

# Gemeinde Schöneiche bei Berlin

## **Begründung**

### **zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wohnbaufläche ehemalige Gärtnerei in der Kalkberger Straße“**

Entwurf, 10. Januar 2023

Gemarkung	Schöneiche
Flur	7
Flurstück	797, 798, 799

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
Dorfau 1  
15566 Schöneiche bei Berlin

**Auftragnehmer:**  
Plan-Faktur Ralf Rudolf und Dennis Grüters GbR  
Glogauer Straße 20  
10999 Berlin

Schöneiche, 17.05.2022

## Inhalt

1	Einführung.....	3
2	Ziel und Inhalte der Änderung .....	4
3	Übergeordnete Planungen .....	4
4	Auswirkungen auf die Gesamtplanung .....	6
5	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Umweltbericht .....	6
5.1	Einleitung .....	6
5.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben.....	7
5.3	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Umweltauswirkungen .....	8
5.3.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	8
5.3.2	Schutzgut Fläche .....	8
5.3.3	Schutzgut Boden.....	8
5.3.4	Schutzgut Wasser .....	9
5.3.5	Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften .....	9
5.3.6	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe .....	13
5.3.7	Schutzgut Klima, Luft, Ruhe, Immissionsschutz .....	13
5.3.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	14
5.3.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	14
5.4	Eingriffsregelung .....	14
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	14
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
5.7	Kompensationsmaßnahmen.....	16
5.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	16
5.9	Überwachung unvorhergesehener, erheblicher Auswirkungen der Planung .....	17
5.10	Zusätzliche Angaben .....	17
5.11	Zusammenfassung .....	17
6	Verfahren, Aufstellungsbeschluss .....	18
7	Rechtsgrundlagen .....	19

## Anlagen:

- Biotopkartierung Kalkberger Straße in Schöneiche bei Berlin, bearbeitet von Tim Peschel, Büro Ökologie & Umwelt (Stand 30. Juni 2021).

- Artenschutzfachliche Prüfung für die 6. FNP-Änderung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin; bearbeitet von Büro Frank W. Henning (Stand 30. Oktober 2021).

## 1 Einführung

Schöneiche bei Berlin liegt im Zentrum des Landes Brandenburg und grenzt direkt an das Bundesland Berlin, sie ist die westlichste Gemeinde des Landkreises Oder-Spree. Die amtsfreie Gemeinde hat ca. 13.000 Einwohner, deren Zahl sich seit 1990 um über 50% erhöht hat, und es wird weiterer Zuwachs erwartet. Die Gemeinde liegt im Mittelbereich Erkner - Woltersdorf - Schöneiche bei Berlin, mit insgesamt über 30.000 Einwohnern, mit dem Mittelzentrum Erkner. Nach derzeitiger raumordnerischer Betrachtung wird Schöneiche bei Berlin nicht als zentraler Ort eingestuft.

Die Gemeinde ist verkehrlich durch eine Straßenbahnlinie und zwei Buslinien an das Berliner Nahverkehrsnetz angeschlossen sowie durch zwei Landesstraßen an das Bundes- und Autobahnnetz. Wenngleich die Gemeinde wirtschaftlich mit insgesamt 38 ha gewerblicher Baufläche und etwa 1.700 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen im Ort gut aufgestellt ist, ist sie eine Auspendlergemeinde mit rund 4.550 Auspendlern, davon über 80% nach Berlin. Darüber hinaus hat Schöneiche eine naturräumliche Lagegunst. Die Siedlungsfläche ist komplett umgeben von Naturräumen, überwiegend Wald- und Landwirtschaftsflächen. Innerorts zeichnet sich Schöneiche als Waldgartengemeinde durch mehrere große Grünanlagen, insbesondere dem kleinen-Spreewald-Park sowie alte Baumalleen mit rund 15.000 Bäumen im öffentlichen Bereich aus. Schöneiche bei Berlin hat in den 1990er Jahren unter sorgsamer Beachtung Landes- und regionalplanerischer Anforderungen und Bedingungen qualifizierte Grundlagen für eine behutsame und nachhaltige Ortsentwicklungsstrategie ausgearbeitet, öffentlich beraten und in der Gemeindevertretung beschlossen und diese im Rahmen gemeindlicher sachlicher Teilkonzepte bis heute konsequent umgesetzt, insbesondere:

