hausanschlussraum im EG, wo auch die zentrale Zähl- und Filtereinrichtung untergebracht wird. Der überschlägige Trinkwasserbedarf beträgt etwa 5,4 m<sup>3</sup>/Tag.

*Trinkwasser-einspeisung*

Das **Entwässerungssystem** des künftigen Mehrfamilienwohnhauses erfolgt innerhalb und außerhalb des Gebäudes im Trennsystem. Das heißt, das anfallende Abwasser wird als Sanitärabwasser getrennt vom Niederschlagswasser abgeleitet. Dabei müssen die sanitärtechnischen Parameter, wie Trinkwasserverbrauch und Abwasseranfall und die dafür notwendigen Rohrdimensionierungen, bei der weiterführenden Entwurfsplanung noch präzisiert werden.

*Entwässerung*

<sup>6</sup> Ebenda, Seite 17.

<sup>10</sup> 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).

<sup>11</sup> Die Anforderungen und die technischen Regeln für Trinkwasserinstallationen sind in der Europäischen Norm DIN EN 806 einschließlich der deutschen Ergänzungsnorm DIN 1988, Teile 100, 200 und 300 enthalten.

Die Planung des Entwässerungssystems des Mehrfamilienwohnhauses hat entsprechend der DIN 1986-100<sup>12</sup> zu erfolgen. Dabei wird vom zuständigen Entsorgungsunternehmen eine Anbindung des Schmutzwassers aus der Hausentwässerung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal als unproblematisch angesehen. Als möglicher Einleitpunkt für das Schmutzwasser wurde ein sich in der Nordwestecke des Plangebietes befindlicher Übergabeschacht benannt<sup>13</sup>.

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 muss<sup>14</sup>. 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 einem abgeschlossenen Heizungsraum im Erdgeschoss installiert. Der überschlägige Wärmebedarf für das Gebäude beträgt einschließlich der Warmwasserbereitung ca. 20-25 KW. Dieser Wert muss aber noch im Rahmen weiterführender Planungen präzisiert werden.

*Gas-Brennwert-  
Heizungsanlage  
und Wärmebedarf*

### **Lüftung**

Sollte die künftige Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung fensterlose Räume, wie z.B. Sanitärzellen und Kochstellen für Küchen enthalten, so müssen diese eine Zwangslüftung mit zentralen Abluftleitungen über Dach erhalten.

*Lüftung*

### **Elektroinstallation**

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

*Elektro-  
installation*

---

<sup>12</sup> Hausentwässerungssysteme sind nach der DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - in Verbindung mit den europäischen Normen DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu planen und auszuführen. Dabei gilt die DIN EN 12056: Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden – gilt nur in Ausnahmefällen.

<sup>13</sup> 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).

<sup>14</sup> 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).



## **Brandmeldeanlage**

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

*keine automatische Brandmeldeanlage*

## **Sicherheitsbeleuchtung**

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

*Sicherheitsbeleuchtung*

## **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**

Besondere mülltechnische Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt durch im Außenbereich aufgestellte Müllcontainer, die entsprechend mit Begrünung einzuhausen sind. Es wird eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> benötigt. Der Standort sollte an der nordwestlich gelegenen neuen Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee* zum Mehrfamilienwohnhaus liegen. Der Landkreis Oberhavel entsorgt die angefallenen Abfälle nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung<sup>15</sup>.

*Müllentsorgung*

### **2.3.4 Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind gemäß der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstellen. Besondere zeichnerische Vorgaben werden in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht.

*Außenanlagen*

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erstellt wird, ist in ihm zwischen befestigten Flächen und Grünflächen zu unterscheiden. 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

*Stellplätze*

<sup>15</sup> Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 27.09.2019.

*Mühlenbecker Land*<sup>16</sup> sind für das neue Mehrfamilienwohnhaus 4 Stellplätze und für den Pflanzenmarkt 26 Kundenparkplätze vorzuhalten<sup>17</sup>.

*Stellplatz-  
setzung*

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. 2.3.2 auf Seite 18 des Umweltberichtes nicht notwendig.

### 2.3.5 Bauliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist ein **Sondergebiet Pflanzenmarkt** (SO Pflanzenmarkt) festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind sowohl ein Mehrfamilienwohnhaus als auch Betriebs- und Wirtschaftsgebäude eines Gartenbaubetriebes zulässig (§ 11, Abs. 2 BauNVO<sup>18</sup>). Die textlichen Festsetzungen grenzen dabei eindeutig andere Nutzungen von vornherein aus.

*Festsetzung als  
Sondergebiet  
Pflanzenmarkt*

Eine weitere umweltrelevante bauliche Festsetzung ist, das für das neue Mehrfamilienwohnhaus keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben ist. Vielmehr wird lt. Nutzungsschablone im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Hauptanlage des Mehrfamilienwohnhauses eine **maximal mögliche Grundfläche** von 240 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die Nebenanlagen ist im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO<sup>18</sup> eine maximale Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> vorgegeben.

*keine GRZ für das  
Mehrfamilienwohn-  
haus vorgegeben,  
stattdessen die  
Gebäudegrund-  
fläche nach Haupt-  
und Nebenanlage*

Der Fachdienst Bauordnung der Gemeinde Mühlenbecker Land empfiehlt aus Gründen der Planungssicherheit, auch für den derzeitigen Gebäudebestand, entsprechende Baufelder vorzugeben<sup>19</sup>. Damit werden auch die vorhandenen Gebäude in das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit auch in das adäquate Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes einbezogen. Dies sichert perspektivisch den Fortbestand der vorhandenen Gebäudestruktur des Pflanzenmarktes.

*perspektivische  
Bestandssicherung  
der Bestands-  
gebäude*

<sup>16</sup> Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005.

<sup>17</sup> Entsprechend der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ein Stellplatz und für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze erforderlich. Nachweis: 2 x Stellplätze für zwei Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> plus 2 x Stellplätze für eine Wohnung über 80 m<sup>2</sup>.

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

<sup>18</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

<sup>19</sup> Stellungnahme der Gemeinde Mühlenbecker Land, Fachdienst Bauordnung, Planung, Grünordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 und zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vom 22.08.2019; Liebenwalder Straße 1 in 16567 Mühlenbecker Land; Bearbeiter Frau Brgit Sydow, Tel.: 033056/841-63, Fax: 033056/841-70, Mail: Sydow@muehlenbecker-land.de (siehe Reaktionsliste Lfd. Nr. 36).

Die **maximale Höhe** des neuen Mehrfamilienwohnhauses wird mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Damit passt sich das neue Wohnhaus gut in die Umgebungsbebauung ein. Für die Traufhöhe erfolgt eine Vorgabe von 5,9 m und für die Firsthöhe von 8,7 m. Dabei ist der Höhen-Bezug auf einen Höhenfestpunkt von 45,74 m ü. NHN zu beziehen<sup>7</sup>. Mit der Festsetzung dieser Bauhöhen wird letzten Endes auch dem Vorschlag der Gemeinde Mühlenbecker Land entsprochen<sup>19</sup>.

*max. Höhe  
Mehrfamilien-  
wohnhaus*

Für die vorhandenen Bestandsgebäude wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan generell die Eingeschossigkeit festgesetzt. Die vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den z.Zt. vorhandenen Bauhöhen. Damit ist gewährleistet, dass sich auch künftig die Bauhöhen der Gebäude des Pflanzenmarktes an die nörd- und westliche Umgebungsbebauung der *Glienicker Chaussee* städtebaulich anpassen.

*max. Höhen der  
Bestandsgebäude*

## **2.3.6 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **2.3.6.1 Regenwasserversickerung und Grundwasser**

Das Plangebiet hat auf Grund seiner geomorphologischen Struktur einen relativ hohen, oberflächennahen Grundwasserstand. Damit ist die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung begrenzt, es liegt auch außerhalb von festgelegten Wasserschutzgebieten.

*oberflächen-  
naher Grund-  
wasserstand*

Das Planungsprinzip der vorliegenden Planungen folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Wege wird, auf Grund der luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsweise, der örtlichen Versickerung zugeführt. Auch die Dachflächenentwässerung wird über über Rohrigole zur Versickerung gebracht.

*Versickerungs-  
prinzip für Nieder-  
schlagswasser  
im Plangebiet*

Das Versickerungsprinzip zur Regenwasserableitung ist dadurch begründet, weil das anfallende Niederschlagswasser nur atmosphärische Verunreinigungen und keinerlei zusätzliche Belastungen aus Lager- bzw. Produktionsprozessen enthält. Damit wird der wasserführende Grundwasserhorizont nicht durch punktuelle Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört.

*keine Verun-  
reinigung des  
Niederschlags-  
wassers*

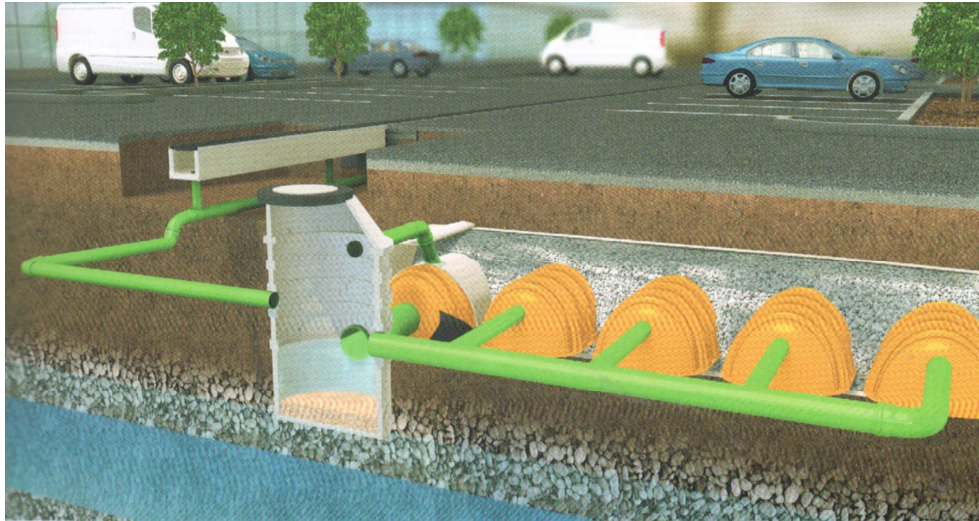
Voraussetzung für die Regenwasserversickerung ist das Vorhandensein versickerungsfähigen Bodens mit einem Mindestabstand von 1,0 m zwischen Sohle und Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Für die Versickerung des Regenwassers eignen sich z.B. BIRCO-Rigolentunnel (Abb. 7)<sup>20</sup>. Diese funktionieren auch bei hohen Grundwasserständen und mit dauerhafter Schwerlastbefahrung sicher.

*Versickerungs-  
beispiel über  
Rigolentunnel*

<sup>7</sup> Ebenda, Seite 17

<sup>19</sup> Ebenda, Seite 21.

<sup>20</sup> BIRCO GmbH, Herrenpfädel 142 in 76532 Baden-Baden; Tel.: 07221/5003-0, Mail: info@birco.de



**Abb. 7:** Anwendungsbeispiel für BIRCO-Rigolentunnel bei hohem Grundwasserstand. Das System ist auch unter dauerhafter Schwerlastbefahrung, z.B. unter Stellplätzen und Einfahrtsbereichen, 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)<sup>14</sup> durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig. Die untere Wasserbehörde ist also im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erneut zu beteiligen.

*fachspezifische  
Erschließungs-  
planung und eine  
Beteiligung der  
unteren Wasser-  
behörde am Bau-  
genehmigungs-  
verfahren*

Es sei aber in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Einhaltung der Bestimmungen für Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. auch Erdaufschlüsse nicht den Bauherren von seiner Haftung für die Änderung der Beschaffenheit des Wassers (§ 89 WHG<sup>14</sup>) oder einer Haftung aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften entbinden.

*Haftung des  
Bauherren*

### 2.3.6.2 Geländeregulierungen

Die Festsetzung, dass Geländeregulierungen nicht statthaft sind, resultiert aus dem Umstand, dass das Gelände von seinen Höhenverhältnissen keine Notwendigkeit dazu erkennen lässt. Das Gelände ist eben, es fällt nur geringfügig nach Osten um ca. 1,0 m und dieses Gefälle lässt sich höhenmäßig über die Verkehrswege ausgleichen. Deshalb sind Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen nur bis max. 0,3 m zulässig.

*Geländeregulie-  
rungen sind  
nicht notwendig*

<sup>14</sup> Ebenda, Seite 19.

### 2.3.6.3 Grünordnungsplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält spezifische Festsetzungen zur Grünordnungsplanung die hier im Rahmen des Umweltberichtes zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur als **Grundprinzipien** dargestellt werden.

Grundprinzip  
der Grün-  
ordnung

- Flächen mit „Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ sind entsprechend einer Pflanzliste (Tabelle 2) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Dabei darf nur Pflanzware entsprechend dem „Gemeinsamen Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“<sup>21</sup> aus dem „Ostdeutschen Tiefland“ verwendet werden.
- Abschirmung des Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m breite, zweireihige Gehölzpflanzung vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes.
- Neupflanzung von insgesamt 7 Stck. mittelhohen Bäumen lt. Pflanzliste, insbesondere an der Nordgrenze und an der Glienicker Chaussee.
- Aus naturschutzfachlichen Gründen sind im Plangebiet keine Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Anlage einer Ausgleichsfläche zur Kompensation der Eingriffe ist nur außerhalb des Plangebietes realisierbar.

**Tabelle 2:** Verbindliche Pflanzliste lt. Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe Textliche Festsetzung im VB-Plan Ziff. 5.3).

Tabelle 2

| Botanische Bezeichnung | Kurzzeichen | Deutsche Bezeichnung   | Wuchshöhe in m |
|------------------------|-------------|------------------------|----------------|
| Cornus sanguinea       | Cs          | Roter Hartriegel       | 3 m            |
| Corylus avellana       | Ca          | Haselnuss              | 3-4 m          |
| Cornus mas             | Cm          | Kornelkirsche          | 4 m            |
| Rosa Canina            | RC          | Hundsrose              | 2 m            |
| Rosa corymbifera       | Rc          | Heckenrose             | 3 m            |
| Viburnum opulus        | Vo          | Gemeiner Schneeball    | 2 m            |
| Prunus Padus           | PP          | Gewönl. Traubenkirsche | 10 m           |
| Acer campestre         | Ac          | Feldahorn              | 10 m           |
| Pyrus pyraister        | Pp          | Holzbirne              | 15 m           |
| Rosa corymbifera       | Rc          | Heckenrose             | 3 m            |
| Sorbus aucuparia       | Sa          | Eberesche              | 15 m           |

Erläuterungen: Pflanzqualität Sträucher: 2 x v, 60-100 cm, o.B.  
Pflanzqualität Bäume: Sol. Hochstamm, 4 x v, m.DB.

Pflanzware entsprechend „Gemeinsamen Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (GVBI Bbg. Nr. 44, S. 2812)

<sup>21</sup> Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 23. Oktober 2013 (Abl.Bbg. Nr. 44 S. 2812).







**Abb. 9:** Blick auf die Kompensationsfläche am südlichen Nebenweg der östlichen Grundstücksgrenze. Hier wird die Gehölzpflanzung aus nichtheimischen Gehölzarten durch eine Vogelschutzpflanzung ersetzt. (Foto RIK: P1010001.JPG)

Auf der in Frage kommenden Fläche sind auf etwa 520 m<sup>2</sup> standortgerechte Feldgehölze aus einheimischen Pflanzen laut Pflanzliste als spezifische „Vogelschutzpflanzung“ anzulegen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für die Ausgleichspflanzungen ist wiederum der gemeinsame Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung in der freien Natur zu beachten<sup>21</sup>. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m<sup>2</sup> ein „Echsenbiotop“ anzulegen.

*Vogelschutzpflanzung und Echsenbiotop*

Es entstehen auf dem Betriebsgelände des Pflanzenmarktes geschützte Landschaftsbestandteile. Die Lage dieser Kompensationsfläche im *Landschaftsschutzgebiet Westbarnim* ist lt. Aussage der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel mit dem Schutzstatus des LSG vereinbar<sup>23</sup>.

*Lage der Kompensationsfläche im LSG Westbarnim*

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffskompensierung sind außerdem im Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger zu regeln. Darüber hinaus muss die Kompensationsfläche im Grundbuch eine dingliche Sicherung erfahren. Andernfalls werden sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch die Flächennutzungsplanänderung nicht rechtswirksam. Eine einfache Zuordnungsfestsetzung wäre nach Aussage des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel rechtlich bedenklich<sup>24</sup>.

*dingliche Sicherung der Kompensationsfläche*

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 24.

<sup>23</sup> 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).

<sup>24</sup> 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).

### 2.3.6.4 Geplante Flächenfestsetzungen – Flächenbilanz

**Tabelle 3:** Geplante Flächenfestsetzungen - Flächenbilanz des Plangebietes der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ (Flächen ohne Versiegelungsfaktoren).

Tabelle 3

| Flächenart   | dav. Fläche im Baufeld<br>m <sup>2</sup> | dav. Fläche außerhalb des Baufeldes<br>m <sup>2</sup> | dav. Fläche als alte Versiegelung gewertet<br>m <sup>2</sup> | dav. Fläche für neue Versiegelung gewertet<br>m <sup>2</sup> | dav. Fläche als Grünfläche gewertet<br>m <sup>2</sup> | Fläche insgesamt<br>m <sup>2</sup> |
|--|--|---|--|--|---|------------------------------------|
| Mehrfamilienwohnhaus: Hauptanlagen (ohne Überschreitung durch Terrassen) | 240                                      |   |  | 240  |   | 240                                |
| Mehrfamilienwohnhaus : Nebenanlagen (Garagen, Carports, Zufahrt)         | 120                                      |   |  | 120  |   | 120                                |
| Gewächshaus A  | 204                                      |   | 204  |  |   | 204                                |
| Gewächshaus B  | 950                                      |   | 950  |  |   | 950                                |
| Verkaufsfläche   | 520                                      |   | 520  |  |   | 520                                |
| Büro- und Sozialgebäude  | 144                                      |   | 144  |  |   | 144                                |
| Sonstige Nebengebäude Pflanzenmarkt                                      |  | 5   | 5  |  |   | 5                                  |
| Fläche für neu anzulegende Gehölzstreifen am Mehrfamilienwohnhaus        |  | 185   |  |  | 185   | 185                                |
| Fläche für Grünanlagen der gärtnerischen Gestaltung                      |  | 389   |  |  | 389   | 389                                |
| Sonstige vegetationsfreie bzw. -arme Sandfläche                          |  | 152   |  |  | 152   | 152                                |
| Straßen und Wege, vollversiegelt   |  | 1.814   | 1.814  |  |   | 1.814                              |
| Stellplätze  |  | 540   | 540  |  |   | 540                                |
| Wege, unbefestigt  |  | 67  | 67   |  |   | 67                                 |
| Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung                                  |  | 929   | 929  |  |   | 929                                |
| Stellplätze für Baumschulware mit Schotter befestigt                     |  | 91  | 91   |  |   | 91                                 |
| Stell- und Einschlagplatz für Baumschulware, unversiegelt                |  | 1.973   |  |  | 1.973   | 1.973                              |
| <b>Planbereichsfläche insgesamt:</b>                                     | <b>2.178</b>                             | <b>6.145</b>  | <b>5.264</b>   | <b>360</b>   | <b>2.699</b>  | <b>8.323</b>                       |
| in Prozent   | 26,2 %                                   | 73,8 %  | 63,2 %   | 4,3 %  | 32,4 %  | 100 %                              |

Ende der Tabelle



Die Tabelle 3 gibt als Flächenbilanz des Plangebietes einen Überblick über die Struktur und den Umfang der geplanten Flächenfestsetzungen. Demnach sind 32,4 % des Planbereiches als festgesetzte Grünfläche zu werten.

*Flächenbilanz*

Die Tabelle 3 zeigt aber auch, dass der Geltungsbereich der Teiländerung des FNP bereits mit 63,2 % durch alte versiegelte Flächen überbaut ist. Diese Überbauung resultiert aus den vorhandenen Gewächshäusern, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude und der Verkehrsflächen. Die neu hinzu kommenden Versiegelungen aus den Haupt- und Nebenanlagen des Mehrfamilienwohnhauses nehmen sich dagegen mit ihren 360 m<sup>2</sup> (4,3 %) eher bescheiden aus.

*Neuversiegelung durch das Mehrfamilienwohnhaus sind mit 4,3 % gegenüber der bereits vorhandenen Versiegelung marginal gering*

### **3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

Nachfolgendes Kapitel ist mit seinen Unterkapiteln nahezu identisch mit den diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies ist dem Umstand geschuldet weil sich die inhaltlichen Ziele, Anforderungen und Belange entsprechend der Anlage 1 des BauGB<sup>1</sup> für beide Bauleitpläne wiederholen. Viele Planer fertigen deshalb für Flächennutzungspläne und für Bebauungspläne die gleichen bzw. nur einen gemeinsamen Umweltbericht an. Im vorliegenden Fall bestanden aber einige Verwaltungsbehörden und Träger öffentlicher Belange auf die Anfertigung getrennter Umweltberichte, weil die Bearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes und die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Umständen von verschiedenen Dezernaten erfolgt (vergl. auch Kapitel 1 auf Seite 9)..

*Gleichheitsproblematik von Umweltberichten für FNP und BP*

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Umwelt dar. Weil aber die Umwelt und ihre biologische Vielfalt (Biodiversität) ein geschütztes Rechtsgut sind, muss sich der Vorhabensträger darüber im Klaren sein, dass er die damit verbundenen Schäden, sowohl materiell als auch finanziell auszugleichen hat.

*Pflicht zur Schadensregulierung bei Realisierung des B-Planes*

Zu diesem Thema hat die Europäische Union bereits 2004 eine Richtlinie über Umwelthaftung und zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden<sup>25</sup> erlassen. Deutschland hat zur Durchsetzung dieser EG-Richtlinie das Umweltschadensgesetz<sup>26</sup> in Kraft gesetzt. Dabei gilt dieses Gesetz auch nach Realisierung des Bauleitplanes für alle natürlichen und juristischen Personen, die in der Folge im Plangebiet eine berufliche Tätigkeit ausüben, aber auch für die Mieter, die dann in dem Objekt eine Wohnung beziehen.

*Umwelthaftung gilt für alle*

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>25</sup> Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden.

<sup>26</sup> Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz – USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes sind:

*Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes*

1. *eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes<sup>27</sup>,*
2. *eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes<sup>14</sup>,*
3. *eine Schädigung des Bodens durch Beeinträchtigung der Bodenfunktion, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen im Sinne des § 2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes<sup>28</sup> verursacht wird und Gefahren für die menschliche Gesundheit bedingt..*
4. *eine direkte oder indirekt eintretende feststellbare nachteilige Veränderung einer natürlichen Ressource (Arten und natürliche Lebensräume, Gewässer und Boden) oder Beeinträchtigung der Funktion einer natürlichen Ressource.*

### **3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele**

#### **3.1.1. Naturschutz**

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG<sup>27</sup>) formuliert:

*Ziele des BNatSchG*

*Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass*

1. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,*
2. *die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
3. *die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie*
4. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind.*

<sup>27</sup> Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

<sup>14</sup> Ebenda, Seite 19.