1997 - Rahmenplan Ortsmitte

1998 - Entwurf Landschaftsplan

2000 - Flächennutzungsplan mit Ortsentwicklungskonzeption 2013

2018 - Lärmaktionsplanung Stufe 2 und Stufe 3

2015 - Konzept Wohnraumversorgung mit Ausweisung von Vorranggebieten Wohnen und Konsolidierungsgebieten

2018 - Integriertes Ortsentwicklungskonzept INOEK

Schöneiche bei Berlin ist in der Region vernetzt durch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree und das Kommunale Nachbarschaftsforum KNF eV sowie durch den Wasserverband Strausberg-Erkner und den Wasser- und Bodenverband Stöbber-Erpe. Im Zuge der zielgerichteten Ortsentwicklung wurden auf Grundlage des Flächennutzungsplanes bislang 20 Bebauungspläne aufgestellt und teilweise geändert, der Flächennutzungsplan hat bislang 3 Änderungen erfahren (1., 3. und 4. Änderung), ein 5. Änderungsverfahren (Parallelverfahren „Weiterführende Schule“) ist seit 2020 in Bearbeitung.

Gegenstand dieser Planung ist die 6. FNP-Änderung, für die bislang kein paralleler Bebauungsplan aufgestellt wurde. Die Planungsabsichten wurden im INOEK dargelegt und sollen zielgerichtet umgesetzt werden. Dazu wurde für das Änderungsverfahren der Einleitbeschluss am 9.9.2020 gefasst.

Die 6. Änderung: „Wohnbaufläche Fläche ehemalige Gärtnerei in der Kalkberger Str.“ umfasst eine Flächengröße von ca. 2,5 ha und soll laut INOEK 2018 als Einfamilienhausgebiet mit etwa 25 Wohneinheiten entwickelt werden. Ob die Nutzungsdichte des geplanten Wohngebietes erhöht wird, bleibt dem folgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

### Bisherige Darstellung im FNP

Der FNP in der Fassung von 2000 stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Gärtnerei dar.

## 2 Ziel und Inhalte der Änderung

Ziel der Planaufstellung ist die Nachnutzung der Fläche zu einem Wohngebiet. Auf Grund der beabsichtigten Festsetzungen wird der Flächennutzungsplan für den entsprechenden Teilbereich geändert.

Insgesamt umfasst die Änderung 2,5 ha Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Gärtnerei, die nun als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Flächenbilanz ändert sich wie folgt:

Art der Nutzung	bisherige Flächengröße	zukünftige Flächengröße
Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Gärtnerei	2,5 ha	-
Wohnbaufläche	-	2,5 ha

Darüber hinaus wird die geplante Wohnbaufläche mit der Signatur als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gekennzeichnet. Seitens des Landesamtes für Umwelt sind negative Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm und Erschütterungen aufgrund von Kraftfahrzeug- und Schienenverkehr der nördlich angrenzenden Kalkberger Straße zu erwarten; ein Fachgutachten wird gefordert. Ein Fachgutachten ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen, mögliche Auflagen in die Planung zu übernehmen. Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz sind in Kap. 5.3.7 der Begründung aufgeführt.

## 3 Übergeordnete Planungen

### Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 20. Juli 2017) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPiG vom 12.12.2002), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg)) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für gemeindliche Planungen zu beachten.

Der LEP HR wurde am 29. April 2019 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 01. Juli 2019 in Kraft. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR trifft für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde liegt im Mittelbereich Erkner - Woltersdorf - Schöneiche bei Berlin mit dem Mittelzentrum Erkner.

Gemäß rechtskräftigem sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkträume“ wurde die Gemeinde als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind gemäß Z 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. „Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar / 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.“

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde am Planverfahren beteiligt. Gemäß Stellungnahme vom 06.04.2022 ist kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Grundsätze gemäß § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung

und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen.

→ Die vorliegende Planung kann als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet werden. Die Infrastruktur ist vorhanden. Nördlich, östlich, südlich und westlich befindet sich Wohnbebauung.

Grundsätze gemäß § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken.

→ Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Gartenbrachland (ehemalige Gärtnerei). Eine Überplanung naturschutzfachlich bedeutsamer Flächen erfolgt nicht. Durch grünordnerische Festsetzungen zur Mindestbegrünung und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplan-Verfahrens werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert.

Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

→ Das Plangebiet ist durch die ehemalige Gärtnerei baulich geprägt. Die Überplanung kann als Innenentwicklung gewertet werden. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklung findet somit nicht statt.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete ist gewährleistet.