<sup>28</sup> Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I, S. 3465).

Alle Veränderungen, die Gestalt oder die Nutzung, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, sind nach § 14 BNatSchG<sup>27</sup> als Eingriffe in Natur und Landschaft zu sehen. Derartige Eingriffe sind gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich zu vermeiden. Ist dies aber nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im gegebenen Fall nicht vor, z.B. im Rahmen eines notwendigen Bebauungsplanes, so ist zunächst eine Minimierung der Eingriffe anzustreben und die verbleibenden Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

*Definition  
eines Eingriffes*

Gemäß § 1a des BauGB<sup>1</sup> und § 18 des BNatSchG sind alle Eingriffe eines Bauleitplanes in Natur und Landschaft im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu ermitteln und durch entsprechende Gegenmaßnahmen darzustellen.

*Eingriffe sind  
zu ermitteln*

Dabei erfolgt die Ermittlung der Eingriffe und die Darstellung der Gegenmaßnahmen in Form von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in sogenannten Grünordnungsplänen. Diese werden als selbständige Planwerke in Ergänzung zu den Bebauungsplänen oder aber auch wie im vorliegenden Fall als Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erarbeitet. In Text und Planzeichnungen werden hier die Eingriffsregelungen durch Erhebungen, Analysen und Maßnahmen dargestellt.

*Eingriffe müssen  
ermittelt und mit  
Gegenmaßnahmen  
dargestellt werden*

Bei der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch die Belange des Artenschutzes, insbesondere nach den §§ 7 und 44 BNatSchG<sup>27</sup> in Verbindung mit den einschlägigen Richtlinien der EU und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)<sup>29</sup> betrachtet. Alle diese Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

*Artenschutz*

Wie aus den bisherigen Darstellungen zum aktuellen Vorhaben ersichtlich ist, fanden im Planbereich die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits bei der Errichtung des Pflanzenmarktes mit seinen Gewächshäusern und Verkehrsflächen vor Jahren statt. Große Eingriffe fanden insbesondere beim Schutzgut Boden durch Zerstörung der natürlichen Struktur und durch großflächige Versiegelungen sowie bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Aus investitionsökonomischen Gründen können diese Eingriffe jetzt nicht mehr ausgeglichen werden und sind auch juristisch nicht mehr durchsetzbar. Ein Ausgleich muss aber jetzt für die Errichtung des neuen Mehrfamilienwohnhauses erfolgen.

*Eingriffe in Natur  
und Landschaft  
fanden bereits  
vor Jahren statt*

Auf Grund der vorbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind die neuen Eingriffe auf dem anthropogen geprägten Standort als wesentlich geringer einzuschätzen, als gegenüber unberührten, naturnahen Flächen. Verbotstatbestände des Artenschutzes bzw. geschützte Biotope

*neue Eingriffe sind  
geringer einzu-  
schätzen als auf  
unberührten Flächen*

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>29</sup> Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16 Februar 1005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

nach dem § 18 BbgNatSchAG<sup>30</sup> i.V.m. § 30 BNatSchG<sup>27</sup> sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es werden als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets neue geschützte Biotope, wie z.B. eine Vogelschutzpflanzung und ein Echtenbiotop, geschaffen.

*neue geschützte  
Biotope als Kompen-  
sationsmaßnahme*

### 3.1.2. Immissionsschutz

Das Ziel des Immissionsschutzes ist, wie im § 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)<sup>31</sup> formuliert:

*Ziele des  
BlmschG*

*Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.*

Gemeint sind dabei im Sinne dieses Gesetzes (§ 3, Abs. 3) die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen.

*unterschiedliche  
Emissionsarten*

Im vorliegenden Fall der Realisierung des Mehrfamilienwohnhauses im Gelände des Pflanzenmarktes ist davon auszugehen, dass keine besonderen Lärmemissionen von dem Wohnhaus ausgehen werden. Auf der anderen Seite müssen die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses die Lärmimmissionen, wie sie normalerweise vom Erwerbsgartenbau (hier Baumschule des Pflanzenmarktes) ausgehen, hinnehmen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), genauer gesagt, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)<sup>32</sup>, legt die Grenzwerte für die jeweiligen Plangebiete fest (Tabelle 4).

*TA-Lärm*

**Tabelle 4:** Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die einzelnen Plangebiete.  
(Quelle: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm).

*Tabelle 4*

| 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)          |

<sup>30</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 3).

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>31</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

<sup>32</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnzAT 08.06.2017 B5).

Im vorliegenden Fall gelten die Grenzwerte für „Dorf- und Mischgebiete“. Auch die umliegende Wohnbebauung ist als „Dorfgebiet“ anzusehen, so dass es bezüglich der Grenzwerte zu keinen widersprüchlichen Problemfällen kommen dürfte. Diese Aussage wird auch durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt, wonach im Plangebiet nur das Mehrfamilienwohnhaus sowie Betriebs- und Wirtschaftsgebäude eines Gartenbaubetriebes (§ 11 Abs. 2 BauNVO)<sup>18</sup> zulässig sind.

*es gelten die Grenzwerte der TA-Lärm für Dorf- und Mischgebiete*

### 3.1.3 Bodenschutz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)<sup>28</sup> hat die Zielstellung, die natürlichen Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Dabei umfasst der Begriff Boden die obere Schicht der Erdkruste mit seiner natürlichen Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Er ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Der Boden ist aber auf Grund seiner Filter-, Puffer- und Umwandlungseigenschaften auch ein wichtiger Schutz des Grundwassers. Der § 4 des BBodSchG<sup>28</sup> regelt die Grundsätze und Pflichten:

*Ziele des Bodenschutzes*

*Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.*

Ergänzt werden die Regelungen zum Bodenschutz durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)<sup>33</sup>. Die landesspezifischen Vorschriften zum Vollzug und zur Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind für das Land Brandenburg im Brandenburgischen Abfall und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)<sup>34</sup> formuliert

In Auswertung der genannten gesetzlichen Vorgaben ergeben sich aus Sicht des Bodenschutzes folgende Ziele und Grundsätze:

- *Minimierungsgebot, d.h. sparsamer Umgang mit dem Boden durch Innenentwicklung und Nachverdichtung vor der Außenentwicklung (§ 1 BodSchAG LSA und § 1 BauGB),*
- *Schutz und nachhaltige Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 1 BBodSchG und § 1 BodSchAG LSA),*
- *Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG),*

<sup>18</sup> Ebenda, Seite 21.

<sup>28</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>33</sup> 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).

<sup>34</sup> Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

- *Vorsorge und Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, wie z.B. Bodenverdichtungen, Verschlammung und Erosion (§ 1 BBodSchG und § 1 BbgAbfBodG),*
- *Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingte und Notwendige Maß (§ 1 BauGB).*
- *Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten, bebauten oder baulich veränderten Flächen (§ 1 BbgAbfBodG und § 1 BauGB),*

Die Böden im Geltungsbereich des Planbereiches sind durchweg mit anthropogenen Veränderungen der natürlichen Bodenschichten gekennzeichnet. Beim Bau des Pflanzenmarktes wurde die natürliche Schichtung und Textur des Bodens nachhaltig zerstört. Durch den Bau der Gebäude und Verkehrsflächen aus Beton erfolgten großflächige Versiegelungen. Neue Versiegelungen erfolgen im Zuge der Umgestaltung des Plangebietes im Bereich des neuen Mehrfamilienwohnhauses. Diese Neuversiegelungen können auch durch gezielte Abbruchmaßnahmen (Entsiegelung) nicht ausgeglichen werden.

*Böden sind durch frühere Baumaßnahmen anthropogen geprägt*

Hinsichtlich der Betroffenheit des Bodens ist eine Gesamtbetrachtung der Bodenfunktion nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes<sup>28</sup> notwendig ist. Hierzu stehen für das Land Brandenburg die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE<sup>22</sup>) zur Verfügung. Nähere Ausführungen dazu erfolgen im Kapitel 4.1.5 auf der Seite 63.

*Hinweis auf Bodenfunktionsbewertung nach der HVE*

Bisher ist das Plangebiet keine Altlastverdachtsfläche. Wie der jetzige Eigentümer versichert, sind bisher nirgendwo im Gelände Auffälligkeiten bezüglich von Schadstoffeinträgen bekannt geworden. Sollten trotzdem bei den Baumaßnahmen Auffälligkeiten hinsichtlich von Bodenkontaminationen mit Schadstoffen festgestellt werden, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren.

*keine Altlastverdachtsfläche*

Bei der Realisierung des Vorhabens sind keine Schadstoffeinträge zu erwarten. Aus diesem Grund kann hier auf spezielle Maßnahmen zum Schutz des Bodens verzichtet werden. Trotzdem sei in diesem Zusammenhang auf das Verursacherprinzip im Schadensfall aus dem Umweltschadensgesetz<sup>25+26</sup> verwiesen.

*Verweis auf Verursacherprinzip im Schadensfall*

### **3.1.4 Wasser- und Gewässerschutz**

Die Zielstellung des Wasser- und Gewässerschutzrechtes ist es, die natürliche Ressource Wasser als elementare Lebensgrundlage, sowohl für die verschiedenen Nutzungsansprüche der Gesellschaft als auch für

*Ziele des Gewässerschutzes*

<sup>28</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>22</sup> Ebenda, Seite 25.

<sup>25</sup> Ebenda, Seite 28.

<sup>26</sup> Ebenda, Seite 28.

die ökologischen Interessen des Umweltschutzes zu schützen und zu bewahren. Die allgemeine und verbindliche nationale Regelung wurde hierzu im Wasserhaushaltsgesetz (WHG<sup>14</sup>) geschaffen. Dieses Gesetz regelt insbesondere die drei wichtigsten Aspekte des Gewässerschutzes:

- die Bewirtschaftung des Grundwassers (§ 48 Abs. 1 WHG);
- die Abwasserbeseitigung (§§ 57 Abs. 2, 58 Abs. 1, 60 Abs. 3 WHG);
- den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 Abs. 4, § 63 Abs. 2 WHG).

Auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes wurde zur Umsetzung von europäischem Recht in nationales Recht im Oktober 2010 eine neue Grundwasserverordnung (GrwV<sup>35</sup>) erlassen. Diese Verordnung enthält die grundlegenden Kriterien für die Beschreibung, Beurteilung, Einstufung und Überwachung des Grundwasserzustandes. Ziel ist es, eine Umkehrung der signifikant und anhaltend steigenden Trends von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasserkörper zu erreichen. Hierzu sind auch europäisch vorgegebene Qualitätsnormen für Nitrat, Pestizide und andere wichtige Schwellenwerte wie für Arsen, Cadmium, Blei, Quecksilber, Ammonium, Chlorid, Sulfat sowie Tri- und Tetrachlorethen, enthalten.

*Grundwasser-  
verordnung*

Diese zentralen gesetzlichen Regelungen zum Wasser- und Gewässerschutz werden durch landesspezifische Regelungen präzisiert. Im vorliegenden Fall ist es das Wassergesetz für das Land Brandenburg (BbgWG)<sup>36</sup>. All diesen gesetzlichen Regelungen ist sowohl die Minimierung der Versiegelung des Bodens in Bezug auf die Grundwasserneubildung (Versickerung) als auch die Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser gemeinsam. Beide Faktoren sind in der Umweltprüfung bezüglich des Wasser- und Gewässerschutzes zu untersuchen.

*landesspezifische  
Regelungen zum  
Grundwasser*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb rechtsverbindlicher oder zukünftig geplanter Wasserschutzgebiete.

*kein Wasser-  
schutzgebiet*

Ein Hinweis, der für den Pflanzenmarkt von Bedeutung sein dürfte ist der, dass Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umfüllen (LAU-Anlagen) und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden (HBV-Anlagen) von wassergefährdenden Stoffen, die in einer Wassergefährdungsklasse (WGK) eingestuft sind, besondere technische Schutzvorkehrungen bedürfen. Übersteigen diese wassergefährdenden Stoffe in ihrer Menge

*Hinweis auf  
technische  
Vorkehrungen  
für wasser-  
gefährdende  
Stoffe*

<sup>14</sup> Ebenda, Seite 19.

<sup>35</sup> Verordnung zum Schutz des Grundwassers (Grundwasserverordnung – GrwV) vom 9. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044).

<sup>36</sup> 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).

nachfolgende Größenordnungen, so sind sie der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen:

|       |   |  |
|-------|---|--|
| WGK 1 | > 10.000 l bei Flüssigkeiten bzw.<br>auch kg bei Feststoffen (z.B. Düngemittel) | <i>anzeigepflichtige<br/>Mengen für<br/>wassergefähr-<br/>dende Stoffe</i> |
| WGK 2 | > 1.000 l bei Flüssigkeiten bzw.<br>1 kg bei Feststoffen (z.B. Frischöle)       |  |
| WGK 3 | > 100 l bei Flüssigkeiten bzw.<br>100 kg bei Feststoffen (z.B. Altöl).          |  |

### 3.1.5 Waldschutz

Das Bundeswaldgesetz (BWaldG)<sup>37</sup> stellt den Wald und seine Bewirtschaftung unter besonderen Schutz. Demnach ist der

*Ziele des  
Wald-  
schutzes*

*(...) Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfeuchtigkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten (...)*

Spezifische Landesregelungen zum Waldschutz sind im Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)<sup>38</sup> formuliert. Wald im Sinne dieser gesetzlichen Definition ist im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

*Wald ist im  
Planbereich  
nicht vorhanden*

### 3.1.6 Bau- und Bodendenkmalschutz

Der Denkmalschutz ist ein besonderes kulturelles Anliegen der Gesellschaft. Denkmale und auch Bodendenkmale sind wertvolle historische Zeugnisse der Geschichte. Der Denkmalschutz verfolgt das Ziel, Denkmale als Zeitzeugnisse dauerhaft zu erhalten. Dabei liegt die Gesetzgebungskompetenz zum Denkmalschutz bei den Bundesländern. Im Land Brandenburg regelt das Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg (BbgDSchG)<sup>39</sup> den Schutz und die Pflege der Denkmale. Im § 1 heißt es hierzu:

*Ziele des  
Denkmal-  
schutzes*

<sup>37</sup> Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz – BWaldG) vom 02. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75).

<sup>38</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 15).

<sup>39</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215).



*Denkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.*

Es ist unstrittig, dass im Plangebiet keine substanziellen Denkmale oder anderweitige archäologische Bodendenkmale bekannt sind. Trotzdem ist das Vorhandensein unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen.

*Denkmale  
im Plangebiet  
nicht bekannt*

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Nach § 11 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg 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 § 12 Abs. 1 BbgDschG<sup>39</sup> abgabepflichtig sind.

*Behandlung  
unerwarteter  
archäologischer  
Funde*

### **3.2 Fachplanerisch festgelegte Ziele und deren Berücksichtigung**

#### **3.2.1 Schutzgebiete, geschützte Flächen und Arten**

##### **3.2.1.1 Schutzgebiete**

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

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

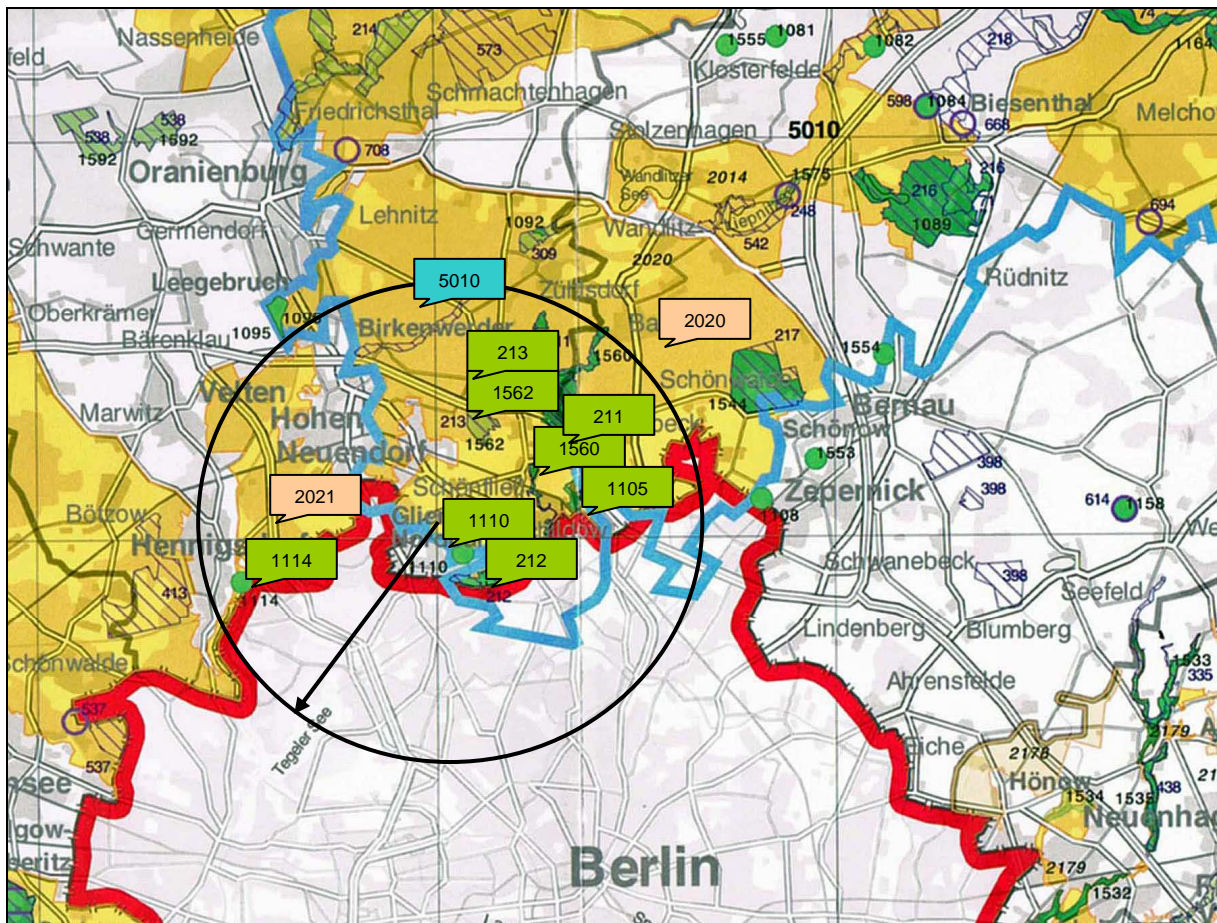
Das Plangebiet gehört nicht zum Europäischen Schutzgebietsystem 2000, welches Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitats (FFH) umfasst. Die Abb. 10 zeigt die Lage und die räumliche Entfernung der umgebenden Schutzgebiete zum Plangebiet.<sup>40</sup> Demnach

*Plangebiet liegt in  
ausreichender  
Entfernung zu anderen  
Schutzgebieten*

<sup>39</sup> Ebenda, Seite 35.

<sup>40</sup> Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Europäische Schutzgebiete, Kartenserie des Landesumweltamtes Brandenburg, Berliner Straße 21-25 in 14467 Potsdam.

sind diese Schutzgebiete in einer ausreichenden räumlichen Entfernung zum Plangebiet. Nördlich, in etwa 2,5 km Entfernung, liegt das Naturschutzgebiet (NSG) und das FFH-Gebiet *Toter See*. Nordöstlich, in 3 km Entfernung, befindet sich das NSG und FFH-Gebiet *Tegeler Fließtal*. Südöstlich, in ca. 3 km Entfernung, liegt das NSG *Schönerlinder Teiche*. Im Süden erstrecken sich, in einer Entfernung von etwa 1 km, das NSG *Kindelsee-Springluch* und, in einer Entfernung von ca. 3,5 km, das FFH-Gebiet *Eichwerder Moorwiesen*. Westlich schließt sich dann an das LSG *Barnim*, in einer Entfernung von etwa 5 km, das LSG *Stolpe* mit dem NSG *Schwimmhafenwiesen* an.



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

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

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

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

*keine geschützten  
Biotope im Plan-  
gebiet vorhanden*

Nördlich des Plangebiets liegt der Gutsparkteich. Hierbei handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG<sup>27</sup> geschütztes Kleingewässer. Entlang der B 96a und der L30 ziehen sich außerhalb der Ortslage von Schönfließ Alleen, die nach § 29 BNatSchG geschützt sind. Ebenso ist die entlang der südlichen Plangebietsgrenze am *Reitweg* verlaufende, alleearartige Baumreihe aus älteren Eichen nach § 29 BNatSchG geschützt.

*geschützte Biotope  
außerhalb des  
Plangebiets*

Im Resumè der bisherigen Ausführungen lässt sich also zusammenfassend darstellen, dass Naturdenkmale bzw. geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet nicht vorhanden sind. Die Abb. 10 vermittelt einen räumlichen Überblick über die Lage der wichtigsten Schutzgebiete zum Plangebiet.

*Resumè*

### **3.2.1.2 Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgebiete**

Die genannten Schutzgebiete befinden sich alle in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet, so dass irgendwelche Beeinflussung dieser durch die Realisierung des Vorhabens auszuschließen sind. Auch das fachbiologische Gutachten<sup>41</sup> unterstreicht diese Aussage. Diese Feststellung bezieht sich auch auf die neu zu schaffende Kompensationsfläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes (siehe auch Abschnitt 2.3.6.3 – Grünordnungsplanung auf Seite 24). Hier soll eine mit nichtheimischen Ziergehölzen (Thuja) verunstaltete Fläche durch einheimische, standortgerechte Feldgehölze zu einer Vogelschutzpflanzung umgestaltet werden. Die Umgestaltung dieser Fläche stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und ist mit dem Schutzstatus des *Landschaftsschutzgebietes Westbarnim* vereinbar. Zu dieser Auffassung kommt auch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Naturschutz wurde festgestellt, dass die Kompensationsmaßnahmen mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sind<sup>23</sup>.

*Beeinflussung der  
Schutzgebiete ist  
durch das Planvor-  
haben nicht  
erkennbar*

### **3.2.1.3 Auswirkungen der Planänderung auf geschützte Arten**

Zum Vorkommen geschützter Tierarten wurden zur Vorbereitung und Unterstützung des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. So erfolgte eine faunistische Bestandsaufnahme für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Säugetiere und Insekten im Zeitraum

*faunistische  
Bestandsauf-  
nahme in Vorbe-  
reitung beider  
Bauleitpläne*

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>41</sup> Siehe Anlage zum Umweltbericht: Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ – Umweltgutachten, Stand Dezember 2019; Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue, Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178.

<sup>23</sup> Ebenda, Seite 26.

März bis Juli 2018 in Form von mehreren Begehungen. Diese Begehungen wurden 2019 noch einmal im Juli/August ergänzt. Alle vorgefundenen Arten wurden kartiert und im aktuellen Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung erfolgte im Dezember 2019.