Grundsatz 6.1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

→ Vorhandener Freiraum wird in die Planung nicht einbezogen. Die geplante zusätzliche Flächeninanspruchnahme soll gering gehalten werden. Schutzgebiete werden nicht in die Planung einbezogen.

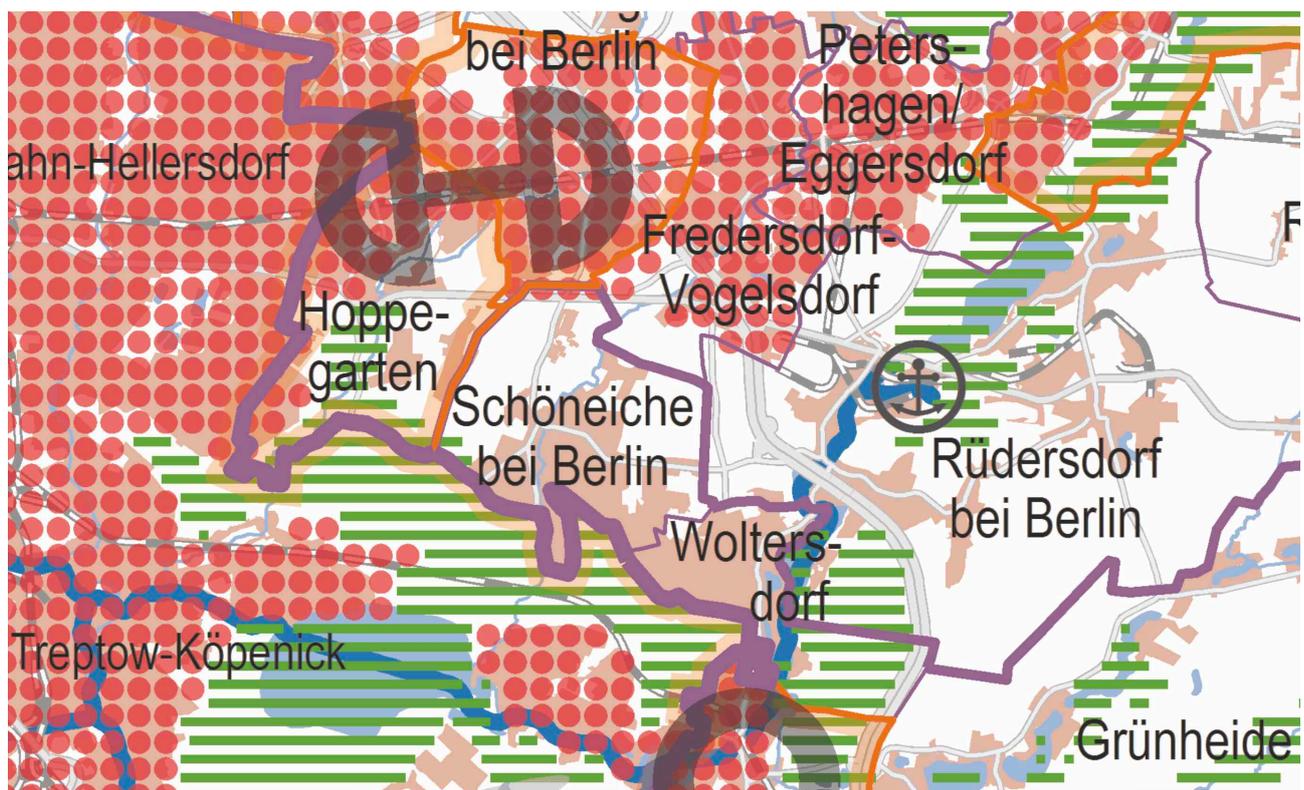


Abb. 1: Ausschnitt Plankarte LEP HR 2019

## Regionalplan Oderland-Spree

Für die Planungsregion Oderland-Spree liegt ein integrierter Regionalplan mit Satzungsbeschluss vom 26.11.2011 vor, der jedoch aufgrund fehlender Genehmigung keine Rechtskraft besitzt. Der sachliche Teilplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" mit

Veröffentlichung am 27.11.1997 ist seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 nicht mehr anwendbar.

Die Planungsregion verfügt über einen rechtsgültigen sachlichen Teilplan "Windenergienutzung" mit Veröffentlichung vom 16.10.2018.

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkträume“ erlangte Rechtskraft am 27.10.2021 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42, Seite 812f.) Darin ist die Gemeinde als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen worden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft schreibt in einer Stellungnahme vom 08.04.2022, dass das Vorhaben in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht, es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

#### **4 Auswirkungen auf die Gesamtplanung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft rund 2,5 ha Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Gärtnerei, die nun als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Änderung dient der Entwicklung der Brachfläche für Wohnnutzungen.