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

*außer Bachstelze  
keine weiteren  
Brutvögel im  
Plangebiet  
angetroffen*

### 3.2.2 Vorgaben für das Wasserdargebotspotential

Für die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Wasser wird das Wasserdargebotspotential betrachtet. Es stellt die Fähigkeit der Landschaft dar, Grund- und Oberflächenwasser in ausreichender Qualität und Menge für die Versorgung von Mensch, Tier und Pflanzen zur Verfügung zu stellen. Damit bezieht sich das Wasserdargebotspotential letztendlich auf die gesellschaftlich nutzbaren Ressourcen des natürlichen Wasserkreislaufes.

*Definition des  
Wasserdargebots-  
potentials*

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen Wasserschutzgebiete und auch keine Oberflächengewässer. Es sind perspektivisch auch keine Wasserschutzgebiete geplant. Demnach bezieht sich die Beurteilung des Wasserdargebotspotentials nur auf mögliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der geomorphologischen Struktur im Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand von etwa 1,7 m unter Geländeoberfläche zu rechnen ist.

*keine Wasser-  
schutzgebiete  
und Oberflächen-  
gewässer im Plan-  
gebiet vorhanden*

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG)<sup>14</sup> soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer bzw. ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine entsprechende Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)<sup>36</sup> das Niederschlagswasser zu versickern.

*Pflicht der  
Grundstücks-  
eigentümer zur  
Versickerung  
unverschmutzten  
Niederschlags-  
wassers*

Das Planungsprinzip des Pflanzenmarktes und des neuen Mehrfamilienwohnhauses folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser von etwa 56 % der Verkehrsflächen und Wege wird in den Randbereichen der Versickerung zugeführt. Rund 44 % der Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt. Dies bezieht sich auf mit Schotter befestigte Stellplätze und Fahrwege.

*Versicker-  
ungsprinzip*

<sup>14</sup> Ebenda, Seite 19.

<sup>36</sup> Ebenda, Seite 34.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachentwässerungen wird z. Zt. bei allen vorhandenen Gebäuden und Gewächshäusern über eine Rohr- bzw. Tunnelrigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt. Dieses Prinzip soll auch für das neue Mehrfamilienwohnhaus zur Anwendung kommen (siehe Abb. 7 auf Seite 23).

*Rohrrigolen-  
versickerung*

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. Es ist aber zu beachten, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

*keine Verun-  
reinigungen  
des Nieder-  
schlagswassers*

### 3.2.3 Abfallrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen keine Altlastverdachtsfläche. Irgendwelche Auffälligkeiten hinsichtlich von Schadstoffeinträgen sind bisher auf dem Gelände nicht bekannt geworden. Das entbindet aber nicht den Vorhabenträger bzw. die mit Baumaßnahmen beauftragten Betriebe bei Auffälligkeiten ihrer Meldepflicht nach § 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG<sup>34</sup>) nachzukommen. Bei Feststellung von Kontaminationen und organoleptischen Auffälligkeiten im Boden bzw. bei abgelagerten Abfällen ist unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

*Altlasten sind  
im Plangebiet  
nicht bekannt*

Bei der Realisierung des Vorhabens sind keine Schadstoffeinträge zu erwarten. Aus diesem Grund kann hier auf spezielle Maßnahmen zum Schutz des Bodens verzichtet werden. Trotzdem sei in diesem Zusammenhang auf das Verursacherprinzip im Schadensfall aus dem Umweltschadensgesetz<sup>26</sup> verwiesen.

*Verweis auf  
Verursacher-  
prinzip im  
Schadensfall*

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens bestimmte Abbruchmaßnahmen notwendig sein, wird an dieser Stelle auf die gesetzlichen Regelungen hingewiesen, die beim Umgang mit Abbruchmaterialien und Abfallstoffen zu beachten sind. Nach § 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWG)<sup>42</sup> trägt der Vorhabenträger die Verantwortung, dass während des Abbruchs von baulichen Anlagen, Gebäuden und Verkehrswegen alle anfallenden Abfälle ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die

*Hinweis auf  
gesetzliche  
Regelungen  
zum Umgang  
mit Abbruch-  
materialien und  
gefährlichen  
Abfällen*

<sup>34</sup> Ebenda, Seite 32.

<sup>26</sup> Ebenda, Seite 28.

<sup>42</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen 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).

im Baustellenbereich anfallenden gefährlichen Abfälle, gemäß § 48 KrWG<sup>42</sup> i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV)<sup>43</sup> einzustufen und entsprechend den Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV)<sup>44</sup> zu beseitigen sind. Es ist zu bemerken, dass die Entsorgung überwachungsbedürftiger Abfallstoffe in Brandenburg rein privatwirtschaftlich organisiert ist<sup>45</sup>. Damit gilt in Brandenburg ausschließlich Bundesabfallrecht, ergänzt durch diverse bundesweit anerkannte Richtlinien und Verwaltungsvorschriften. Für die Entsorgung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle sollte ein Landes-Abfallentsorgungsplan die notwendigen Aussagen enthalten. Danach sind in Brandenburg genügend Anlagenkapazitäten zur Behandlung und Ablagerung solcher Abfälle vorhanden.

Bezüglich des Umganges mit anfallendem Bodenaushub ist zu beachten, das dieser entsprechend der LAGA-TR<sup>46</sup> zu analysieren und dann ggf. nach Schadstoffgehalt zu entsorgen ist. Auch wird an dieser Stelle darauf verwiesen, das 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 32<sup>47</sup> zu beachten sind. Recycling bzw. auch Siebmaterialien könnten unter Umständen im Wegebau eine Rolle spielen. Es wird darauf verwiesen, dass in diesem Fall die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau<sup>48</sup> inhaltlich zu beachten ist.

*Umgang mit  
Bodenaushub  
und Recycling-  
materialien*

Zusammenfassend ist aber festzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur im geringen Umfang Abbruchmaßnahmen bei

*Abfallmanagement  
ist nicht notwendig*

---

<sup>42</sup> Ebenda, Seite 40.

<sup>43</sup> 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).

<sup>44</sup> 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).

<sup>45</sup> Verantwortlich für die Entsorgung gefährlicher Abfälle ist im Land Brandenburg die Sonderabfall-Entsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeeren-Straße 231 in 14480 Potsdam.

<sup>46</sup> LAGA-TR: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial; Stand 05.11.2004.

<sup>47</sup> 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. (Wird überarbeitet, nur noch anzuwenden für die Bewertung der Schadlosigkeit mineralischer Abfälle und für Bodenmaterial unterhalb der Wurzelschicht).

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

<sup>48</sup> Brandenburgische Technische Richtlinien für Recycling-Baustoffe im Straßenbau (BTR RC-StB); Gemeinsame Richtlinien des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Lands Brandenburg – Ausgabe 2014.



Verkehrswegen notwendig sind, so dass ein diesbezügliches Abfallmanagement nicht notwendig wird.

Alle im Geltungsbereich des Plangebietes angesiedelten privaten und gewerblichen Nutzer sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüll-ähnliche Gewerbeabfälle sind zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel<sup>15</sup> zu überlassen.

*System der  
Abfallentsorgung*

Es ist zu beachten, dass für die gewerbespezifischen Abfälle, wie z.B. Verpackungsabfälle aus Papier, Pappe, Kunststoffabfälle und Leichtverpackungen sowie Holz u.a., die laut Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, der Abfallerzeuger selbst verantwortlich ist. Die Beseitigung hat der Verursacher über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Dabei hat die Verwertung vor Beseitigung den Vorrang.

*Entsorgung  
gewerbe-  
spezifischer  
Abfälle*

### **3.2.4 Landesplanerische Zielvorgaben**

Die Ziele der Raumordnung für das Land Brandenburg sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>49</sup> enthalten. 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 Landes-  
entwicklungsplanes  
Hauptstadtregion  
Berlin-Brandenburg*

- 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 dass 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).

<sup>15</sup> Ebenda, Seite 20.

<sup>49</sup> 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*

Trotz der rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Mühlenbecker Land<sup>50</sup>, gehört die Gemeinde nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Eine Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen ist somit nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. 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.

*trotz einer rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen gehört die Gemeinde nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung*

Das Planvorhaben berücksichtigt auch im besonderen Maße die Grundsätze zur Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt. So werden in den einzelnen Abschnitten der Planung gezielt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgestellt, die dem Schutz und der Weiterentwicklung von Flora und Fauna dienen, beispielsweise durch Neuanlage einer Vogelschutzpflanzung und eines Echsenbiotopes außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, aber innerhalb des Geländes des Pflanzenmarktes. Auch werden Neuversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt und durch Minimierungsmaßnahmen so gestaltet, dass das Niederschlagswasser großflächig versickern kann. Wie die Begründung und auch der Umweltbericht zeigen, sind alle Maßnahmen so angelegt, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere großflächig geschützt und weiterentwickelt werden.

*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. Dies wird auch deutlich in der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung<sup>51</sup>.

*kein Widerspruch zur Raumordnung erkennbar*

<sup>50</sup> Vergleiche hierzu auch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ den Abschn. 4 – „Voruntersuchungen zur Eignungsfläche“ auf Seite 13.

<sup>51</sup> 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.berlin-brandenburg.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 01).

Hier wird ausdrücklich betont, dass das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet von Schönfließ hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt. Die Ziele des LEP HR stehen der Planung nicht entgegen. Die Planung kann als Innenentwicklung gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich.

*Resumè der  
gemeinsamen  
Landesplanung*

Es sei noch darauf verwiesen, dass die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung eine Bindungswirkung besitzen. Da letztere bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der notwendigen Änderung 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 überwinden.

*Bindungswirkung*

### 3.2.5 Erfordernisse der Regionalplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden im überörtlichen Rahmen in speziellen Strategiepapieren und Regionalplänen vorgegeben. Solche Regionalpläne wären die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe)<sup>52</sup> und die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (RePFW)<sup>53</sup>. Von den regionalplanerischen Zielen geht eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB)<sup>1</sup> bzw. eine Beachtungspflicht (§ 4 ROG)<sup>54</sup> aus. Beide Sachlichen Teilpläne treffen aber für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Festsetzungen, sind also für den weiteren Planungsablauf ohne Relevanz. Zu dieser Aussage kommt auch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, die in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes feststellt, dass dieser mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar ist. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind richtig dargestellt und die Strategiepapiere treffen keine verbindlichen Festlegungen<sup>55</sup>.

*Sachliche Teilpläne  
ohne Relevanz für  
den VB-Plan*

<sup>52</sup> 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“.

<sup>53</sup> 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.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>54</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

<sup>55</sup> Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 05.07.2019 zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land 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).

### 3.2.6 Landschaftsplanerische Zielvorgaben

Die Erfordernisse der Landschaftsplanung werden in Landschaftsrahmenplänen dargestellt. In vielen Bundesländern sind deren Erfordernissen mit in die Regionalpläne integriert, aber nicht im Land Brandenburg. Hier gibt es eigenständige Landschaftsrahmenpläne.

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

*Landschaftsplan  
Oberhavel ist z.Zt.  
in Bearbeitung*

Es bleibt aber schon jetzt festzustellen, dass die wesentlichen Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes, nämlich das die Neuausweitung von Siedlungsflächen auf die Innenentwicklung vorhandener Siedlungsgebiete zu konzentrieren ist, auch bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes 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  
Landschafts-  
rahmenplanes  
werden  
eingehalten*

### 3.2.7 Gemeindeplanerischer Zielvorstellungen

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

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

Durch die geplante Ansiedlung des Mehrfamilienwohnhauses auf dieser Fläche muss aber der Flächennutzungsplan in einem Teilflächenänderungsverfahren für das Plangebiet geändert werden. Das Plangebiet wird künftig als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) ausgewiesen. Die notwendige Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde bereits in den Kap. 2.2.2 und 2.2.3 (Seiten 14 bis 16) erläutert. Es bleibt nur noch hinzuzufügen, dass die Änderung Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB) erfolgt.

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 Fläche des Pflanzenmarktes bleibt dagegen als Schau- und Verkaufsfläche im Status einer landwirtschaftlichen Fläche (Abb. 6 auf Seite 16).

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

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes wird nur der unmittelbar bebaute Teil des Pflanzenmarktes umgewidmet. Damit wird auch den Hinweisen des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel entsprochen, die aus Gründen der Bestandssicherung in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes und in das Aufstellungsverfahren des VB-Planes auch die vorhandenen Bestandsgebäude des Pflanzenmarktes mit einbezogen sehen wollte<sup>56+56a+56b</sup>.

*Hinweise zur Einbeziehung der Bestandsgebäude in das Planverfahren*

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert aus dem Jahr 1996 ein wirksamer Landschaftsplan, der durch das damalige Amt Schildow aufgestellt wurde. Ein neuer Landschaftsplan ist z.Zt. in Aufstellung<sup>57</sup>.

*Landschaftsplan*

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

*keine Klarstellungs- bzw. Gestaltungssatzung vorhanden*

Für die Gemeinde *Mühlenbecker Land* existiert eine Stellplatzsatzung<sup>16</sup>, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten ist. Diese ist besonders aus Sicht des hohen Publikumsverkehrs des Pflanzenmarktes bedeutsam, da sich hier ein größerer Stellplatzbedarf ergibt, der in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

*Stellplatzsatzung*

<sup>56</sup> Stellungnahme des Dezernats I; Bauen, Wirtschaft und Umwelt, Bereich Planung des Landkreises Oberhavel vom 14.08.2019 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ und der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vBPL GML Nr. 36, Ortsteil Schönfließ, Gemeinde Mühlenbecker Land (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).

<sup>56a</sup> Ergänzend zur Stellungnahme: Aktennotiz zur Beratung mit dem Fachbereich Planung des Landkreises Oberhavel am 29.10.2019, hier Pkt. 2.1 - einschließlich Bestätigungsmail von Herrn Philipp Eichenauer, Rechtliche Bauaufsicht, SB Planung vom 07.11.2019.

<sup>56b</sup> Ergänzend zur Stellungnahme: Aktennotiz zur Beratung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel am 17.10.2019 – einschließlich Bestätigungsmail von Herrn Lucas Jost, Fachdienst Landwirtschaft und Naturschutz vom 23.20.2029.

<sup>57</sup> Der neue Landschaftsplan hat im Aufstellungsverfahren den Stand des Vorentwurfs erreicht.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 21.

#### 4. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Realisierung von Bauleitplänen werden in der Regel Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Dabei muss die Beeinträchtigung folgender Umweltbestandteile, sowohl in ihrer bisherigen als auch in ihrer künftigen Funktion, untersucht werden.

*zu untersuchende Umweltbestandteile*

Naturhaushalt: Auswirkungen auf die Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren sowie den Boden, das Grund- und Oberflächenwasser und des Klimas.

Landschaftsbild: Veränderung gewohnter Blickbeziehungen hinsichtlich einer Verbauung des Landschaftsraumes.

Man spricht von einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, wenn die örtlichen Ökosysteme im Hinblick auf die in ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse durch menschliche Einwirkungen nachteilig beeinflusst werden.

#### 4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

##### 4.1.1 Biotoppotential

Für das **Plangebiet** erfolgte im Rahmen einer vermessungstechnischen und fotografischen Bestandsaufnahme der örtlichen Situation auch eine Biotopkartierung (siehe Bestandsplan mit Fauna im Umweltgutachten)<sup>41</sup>. Grundlage der Kartierung war die *Biotopkartierungsanleitung des Landes Brandenburg*<sup>58</sup>. Diese Kartierung bildete die Grundlage für die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Biotoppotentials in Tabelle 5.

*Biotope im Plangebiet*

Dem Charakter eines Pflanzenmarktes entsprechend sind drei große Glashäuser als Gewächshäuser bzw. als Verkaufshalle (Biotop 11250-1) dominierend. Um das Biotop 11250 „Baumschulen/Erwerbsgartenbau“ hinsichtlich der Gebäude zu differenzieren, wurde der Code vom Verfasser um den Trennstrich XXX-1 (Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude) bzw. um den Trennstrich XXX-2 (Büro- und Sozialgebäude) erweitert. Beispielgebend ist hier in Abb. 11 das Gewächshaus B wiedergegeben.

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

Ein weiter bestimmendes Element des Pflanzenmarktes sind die Flächen der Stell- und Einschlagplätze für Baumschulware und Pflanzen (Abb. 11). Auch hier wurde der Biotopcode 12652 mit den Kennziffern XXX-1 bzw. XXX-2 erweitert, um die befestigten bzw. unbefestigten Stell- und Einschlagplätze näher zu differenzieren.

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

<sup>41</sup> Ebenda, Seite 38.

<sup>58</sup> Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG) zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit; Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Stand März 2011.



Charakteristische Biotope für den Pflanzenmarkt sind auch die befestigten Verkehrswege (Biotop 12612) und die mit Schotter teilversiegelten Stellplätze (Biotop 12642) für die Fahrzeuge der Kunden (Abb. 13).

**Tabelle 5:** Zusammenstellung der Biotoppotentiale im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung.

*Tabelle 5*

| Code                        | Kartiereinheit  | Bewertung Schutzbedürftigkeit und Biotopwert                      | Fläche m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|---|---|-----------------------|
| 03190                       | <b>Sonstige vegetationsfreie/-arme Sandfläche</b>                                 | Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mäßiger Biotopwert | 152                   |
| 051512                      | <b>Intensivgrasland, artenarm</b>   | Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mäßiger Biotopwert | 6                     |
| 10271                       | <b>Rabatte mit Bodendeckern und Stauden</b>                                       | Nicht schutzbedürftig, gute Regenerierbarkeit, mäßiger Biotopwert | 34                    |
| 11250-1                     | <b>Baumschulen/Erwerbsgartenbau, hier Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude</b> | Nicht schutzbedürftig<br>Geringer Biotopwert                      | 1.679                 |
| 11250-2                     | <b>Baumschulen/Erwerbsgartenbau, hier Büro- und Sozialgebäude (Thuja)</b>         | Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert                        | 144                   |
| 12612                       | <b>Straßen mit Beton, Betonpflaster bzw. Betonpflaster</b>                        | Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert                        | 1.747                 |
| 12642                       | <b>Parkplätze, teilversiegelt, hier Schotterfläche</b>                            | Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert                        | 521                   |
| 12651                       | <b>Weg, unbefestigt</b>   | Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert                        | 67                    |
| 12652                       | <b>Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, hier Schotterfläche</b>               | Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert                        | 1.004                 |
| 12652-1                     | <b>Stellplatz für Baumschulware hier Schotterfläche</b>                           | Nicht schutzbedürftig, geringer Biotopwert                        | 62                    |
| 12652-2                     | <b>Stell- und Einschlagplatz für Baumschulware, hier unversiegelt</b>             | Nicht schutzbedürftig, mäßiger Biotopwert                         | 2.907                 |
| <b>Plangebiet insgesamt</b> |   |   | <b>8.323</b>          |

Ende der Tabelle



**Abb. 11:** Blick auf das Gewächshaus B als Beispiel für das Biotop „Gewächshäuser und sonstige Nebengebäude“ (Biotop 11250-1).  
(Foto RIK: P1010019.JPG)



**Abb. 12:** Blick auf eine unbefestigte Stell- und Einschlagfläche für Baumschulware, hier am künftigen Standort des Mehrfamilienwohnhauses. (Foto RIK: P2060017.JPG)



**Abb.13:** Beispiel für die befestigten Verkehrswege und die teilversiegelten Stellplätze im Pflanzenmarkt, hier der Einfahrtsbereich.  
(Foto RIK: P1010033.JPG)

Zusammenfassend kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass die angetroffenen Biotope in der Bewertung ihrer Schutzbedürftigkeit alle als „nicht schutzbedürftig“ einzustufen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist deren Biotopwertigkeit als „mäßig bis gering“ einzuschätzen. Letzten Endes ist dies auch auf die starke anthropogene Prägung aus der Nutzung zurückzuführen. Zum Vorkommen geschützter Tierarten kann an Hand der faunistischen Bestandsaufnahme für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Säugtiere und Insekten festgestellt werden, dass keine geschützten Arten gefunden wurden. Die vorgefundenen Arten wurden kartiert und im Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist im fachbiologischen Gutachten erfolgt<sup>41</sup>.

Während der faunistischen Bestandsaufnahme wurden, außer einer Bachstelze, keine weiteren Brutvögel im Plangebiet vorgefunden. Außerdem wurde eine Amsel als Nahrungsgast kartiert. Das Fehlen von Brutvögeln im Plangebiet erklärt sich mit der intensiven Nutzung desselben. Das ständige Bewegen und die Veränderungen der als Baumschulware ausgestellten Gehölzen vergrämt die Brutvögel. Dadurch hat das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Brutvögel.

Die angetroffenen Biotope der unmittelbaren **Umgebung des Plangebiets** sind dagegen differenzierter zu betrachten. Einen Überblick hierzu vermittelt die Tabelle 6.

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

*das Fehlen von Brutvögeln ist der intensiven Nutzung des Plangebietes geschuldet*

*Biotope in der Umgebung des Plangebietes*

<sup>41</sup> Ebenda, Seite 38.

**Tabelle 6:** Zusammenstellung der Biotoppotentiale in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes der Flächennutzungsplanänderung.

Tabelle 6

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

Ende der Tabelle

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

*Biotope im Norden*



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

*Biotope im  
Osten*

Im **Süden** wird das Plangebiet durch den *Reitweg*, der als Schotterweg (Biotop 12653) die dortige Feldflur erschließt, begrenzt. Die Wertigkeit des Weges ist gering. Auf der Nordseite des Weges befindet sich eine ältere, lückige Baumreihe aus Eichen (Biotop 071422), die weiter östlich in eine Allee (Biotop 071412) übergeht (Abb. 14). Die Wertigkeit dieser Allee muss als hoch eingeschätzt werden. Sie unterliegt dem besonderen Schutz nach § 29 BNatSchG<sup>27</sup>. Südlich bzw. südöstlich des Reitweges grenzen ein Sportplatz (Biotop10171) sowie ein Feldgehölz (Biotop 07112) an den Weg. Die Wertigkeit des Sportplatzes ist gering, die des Feldgehölzes hoch.

*Biotope im  
Süden*



**Abb. 14:** Der *Reitweg* in östlicher Richtung mit seiner alleeartigen Struktur alter Eichen, die nach § 29 BNatSchG als geschütztes Biotop anzusehen sind.  
(Foto RIK: P1010050.JPG)

Das Plangebiet wird im **Westen** von der asphaltierten *Glienicker Chaussee* B 96a (Biotop 12612) begrenzt. Die Chaussee wird auf ihrer Ostseite von einem gepflasterten Gehweg begleitet. Die vorhandenen Bankettstreifen wurden mit Grasland (Biotop 051522) begrünt, die regelmäßig gemäht werden. Die Wertigkeit von Straße, Gehweg und Bankettstreifen kann als sehr gering eingeschätzt werden. Westlich grenzen an die Straße Wohnbauflächen (Biotop 12260) und gewerbliche Bauflächen (Biotop 12310 mit Kfz-Werkstatt und Autohandel) an. Diese Flächen haben eine geringe

*Biotope im  
Westen*

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

bis maximal mittlere Wertigkeit. Des Weiteren verläuft hier westlich der Chaussee eine ältere, lückige Baumreihe aus Eichen (Biotop 071422), deren Wertigkeit als hoch eingeschätzt werden muss (Abb. 15).