Das Integriertes Ortsentwicklungskonzept INOEK 2030 aus dem Jahr 2018 beschreibt das Plangebiet als Schwerpunktraum für die räumliche Entwicklung der Gemeinde.

#### **5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Umweltbericht**

##### **5.1 Einleitung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

In einer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Untersuchungsumfang schreibt untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree am 26.02.2021, dass im Rahmen der FNP-Änderung eine Potentialabschätzung für die Artengruppen der Brutvögel der Reptilien und der Fledermäuse (Gebäude) erforderlich ist. Weiterhin soll eine grobe Aufnahme der vorhandenen Biotoptypen und Gehölze erfolgen. Die Gemeinde hat hierzu Fachgutachten beauftragt.

Diese Fachgutachten sind Teil der Planungsunterlagen für die öffentliche Auslage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Biotopkartierung wurde von dem Büro Peschek Ökologie & Umwelt bearbeitet (Stand 30. Juni 2021). Die artenschutzfachliche Prüfung wurde von dem Büro Frank W. Henning bearbeitet (Stand 30. Oktober 2021). Die Ergebnisse der beiden Gutachten werden hier im Fachbeitrag zusammenfassend wiedergegeben und sind Anlage zu dieser Begründung.

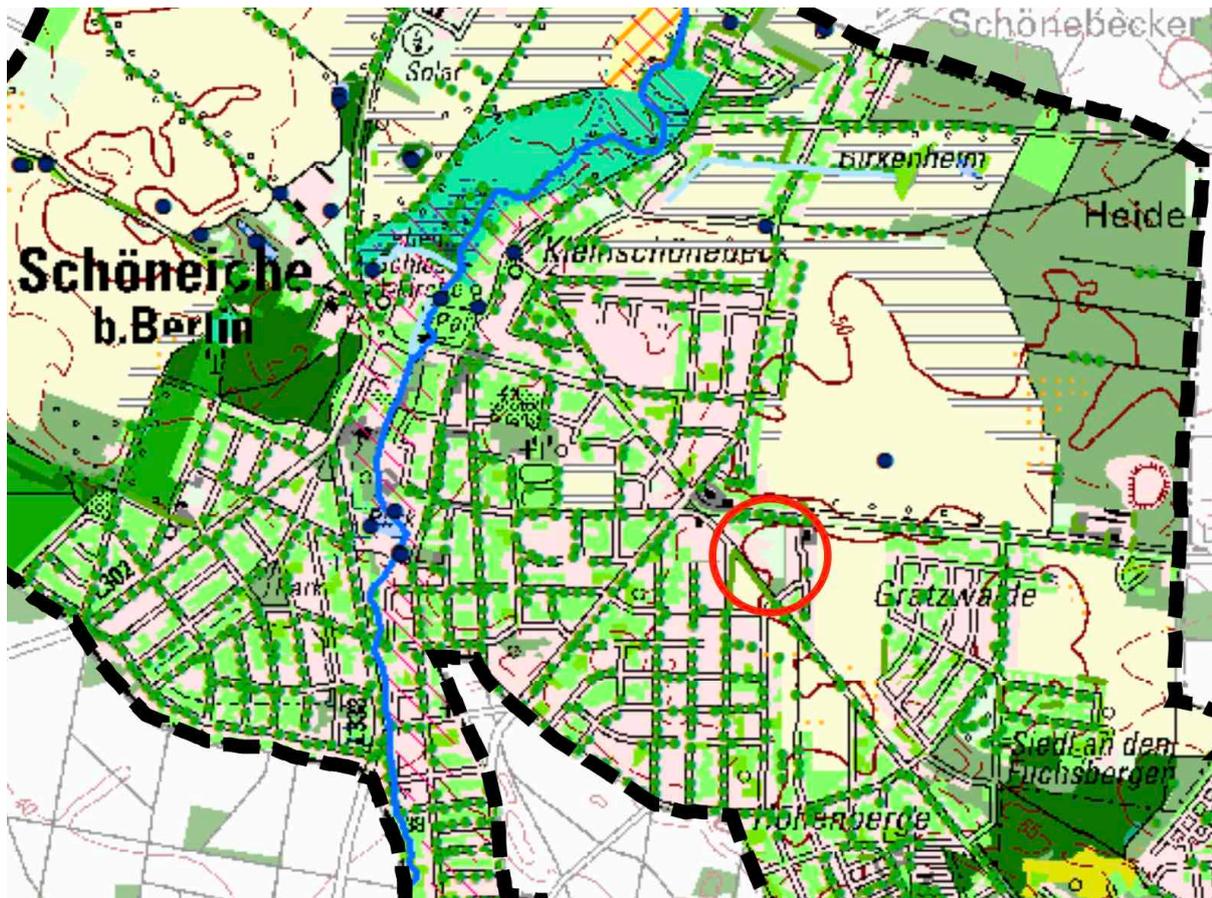


Abb. 2: Ausschnitt Plankarte Landschaftsrahmenplan Oder-Spree, Entwicklungskonzept, Plangebiet = roter Kreis

## 5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) liegt von April 2020 für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree vor. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Oder-Spree dar. Im Planwerk wird im Zielkonzept Landschaft der Erhalt von Siedlungsfreiflächen für die wohnungsnaher Erholung und im Zielkonzept Arten und Lebensgemeinschaften der Erhalt und die Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen (insbesondere an und in Gebäuden lebende Arten) genannt.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan hat das Plangebiet als Gärtnerei dargestellt. Weitergehende landschaftsplanerische Maßnahmen werden nicht genannt.

### Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt. Es handelt sich hierbei um:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Die wichtigsten Fachgesetze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Kapitel Rechtsgrundlagen genannt.