**Abb. 15:** Der Kreuzungsbereich Glienicker Chaussee in Richtung Schönfließ, rechts ist das Gelände des Pflanzenmarktes zu sehen. (Foto RIK: P1010048.JPG)

Die Gemeinde *Mühlenbecker Land* hat für ihre Ortsteile eine eigene Baumschutzsatzung<sup>59</sup>, die bis vor dem Inkrafttreten des VB-Planes nur für den planungsrechtlichen Innenbereich des Vorhabengebietes anzuwenden ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet selbst keine, nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze, vorhanden.

*Baumschutz-  
satzung*

Zusammenfassend ist für die Biotope der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes festzustellen, dass diese in der Regel eine geringe bis maximal mittlere Biotopwertigkeit besitzen. Ausnahmen bilden lediglich die alleeartigen Baumreihen am *Reitweg* (Südgrenze des Plangebietes) und entlang der *Glienicker Chaussee* an der Westgrenze. Auch wenn diese Baumreihen lückig sind, so genießen sie als ältere Baumreihen aus Eichen, den Schutzstatus des § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)<sup>27</sup>.

*zusammenfassende  
Einschätzung der  
Biotope der unmittel-  
baren Umgebung*

<sup>59</sup> Nach Informationen aus der Web-Seite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter dem Stichwort Fällgenehmigungen.

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.



## 4.1.2 Artenpotential

### 4.1.2.1 Flora

Eine vegetationskundliche Kartierung erfolgte für den Planbereich durch Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2018. Eine Auswertung dieser Kartierungen erfolgt in der Tabelle 7. Es kann somit eingeschätzt werden, dass das Vorkommen von Pflanzen die in der „Roten Liste des Landes Brandenburg“<sup>60</sup> aufgeführt sind, im Plangebiet nicht gegeben ist. Dies ist auch nicht verwunderlich, wenn man die intensive Nutzung der Flächen als Baumschule und Gartenfachmarkt in Betracht zieht. Zum einen ist auf den Stell- und Einschlagplätzen der Gehölze eine ständige Bewegung und zum anderen sind die Flächen zwischen den Gebäuden und Gewächshäusern hochgradig versiegelt.

vegetations-  
kundliche  
Kartierung

**Tabelle 7:** Im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ vorgefundene und kartierte Pflanzen.

Tabelle 7

Quelle: Büro für Umweltplanungen, Dipl.Ing. Frank Schulz; Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ, Stand Dezember 2019.

| Pflanzenart   | Pflanzen-<br>gesellschaft           | Verbreitung | F | R | N | Anmerkung     |
|---|-------------------------------------|-------------|---|---|---|---------------|
| Beifuß<br>( <i>Artemisia vulgaris</i> )               | <i>Artemisieten</i>                 | v           | 5 | x | 8 | -             |
| Breitwegerich<br>( <i>Plantago major</i> )            | <i>Molinio-<br/>Arrhenatheretea</i> | z           | 5 | x | 6 | Frischezeiger |
| Deutsches Weidelgras<br>( <i>Lolium perenne</i> )     | <i>Molinio-<br/>Arrhenatheretea</i> | v           | 5 | 7 | 7 | Frischezeiger |
| Gefleckte Taubnessel<br>( <i>Lamium maculatum</i> )   | <i>Artemisieten</i>                 | v/d         | 6 | 7 | 8 | -             |
| Glatthafer<br>( <i>Arrhenatherum elatius</i> )        | <i>Molinio-<br/>Arrhenatheretea</i> | z           | x | 7 | 7 | -             |
| Grasstermiere<br>( <i>Stellana graminea</i> )         | <i>Molinio-<br/>Arrhenatheretea</i> | z           | 5 | 4 | 3 | Frischezeiger |
| Große Brennnessel<br>( <i>Urtica dioica</i> )         | <i>Molinio-<br/>Arrhenatheretea</i> | v/d         | 6 | 7 | 8 | -             |
| Hirtentäschel<br>( <i>Capsella bursa pastoris</i> )   | <i>Artemisieten</i>                 | v/d         | 5 | x | 6 | Frischezeiger |
| Kanadische Goldrute<br>( <i>Solidago canadensis</i> ) | <i>Artemisieten</i>                 | z           | 5 | 8 | 8 | Frischezeiger |
| Löwenzahn<br>( <i>Taraxacum officinale</i> )          | <i>Molinio-<br/>Arrhenatheretea</i> | v           | 5 | x | 7 | Frischezeiger |

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

<sup>60</sup> Die „Roten Listen der gefährdeten heimischen Tier- und Pflanzenarten im Land Brandenburg“ werden durch das brandenburgische Landesamt für Umwelt (LfU) seit 1997 herausgegeben. Die Roten Listen dokumentieren den Zustand der jeweiligen Arten und ihre Entwicklung. Sie werden nach Artengruppen zusammengefasst und können über das Landesamt für Umwelt Brandenburg, Postfach 60 10 61 in 14410 Potsdam, Tel. 033201/442-0, gegen eine Schutzgebühr bezogen werden.

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

|   |                                |     |    |   |   |                  |
|---|--------------------------------|-----|----|---|---|------------------|
| Quecke<br>( <i>Agropyron repens</i> )           | <i>Chenopodietea</i>           | v   | x~ | x | 7 | -                |
| Rotschwengel<br>( <i>Festuca rubra</i> )        | <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> | v   | 6  | 6 | x | -                |
| Sauerampfer<br>( <i>Rumex Acetosa</i> )         | <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> | v   | x  | x | 6 | -                |
| Schafgarbe<br>( <i>Achillea millefolium</i> )   | <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> | v   | 4  | x | 5 | -                |
| Vogelsternmiere<br>( <i>Stellaria media</i> )   | <i>Chenopodietea</i>           | v/d | x  | 7 | 8 | Stickstoffzeiger |
| Weißklee<br>( <i>Trifolium repens</i> )         | <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> | z/d | 5  | 6 | 6 | Frischezeiger    |
| Wiesenlieschgras<br>( <i>Phleum pratense</i> )  | <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> | v   | 5  | x | 6 | Frischezeiger    |
| Wieserispengras<br>( <i>Poa pratense</i> )      | <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> | v   | 5  | x | 6 | Frischezeiger    |
| Wiesenschwengel<br>( <i>Festuca pratensis</i> ) | <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> | v   | 6  | x | 6 | -                |

Erläuterung: Verbreitung:

- d verbreitet und über weite Strecken dominant
- v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant
- v verbreitet
- z/d zerstreut und stellenweise dominant
- z zerstreut
- s selten

Feuchtezahl F:

- 1 Starktrochniszeiger
- 3 Trochniszeiger
- 5 Frischezeiger
- 7 Feuchtezeiger
- 9 Nässezeiger
- ~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)
- = Überschwemmungszeiger
- x indifferentes Verhalten

Reaktionszahl R:

- 1 Starksäurezeiger
- 3 Säurezeiger
- 5 Mäßigsäurezeiger
- 7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
- 9 Basen- und Kalkzeiger
- x indifferentes Verhalten

Stickstoffzahl N:

- 1 stickstoffärmste Standorte anzeigend
- 3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
- 5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener
- 7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
- 8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
- 9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
- x indifferentes Verhalten

#### 4.1.2.2 Brutvögel

Recherchen zufolge liegen keine faunistische Angaben über das Plangebiet vor. Auch der Landschaftsplan enthält keine relevanten Aussagen. Vom Fachbiologen erfolgte deshalb im Zeitraum März 2018 bis Juli 2018 eine faunistische Bestandsaufnahme in Form von mehreren Begehungen. Die Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Aufgenommen wurden Art und Anzahl, die Reviermittelpunkte bzw. die Nistplätze. Die vorgefundenen Arten sind im Bestandsplan dargestellt. Eine textliche Aufarbeitung ist im Umweltgutachten erfolgt<sup>41</sup>.

*faunistische  
Auswertung  
und Kartierung*

Im Plangebiet wurde die Bachstelze als Brutvogel vorgefunden. Des Weiteren fanden sich zwei alte Nester der Bachstelze, die nicht besetzt waren. Die Art ist somit seit mehreren Jahren im Plangebiet Brutvogel. Des Weiteren wurde die Amsel als Nahrungsgast im Plangebiet kartiert. Weitere Brutvögel wurden im Plangebiet nicht festgestellt, was auch nicht weiter verwunderlich ist, da eine intensive Nutzung erfolgt und es sich bei den vorhandenen Gehölzen fast ausschließlich um Baumschulware handelt. Diese steht zum Verkauf oder Abtransport bereit, so dass hier keine Möglichkeit der Brut gegeben ist. Es kann demnach eingeschätzt werden, dass das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Brutvögel besitzt.

*das Fehlen von  
Brutvögeln im  
Plangebiet ist  
der intensiven  
Nutzung als  
Baumschule  
und Gartenfach-  
markt geschuldet*

#### 4.1.2.3 Rast- und Zugvögel

Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung, da es am Siedlungsrand von Schönfließ liegt und keine dementsprechenden Strukturen aufweist bzw. als Baumschule und Gartenfachmarkt einer intensiven Nutzung unterliegt. Somit stellt es für relevante Zugvogelarten wie Gänse, Kraniche, Kiebitze, Singschwäne und Limikolen keine geeignete Fläche dar. Derartige Flächen liegen außerhalb von Schönfließ im Bereich störungsarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in den nördlich und nordöstlich liegenden Schutzgebieten.

*Plangebiet ist  
für Rast- und  
Zugvögel wegen  
der fehlenden  
Strukturen  
bedeutungslos*

#### 4.1.2.4 Amphibien und Reptilien

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im B-Plangebiet zumindest mit der Erdkröte (*Bufo bufo*) gerechnet werden kann. Letztere streng geschützt nach BArtSchV<sup>29</sup> und BNatSchG<sup>27</sup> sowie RL Brb<sup>60</sup>. Des Weiteren sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*), die nach FFH Anhang IV<sup>61</sup>, nach

*Amphibien und  
Reptilien wurden  
im Plangebiet  
nicht gefunden*

<sup>41</sup> Ebenda, Seite 38.

<sup>29</sup> Ebenda, Seite 30.

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>60</sup> Ebenda, Seite 54.

<sup>61</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zu Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13. Mai 2013; hier Anhang IV – Liste der in Deutschland vorherrschenden Tier- und Pflanzenarten – Stand 02.09.2011.

BArtSchV<sup>29</sup>, nach BNatSchG<sup>27</sup> und RL Brb<sup>60</sup> streng geschützte Arten darstellen, potentiell mögliche Arten innerhalb des Plangebietes. Es wurde das gesamte Plangebiet an den Kartierungstagen streifenförmig abgesucht, mit dem Ergebnis, dass keine Amphibien bzw. Reptilien vorgefunden wurden.

#### 4.1.2.5 Fledermäuse

Die vorhandenen baulichen Anlagen des Pflanzenmarktes bieten für Fledermäuse (streng geschützt) keine Quartiermöglichkeiten. Die vorhandenen Gewächshäuser sind dazu nicht geeignet. Auch die vorhandenen Bäume der näheren Umgebung, wie z.B. am Reitweg, wurden auf Baumhöhlen untersucht, ohne dass Fledermausquartiere entdeckt werden konnten.

*Plangebiet bietet für Fledermäuse keine Quartiere*

#### 4.1.2.6 Säugetiere

Während der Begehungen wurde besonders auf geschützte Säugetierarten, wie z. B. Eichhörnchen und deren Lebensstätten (Kobel) sowie Baumarder geachtet. Die Begehungen erbrachten jedoch keine Hinweise auf geschützte Säugetierarten im Plangebiet.

*im Plangebiet keine Säugetiere angetroffen*

#### 4.1.2.7 Insekten

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*), Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus biguttulus*), Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Gemeiner Mistkäfer (*Geotrupes stercorarius*), Rapsglanzkäfer (*Meligethes aeneus*), und Malachitenkäfer (*Malachius aeneus*). vorgefunden. Die vorgefundenen Insekten sind nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs nicht geschützt.

*vorgefundene Insekten sind nach Roter Liste nicht geschützt*

Des Weiteren wurden die vorhandene Bäume in der Nordwestecke des Plangebiets auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV<sup>29</sup> Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) und Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1), untersucht. Es wurde hier auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschlupflöcher der Imagines geachtet. Des Weiteren wurden Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o.g. Käfer begutachtet bzw. es wurde versucht über Lockstoffe (Aprikosenmarmelade), die in ca. 2 m Höhe an den jeweiligen Baumstamm platziert wurde, die Käfer anzulocken. Es konnten jedoch keine der drei o.g. Arten festgestellt werden, was nicht unbedingt verwunderlich ist, da die Bäume noch kein dementsprechendes Alter erreicht haben um als Brutbaum bzw. als Lebensraum für die Käfer zu dienen.

<sup>29</sup> Ebenda, Seite 30.

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>60</sup> Ebenda, Seite 54.

### 4.1.3 Konflikte

Durch das geplante Bauvorhaben wird innerhalb des Plangebiets eine Umnutzung und Umgestaltung des Gebietes vorgenommen, was nach § 14 BNatSchG<sup>27</sup> als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. In Bezug auf die Fauna sind folgende Konflikte möglich:

|                             |   |                               |
|-----------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Avifauna:</b>            | Zerstörung vorhandener oder potentieller Niststandorte durch Gehölzentfernungen.  | <i>Konflikte<br/>Avifauna</i> |
|                             | Zerstörung von Brutplätzen durch Baumaßnahmen und Versiegelung von Bodenflächen.  |                               |
|                             | Verlust von Nahrungsflächen im Plangebiet durch Überbauung.   |                               |
|                             | Hohe Sensibilität von Vogelarten gegenüber anthropogen bedingten Störquellen und somit Meidung von Flächen.   |                               |
|                             | Beeinträchtigung von Freiraumansprüchen.  |                               |
|                             | Optische Störungen auf umliegende Landwirtschafts- bzw. Nahrungsflächen.  |                               |
|                             | Lärmintensive Arbeiten während der Bauzeit und somit Störungen von Brut-, Rast- und Zugvögeln.  |                               |
| <b>Amphibien/Reptilien:</b> | Zerstörung von Quartieren und Lebensräumen durch Rückbau von Flächenbefestigung bzw. Neuversiegelung.   |                               |
| <b>Säugetiere:</b>          | Zerschneidungs- und Trennwirkungen durch Einzäunung, Verlust von Nahrungsflächen.   |                               |
| <b>Insekten/Käfer:</b>      | Verringerung des Artenreichtums durch Vegetationsänderung und weiterer Versiegelung.  |                               |
| <b>Fledermäuse:</b>         | Zerstörung von Sommer- oder Winterquartieren durch Abrissmaßnahmen oder Bauarbeiten an Gebäuden oder Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen oder -spalten. |                               |

### 4.1.4. Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes<sup>27</sup> zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen. Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2, Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

*rechtliche  
Grundlagen*

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

In einer Artenschutzprüfung sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie<sup>61</sup> und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie<sup>62</sup> zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist. In einem weiteren Schritt sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG<sup>27</sup> zu untersuchen, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüf-relevanten Arten erfüllt werden.

#### 4.1.4.1 Eventuell betroffene Arten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

##### Höhlen/Halbhöhlenbrüter

##### **Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star:**

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Alle diese Vogelarten sind in Brandenburg und der Region häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen anzutreffen. Diese Arten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Gebäude und Anlagen sowie Bäume mit Bruthöhlen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen Störungen (z. B. Gewerbe, Verkehr, andere anthropogene Nutzungen usw.) werden von diesen Arten toleriert, da sie hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

*Bachstelze,  
Blaumeise,  
Haussperling  
Kohlmeise  
Star*

Im Plangebiet wurde die Bachstelze nachgewiesen. Deren Nistplätze bzw. das Brutrevier könnten durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden, was ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote bedeuten würde. Um dem entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen sind folgende Vorgaben einzuhalten.

##### **Gehölzentfernungen:**

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Entfernung baumgeschützter Nist-, Brut- und Lebensstätten nach § 45 BNatSchG<sup>27</sup> von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.

*Gehölzent-  
fernungen*

<sup>61</sup> Ebenda, Seite 56.

<sup>62</sup> Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

**CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen):**

*vorgezogene  
Ausgleichs-  
maßnahmen*

Zum Schutz der höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten sind bei Bauarbeiten an Gebäuden mit festgestellten Nistplätzen vor Baubeginn die alten Nistplätze zu entfernen. Vor Beginn der neuen Brutperiode sind Auswechnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verloren gegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die Nistkästen sind in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen.

Sollten trotzdem an den Gebäuden zwischenzeitlich Brutplätze eingerichtet worden sein, so gilt zum Schutz der vorhandenen höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten, das im Zeitraum 01. März bis 15. September des Jahres jegliche Bauarbeiten zu vermeiden sind. Bauarbeiten in den Innenräumen sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn sind die jeweiligen Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

*Bauzeiten-  
regelung*

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an diesen Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten im o.g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG<sup>27</sup> für diese Vogelarten zu stellen.

*Ausnahmegenehmigung nach  
§ 45 BNatSchG*

Bachstelze, Blaumeise, Haussperling und Star hatten im Plangebiet keine Brutplätze und Reviere, so dass hier kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG<sup>27</sup> erkennbar ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star, unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG<sup>27</sup> sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.



## **Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze**

### **Amsel und Ringeltaube:**

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als mäßig häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereiches, die sich an Störungen angepasst haben.

*Amsel,  
Ringeltaube*

Die vorhandenen Störungen (z. B. Gewerbe, Verkehr, andere anthropogene Nutzungen usw.) werden von diesen Arten toleriert. Mit Beeinträchtigungen von Amsel und Ringeltaube durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu rechnen, da Brutplätze und Reviere außerhalb des Plangebiets liegen bzw. zwischen Plangebiet und Brutplätzen befahrene Straßen verlaufen.

Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG<sup>27</sup> ist im Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o.g. Arten nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zudem stellen die Regelungen in Bezug auf die Gehölz-entfernungen (s.o. Höhlen-, Halbhöhlenbrüter) ebenfalls Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für diese Vogelarten dar.

## **Bodenbrüter der Wälder und Gehölze**

### **Rotkehlchen:**

Bei dieser Vogelart handelt es sich um einen Bodenbrüter. Der Schutz des Nistplatzes erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Diese Vogelart gilt in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelart der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs, die sich an Störungen angepasst hat. Die vorhandenen Störungen (z.B. Gewerbe, Verkehr, andere anthropogene Nutzungen usw.) werden von dieser Art toleriert.

*Rotkehlchen*

Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG<sup>27</sup> ist im Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o.g. Art nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zudem stellen die Regelungen in Bezug auf die Gehölz-entfernungen (s.o. Höhlen-/Halbhöhlenbrüter) ebenfalls Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für das Rotkehlchen dar.

## **Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen**

### **Mönchsgrasmücke:**

Bei dieser Vogelart handelt es sich um einen Brutvogel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen. Die Mönchsgrasmücke gilt in Brandenburg und in der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als

*Mönchs-  
grasmücke*

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

kulturfolgende Vogelart der Grünflächen des Siedlungsbereichs, die sich an Störungen angepasst hat. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei der Mönchsgrasmücke nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Die vorhandenen Störungen (z.B. Gewerbe, Verkehr, andere anthropogene Nutzungen usw.) werden von der Art toleriert.

Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG<sup>27</sup> ist für das Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o.g. Art nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zudem stellen die Regelungen in Bezug auf die Gehölz-entfernungen (s.o. Höhlen-/Halbhöhlenbrüter) ebenfalls Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für die Mönchsgrasmücke dar.

### **Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft**

#### **Feldlerche:**

Die Feldlerche gilt als Brutvogel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft. Sie gilt in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen. Des Weiteren gilt sie als kulturfolgende Vogelart, die sich an Störungen angepasst hat. Sie baut jährlich neue Nester. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei dieser Vogelart nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

*Feldlerche*

Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG<sup>27</sup> ist für das Plangebiet nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die Feldlerche nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **Zug-, Rast- und Gastvögel**

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Lage am Ortsrand von Schönfließ, auch keine geeignete Fläche dar.

*Zug- Rast-  
und Gastvögel*

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG<sup>27</sup> werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **4.1.4.2 Betroffene Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten**

##### **Amphibien und Reptilien**

Innerhalb des Plangebiets wurden keine Amphibien oder Reptilien festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit für Amphibien und Reptilien nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

*im Plangebiet  
keine Amphibien  
und Reptilien*

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG<sup>27</sup> sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### Säugetiere

Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Säugetierarten festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG<sup>27</sup> werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

*keine Säugetiere im Plangebiet*

### Fledermäuse

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

*keine Fledermäuse betroffen*

### Insekten

Geschützte Insekten wurden im Bereich des Plangebiets nicht vorgefunden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

*keine Insekten betroffen*

### Weitere Arten

Da weitere Tierarten im Plangebiet nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG<sup>27</sup> ist nicht erforderlich.

*keine weiteren Tierarten betroffen*

#### 4.1.5 Bodenpotential

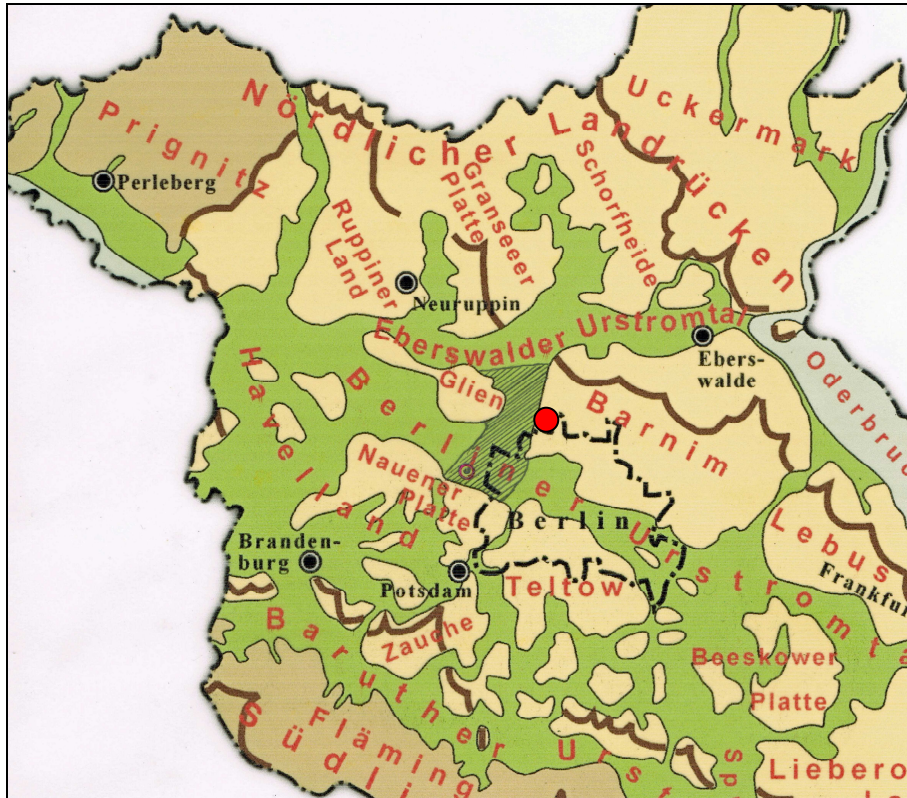
Das Plangebiet gehört innerhalb der Ostbrandenburgischen Platte geomorphologisch zur Großlandschaft *Luch-Land* welches sich zwischen *oberer und mittlerer Havel, Rhin und havelländischem großen Hauptkanal* erstreckt. Von der regionalen Lage her ist das Plangebiet dem *Westbarnim* im Grenzbereich zur Unterlandschaft *Spandau-Oranienburger-Havelniederung*<sup>63</sup> zuzurechnen. Die *Spandau-Oranienburger-Havelniederung* schließt sich im Nordwesten an den *Glien* und im Süden an die *Nauener Platte* an (Abb. 16). Sowohl die

*Geomorphologische Gliederung der Großlandschaft „Luch-Land“*

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

<sup>63</sup> SCHULTZE, Joachim, Prof. Dr. Dr.; Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik – Ergänzungsheft Nr. 257 zu „Petermanns Geographische Mitteilungen“, herausgegeben von E. Neef, Gotha 1955, S. 149.