### **5.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Umweltauswirkungen**

#### **5.3.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (NSG (Naturschutzgebiet), LSG (Landschaftsschutzgebiet), FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) oder SPA- (Vogelschutz-) Gebiete) noch liegen Schutzgebiete (z. B. nach § 30 BNatSchG, Naturdenkmale) im Plangebiet.

#### **5.3.2 Schutzgut Fläche**

Die Planungen bewirken einen Entzug einer gärtnerisch genutzten Fläche für Wohnbebauung in einer Größenordnung von 2,5 ha. Aktuell ist die Fläche nicht in Nutzung und brach gefallen.

#### **5.3.3 Schutzgut Boden**

Besonders ertragsreiche oder seltene Böden, besondere geologische Bildungen, Bodendenkmale und archäologische Fundstätten liegen nicht vor. Der Standort ermöglicht in seiner heutigen Ausprägung geringe bis allgemeine Bodenfunktionen (Braunerden). Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree hat im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum o. g. Änderungsverfahren auf eine zu vermutende Bodenverunreinigung (Pflanzenschutzmittel und Düngemittel) im Bereich der ehemaligen Gärtnerei hingewiesen. Da hier eine sensible Nutzung (Wohnen) beabsichtigt ist, ist eine Bodenuntersuchung erforderlich.

Besondere stoffliche Bodenbelastungen sind vorhanden und waren im Jahr 2007 Gegenstand einer Untersuchung. In der Anlage zur Begründung liegen folgende Dokumente vor:

1. Baugrundgutachten vom 05.09.2007 der Baugrund Ingenieurbüro GmbH
2. Altlastenuntersuchung vom 31.08.2007 der Umwelt-, Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH

Zusammenfassend ergibt sich aus dem Baugrundgutachten anhand der punktförmigen Baugrundaufschlüsse günstige Bedingungen für die Erschließung und Bebauung des Standorts einzuschätzen. Mit tiefreichenden Auffüllungen oder außergewöhnlichen Mehraufwendungen ist nicht zu rechnen.

Zusammenfassend ergibt sich aus der Altlastenuntersuchung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Gefährdung von Schutzgütern aus; einer geplanten sensiblen Flächennutzung steht nichts entgegen.

Aufgrund der vermuteten Belastung des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen werden für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in der Planzeichnung mit Planzeichen 15.12 ohne Flächendarstellung gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Zweck dieser Kennzeichnung ist eine "Warnfunktion" für die weiteren Planungsstufen, insbesondere für den verbindlichen Bauleitplan.

### 5.3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt in keinem Hochwasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B (Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen v. 20. Februar 2001, GVBl. II S. 46).