*Nauener Platte* als auch der *Barnim* stellen kleinere Höhenzüge dar, die sich deutlich aus der umgebenden Luchlandschaft hervorheben.



**Abb. 16:** Geomorphologische Lage von Schönfließ (rote Markierung) im Grenzbereich der Spandau-Oranienburger Havelniederung (graue Schraffur) und dem Westbarnim. (Quelle RIK: gestaltet nach SCHULTZE<sup>63</sup>)

Geomorphologisch stellt das Gebiet ein stetiger Wechsel von flachwellig 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 Bereich sickerwasserbestimmter Tieflehme vor. Nach HVE sind das Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

*Geomorphologie  
der Bodenbildung*

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

*Höhenlage des  
Plangebietes*

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

*Hydrologie des  
Plangebietes*

<sup>63</sup> Ebenda, Seite 63.

Die Ausgangssubstrate der Bodenbildung im Plangebiet sind die trockenen Talsandflächen mit einer außerordentlich geringen Profildifferenzierung aus pleistozänen und holozänen Sanden. Charakteristisch für die Bodenbildung ist hier das Versickerungsregime. Es entstanden, wie auch im Plangebiet, stark gebleichte, rostfarbene Waldböden. Sowohl in der DDR-Bodenkunde als auch in der Mittelmaßstäblichen Landwirtschaftlichen Standortkennzeichnung (MMK) werden Böden solcher Standorte als ertragsarm eingestuft. Nur in den Niederungen mit oberflächennahem Grundwasser sind moorige organische Nassböden zu verzeichnen, was aber im vorliegenden Fall nicht zutreffend ist. Zu dieser Einschätzung kommt auch der Fachdienst Landwirtschaft des Landkreises Oberhavel. Er gibt die durchschnittliche Bonität der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit 25 bis 33 Bodenknoten an<sup>64</sup>.

*Ausgangssubstrate der Bodenbildung gebleichte, rostfarbene Waldböden einzustufen*

#### 4.1.6 Wasserdargebotspotential

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, bezieht sich die Beurteilung des Wasserdargebotspotentials nur auf das Grundwasser. Dabei ist zu berücksichtigen dass auf Grund der geomorphologischen Struktur im Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand von etwa 1,7 m unter Geländeoberfläche zu rechnen ist. Dies wird auch deutlich an dem sich östlich im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes befindlichen Teich. Der Teich war schon bei Errichtung des Pflanzenmarktes vorhanden und wird nur durch das Grundwasser gespeist. Er spiegelt den hohen Grundwasserstand im Gelände wider (Abb. 17). In ihn wird weder Oberflächenwasser eingeleitet, noch wird aus ihm Wasser, z.B. für Bewässerung, entnommen. Dies gilt auch für den entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, aber außerhalb des Plangebietes verlaufenden Graben, der als Vorfluter in den *Beegraben* mündet. Weitere markante Oberflächengewässer sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

*hoher Grundwasserstand spiegelt sich an einer nahe gelegenen Teichanlage wider*

Auf Grund des Flurabstandes des Grundwassers von etwa 1,7 m unter Geländeoberfläche, ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächen Grundwassers sehr hoch. Das heißt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser nicht geschützt. Dieser Umstand muss bei dem vorliegenden Planungsprinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers beachtet werden.

*Grundwasserflurabstand liegt bei 1,7 m u.OKG*

Der Pflanzenmarkt und das Plangebiet besitzen große, unversiegelte Abschnitte, vor allem im östlichen Bereich. Für den natürlichen Wasserkreislauf hat das eine gewisse Bedeutung. Die Niederschläge können direkt in den Boden versickern und tragen somit zu einer Stabilisierung des Bodenwasserhaushalts bei.

*große, unversiegelte Bereiche im Pflanzenmarkt tragen zum natürlichen Wasserkreislauf bei*

<sup>64</sup> Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft des Landkreises Oberhavel vom 14.08.2019 zum Vorentwurf 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. 02f).



**Abb. 17:** Der ca. 200 m östlich des Plangebietes, aber noch auf dem Gelände des Pflanzenmarktes, liegende Teich, der bereits vor Errichtung des Pflanzenmarktes vorhanden war. Er wird nur über das Grundwasser gespeist. In ihn wird weder Oberflächenwasser eingeleitet, noch wird Wasser, z.B. für Bewässerungszwecke, entnommen.

(Foto RIK: P1010006.JPG)

Das Planungsprinzip im Gelände des Pflanzenmarktes folgt dem Prinzip der Versickerung allen Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Das Niederschlagswasser von etwa 56 % der Verkehrsflächen und Wege wird in den Randbereichen der Versickerung zugeführt. Rund 42 % der Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt. Dies bezieht sich auf mit Schotter befestigte Stellplätze und Fahrwege.

*Versickerungsprinzip*

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachentwässerungen wird z. Zt. bei allen vorhandenen Gebäuden und Gewächshäusern über eine Rohrrigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt. Dieses Prinzip soll auch für das neue Mehrfamilienwohnhaus zur Anwendung kommen.

*Rohrrigolenversickerung*

Das Planungsprinzip zur Regenwasserableitung stellt klar, dass nur die örtliche Versickerung erfolgen kann. Dies ist dadurch begründet, weil das anfallende Niederschlagswasser nur atmosphärische Verunreinigungen und keinerlei zusätzliche Belastungen aus Lager- bzw. Produktionsprozessen enthält. Damit wird der wasserführende Grundwasserhorizont nicht durch punktuelle Einleitungen, wie z.B. durch eine Schachtversickerung, gestört. Es ist aber zu beachten, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

*keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu erwarten*



#### 4.1.7 Klimatisch-lufthygienisches Potential

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

*Mesoklima*

Aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die umliegende Kulturlandschaft, mit ihren Grünland und Ackerflächen, der *Bieselheide* und dem *Frohnauer Forst* im Südwesten und im Westen, wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Dadurch werden große Temperaturschwankungen und höhere Verdunstungsraten ausgeglichen. Auch die durchgängigen Vegetationsbestände des *Bergfelder Forstes* im Norden und dem *Kindelfließ* mit *Kindelsee* im Süden wirken gleichermaßen als Frischluftentstehungsgebiete. Ihre durchgängigen Vegetationsbestände bilden klimatisch wirksame Bereiche, die zur Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion beitragen.

*umgebende Kulturlandschaft übernimmt wichtige Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet*

Es gilt in diesem Zusammenhang auch zu bemerken, dass die im Gelände des Pflanzenmarktes in Größenordnungen vorhandene Konzentration an eingeschlagenen Großbäumen und Sträuchern die Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen des unmittelbaren Siedlungsklimas mit mildern helfen. Damit erlangen die Schau- und Verkaufsflächen des Pflanzenmarktes, allein durch ihre großflächige Anordnung und Aufstellung, eine nicht zu unterschätzende lufthygienische Bedeutung als Absorptionsfilter für Staub und Gase (Abb. 18).

*lufthygienische Bedeutung der Baumschulware*



**Abb. 18:** Die erhebliche Konzentration an Baumschulware, hier im östlichen Bereich des Pflanzenmarktes, ist in ihrer lufthygienischen Bedeutung als Absorptionsfilter nicht zu unterschätzen. (Foto RIK: P2060035.JPG)



Neben der Sauerstoffproduktion ist die Vegetation zudem in der Lage, in gewissem Umfang Immissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus der Luft zu filtern. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen *Glienicker Chaussee* (L 30), innerhalb des Siedlungsbereichs liegen siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand vor. Damit kann das Plangebiet auf Grund der Umgebungsbebauung und der vorbeiführenden Verkehrswege aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

siedlungs- und verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen

#### 4.1.8 Landschaftspotential

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

Landschaftsgenese



**Abb. 19:** Satellitenaufnahme des Landschaftsraumes um Schönfließ. Die Lage des Plangebietes ist rot markiert. Ausgedehnte Feldfluren umschließen das charakteristische Angerdorf. Östlich verläuft am Ortsrand von Nord nach Süd der *Beegraben* und ca. 800 m westlich das *Bieselfließ*. (Quelle: Google)

Wie das Satellitenbild in Abb. 19 zeigt, entwickelte sich Schönfließ als typisches Angerdorf mit einer Kirche im Zentrum. Um die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesstraße L 30 ordnen sich die ehemaligen dörflichen Hofstellen an, die heute vorwiegend als Wohngrundstücke genutzt werden. Die Randbereiche von Schönfließ sind teilweise durch neue Einfamilienhäuser gekennzeichnet.

*Schönfließ ist ein typisches Angerdorf*

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

*markante Landschaftselemente*

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

*Grünzonen*

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg befindet sich der Ort Schönfließ außerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes aber innerhalb eines stärker besiedelten Gebietes (> 500 bis 1.000 Einwohner/km<sup>2</sup>)<sup>65</sup>. Dies wird mit den Beeinträchtigungen aus den vorhandenen Straßen B 96 a und L 30 begründet. Auch liegt das Gebiet im Bereich der Warteschleife und am Rand der Einflugschneise des Flughafens Tegel (Flughöhen um die 300 m).

*laut Landschaftsprogramm gehört Schönfließ nicht zum störungsarmen Landschaftsraum*

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

*Plangebiet ist ein stark anthropogener Bereich einer Siedlungsfläche*

<sup>65</sup> Landschaftsprogramm Brandenburg, Stand Dezember 2000, Karte: Störungsarme Landschaftsräume; Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, Heinrich-Mann-Allee 103 in 14473 Potsdam, Fax: 0331 / 866 70 18, mail: pressestelle@mlur.brandenburg.de

## 4.2. Auswirkungen des geplanten Vorhabens

### 4.2.1 Auswirkungen auf das Biotoppotential

Bei der Realisierung des Planvorhabens werden im Gelände des Pflanzenmarktes durch die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses einschließlich seiner Nebenanlagen die vorhandenen Biotope nur unwesentlich verändert, allerdings mit der Ausnahme des unmittelbaren Standortes des neuen Wohnhauses. Die hier ehemals unbefestigten Stell- und Einschlagflächen für Baumschulware (Biotop 12652-2) werden nunmehr durch die Überbauung (Biotop 11250-2) mit maximal 360 m<sup>2</sup> neu versiegelt.

*Versiegelung des Standortes des neuen Mehrfamilienwohnhauses einschl. Nebenanlagen*

Ebenso wird sich der Umfang der Straßen mit Beton- und Pflasterbefestigung (Biotop 12612) am Standort des Mehrfamilienwohnhauses, bedingt durch die neue Zufahrt für PKW aus der *Glienicker Chaussee*, ausweiten.

*Versiegelung durch neue Zufahrt*

Neue Versiegelungen ergeben sich auch aus der Befestigung der vier Stellplätze für die Bewohner des neuen Mehrfamilienwohnhauses und durch die notwendigen Kurvenaufweitungen für dreiaxelige LKW, wie z.B. Feuerwehrfahrzeuge, um das Büro- und Sozialgebäude herum. Letztere sind allerdings mit etwa 40 m<sup>2</sup> nur als gering zu bewerten.

*Versiegelung durch neue Stellplätze und Aufweitung der Verkehrswege*

Die Neuversiegelungen im Umfang von 615 m<sup>2</sup> müssen nach HVE<sup>22</sup> ausgeglichen werden. Damit entstehen durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen neue und durchaus wertvolle Biotoptypen. So wird zum Beispiel durch eine 5,0 m breite, zweireihige Gehölzpflanzung aus einheimischen Arten der Standort des neuen Wohnhauses vom übrigen Pflanzenmarkt abgeschirmt. Es entsteht somit eine qualitativ nicht zu unterschätzendes neues Laubgebüsch (Biotop 071021).

*Neuversiegelungen erfordern vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen*

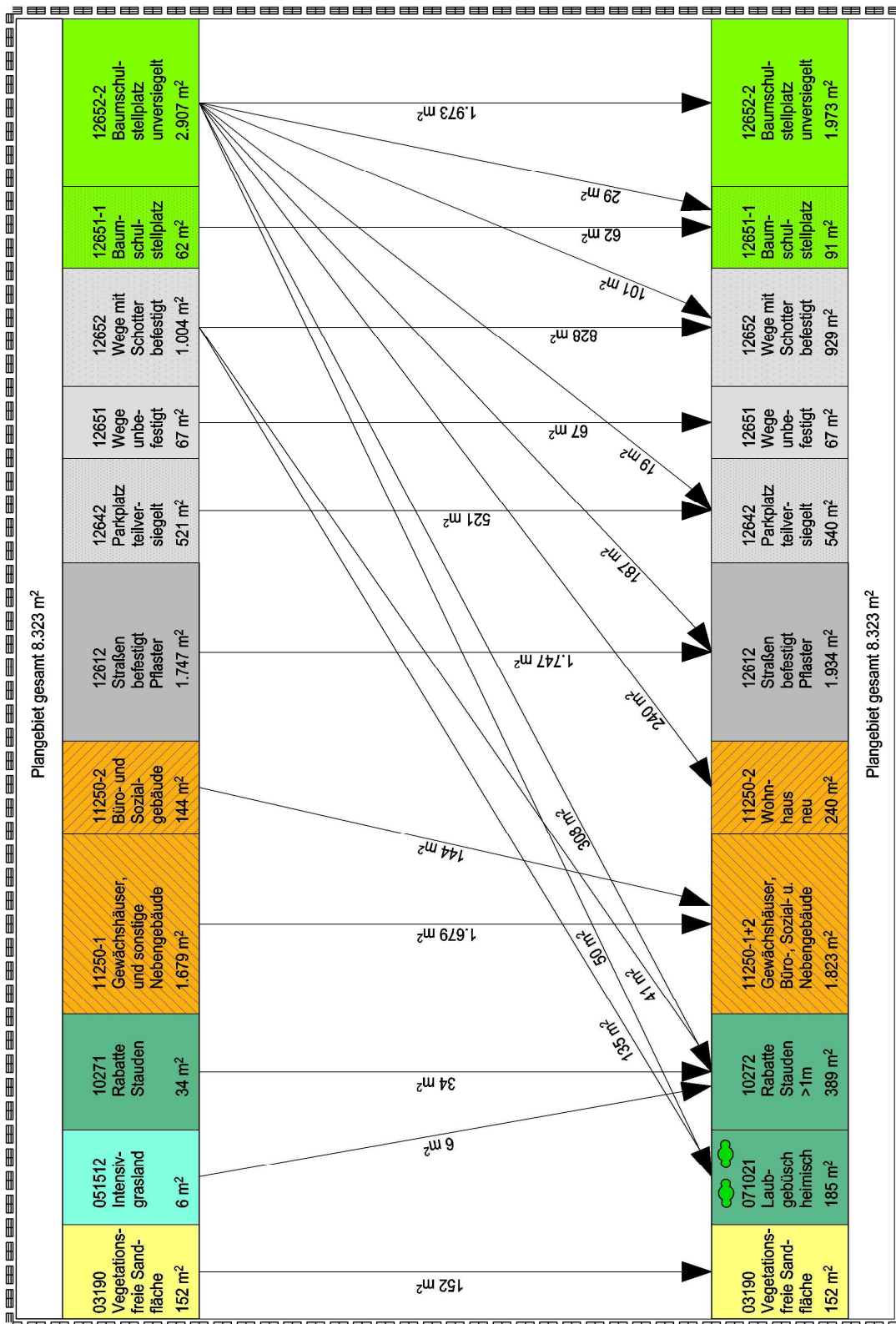
Die Tabelle 8 gibt eine Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen, hinsichtlich der Auswirkungen auf die z.Zt. vorhandenen Biototypen, wieder. Dabei wurde eine Flächenbilanzierung nach brandenburgischem Modell unter Hinzuziehung der HVE<sup>22</sup> vorgenommen. Die jeweils betroffene Flächengröße der Ausgangsbiotope die durch den Eingriff verändert und zu neuen Biototypen nach dem Eingriff werden, wurde an Hand eines Netzwerkmodells ermittelt (Abb. 20).

*Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen über ein Netzwerkmodell in Tabelle 8 ermittelt*

Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 8 zeigt, wird der Eingriff im Plangebiet weder flächenmäßig noch von der Biodiversität her ausgeglichen. **Es sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die aus naturschutzfachlichen Gründen im Plangebiet nicht als abschließende Festsetzungen getroffen werden können. Hierzu ist zur endgültigen Kompensation die Anlage einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes erforderlich.** Entsprechend der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Fläche von etwa 440 m<sup>2</sup> benötigt. Zur Verfügung steht eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Die in Frage kommende Fläche beinhaltet die Flurstücke Nr. 8, 9 und 10 der Flur 2 der Gemarkung Schönfließ.

*Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Plangebiet nicht endgültig auszugleichen*

<sup>22</sup> Ebenda, Seite 25.



**Abb. 20:** Netzwerkmodell der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Flächenwanderungen von den Ausgangsbiotopen (vor dem Eingriff) zu den Zielbiotopen (nach dem Eingriff).

Anmerkung: In der oberen Leiste sind die Ausgangsbiotope vor dem Eingriff und in der unteren Leiste die Zielbiotope nach dem Eingriff dargestellt.  
(Quelle: RIK - B. Kastner; Zeichnung K. Gerth)

Die außerhalb des Plangebietes, aber noch auf dem Betriebsgelände des Pflanzenmarktes liegende Kompensationsfläche kann nicht über eine Zuordnungsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Laut Stellungnahme des Fachbereiches Planung des Landkreises Oberhavel wäre eine solche Zuordnungsfestsetzung rechtlich bedenklich<sup>66</sup>.

*Kompensationsfläche ist nicht über Zuordnungsfestsetzung zu regeln*

Aus diesem Grunde muss die Sicherung der Ausgleichsflächen zwischen der Gemeinde und dem Bauherren im Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) geregelt werden. Darüber hinaus muss bis zum endgültigen Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes und bis zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch im Grundbuch eine dingliche Sicherung der Kompensationsfläche eingetragen sein. Andernfalls werden die Bauleitpläne nicht rechtswirksam<sup>67</sup>.

*Ausgleichsfläche ist im Durchführungsvertrag zu regeln*

In einer persönlichen Aussprache mit dem Fachbereich Naturschutz des Landkreises Oberhavel wurde die Vereinbarkeit der im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes liegenden Ausgleichsfläche mit dem Schutzstatus des LSG Westbarnim bestätigt<sup>68</sup>.

*Lage der Ausgleichsfläche ist mit dem Schutzstatus des LSG vereinbar*

Die genannte Kompensationsfläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes wird durch Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen als sogenannte „Vogelschutzpflanzung“ auf einer Fläche von 520 m<sup>2</sup> angelegt. Hierbei ist, wie bei allen anderen Neupflanzungen, der „Gemeinsame Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ zu beachten<sup>21</sup>. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m<sup>2</sup> ein „Echsenbiotop“ (Abb. 21) anzulegen. Es entstehen neue geschützte Landschaftsbestandteile.

*Kompensationsfläche Vogelschutzpflanzung und Echsenbiotop*

Die Flächengrößen der genannten Ausgleichsmaßnahmen fließen entsprechend den Hinweisen aus Pkt. 12.5 der HVE<sup>22</sup> über den Kompensationsfaktor 2:1 in die Flächenbilanz ein. Dabei werden für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus der Bodenversiegelung laut Tabelle HVE „Böden allgemeiner Funktionsausprägung“ zu Grunde gelegt.

*Kompensationsfaktor zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen*

<sup>66</sup> 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).

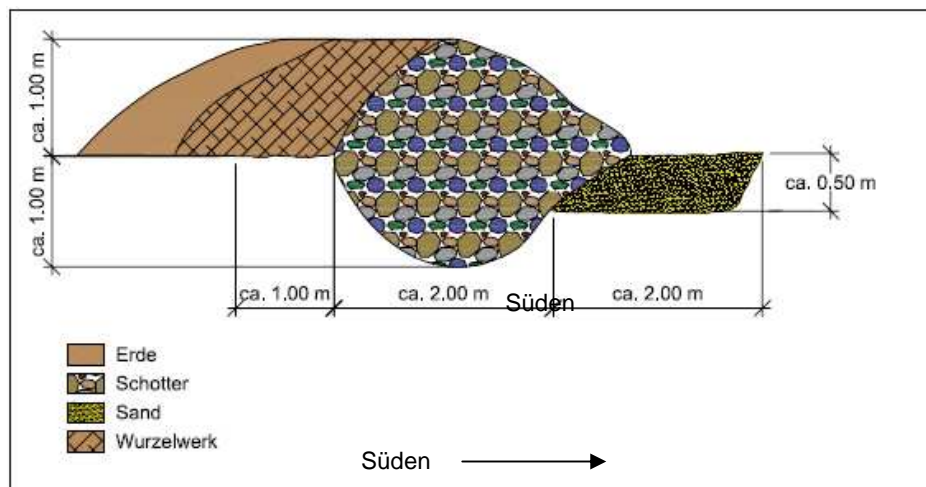
<sup>67</sup> Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Naturschutz vom 14.08.2019; Adolf-Dechert-Straße 1 in 16515 Oranienburg; Bearbeiter: Frau Olsdorf, Tel.: 03301/601-3649, Fax: 03301/601-3640, Mail: Asja.Olsdorff@oberhavel.de (siehe Reaktionsliste: Lfd. Nr. 02a) sowie die Aktennotiz zur 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).

<sup>68</sup> 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).

<sup>21</sup> Ebenda, Seite 22.

<sup>22</sup> Ebenda, Seite 25.





**Abb. 21:** Querschnitt durch einen Steinriegel für Echsenbiotope.  
(Zeichnung: RIK - Daniela Gaede)

**Tabelle: 8** Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biototypen nach Brandenburgischem Modell (Flächenbewertung).

Tabelle 8

| Biotop vor dem Eingriff  | Art des Eingriffs   | Biotop nach dem Eingriff durch:<br>V: Vermeidung<br>M: Minimierung<br>A: Ausgleich<br>E: Ersatz                                | Bilanz des Eingriffs (Biotopwertigkeit) |                      |                      |                      |
|--|---|--|---|----------------------|----------------------|----------------------|
|  |   |  | $F4 = F1 - F2 + F3$<br>$F5 = F4 - F1$   |                      |                      |                      |
| Code und Bezeichnung   |   | Code und Bezeichnung   | Ausgangsfläche                          | Abgangsfläche        | Zugangsfläche        | Bilanzfläche         |
| Ausgangsfläche:<br>F1<br>m <sup>2</sup>  | Eingriffsfläche:<br>F2<br>m <sup>2</sup>  | Anrechnungsfläche:<br>F3 = F2 x KF Kompensationsfaktor<br>m <sup>2</sup>   | F1<br>m <sup>2</sup>                    | F2<br>m <sup>2</sup> | F3<br>m <sup>2</sup> | F5<br>m <sup>2</sup> |
| 03190<br>Vegetationsfreie Sandfläche.<br>F 1 = 152 m <sup>2</sup>                        | Kein Eingriff   | 03190<br>V: Erhaltung der vegetationsfreien Sandfläche auf einer Fläche von: 152 m <sup>2</sup> .                              | 152                                     |                      |                      |                      |
| 051512<br>Intensivgrasland, frischer Standort.<br>F 1 = 6 m <sup>2</sup>                 | Umwandlung zur gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m.<br>F 2 = 6 m <sup>2</sup>  | 10272<br>M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m.<br>F 3 = 6 x 1,0 = 6 m <sup>2</sup>   | 6                                       | 6                    | 6                    |                      |
| 10271<br>Gärtnerische Fläche mit Rabatte und Stauden h: < 1 m<br>F 1 = 34 m <sup>2</sup> | Umwandlung zur Gärtnerisch gestalteten Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m.<br>F 2 = 34 m <sup>2</sup> | 10272<br>M: Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m.<br>F 3 = 34 x 1,0 = 34 m <sup>2</sup> | 34                                      | 34                   | 34                   |                      |

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

|  |   |  |       |     |     |  |
|--|---|--|-------|-----|-----|--|
| 11250-1<br>Baumschulen,<br>Erwerbs-<br>gartenbau, hier<br>Gewächshäuser<br>und sonstige<br>Nebengebäude.<br><br>F 1 = 1.679 m <sup>2</sup> | Kein Eingriff   | 11250-1+2<br>Baumschulen, Erwerbs-<br>gartenbau, hier Gewächs-<br>häuser und sonstige Neben-<br>gebäude auf einer Fläche<br>von 1.679 m <sup>2</sup> .                                   | 1.679 |     |     |  |
| 11250-2<br>Büro- und<br>Sozialgebäude.<br><br>F 1 = 144 m <sup>2</sup>   | Kein Eingriff   | 11250-1+2<br>Baumschulen, Erwerbs-<br>Gartenbau, hier Gewächs-<br>häuser und sonstige Neben-<br>gebäude auf einer Fläche<br>von 144 m <sup>2</sup> .                                     | 144   |     |     |  |
| 12612<br>Straßen mit<br>Asphalt oder<br>Beton, hier<br>Betonpflaster.<br><br>F 1 = 1.747 m <sup>2</sup>                                    | Kein Eingriff   | 12612<br>Straßen mit Asphalt oder<br>Betondecken, hier<br>Betonpflaster auf einer<br>Fläche von 1.747 m <sup>2</sup> .   | 1.747 |     |     |  |
| 12642<br>Parkplätze,<br>teilversiegelt,<br>hier mit Schotter-<br>rasen befestigt.<br><br>F 1 = 521 m <sup>2</sup>                          | Kein Eingriff   | 12642<br>Parkplätze, teilversiegelt,<br>hier mit Schotterrasen<br>befestigt auf einer Fläche<br>von: 521 m <sup>2</sup> .  | 521   |     |     |  |
| 12651<br>Wege,<br>unbefestigt<br><br>F 1 = 67 m <sup>2</sup>   | Kein Eingriff   | 12651<br>Wege, unbefestigt auf einer<br>Fläche von 67 m <sup>2</sup> .   | 67    |     |     |  |
| 12652<br>Weg mit wasser-<br>durchlässiger<br>Befestigung,<br>hier mit Schotter-<br>rasen befestigt.<br><br>F 1 = 1.004 m <sup>2</sup>      | Kein Eingriff   | 12652<br>Erhaltung vorhandener Wege<br>mit wasserdurchlässiger<br>Befestigung, hier Schotter-<br>rasen im Umfang von 828 m <sup>2</sup> .  | 1.004 |     |     |  |
|  | Umwandlung einer Teilfläche<br>des Weges mit wasserdurch-<br>lässiger Befestigung in ein<br>Laubgebüsch, heimische<br>Arten.<br><br>F 2 = 135 m <sup>2</sup>  | 071021<br>A: Laubgebüsch, heimische<br>Arten auf einer Fläche<br>von: 135 m <sup>2</sup> .<br><br>F 3 = 135 x 2 = 270 m <sup>2</sup>   |       | 135 | 270 |  |
|  | Umwandlung einer Teilfläche<br>des Weges mit wasserdurch-<br>lässiger Befestigung zu einer<br>gärtnerisch gestalteten<br>Fläche, hier Rabatte mit<br>Stauden und Sträuchern<br>h: > 1 m.<br><br>F 2 = 41 m <sup>2</sup> | 10272<br>A: Gärtnerisch gestaltete<br>Fläche, hier Rabatte mit<br>Stauden und Sträuchern<br>h:> 1 m auf einer Fläche<br>von: 41 m <sup>2</sup><br><br>F 3 = 41 x 1,0 = 41 m <sup>2</sup> |       | 41  | 41  |  |

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite



Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

|   |   |   |       |     |     |  |
|---|---|---|-------|-----|-----|--|
| 12652-1<br>Baumschulstellplatz mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen.<br><br>F 1 = 62 m <sup>2</sup> | Kein Eingriff   | 12651-1<br>V: Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen auf einer Fläche von 62 m <sup>2</sup> .     | 62    |     |     |  |
| 12652-2<br>Baumschulstellplatz, Stellfläche unversiegelt.<br><br>F 1 = 2.907 m <sup>2</sup>                             | Kein Eingriff   | 12652-2<br>V: Erhaltung der vorhandenen Fläche als Stellplatz für Baumschulware, Stellfläche unversiegelt auf einer Fläche von: 1.973 m <sup>2</sup> .                                | 2.907 |     |     |  |
|   | Umwandlung einer Teilfläche in ein Laubgebüsch, heimischer Arten.<br><br>F 2 = 50 m <sup>2</sup>  | 071021<br>A: Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von: 50 m <sup>2</sup> .<br><br>F 3 = 50 x 1,0 = 50 m <sup>2</sup>   |       | 50  | 50  |  |
|   | Umwandlung einer Teilfläche in eine gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern<br>h: > 1 m.<br><br>F 2 = 308 m <sup>2</sup> | 10272<br>A: Gärtnerisch gestaltete Fläche, hier Rabatte mit Stauden und Sträuchern<br>h: > 1 m auf einer Fläche von: 308 m <sup>2</sup> .<br><br>F 3 = 308 x 1,0 = 308 m <sup>2</sup> |       | 308 | 308 |  |
|   | Umwandlung einer Teilfläche für das neue Mehrfamilienwohnhaus.<br><br>F 2 = 240 m <sup>2</sup>  | 11250-2<br>Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf einer Fläche von 240 m <sup>2</sup> .  |       | 240 |     |  |
|   | Umwandlung einer Teilfläche in Straßen und Wege mit Betonpflaster.<br><br>F 2 = 187 m <sup>2</sup>  | 12612<br>Straßen und Wege mit Betonpflaster auf einer Fläche von: 187 m <sup>2</sup>  |       | 187 |     |  |
|   | Umwandlung einer Teilfläche in Parkplätze, teilversiegelt, mit Schotterrasen befestigt.<br><br>F 2 = 19 m <sup>2</sup>                                  | 12642<br>Neuanlage von Parkplätzen, teilversiegelt, hier mit Schotterrasen befestigt auf einer Fläche von: 19 m <sup>2</sup> .  |       | 19  |     |  |
|   | Umwandlung einer Teilfläche in Wege mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier mit Schotterrasen befestigt.<br><br>F 2 = 101 m <sup>2</sup>             | 12652<br>Neuanlage von Wegen mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen auf einer Fläche von 101 m <sup>2</sup> .   |       | 101 |     |  |
|   | Umwandlung einer Teilfläche zum Baumschulstellplatz mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen.<br><br>F 2 = 29 m <sup>2</sup>            | 12652-1<br>Neuanlage Baumschulstellplatz mit wasser-durchlässiger Befestigung, hier Schotterrasen auf einer Fläche von: 29 m <sup>2</sup> .   |       | 29  |     |  |

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

| Biotop vor dem Eingriff                 | Art des Eingriffs                        | Biotop nach dem Eingriff durch:<br>V: Vermeidung<br>M: Minimierung<br>A: Ausgleich<br>E: Ersatz | Bilanz des Eingriffs (Biotopwertigkeit) |                      |                      |                      |
|---|--|---|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Code und Bezeichnung                    |  | Code und Bezeichnung  | Ausgangsfläche                          | Abgangsfläche        | Zugangsfläche        | Bilanzfläche         |
| Ausgangsfläche:<br>F1<br>m <sup>2</sup> | Eingriffsfläche:<br>F2<br>m <sup>2</sup> | Anrechnungsfläche:<br>F3 = F2 x KF Kompensationsfaktor<br>m <sup>2</sup>                        | F1<br>m <sup>2</sup>                    | F2<br>m <sup>2</sup> | F3<br>m <sup>2</sup> | F5<br>m <sup>2</sup> |
| <b>Bilanzsumme</b>                      |  |   | <b>8.323</b>                            | <b>1.150</b>         | <b>709</b>           | <b>- 441</b>         |

**Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen**

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

Ende der Tabelle

Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 8 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 m<sup>2</sup> nach dem brandenburgischen Modell ein positiver Ausgleich des des Biotopwertes.

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

## **4.2.2 Auswirkungen auf das Artenpotential einschließlich der Konfliktbewältigung**

### **4.2.2.1 Avifauna**

#### **Höhlen- und Halbhöhlenbrüter:**

Bei Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden oder bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen sind vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen.

*Höhlen- und  
Halbhöhlen-  
brüter*

Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen. Das kann durch Aufhängen von Nistkästen oder Schwalbennistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb der neu anzupflanzenden Heckenzüge erfolgen.

In Bezug auf die im Plangebiet anzutreffenden höhlenbrütenden Vogelarten wird empfohlen, in die neuen Strauch- und Baumpflanzungen alle 10 m entsprechend geeignete Unterschlupf- und Nistgelegenheiten aufzuhängen. Im vorliegenden Fall entspricht das, vor Anfang der neuen Brutperiode, drei Nistkästen im Plangebiet und noch einmal drei Nistkästen auf der Kompensationsfläche anzubringen.

#### **Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze:**

Mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es längerfristig gesehen für alle gehölzbrütenden Vogelarten zu einer Verbesserung ihrer Lebensräume, da umfangreiche Neupflanzungen von Feldgehölzhecken erfolgen. So wird z.B. das neu zu errichtende Mehrfamilienwohnhaus durch eine zweireihige, 5 m breite Gehölzpflanzung vom übrigen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes abgeschirmt. Auch die Anlage einer gesonderten Vogelschutzpflanzung, auf der im östlichen Betriebsgelände zugeordneten Ausgleichsfläche, kommt dem Anliegen entgegen.

*Baum- und  
Buschbrüter*

#### **Bodenbrüter für Wälder und Gehölze sowie Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen:**

Auch für diese Vogelarten kommt es auf Grund der Neuanlage von geschlossenen Hecken- und Buschpflanzungen zu einer Verbesserung der Situation. Dies wird insbesondere auf der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes der Fall sein. Die hier anzulegende „Vogelschutzpflanzung“ wird für diese Vogelarten eine Verbesserung bringen.

*Bodenbrüter und  
Brutvögel der  
Wälder, Hecken  
und Gehölze*

#### **Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft:**

Entsprechend der Spezifik des Lebensraumes werden diese Vogelarten nur außerhalb des Plangebietes in der südlich gelegenen Feldflur bzw. ihren Randbereichen gefunden werden. Hier fungieren die Ruderal-

*Brutvögel des  
Offenlandes*

streifen, entlang des *Reitweges*, als offene Sukzessionsbereiche. Eine Beeinflussung des Lebensraumes für diese Brutvögel ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

Bei **Gehölzentfernungen** ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist (Vegetationsperiode). Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so sind hier ein Antrag auf Baumfällung, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG<sup>27</sup> von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals von einem Fachmann überprüfen zu lassen. Im vorliegenden Fall der Realisierung des Mehrfamilienwohnhauses sind aber Gehölzentfernungen im Sinne des BNatSchG nicht notwendig.

*Gehölz-  
entfernungen*

Eine spezielle **Bauzeitenregelung** dient dem Schutz der vorhandenen höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten. Sie ist in Bezug auf Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden zu sehen. So sind an den Gebäuden mit vorhandenen Brutplätzen jegliche Bau- und Abrisstätigkeiten im Zeitraum 01. März bis 15. September des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten in den Innenräumen sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn sind die jeweiligen Gebäude von einem Fachmann überprüfen zu lassen.

*Bauzeiten-  
regelung*

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an diesen Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, weil die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o.g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG<sup>27</sup> für diese Vogelart zu stellen.

Bei Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden oder bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen sind vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme** zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen oder Schwalbennistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am

*vorgezogene  
Ausgleichs-  
maßnahmen*

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebietes bzw. auf der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes).

#### 4.2.2.2 Amphibien und Reptilien, hier Zauneidechse

Innerhalb des Plangebietes wurden bisher keine Amphibien und Reptilien gefunden. Es ist aber trotzdem auf diese vor und während der Baumaßnahmen zu achten. Anlagebedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen in Bezug auf die Zauneidechse können nur bei Baufeldfreimachungen durch Abschieben des Oberbodens, den Rückbau von Gebäuden und Befestigungen bzw. Neuversiegelung und dem dadurch bedingten Entfernen potentieller Quartiere bzw. Lebensräume erfolgen.

*keine Vorkommen  
gesichtet, trotzdem  
auf Amphibien und  
Reptilien achten*

Auf Grund der **Bautechnologie** sind Beeinträchtigungen für die Zauneidechsen beherrschbar. Beeinträchtigungen der Zauneidechsen erfolgen nur **baubedingt** im engen zeitlichen Rahmen und mit Hilfe von Ausgleichsmaßnahmen sind diese konfliktfrei zu lösen.

*Beeinträchtigung  
der Zauneidechsen  
ist zu lösen*

Vor Baubeginn ist das jeweilige Baufeld zu **Begehen** und auf das Vorhandensein von Zauneidechsen zu kontrollieren. Sollte der Baubeginn in den Zeitraum der Winterruhe fallen, so entfällt die Begehung.

*Begehung*

Sollten bei den noch durchzuführenden Frühjahrsbegehungen des Plangebietes durch den Fachbiologen Zauneidechsen festgestellt werden, so müssen diese in das vorher anzulegende „Echsenbiotop“ umgesiedelt werden. Damit die Reptilien aber nicht aus dem Biotop unkontrolliert entweichen können, ist letzteres mit einem Reptilienschutzzaun aus undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm zu umgeben. Am Boden ist der Zaun so zu befestigen, dass ein Hindurchschlüpfen der Tiere in die Baubereiche nicht möglich ist.

*Umsiedlung in  
das Echsenbiotop*

Die **Umsiedlung** erfolgt vor Beginn der Baumaßnahme durch Fangen der einzelnen Individuen im Zeitraum 01. März bis spätestens 31. August des Jahres. Vorzugsweise erfolgt die Absammlung der Zauneidechsen im Zeitraum zwischen Anfang April und Ende Mai und sollte vor Beginn der Eiablage abgeschlossen sein. Werden bereits im März Temperaturen über 15°C über einen Zeitraum von mind. 2 bis 3 Tagen erreicht, so ist bereits zu diesem Zeitpunkt mit der Absammlung zu beginnen. Gegebenfalls kann die Absammlung auch im Sommer nach dem Schlupf der Jungtiere und vor Beginn der Winterruhe der Männchen im Zeitraum zwischen Anfang Juli und Ende August vorgenommen werden. Das Fangen erfolgt mittels Hand- und/oder Schlingenfang durch qualifiziertes Fachpersonal. Hierzu werden vor dem Fang eventuelle Aufwüchse bzw. abgestellte und eingeschlagene Baumschulware in den abzusammelnden Bereichen entfernt.

*Fangen der  
Zauneidechsen*

Zusätzlich wird der gesamte Eingriffsbereich mehrmals auf das Vorhandensein von weiteren Zauneidechsen streifenförmig abgesucht. Werden weitere Zauneidechsen festgestellt, so werden diese ebenfalls wie oben beschrieben eingefangen. Die einzelnen gefangenen Individuen werden sofort in das neue Ersatzhabitat (Echsenbiotop) der Kompensationsfläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes umgesetzt. Der vorher

*Umsiedlung der  
Zauneidechsen*

aufgestellte Reptilienschutzzaun verhindert ein Rückwandern der Tiere in den Eingriffsbereich. Der Reptilienschutzzaun bleibt bis zum Ende der Baumaßnahmen bestehen. Danach kann er abgebaut werden.

Im Echsenbiotop sind mindestens zwei Steinriegel von jeweils 5 m<sup>2</sup> Größe anzulegen. Die Haufen sind U-förmig mit der Öffnung nach Süden auszurichten und in Brotlaibform anzulegen (vergl. Abb. 21 auf Seite 73). Die Höhe der Haufen hat max. 1 m zu betragen. Das Stein- oder Schottermaterial hat eine unterschiedliche Korngröße aufzuweisen. Als Deckschicht sind kleine Steine zu verwenden. Der Fuß- bzw. Randbereich ist mit Erdstoffüllungen zu umgeben. Die Stein- oder Schotterhaufen sind vor Beginn der Baumaßnahme anzulegen. Des Weiteren sind innerhalb dieses Echsenbiotops zwei Totholzhaufen von jeweils 6 m<sup>2</sup> Größe als Unterschlupf für Zauneidechsen anzulegen. Die Höhe der Totholzhaufen sollte 1,5 m nicht überschreiten.

*Struktur und  
Aufbau der  
Echsenbiotope*

Als Material kann das Astwerk gerodeter Gehölze verwendet werden. Zusätzlich sind insgesamt drei Sandlinsen zur Eiablage mit einer Größe von 1 bis 2 m<sup>2</sup> im räumlichen Zusammenhang zu den Stein- und Totholzhaufen anzulegen. Die Haufen und Sandlinsen sind in der Vegetationszeit ab April des Jahres jeweils einmal monatlich zu pflegen. Hierzu sind die Haufen und Sandlinsen, einschließlich eines 2 m breiten Umgebungstreifens, schonend mit einem Freischneider oder einer Sense zu mähen. Um ein Verletzen oder Töten der Tiere zu vermeiden, darf die Schnitthöhe der Vegetation 10 cm nicht unterschreiten. Somit werden die Stein- und Totholzhaufen sowie die Sandlinsen, einschließlich eines 2 m breiten Umgebungstreifens, in der Vegetationszeit monatlich einmal gepflegt, so dass ein Zuwachsen vermieden wird. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die örtliche Echsenpopulation zu erreichen, auch wenn letztere in diesem Bereich bisher noch nicht vorhanden ist.

Bei Umsetzung der o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme zur Anlage der Echsenbiotope, werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG<sup>27</sup> nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

#### **4.2.2.3 Säugetiere**

Im Interesse der Vermeidung von Wildverbiss an der Baumschulware wird die Einzäunung ohne den sonst üblichen Mindestbodenabstand montiert. Daraus ergibt sich eine Trennwirkung für Kleinsäuger, die damit vom für sie interessanten „Nahrungshabitat Baumschule“ abgehalten werden.

*Trennwirkung  
der Einzäunung*

Der Stab- oder Maschenabstand der geplanten Einzäunung sollte mindestens 5 cm betragen, um bei der Avifauna Anflugopfer zu vermeiden. Es sind stark visuell negativ wirkende, helle Zaunanstriche bzw. -beschichtungen zu vermeiden. Weitere naturschutzfachliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.



#### 4.2.2.4 Fledermäuse

Die Vor- und Nachbegehungen ergaben bisher keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Es sind deshalb keine weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

*Fledermäuse*

#### 4.2.2.5 Insekten und Käfer

Es sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

*Insekten/Käfer*

#### 4.2.2.6 Weitere Arten

Es sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

*weitere Arten*

### 4.2.3 Weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung und Konfliktminderung

Das BNatSchG<sup>27</sup> verpflichtet den Verursacher in § 15 im Falle eines Eingriffs in Natur und Landschaft „vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen“. Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sollten deshalb weitere Maßnahmen der Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminderung beachtet werden:

*Pflicht zum  
Ausgleich  
aller Eingriffe  
in Natur und  
Landschaft*

#### Bewirtschaftungsauflagen:

Besondere Bewirtschaftungsauflagen sind im Plangebiet nicht notwendig, da der Pflanzenmarkt als Baumschule ohnehin den Prinzipien der biologischen Wirtschaftsweise folgt.

*Bewirtschaftungsauflagen  
nicht notwendig*

#### Niederschlagswasser:

Das von den Gebäuden und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung des neuen Mehrfamilienwohnhauses ist, wie bei den bereits vorhandenen Dachflächen der Gebäude des Pflanzenmarktes, über eine Rohrrigolenversickerung dem Grundwasser zuzuführen.

*Versickerung  
Niederschlag*

#### Boden- und Grundwasserschutz:

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet. Es werden im Pflanzenmarkt vorzugsweise biologische Pflanzenstärkungsmittel eingesetzt.

*Grundwasserschutz*

<sup>27</sup> Ebenda, Seite 29.

## Maßnahmen zur Verminderung von Lichtemissionen:

Nach der vorliegenden Planung ist eine nächtliche Beleuchtung des Plangebietes schon aus Sicherheitsgründen notwendig. Dabei sind laut Lichtleitlinie<sup>69</sup> folgende Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

*Lichtemissionen*

- Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum, z.B. Natriumdampf- bzw. LED-Lampen.
- Verwendung von staubdichten Leuchten.
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen.
- Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

### 4.2.4 Auswirkungen auf das Bodenpotential

In der Regel werden bei allen Baumaßnahmen im Plangebiet umfangreiche Hoch-, Tief- und Straßenbaumaßnahmen notwendig. Im vorliegenden Fall der Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses beschränken sich diese Maßnahmen auf den nordwestlichen Bereich des Plangebietes, wo das neue Wohnhaus errichtet wird. Hier wird, einschließlich der neuen Zufahrt aus der *Glienicker Chaussee*, eine Fläche von etwa 615 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Das entspricht etwa 7,3 % der Planbereichsfläche. Dagegen nehmen sich die Abbruchmaßnahmen mit etwa 215 m<sup>2</sup>, was rd. 2,6 % der Planbereichsfläche entspricht, eher bescheiden aus (Tabelle 9).