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wurde von Seiten des Landkreises Oder-Spree (Umweltamt, Sachgebiet untere Wasserschutzbehörde vom 16.08.2021 folgende Hinweise formuliert:

*Die Fläche der 6. Änderung des FNP befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung der Landesregierung des Landes Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl.11/01, I Nr. 041, S. 46). Die Schutzbestimmungen des § 3 der Verordnung sind zu beachten.*

*Das Plangebiet umfasst Flächen der ehemaligen Gärtnerei. Nachteilige Auswirkungen durch die vormalige Bewirtschaftung der Gärtnerei unter Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln und die aktuell abgelagerten Baurestmassen bzw. Bodenaushub unbekannter Herkunft sind möglich. Nach § 48 WHG darf eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser nur erteilt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist somit bei Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht zulässig. Erforderliche Bodenproben nach BBodSchV, Anlage 2, den Wirkungspfad Boden - Grundwasser zum Nachweis der Eignung der Versickerungsstandorte sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.*

Zu den Baurestmassen bzw. Bodenaushub unbekannter Herkunft siehe Kap. 5.3.3.

Ob Versickerungsanlagen errichtet werden müssen, ist zum jetzigen Zeitpunkt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht feststellbar.

Der Grundwasserflurabstand liegt laut Landschaftsrahmenplan bei über 20 Metern; eine Grundwassermessstelle in räumlicher Nähe zeigt einen Wert von 11 Metern. Der Zustand des Grundwasserkörpers wird insgesamt mengenmäßig als gut und in chemischer Hinsicht als schlecht bezeichnet.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, indem weitgehend unversiegelter Boden mit Grundfunktionen der Grundwasserneubildung versiegelt bzw. bebaut werden kann. Funktionsverluste durch die Verringerung der Grundwasserneubildung werden nicht erwartet.

### 5.3.5 Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften

Laut Biotopkartierung von dem Büro Peschel Ökologie & Umwelt (Stand 30. Juni 2021) ist das untersuchte Gebiet als große Brachfläche mit unterschiedlichen Stadien von Gehölzsukzession ausgebildet. Im Westen befinden sich als Relikte der ehemaligen Nutzung eine Ruine sowie ein versiegelter Weg. Im Norden befindet sich ein in Nord-Süd Richtung verlaufender unversiegelter Weg. Die Pflanzenarten setzen sich aus Arten der Ruderalfluren sowie verschiedenen Gehölzen zusammen, von denen vor allem Eschen- und Feldahorn (*Acer negundo* et *A. campestre*) regelmäßig auftreten. Ruderalfluren, Gehölzaufwuchs sowie Vorwald bilden häufig mosaikartige Durchdringungsstadien aus. Im Osten wird das Gebiet von einem aufgeschütteten Wall begrenzt, der ebenfalls von vorwaldartigem Gehölzaufwuchs bewachsen ist und zu dem parallel eine alte

Eichenbaumreihe verläuft. Auffallend sind zerstreut auftretende kleine, nur schütter mit Vegetation bewachsene bzw. vegetationsfreie Bereiche sowie abgelagerter Gehölzschnitt, die eine partielle Bewirtschaftung vermuten lassen.

Im gesamten Plangebiet wurden keine nach § 30 BNatSchG i.V. § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope nachgewiesen. Es wurden keine Arten der Roten Liste Brandenburg (Ristow et al. 2006) im Plangebiet nachgewiesen.

#### Biotoptypen:

- Sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs [Gehölzdeckung < 10%] (032491)

Vergleichsweise kleine Flächen des Plangebietes sind licht ausgebildet und entsprechend gering mit Gehölzen bewachsen. Häufig bilden hier Gräser Dominanz- oder Mischbestände aus. Verbreitet auftretende krautige Arten der Ruderalfluren sind Goldrute, Rainfarn, Brennnessel, Hainehrenpreis und Kerbel.

- Sonstige ruderale Staudenfluren, mit spontanem Gehölzbewuchs [Gehölzdeckung 10-30%] (032492)

In der Artenzusammensetzung im Wesentlichen dem vorhergehend beschriebenen Biotoptyp entsprechend, ist dieser in stärkerem Maße von Gehölzaufwuchs geprägt. Insbesondere Ahorn wächst zum Teil stark auf und zeigt die mittelfristige Entwicklung zu Vorwäldern an.

- Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (0714211)

Unter diesem Biotoptyp wird eine am östlichen Rand des Plangebiets parallel zu einem aufgeschütteten Wall verlaufende alte Eichenbaumreihe (*Quercus robur*) verschlüsselt.

- Sonstige Vorwälder frischer Standorte (082828)

Unter diesem Biotoptyp sind vorwaldartige Strukturen unterschiedlicher Dichte verschlüsselt, die von verschiedenen Gehölzen aufgebaut werden. Oft bilden sie mit Ruderalfluren mosaikartige Durchdringungsstadien aus.