*Neuversiegelungen beschränken sich auf den nordwestlichen Teil des Planbereiches*

Diese Neuversiegelungen sind auch unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass bereits bei der Errichtung der Gewächshäuser und Gebäude des Pflanzenmarktes, damals eine Fläche von rd. 5.264 m<sup>2</sup>, der ursprünglichen Funktion entzogen und damit die natürliche Bodenstruktur nachteilig verändert wurde. Dies bezieht sich sowohl auf die bodenphysikalischen Eigenschaften wie z.B. die Verringerung der Wasserspeicherkapazität durch die Zerstörung des Bodengefüges als auch auf die ablaufenden chemischen Vorgänge im Boden. So wurde das Nährstoffspeichervermögen und auch die Austauschkapazität durch Schädigung des Sorptionskomplexes beeinträchtigt. Des Weiteren wurde die Mikrobiologie, die für einen gesunden Boden notwendig ist, negativ beeinflusst.

*die natürliche Bodenstruktur wurde bereits bei Errichtung des Pflanzenmarktes nachhaltig gestört*

Die Tabelle 9 zeigt, dass 67,5 % der Planbereichsfläche durch alte und neue Überbauung versiegelt wird. Unter Berücksichtigung der Versiegelungsfaktoren ergibt sich eine Nettoversiegelung von 67,5 %, wovon

<sup>69</sup> Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen - Licht-Leitlinie vom 18. Januar 2001 (ABl. Brbg. S. 137), zuletzt geändert am 12. Oktober 2011.

der größte Teil mit 52,8 % auf die vorhandene Überbauung des Pflanzenmarktes entfällt. Nur 4,8 % der Nettoversiegelung werden durch das neue Mehrfamilienwohnhaus mit seinen Nebenanlagen beansprucht.

**Tabelle 9:** Entwicklung des Versiegelungsgrades für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen auf die Planbereichsfläche 1.)

Tabelle 9

| Flächenart | Fläche<br>vorher | Versie-<br>gelung<br>Abbruch | Versie-<br>gelung<br>neu | Versiegelungsbilanz          |        |                             | Nettoversiegelung         |                                   |
|------------|------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
|            |                  |                              |                          | Brutto-<br>versie-<br>gelung | Faktor | Netto-<br>versie-<br>gelung | für<br>Pflanzen-<br>markt | für<br>Mehr-<br>familien-<br>haus |
|            |                  |                              |                          |                              |        |                             |                           |                                   |

|  |              |              |              |               |          |              |              |  |              |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|----------|--------------|--------------|--|--------------|
| <b>Planbereich insgesamt</b>                             | <b>8.323</b> |              |              |               |          |              |              |  |              |
| Neues Wohnhaus:<br>Hauptanlagen                          | -            | -            | 240          | 240           | 1        | 240          |              |  | 240          |
| Neues Wohnhaus:<br>Nebenanlagen                          |              |              | 120          | 120           | 1        | 120          |              |  | 120          |
| Gewächshäuser/<br>sonst.Nebengebäude                     | 1.679        | -            | -            | 1.679         | 1        | 1.679        | 1.679        |  | -            |
| Büro- und<br>Sozialgebäude                               | 144          | -            | -            | 144           | 1        | 144          | 144          |  | -            |
| Straßen mit Beton,<br>Betonpflaster u.a.                 | 1.747        | 93           | 160          | 1.814         | 1        | 1.814        | 1.814        |  | -            |
| Parkplätze als<br>Schotterflächen                        | 521          | 21           | 40           | 540           | 0,5      | 270          | 230          |  | 40           |
| Wege,<br>unbefestigt                                     | 67           | -            | -            | 67            | 0,25     | 17           | 17           |  | -            |
| Wege als<br>Schotterflächen                              | 1.004        | 86           | 11           | 929           | 0,5      | 465          | 465          |  | -            |
| Stellplätze Baumschul-<br>ware, Schotterfläche           | 62           | 15           | 44           | 91            | 0,5      | 45           | 45           |  | -            |
| Stellplatz Baumschul-<br>ware, unversiegelt              | 2.907        | -            | -            | -             | 0        | -            | 0            |  | -            |
| Vegetationsfreie<br>Sandflächen                          | 152          | -            | -            | -             | 0        | -            | 0            |  | -            |
| Zierbeete, Rabatten,<br>Staudenflächen                   | 34           | -            | -            | -             | 0        | -            | 0            |  | -            |
| Intensivgrasland,<br>artenarm                            | 6            | -            | -            | -             | -        | -            | 0            |  | -            |
| <b>Summe</b>   | <b>8.323</b> | <b>215</b>   | <b>615</b>   | <b>5.624</b>  | <b>-</b> | <b>4.794</b> | <b>4.394</b> |  | <b>400</b>   |
| <b>Versiegelung in Prozent<br/>der Planbereichsgröße</b> | <b>100 %</b> | <b>2,6 %</b> | <b>7,3 %</b> | <b>67,5 %</b> | <b>-</b> | <b>57,6</b>  | <b>52,8</b>  |  | <b>4,8 %</b> |

1.) Anmerkung: Die jeweiligen Flächenanteile wurden mit dem Zeichenprogramm „Spirit“ graphisch ermittelt.

#### 4.2.5 Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential

Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Es sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer betroffen. Das Niederschlagswasser wird nicht verunreinigt, es verbleibt durch Versickerung vor Ort vollständig im Plangebiet und beeinflusst die Grundwasserbildungsrate nicht.

*keine Aus-  
wirkung auf  
Grundwasser-  
neubildung*

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser wäre nach dem Wasserhaushaltsgesetz<sup>14</sup> durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig. Im vorliegenden Fall wird das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen unmittelbar über Rohrrigolentunnel der Versickerung zugeführt. Dieses Planungsprinzip wurde bereits in der Vergangenheit bei allen Gebäuden des Pflanzenmarktes erfolgreich angewandt (Abb. 22).

*das Niederschlagswasser wird im Plan-  
gebiet der  
Versickerung  
zugeführt*

Die Entwässerung der befestigten Verkehrsflächen erfolgt durch Randversickerung und über eine wasserdurchlässige Befestigungsvariante, z.B. Schotterrassen bei Stellplätzen.



**Abb. 22:** Direkteinleitung der Dachflächenentwässerung in eine Rohrrigole, hier die Südostecke des Büro- und Sozialgebäudes.  
(Foto RIK: P1010020.JPG)

#### 4.2.6 Auswirkungen auf Oberflächengewässer

Wie bereits ausgeführt, ist in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ein parallel der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufender Graben vorhanden. Letzterer gilt als Gewässer II. Ordnung und trägt die Bezeichnung L 052002 und mündet als Vorfluter in den *Beegraben* (siehe auch Abb. 19 auf Seite 68). Der Graben unterliegt der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes (§ 79 Abs. 1 Nr.2 BbgWG<sup>36</sup>). Für die Unterhaltungsarbeiten wird der nördliche Uferrandstreifen benötigt, so dass die nördliche Plangebietsgrenze die Arbeiten nicht behindert<sup>70</sup>.

*keine Einleitung  
in Oberflächen-  
gewässer*

<sup>14</sup> Ebenda, Seite 19.

<sup>36</sup> Ebenda, Seite 34.

<sup>70</sup> Stellungnahme des Wasser und Bodenverbandes „Schnelle Havel“ vom 18.06.2019 zum Vorentwurf 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).

Zu beachten ist der Schutz des Gewässerrandstreifens nach § 38 WHG<sup>14</sup>. 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 bei der Realisierung des Planvorhabens bzw. auch beim normalen Betrieb des Pflanzenmarktes nicht zu.

*besonderer  
Schutz der  
Gewässerrand-  
streifen*

Ein weiteres Oberflächengewässer ist der im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes vorhandene kleine Teich (siehe auch Pkt. 4.1.6 auf Seite 65). Da das Planungsprinzip im Gelände des Pflanzenmarktes bei allen Niederschlagswässern die örtliche Versickerung ist, erfolgen auch bei diesem Teich keine diesbezüglichen Einleitungen. Auch wird aus dem Teich kein Wasser, z.B. für Bewässerung, entnommen.

*vorhandener  
kleiner Teich*

#### **4.2.7 Auswirkungen auf das klimatisch- lufthygienische Potential**

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

*Mesoklima*

Von besonderer Bedeutung ist dagegen die dem Siedlungsklima entgegen wirkende Frischluftbildung der umliegenden Grünland- und Ackerflächen, insbesondere der *Bieselheide* und dem *Frohnauer Forst* im Südwesten und im Westen des Plangebietes. Auch die Vegetationsbestände des *Bergfelder Forstes* im Norden und dem *Kindelfließ* mit *Kindelsee* im Süden wirken als Frischluftentstehungsgebiete.

*Frischluft-  
entstehungs-  
gebiete*

Es bleibt also festzustellen, dass das durch den Siedlungsbereich klimatisch ungünstig beeinflusste Mesoklima des Plangebietes durch Luftaustauschprozesse zwischen der nach Südwesten und nach Westen geöffneten Landschaft gemildert wird. Eine negative Beeinflussung des Mesoklimas ist bei einer Realisierung des geplanten Mehrfamilienwohnhauses auf dem Gelände des Pflanzenmarktes nicht zu befürchten. Nicht zuletzt auch durch die intensive Durchgrünung mit Baumschulware, wird das Mesoklima verbessert.

*Luftaustausch-  
prozesse*

#### **4.2.8 Auswirkungen auf das Landschaftspotential**

Die wesentlichen Elemente des Landschaftspotentials sind die Natürlichkeit, die Vielfältigkeit, die Eigenart und die Harmonie. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB<sup>1</sup> sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Belange der

*Elemente des  
Landschafts-  
potentials*

<sup>14</sup> Ebenda, Seite 19.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei werden die auf das Landschaftspotential aufbauenden Nutzungen, wie die Erholung, dem Schutzgut Mensch zugeordnet.

Bezüglich des Ist-Zustandes, der aus der bereits vorhandene Bebauung des Pflanzenmarktes resultiert, wurden im Abschnitt 4.1.8 auf Seite 68 diesbezügliche Ausführungen gemacht. Die Realisierung des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Gelände des Pflanzenmarktes wird dagegen keine weiteren negativen Auswirkungen auf das gegenwärtige Landschaftsbild haben. Der Eingriff beschränkt sich auf den südlichen Ortsrand. Hier sind die Blickbeziehungen aus der Landschaft durch die bereits jetzt vorhandene Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Schönfließ gekennzeichnet. Gleichzeitig werden die Blickbeziehungen aus der Landschaft auf die Bebauung durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und Grünzüge gemildert.

*Mehrfamilienwohnhaus stört durch die Ortsrandlage das Landschaftsbild nur unwesentlich*

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB<sup>1</sup> sind in der Bauleitplanung auch die Kultur- und Sachgüter, die von den Planungen berührt werden, zu berücksichtigen.

Es ist unstrittig, dass das Plangebiet zu keinem denkmalgeschützten Bereich gehört. Im Plangebiet sind auch keine archäologischen Bodendenkmale bekannt. Trotzdem ist das Vorhandensein unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen. Die Baubetriebe sind vom Vorhabensträger auf die Möglichkeit des Auftretens von archäologischen Funden und in diesem Fall auf die gesetzliche Meldepflicht nach § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes<sup>39</sup> hinzuweisen.

*Plangebiet gehört keinem denkmalgeschützten Bereich an*

Hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit von Sachgütern ist in erster Linie die Einzäunung des Plangebietes zu nennen. Dies dient dem Schutz vor Vandalismus und Diebstahl sowie der Verhinderung von Wildverbiss an der Baumschulware.

*Einzäunung dient Schutz vor Diebstahl und Wildverbiss*

#### **4.2.10 Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen**

Der Mensch ist in der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB<sup>1</sup> ausdrücklich in seinem Bezug auf die menschliche Gesundheit genannt. In diesem Zusammenhang wären insbesondere die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen zu beurteilen. Besondere Emissionen, die vom neuen Mehrfamilienwohnhaus ausgehen, sind aber nicht zu erwarten.

*es sind keine besonderen Emissionen zu erwarten*

---

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

<sup>39</sup> Ebenda, Seite 35.



#### 4.2.10.1 Geräuschemissionen

Besondere Geräuschemissionen sind nur bei der Errichtung des neuen Mehrfamilienwohnhauses zu erwarten. Der damit im Zusammenhang stehende Baulärm ist aber nur vorübergehender Natur und demzufolge hinnehmbar. Auf der anderen Seite müssen die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses die Lärmimmissionen aus dem Erwerbsgartenbau der Baumschule des Pflanzenmarktes hinnehmen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG<sup>31</sup>), genauer gesagt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm<sup>32</sup>), legt die Grenzwerte für das hier vorhandene Dorf- und Mischgebiet tagsüber (6 bis 22 Uhr) mit 60 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) mit 45 dB(A) fest (siehe Tabelle 4 auf Seite 31). Die Einhaltung dieser Grenzwerte dürfte für eine Baumschule einschließlich des Pflanzenmarktes zu keiner Zeit ein Problem darstellen.

*Geräuschemissionen sind vom Wohnhaus nicht zu erwarten*

*Grenzwerte der TA-Lärm*

Es wird aber an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die nahe gelegene *Glienicker Chaussee* mit ca. 2.500 Kraftfahrzeugen pro Tag eine gewisse Lärmvorbelastung darstellt, die in der Genehmigungsplanung des künftigen Mehrfamilienwohnhauses zu berücksichtigen ist. Die in ca. 1,5 km Entfernung verlaufende Eisenbahnlinie Berlin-Oranienburg dürfte auf Grund der Entfernung und des Bewuchs- bzw. Bebauungsdämpfungsmaßes nicht zur Lärmvorbelastung beitragen.

*Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm*

Es empfiehlt sich, wegen der nahegelegenen *Glienicker Chaussee* im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des neuen Mehrfamilienwohnhauses einen diesbezüglichen Schallschutznachweis durch ein autorisiertes Ingenieurbüro erarbeiten zu lassen. In diesem Nachweis werden eventuelle Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen nach DIN 4109-1<sup>9</sup> nachgewiesen.

*Einschätzung des Außenlärmpegels für weiterführende Planungen*

#### 4.2.10.2 Elektromagnetische Strahlung

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

*keine elektromagnetische Strahlung zu erwarten*

Auch sind elektromagnetische Felder aus den Wechselrichtern der Photovoltaik-Elemente nicht zu erwarten, weil diese durch eingebaute 50 Hz-Transformatoren galvanisch von der übrigen Solaranlage getrennt sind. Werden Wechselrichter ohne galvanische Trennung

*keine elektromagnetische Strahlung aus Wechselrichtern*

<sup>31</sup> Ebenda, Seite 31.

<sup>32</sup> Ebenda, Seite 31.

<sup>9</sup> Ebenda, Seite 17.

eingesetzt, 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.

#### 4.2.10.3 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 Bauordnung (BbgBO)<sup>6</sup> dies 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.

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

Beim heutigen Stand der Technik werden bei Solarmodulen weniger als 9 % des gesamten eingestrahlichten 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.

#### 4.2.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB<sup>1</sup> sind in der Bauleitplanung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, dem Menschen und den Kulturgütern zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall betrifft das in erster Linie das Zusammenspiel zwischen den durch das Vorhaben unmittelbar beeinflussten Biotopen und den außerhalb des Vorhabengebietes vorhandenen Biotoptypen, die sogenannte **Biotopvernetzung**. Diese ist durch die Einzäunung eingeschränkt, weil der üblicherweise einzuhaltende Mindestbodenabstand von 15 cm aus Gründen der Vermeidung von Wildverbiss bei der Baumschulware nicht eingehalten werden kann. Dies ermöglicht nicht,

*Biotopvernetzung*

---

<sup>6</sup> Ebenda, Seite 17.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

dass Kleinsäuger unter dem Zaun hindurchschlüpfen, um die für sie interessanten Nahrungshabitate in der Baumschule aufzusuchen.

Eine weitere Wechselwirkung, auf die erfahrungsgemäß die Fachbereiche Gesundheit der Landkreise hinweisen, bezieht sich auf die Trinkwasserhygiene. Nach der Trinkwasserverordnung<sup>71</sup> sind Inbetriebnahmen bzw. Veränderungen an Wasserversorgungsanlagen spätestens vier Wochen vorher dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Trinkwasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Infektionsschutzgesetzes<sup>72</sup> entspricht.

*Trinkwasser-  
hygiene*

Eine andere Wechselwirkung die hier genannt werden muss, betrifft die Realisierungsphase des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. So ist für den Bau des Mehrfamilienwohnhauses die Gestellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinators für die Planung und die Ausführung des Bauprojektes notwendig. Nach den §§ 2 und 3 der Baustellenverordnung<sup>73</sup> ist eine entsprechende Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt schriftlich zu melden.

*Sicherheits-  
und Gesund-  
heitsschutz-  
Koordinator*

#### **4.2.12 Sonstige Umweltbelange**

Gemeint sind in diesem Sinne insbesondere die ergänzenden Vorschriften im Sinne des § 1a des BauGB<sup>1</sup>. Hierunter fällt vor allem der Aspekt des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden. Dabei wird auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme stillgelegter Baulichkeiten und städtebaulicher Nachverdichtungen verwiesen. Gerade dem letzten Aspekt wird im vorliegenden Fall der Realisierung des Mehrfamilienwohhauses auf dem Gelände des Pflanzenmarktes Rechnung getragen.

*BauGB  
orientiert auf  
schonenden  
Umgang mit  
Boden*

Ein anderer wichtiger Aspekt der sonstigen Umweltbelange ist der Rückbau bzw. eine anderweitige Nutzung bei Aufgabe des Vorhabens, z.B. bei Insolvenz des Vorhabenträgers. Dieser Fall muss auf jeden Fall im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt sein. Wobei darauf zu verweisen ist, dass eine Rückbauklausel bei Wohnungsbauvorhaben im städtebaulichen Vertrag eher ungewöhnlich ist, da ein Wohnhaus immer noch entsprechend verkauft werden kann.

*Rückbau-  
klausel*

<sup>71</sup> Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934).

<sup>72</sup> Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz – IfSG) vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Februar 2020 (BGBl. I S. 148).

<sup>73</sup> Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966).

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9

### 4.3 Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

Entsprechend der Anlage 1 nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB<sup>1</sup> muss der Umweltbericht eine zusammenfassende Darstellung der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen enthalten. Dieser Nachweis erfolgt in Tabelle 10.

**Tabelle 10:** Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung.

Tabelle 10

| Schutzgut bzw. Potential | Art des Eingriffs  | Gegenmaßnahme<br>V: Vermeidung<br>M: Minimierung<br>A: Ausgleich<br>E: Ersatz  | Bilanz und Einschätzung des Ausgleichs   |
|--------------------------|--|--|--|
| <b>Biotoppotential</b>   | Eingriff in das Biotop 051512 – Intensivgraslandgrasland auf einer Fläche von 6 m <sup>2</sup><br><br>Umwandlung in eine gärtnerische Fläche mit Stauden und Sträuchern h: >1 m im Umfang von:<br><br>6 m <sup>2</sup>                                   | M: Neues Biotop 10272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h:> 1 m auf einer Fläche von:<br><br>6 m <sup>2</sup>   | Der Eingriff wird flächen- und wertmäßig ausgeglichen. Es ergeben sich keine Defizite    |
|                          | Eingriff in das Biotop 10271 – Gärtnerische Fläche mit Bodendeckern h:< 1 m.<br><br>Umwandlung in eine gärtnerische Fläche mit Stauden und Sträuchern h: > 1 m im Umfang von:<br><br>34 m <sup>2</sup>   | M: Neues Biotop 10272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h :> 1 m auf einer Fläche von:<br><br>34 m <sup>2</sup>   | Der Eingriff wird flächen- und wertmäßig ausgeglichen. Es ergeben sich keine Defizite    |
|                          | Eingriff in das Biotop 12652 – Weg, wasser-durchlässig befestigt durch Umwandlung in die Biotope 071021 (Laubgebüsch) und das Biotop 10272 (Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern auf einer Fläche von 176 m <sup>2</sup> . | Kein Eingriff, weitere Nutzung des vorhandenen Weges in wasserdurchlässiger Befestigung auf einer Restfläche von:<br><br>828 m <sup>2</sup><br><br>A: Neues Biotop 071021 – Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von:<br><br>135 m <sup>2</sup> | Nach HVE-Kompensationsfaktor für Entsiegelung:<br><br>F 3 = 135 x 2 = 270 m <sup>2</sup> |

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 9.

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p><b>Noch Biotoppotential</b></p>            | <p>Von der Ausgangsfläche 1.004 m<sup>2</sup> verbleiben nach Abzug von 176 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche noch 828 m<sup>2</sup> als Restfläche unverändert bestehen.<br/>1.004 m<sup>2</sup></p>  | <p>A: Neues Biotop 10 272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: &gt; 1 m auf einer Fläche von:<br/>41 m<sup>2</sup></p>   | <p>Es ergibt sich insgesamt aus diesen Eingriffen ein flächenmäßiges Plus von 135 m<sup>2</sup> (Entsiegelung). (Siehe auch Tabelle 7).</p> |
|   | <p>Eingriff in das Biotop 12652-2 – Stellplatz für Baumschulware, unversiegelte Fläche durch Umwandlungen in neue Biotop: 071021, 10272, 11250-2, 12612, 12642, 12652 und 12652-1.<br/><br/>Von der Ausgangsfläche 2.907 m<sup>2</sup> verbleiben nach Abzug von 934 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche noch 1.973 m<sup>2</sup> als Restfläche unverändert bestehen.<br/>2.907 m<sup>2</sup></p> | <p>Kein Eingriff, weitere Nutzung der vorhandenen und unversiegelten Stellfläche für Baumschulware auf einer Restfläche von:<br/>1.973 m<sup>2</sup><br/><br/>A: Neues Biotop 071021 – Laubgebüsch, heimische Arten auf einer Fläche von:<br/>50 m<sup>2</sup><br/><br/>A: Neues Biotop 10 272 – Gärtnerisch gestaltete Fläche (Rabatte) mit Stauden und Sträuchern h: &gt; 1 m auf einer Fläche von:<br/>308 m<sup>2</sup><br/><br/>Neues Biotop 11250-2 – Mehrfamilienwohnhaus auf einer Fläche von:<br/>240 m<sup>2</sup><br/><br/>Neues Biotop 12612 – Straßen mit Betonpflaster auf einer Fläche von:<br/>187 m<sup>2</sup><br/><br/>Neues Biotop 12642 – Parkplätze mit Schotter, teilversiegelt, auf einer Fläche von:<br/>19 m<sup>2</sup><br/><br/>Neues Biotop 12652 – Weg, wasserdurchlässig befestigt auf einer Fläche von:<br/>101 m<sup>2</sup><br/><br/>Neues Biotop 12652-1 – Stellfläche für Baumschulware auf teilversiegelter Fläche von:<br/>29 m<sup>2</sup></p> | <p>Es ergibt sich aus diesen Eingriffen flächenmäßig ein Defizit von 576 m<sup>2</sup>. (Siehe auch Tabelle 7).</p>                         |
| <p><b>Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen</b></p> | <p>Im Plangebiet: Neuanpflanzung von Insgesamt 7 Stck. mittelkronigen Bäumen an der Nord- und Westgrenze.</p>  | <p>A: 7 x Neuanpflanzung von mittelkronigen Bäumen lt. Pflanzliste nach HVE.</p>  | <p>Gewertete Kompensationsfläche:<br/>7 x 25 = 175 m<sup>2</sup>.</p>   |

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <p><b>Noch Biotoppotential - zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen</b></p> | <p>Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes, Flur 2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schönfließ, lt. rechtlicher Bindung im Durchführungsvertrag mit dinglicher Sicherung im Grundbuch.</p> <p>Eingriff in das Biotop 071022 – Laubgebüsch, nicht heimische Arten auf einer Fläche von:<br/>520 m<sup>2</sup></p> | <p>A: Neues Biotop 0711021 – Laubgebüsches als „Vogelschutzpflanzung“ aus heimischen Laubholzarten auf einer Fläche von 520 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 520:260<br/>260 m<sup>2</sup></p>   | <p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 260 m<sup>2</sup>. (Siehe auch Tabelle 7).</p>  |
|  | <p>Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes, Flur 2, Flurstücke 8, 9 und 10 der Gemarkung Schönfließ, lt. rechtlicher Bindung im Durchführungsvertrag mit dinglicher Sicherung im Grundbuch.</p> <p>Eingriff in das Biotop 03190 – offene Sandfläche auf einer Fläche von:<br/>110 m<sup>2</sup></p>                   | <p>A: Neues Biotop 11161 – Echsenbiotop auf einer Teilfläche von 110 m<sup>2</sup></p> <p>Kompensationsfaktor nach HVE: 2:1 = 110:55<br/>55 m<sup>2</sup></p>   | <p>Es ergibt sich bei dieser Maßnahme ein Flächenplus von 55 m<sup>2</sup>. (Siehe auch Tabelle 7).</p>   |
|  |  |   | <p>Die Eingriffe in die Biotoppotentiale werden durch die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es entsteht insgesamt ein Flächenplus von 49 m<sup>2</sup>. (Siehe auch Tabelle 7).</p>  |
| <p><b>Artenschutz</b></p>  | <p>Kaum nennenswerte Gebüschrodungen und dadurch evtl. Verlust von Brutplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten für Brutvögel.</p>  | <p>V: Evtl. Baumfällarbeiten und Gebüschrodungen dürfen nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.</p> <p>E: Neuanlage von Heckenzügen und Feldgehölzpflanzungen in einer Größenordnung von 745 m<sup>2</sup> und dadurch Schaffung von neuen Brut- und Ruheplätzen.</p> <p>A: Neupflanzung von 7 Stck. mittelkroniger Bäume und damit Schaffung von neuen Brut- und Ruheplätzen.</p> | <p>Wichtige Festsetzung zum Schutz der Brutpflege.</p> <p>Wichtige Ersatzmaßnahme zur Neuanlage von Hecken- und Gebüschpflanzungen, auf 745 m<sup>2</sup>, die es so vorher nicht gab.</p> <p>Wichtige Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes.</p> |

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite



Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

|                                 |  |   |   |
|---------------------------------|--|---|---|
|                                 |  | A: Neuanlage eines Echtsenbiotops auf einer Fläche von 110 m <sup>2</sup> und damit Schaffung eines neuen Lebensraumes  | Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.   |
|                                 |  | A: Schaffung von zusätzlichen Nistplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten alle 10 m in den neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen bis diese eine ausreichende Wuchshöhe haben.   | Wichtige Ersatzmaßnahme mit der neue Nistplätze und Unterschlupfmöglichkeiten geschaffen werden.  |
| <b>Nahrungshabitate</b>         | Eingriff durch notwendige Einzäunung des Plangebietes gegen Vandalismus und Diebstahl, damit mögliche Störung der Biotopvernetzung.  | V: Empfohlene Maschenweite bzw. Stababstand bei der Einzäunung von 5 cm.<br><br>Kein Freiraum zwischen Zaununterseite und Geländeoberfläche, üblicherweise werden hier 15 cm festgesetzt.   | Maßnahme zur Vermeidung von Anflugopfern bei Vögeln.<br><br>Die Biotopvernetzung ist dadurch für Kleinsäuger gestört, da diese nicht mehr unter dem Zaun hindurch schlüpfen können. Die Maßnahme ist notwendig, um möglichem Wildverbiss bei der Baumschulware entgegen zu wirken.  |
| <b>Bodenpotential</b>           | Entsiegelung durch Abbruchmaßnahmen, vorwiegend bei Verkehrsflächen in einer Größenordnung von:<br><br>215 m <sup>2</sup><br><br>Neuversiegelung durch Bau eines Mehrfamilienwohnhauses sowie durch neue Verkehrsflächen in einer Größenordnung von:<br><br>615 m <sup>2</sup> | Die Entsiegelungsflächen sind fachplanerisch zu vernachlässigen. Sie betragen nur 2,6 % der Planbereichsfläche und tragen damit nicht zur potentiellen Verbesserung des Regenerierungsprozesses strukturgeschädigter Böden bei.<br><br>Unter Berücksichtigung der Entsiegelung beträgt die effektive Neuversiegelung 400 m <sup>2</sup> . | Neuversiegelungsrate beträgt nur 7,3 % der Planbereichsfläche und ist zu tolerieren. Es verbleibt aber ein quantitatives und qualitatives Defizit, dass durch Kompensationsmaßnahmen nach HVE auszugleichen ist (siehe Biotoppotential, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen). Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen (siehe auch Tabelle 7) verbleibt kein Defizit. |
| <b>Wasserdargebotspotential</b> | Keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer im Plangebiet betroffen.   |   |   |
|                                 | Vorhandene Versiegelung plus neu hinzukommende Versiegelung minus Abbruchfläche:<br><br>5.624 m <sup>2</sup>   | M: Das gesamte Niederschlagswasser verbleibt im Entstehungsgebiet und wird über Randversickerung bzw. über Rohrigole der örtlichen Versickerung zugeführt. Die Vorzugsfläche beträgt:<br><br>5.624 m <sup>2</sup>   | Es verbleibt aus dieser Maßnahme kein Flächendefizit.   |

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p><b>Klimatisch-lufthygienisches Potential</b></p> | <p>Auf Grund der Vorprägung des Plangebietes mit seiner vorhandenen Bebauung wird das Mikroklima schon jetzt negativ beeinträchtigt.</p>   | <p>M: Rd. 58 % der Plangebietsfläche sind nach Realisierung des VB-Planes versiegelt. Zusammen mit den umgebenden Frischluftentstehungsgebieten der Kulturlandschaft und der intensiven Durchgrünung des Plangebietes wird der Verschlechterung des Mikroklimas entgegen gewirkt. Auch die Baumschulware trägt mit ihrer weitläufigen Aufstellung zur Verbesserung bei.</p> | <p>Die Realisierung des Vorhabens bedingt keine signifikante Verschlechterung des Mikroklimas.</p>  |
| <p><b>Landschaftspotential</b></p>                  | <p>Das neue Mehrfamilienwohnhaus fügt sich in die Ortsrandbebauung ein und hat damit keinen unmittelbar prägenden Bezug zum Landschaftsbild.</p>   | <p>M: Die vorhandene Bebauung des Plangebietes erhält, zusammen mit dem Mehrfamilienwohnhaus, eine intensive Durchgrünung aus heimischen Laubgehölzen.</p>  | <p>Es ist davon auszugehen, dass die Gesamtheit der grünordnerischen Maßnahmen die künftigen Beeinträchtigungen des Landschaftspotentials mildern werden.</p>   |
| <p><b>Kultur und sonstige Sachgüter</b></p>         | <p>Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt</p> <p>Die Gesamtheit der baulichen Anlagen einschließlich der zum Verkauf bestimmten Baumschulware ist vor Vandalismus und Diebstahl zu schützen.</p>   | <p>M: Das Plangebiet ist durch eine 1,5 m hohe Zaunanlage (Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) einzuzäunen. Dabei wird kein Mindestbodenabstand zugelassen.</p>  | <p>Die Festlegung keinen Mindestbodenabstand zuzulassen, wirkt dem Hindurchschlüpfen der Kleinsäuger (Biotopvernetzung) entgegen. Diese Maßnahme ist dem möglichen Wildverbiss an der Baumschulware geschuldet.</p> |
| <p><b>Gesundheit des Menschen</b></p>               | <p>Mögliche gesundheits-schädigende Emissionen können bei der Realisierung des Mehrfamilienwohnhauses nicht auftreten.</p> <p>Es gelten die für Dorf- und Mischgebiete geltenden Grenzwerte der TA-Lärm.</p> <p>Elektromagnetische Strahlungen und Blendwirkungen sind auszuschließen.</p> <p>Ein Erholungspotential ist nicht relevant.</p> | <p>M: Es empfiehlt sich für den Vorhabenträger vor Erarbeitung der Genehmigungsunterlagen für das Wohnhaus ein entsprechendes Schallschutzgutachten, nicht zuletzt auch wegen des Verkehrs (2.500 KfZ/Tag) auf der Glienicker Chaussee, anfertigen zu lassen.</p>   | <p>Unter Berücksichtigung der Einhaltung der TA-Lärm sind keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen für den Menschen zu erwarten.</p>   |

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>Wirkungsgefüge Wechselwirkungen</b> | Mögliche Beeinträchtigung der Biotopvernetzung durch die Einzäunung des Plangebietes. | M: Durch die Maschenweite von 5 cm werden Anflugopfer bei Vögeln vermieden.<br><br>Die fehlende Bodenfreiheit des Zaunes wirkt der Biotopvernetzung entgegen.              | Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren gravierenden Beeinträchtigungen entstehen.                     |
| <b>Sonstige Umweltbelange</b>          | Sorgsamer Umgang mit Grund und Boden.   | M: Als Vorhabenfläche wird ein bereits durch Bebauung vorgeprägter Standort am südlichen Ortsrand verwendet. Es wird also kein neuer Grund und Boden in Anspruch genommen. | Maßnahme entspricht genau den Festlegungen der Landesplanung.   |
|  | Rückbau   | Im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ist eine Rückbauverpflichtung bzw. eine anderweitige Verwertung des Mehrfamilienwohnhauses aufzunehmen.    | Diese Verpflichtung sichert den Fall einer Insolvenz des Vorhabenträgers ab (Vermeidung einer Investruine). |

Ende der Tabelle

## 5 Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring

Die messtechnische Erfassung des Plangebietes erfolgte sowohl durch eine Ingenieurvermessung als auch durch eine fotografische Bestandsaufnahme. Dabei wurden Topographische Karten der *Landesvermessung und Geobasisinformation des Landes Brandenburg* und das *automatisierte Liegenschaftskataster des Landes* verwendet. Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Westbarnim wurde, nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (Ö.b.V.) in die Ingenieurvermessung übertragen. Die Erfassung der Vegetation erfolgte auf der Grundlage von Satellitenbildern und eigener Kartierung durch RIK<sup>74</sup> und durch mehrfache Begehung des Plangebietes durch einen Fachbiologen, der für den Entwurf ein entsprechendes Umweltgutachten fertigte<sup>41</sup>.

*Messtechnische Verfahren zur Bestandsaufnahme des Plangebietes*

Das Vorhaben lässt auf Grund seiner fehlenden Emissionen und Altlasten mit hoher Wahrscheinlichkeit keine unvorhersehbaren Auswirkungen erwarten. Es ist deshalb kein speziell auf das Vorhaben ausgerichtetes Monitoring notwendig.

*Monitoring nicht notwendig*

<sup>74</sup> Bilddokumentation zur Bestandsaufnahme vom 16.02. und vom 09.11.2018 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“, OT Schönfließ; RIK – Kontaktoffice DL Bertram Kastner, Gartenstraße 5 b in 16827 Alt Ruppín, Tel: 03391/77 13 80, Fax: 03391/77 13 81, Funk: 0176/617 455 57.

<sup>41</sup> Ebenda, Seite 38.

## 6. Zusammenfassung

Gemäß den Festlegungen des Baugesetzbuches ist bei einem Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem gesonderten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Inhalte des Umweltberichtes in der Anlage 1 zum BauGB aufgelistet und im Umweltbericht entsprechend abzuarbeiten.

Der Bauherr beabsichtigt als Vorhabensträger auf dem Betriebsgelände des *Schönfließer Pflanzenmarktes* ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten zu errichten. Eine Wohneinheit ist dabei für ihn selbst als Wohnsitz vorgesehen, zwei weitere sind im Zuge der Personalbindung als Mitarbeiterwohnungen gedacht. Da diese Baumaßnahme dem Sinne nach dem Bauen im Außenbereich und damit dem § 35 BauGB zuzuordnen ist, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

Eine wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den OT Schönfließ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es empfiehlt sich die Planfläche künftig als „Sondergebiet Pflanzenmarkt“ (SO Pflanzenmarkt) auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt für beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren.

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

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

Die jetzige Nutzungssituation des Plangebietes ist durch die gewerblich genutzte Fläche des Erwerbsgartenbaubetriebes, hier im speziellen Fall für eine Baumschule und einen Gartenfachmarkt, gekennzeichnet. Neben einer großen Glashalle als Verkaufshaus existieren noch zwei weitere Gewächshäuser. 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. Die künftige Nutzungssituation des Plangebietes wird durch die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Wohnhauses für drei Familien nördlich des vorhandenen Büro- und Sozialgebäudes gekennzeichnet sein. Die übrige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird nicht verändert.

Die Gesamtplanung des Vorhabens ist so angelegt, dass auch perspektivisch die Bestandsgebäude baurechtlich über den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der adäquaten Änderung des Flächennutzungsplanes gesichert werden.

Letzten Endes stellt der Neubau des Mehrfamilienwohnhauses nur eine Verdichtung der vorhandenen Baustruktur des Pflanzenmarktes dar, so dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Es wird für das Baufeld des geplanten Mehrfamilienwohnhauses keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben. Vielmehr wird die **maximale Gebäudegrundfläche**, untergliedert nach Haupt- und Nebenanlage, festgesetzt. Ebenso werden für die Baufelder der Bestandsgebäude des Pflanzenmarktes jeweils nur maximale Gebäudegrundflächen vorgegeben.

Die Grünordnungsplanung folgt **nicht** dem Prinzip, dass die Eingriffsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden können. Eine fachlich sinnvolle Kompensierung der Eingriffsmaßnahmen ist nach der HVE auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur außerhalb möglich. Zur Verfügung steht hierfür eine Fläche im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes. Auf der in Frage kommenden Fläche sind auf etwa 520 m<sup>2</sup> standortgerechte Feldgehölze aus einheimischen Pflanzen lt. Pflanzliste als „Vogelschutzpflanzung“ anzulegen. Des Weiteren ist auf der in Frage kommenden Kompensationsfläche auf 110 m<sup>2</sup> ein „Echsenbiotop“ zu errichten.

Alle grundlegenden Grünordnungsmaßnahmen sind nur in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bindungen für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung enthalten. Sie werden im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur inhaltlich beschrieben. Dies bezieht sich sowohl auf die Abschirmung des neuen Mehrfamilienwohnhauses durch eine 5 m breite, zweireihige Gehölzpflanzung vom übrigen Gelände des Pflanzenmarktes als auch auf die Neuanpflanzung von 7 Stck. mittelkroniger Bäume im Gelände des Pflanzenmarktes. Rund 32,4 % des Planbereiches sind als festgesetzte Grünfläche zu werten.

Entsprechend den Geobasisinformationen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) gehört der Ortsteil Schönfließ zum Großschutzgebiet (GSG) des *Naturparks Barnim*. Bestandteil des Naturparks ist auch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Westbarnim*. Letzteres umschließt den Ortsteil Schönfließ vollständig, klammert aber die Ortslage und das Plangebiet selbst aus. Das Plangebiet gehört nicht zum Europäischen Schutzgebietsystem 2000, welches Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) umfasst. Diese Schutzgebiete befinden sich alle in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet, so dass irgendwelche Beeinflussung dieser durch das Planvorhaben auszuschließen ist.

Eine vegetationskundliche Kartierung erfolgte für den Planbereich durch Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2018. Einer Auswertung dieser Kartierung zu Folge kann eingeschätzt werden, dass das Vorkommen von Pflanzen die in der „Roten Liste des Landes Brandenburg“ aufgeführt sind im Plangebiet nicht gegeben ist.

Ebenso wie die vegetationskundliche Bestandsaufnahme erfolgte eine faunistische Erkundung des Plangebietes durch mehrere Begehungen im Zeitraum von März bis Juli 2018 und einer Nachkontrolle 2019. Die Bestandsaufnahme umfasste dabei Avifauna, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Säugetiere und Insekten. Die Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte durch Verhören der Vogelstimmen bzw. durch Sichtung. Die Auswertung der faunistischen Bestandsaufnahme ergab, dass im Plangebiet außer der Bachstelze keine weiteren Brutvögel vorgefunden wurden. Des Weiteren wurde im Plangebiet die Amsel als Nahrungsgast kartiert. Das Fehlen von Brutvögeln im Plangebiet erklärt sich mit der intensiven Nutzung bei den vorhandenen Gehölzen, die als Baumschulware einer ständigen Bewegung und Veränderung unterworfen sind. Dadurch hat das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Brutvögel.

An Hand der weiteren Einschätzung zum Artenschutz ist festzustellen, dass für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, wie Bachstelze, Haussperling, Kohlmeise und Star, sich durchaus eine Betroffenheit ergeben kann. Im Plangebiet wurde bei den Begehungen aber nur eine Bachstelze nachgewiesen. Um hier einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen des Nistplatzes bzw. des Brutreviers vermieden werden. So ist bei Gehölzentfernungen im Plangebiet zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist.

Zum Schutz der höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten sind bei Bauarbeiten an Gebäuden mit festgestellten Nistplätzen vor Baubeginn die alten Nistplätze zu entfernen. Es sind vor Beginn der neuen Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen bzw. das Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verloren gegangenen Brutplatz 1 Nistkasten aufzuhängen. Bachstelze, Blaumeise, Haussperling und Star hatten im Plangebiet keine Brutplätze und Reviere, so dass hier kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG erkennbar ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star, unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar.

Für die Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze, wie Amsel und Ringeltaube, kommt es mit Realisierung des Planvorhabens längerfristig gesehen zu einer Verbesserung ihrer Lebensräume, da umfangreiche Neupflanzungen von Feldgehölzhecken erfolgen. Ein Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG ist im Plangebiet nicht erfüllt. Auch für die Bodenbrüter der Wälder und Gehölze sowie Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen, wie Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke, kommt es auf Grund der Neuanlage von geschlossenen Hecken- und Buschpflanzungen zu einer Verbesserung der Situation. Dies wird insbesondere auf der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes der Fall sein. Die hier anzulegende „Vogelschutzpflanzung“ wird für diese Vogelarten eine Verbesserung bringen.

Entsprechend der Spezifik des Lebensraumes der Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft, wie z.B. Feldlerche, werden diese Vogelarten nur außerhalb des Plangebietes in der südlich gelegenen Feldflur bzw. ihren Randbereichen auftreten. Hier fungieren die Ruderalstreifen entlang des *Reitweges* als offene Sukzessionsbereiche. Eine Beeinflussung des Lebensraumes für diese Brutvögel ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Lage am Ortsrand von Schönfließ, auch keine geeignete Fläche dar.

Innerhalb des Plangebiets wurden bisher keine Amphibien und Reptilien gefunden. Es ist aber trotzdem auf diese vor und während der Baumaßnahmen zu achten. Anlagebedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen in Bezug auf die Zauneidechse können nur bei Baufeldfreimachungen durch Abschieben des Oberbodens, den Rückbau von Gebäuden und Befestigungen bzw. Neuversiegelung und dem dadurch bedingten Entfernen potentieller Quartiere bzw. Lebensräume erfolgen. Auf Grund der Bautechnologie sind Beeinträch-



tigungen für die Zauneidechsen beherrschbar. Beeinträchtigungen der Zauneidechsen erfolgen nur baubedingt im engen zeitlichen Rahmen, und mit Hilfe von Ausgleichsmaßnahmen sind diese konfliktfrei zu lösen. Sollten bei den noch durchzuführenden Frühjahrsbegehungen des Plangebietes durch den Fachbiologen Zauneidechsen festgestellt werden, so müssen diese in ein vorher anzulegendes „Echsenbiotop“ umgesiedelt werden. Das Echsenbiotop wird als 110 m<sup>2</sup> große Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes errichtet.

Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Säugetierarten festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Im Interesse der Vermeidung von Wildverbiss an der Baumschulware wird die Einzäunung ohne den sonst üblichen Mindestbodenabstand montiert. Daraus ergibt sich eine Trennwirkung für Kleinsäuger, die damit vom für sie interessanten „Nahrungshabitat Baumschule“ abgehalten werden.

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Auch wurden keine geschützten Insekten gefunden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht beschreibt und wertet aber auch die Auswirkung der geplanten Maßnahmen auf die menschliche Gesundheit. Er weist nach, dass die Geräuschmissionen durch ein Schallschutzgutachten vor der Genehmigungsplanung des Mehrfamilienwohnhauses zu überprüfen sind. Bezüglich der eventuell auf Dachflächen der Gebäude aufzubringenden Photovoltaik-Anlagen weist der Umweltbericht auf die Unbedenklichkeit der elektromagnetischen Strahlung und eventueller Blendwirkungen hin.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung des geplanten Mehrfamilienwohnhauses die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu verantworten sind. Wie die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, werden die Eingriffsmaßnahmen durch die zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dabei erfolgt der endgültige Ausgleich außerhalb des Plangebietes aber noch im Gelände des Pflanzenmarktes. Als Kompensationsfläche steht hierzu im östlichen Betriebsgelände des Pflanzenmarktes eine Fläche von 520 m<sup>2</sup> für eine „Vogelschutzpflanzung“ und 110 m<sup>2</sup> für die Anlage eines „Echsenbiotopes“ zur Verfügung. Hier entstehen neue geschützte Landschaftsbestandteile. Die Flächengrößen der genannten Ausgleichsmaßnahmen wurden an Hand einer Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Dabei wurde der Kompensationsfaktor 2:1 entsprechend den Hinweisen aus Pkt. 12.5 der HVE für Versiegelungen von „Böden allgemeiner Funktionsausprägung“ zu Grunde gelegt. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes, aber im Betriebsgelände des Pflanzenmarktes, müssen im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger rechtlich vereinbart und im Grundbuch dinglich gesichert werden.

## Abkürzungen

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



**Anlagenteil**

**Umweltgutachten und Eingriffsregelung zum Entwurf des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36  
„Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“,  
Gemeinde Mühlenbeck, OT Schönfließ.  
Umweltgutachten, Stand Dezember 2019**

Büro für Umweltplanungen – Dipl. Ing. Frank Schulze  
Kameruner Weg 1 in 14641 Paulinenaue  
Tel.: 033237/88609, Fax: 033237/70178  
Funk: 0171/5228040