Regelmäßig auftretende Gehölze sind Eschen- und Feldahorn, Robinie, Pappel und Weißdorn. Zerstreut sind ferner Weichselkirsche, Spitz- und Bergahorn sowie Pfaffenhütchen am Aufbau beteiligt.

- Unbefestigter Weg (12651)

Im Norden des Plangebiets verläuft auf einer Länge von ca. 100 Metern ein Weg, der bereichsweise von Ruderalarten und jungen Gehölzen bewachsen ist

- Versiegelter Weg (12654)

Unter diesem Biotoptyp wird ein im Westen des Plangebietes im Bereich der Ruine verlaufender Betonweg aufgeführt. Die Seitenbereiche sind bereichsweise von Vegetation überwachsen.

- Ruinen (12831)

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit teilweise stark überwachsenen Resten ehemaliger Gebäude, die unter diesem Biotoptyp als Ruinen verschlüsselt sind.

Im Rahmen durchgeführten Begehungen wurden keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung Berücksichtigung finden müssten. Auch sind keine FFH-Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. § 18 BbgNatSchAG innerhalb des Eingriffsbereiches vorhanden.

### Besonderer Artenschutz:

Die artenschutzfachliche Prüfung wurde von dem Büro Frank W. Henning bearbeitet (Stand 30. Oktober 2021). Die Ergebnisse werden hier zusammenfassend wiedergegeben.

Bestand und Betroffenheit der planungsrelevanten Arten

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne des § 7 BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein.

Die Abschichtung der prüfrelevanten Arten erfolgt im Rahmen der folgenden Kapitel für jede Artengruppe. Für einige Artengruppen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufgrund der Lebensraumstrukturen und/oder der Wirkfaktoren von vorn herein ausgeschlossen werden. Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelter Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

- Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht grundsätzlich auszuschließen. Es können Tagesquartiere dieser Artengruppe betroffen sein, deren Verlust im Vorfeld des Eingriffs ausgeglichen werden muss. Weitere streng geschützte Säugetierarten wie Wolf, Wildkatze, Biber oder Fischotter sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen, da der Planungsraum nicht die von diesen Arten bevorzugten Lebensraumstrukturen aufweist.

- Reptilien

Innerhalb des Eingriffsbereiches sind in den vorherrschenden Lebensraumstrukturen Teilbereiche vorhanden, die von streng geschützten Reptilien wie Zauneidechse besiedelt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich für die Artengruppe der Reptilien nur durch die Anwendung von vorauslaufenden Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität ausschließen.

- Amphibien

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens sind keine Strukturen vorhanden, die zur Bildung eines temporären Gewässers führen könnten, das als Fortpflanzungsstätte für Amphibien dienen könnten. Mit der fehlenden Fortpflanzungsstätte sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Auch ohne Vermeidungsmaßnahmen sind für die Amphibien artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen.

- Libellen

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens sind keine dauerhaften Gewässer vorhanden, die als Fortpflanzungsstätte für Libellen dienen könnten. Mit dem Fehlen einer Fortpflanzungsstätte sind auch artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Störungen sind für diese Artengruppe ebenso wenig zu erwarten wie eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos. Somit können für die Libellen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

- Tagfalter und Nachtfalter

Grundsätzlich eignet sich der Geltungsbereich aufgrund der Bebauung und des Gehölzbestandes nicht für die Ansiedlung von streng geschützten Tag- oder Nachfalterarten. Ausgedehnte Weidenbestände oder Nachtkerzenbestände als Lebensraum für den Nachtkerzenschwärmer sind nicht vorhanden. Deshalb ist aufgrund der Lebensraumstrukturen nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Tag- oder Nachfalterarten den Planungsraum besiedeln. Aufgrund der wenig geeigneten Lebensraumstrukturen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppe ausschließen.

- Käfer

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Altholzbestände vorhanden, die beeinträchtigt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für altholzbewohnende Käfer lassen sich vollständig ausschließen.

- Schnecken, Krebse und Muscheln

Innerhalb des Planungsraumes sind aufgrund der vorliegenden Nutzung sowie des Fehlens von Stil- und Fließgewässern keine Bereiche vorhanden, die von streng geschützten Schnecken- oder Weichtierarten besiedelt werden könnten. Aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppe ausschließen.

- Fische und Rundmäuler

Innerhalb des Planungsraumes sind aufgrund der vorliegenden Nutzung sowie des Fehlens von Stil- und Fließgewässern keine Bereiche vorhanden, die von streng geschützten Fischarten oder Rundmäulern besiedelt werden könnten. Aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppen ausschließen.

- Europäische Vogelarten

Im Rahmen der Analyse der vorhandenen Lebensraumstrukturen sowie der Ergebnisse der Erfassungen siedeln Gebüsch-brütende Arten innerhalb des Planungsraumes. Weitere Arten nutzen den Planungsraum als Nahrungshabitat oder brüten innerhalb des Gehölzbestandes. Für die europäischen Vogelarten ist aus diesem Grund eine zeitliche Beschränkung der Rodung und Bauaufeldfreimachung vorzusehen. Ergänzend dazu sind als Maßnahmen Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten im engen Umfeld des Planungsraumes anzubringen.

- Zusammenfassung

Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes sowie der Ergebnisse der Erfassungen wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die weiteren Artengruppen werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen die geplante Nutzung sprechen.

Aufgrund der Betroffenheit der Tierartengruppen der europäischen Brutvögel, der Fledermäuse und der Reptilien sind die Belange des Artenschutzes im nachfolgenden Bebauungsplan zu berücksichtigen, d.h. die CEF Maßnahmen CEF 1 und 2 sowie die Vermeidungsmaßnahmen M 1-3 und M 8 sind frühzeitig durchzuführen. Zudem sind vor Abriss der Gebäude zur Vermeidung des Tötungsverbots auf Höhlenbrüter und Fledermausquartiere zu untersuchen und die Ausgleichsmaßnahmen dann entsprechend der Befunde anzupassen.

### 5.3.6 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Menschen stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Da das Plangebiet bereits in Nutzung ist bzw. war, stehen die Auswirkungen auf die Bevölkerung nicht im Vordergrund; es steht nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung und ist umzäunt. Es sind in der Regel nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Veränderung des Landschaftsbildcharakters) als baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

### 5.3.7 Schutzgut Klima, Luft, Ruhe, Immissionsschutz

Das Plangebiet besitzt eine lokale Klima-Ausgleichsfunktion, da sie unbebaut und gering versiegelt ist. Eine Vorbelastung ergibt sich durch Verkehrsemissionen der L 302 (Kalkberger Str.) und Erschütterungen (Straßenbahn).

#### Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz äußert sich das Landesamt für Umwelt im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf am 18.08.2021 wie folgt:

*Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.*

*Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen und ggf. durch Erschütterungen berührt. Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen der nördlich angrenzenden Kalkberger Straße (L 302) und der Straßenbahnlinie 88, die die geplante Nutzung belastigen bzw. beeinträchtigen könnten (siehe u.a. Lärmaktionsplan (Stufe 3) Schöneiche bei Berlin, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16.07.2018)*

#### *Überschlägige Abschätzung Straßenverkehrslärm im Änderungsbereich*

*Unter der Berücksichtigung folgender Daten*

*- DTV 9.000 KFZ/d (Straßenverkehrsprognose 2030) - Geschwindigkeit: 50 km/h - Abstand 20 m (nördliche Wohnbaufläche) ergeben sich Mittelungspegel von 67 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet) in einer Entfernung von 20 m zur Kalkberger Straße.*

*Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgerausche der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im nördlichen Plangebiet allein durch den Straßenverkehrslärm deutlich überschritten. Mit der Darstellung der Art der baulichen Nutzung bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. In vorbelasteten Gebieten sind die Orientierungswerte häufig nicht einhaltbar. Jedoch ist bei der Bauleitplanung die Schaffung neuer Konfliktlagen zu vermeiden bzw. sollte erkennbar versucht werden, bestehende Konflikte mit planerischen Mitteln zu verringern (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen).*

*Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionskonflikte, die durch Überplanung stöempfindlicher Bestandsgebiete entlang von stark befahrenen Straßen bzw. Schienenwegen entstehen, auf der Ebene der Bebauungsplanung zu bewältigen sind. Im weiteren Verfahren (Bebauungsplan) wird daher gefordert, die Schallimmissionen der L 302 sowie der Straßenbahnlinie gutachterlich zu untersuchen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen abzuleiten.*

*Bei schutzbedürftigen Gebäuden in Abständen unter etwa 10 m vom nächstgelegenen Straßenbahngleis kön-*

*nen besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und durch den Boden als „sekundärer Luftschall“ in das Gebäude übertragene Geräusche erforderlich werden.*

Das Landesamt für Umwelt fordert die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange zum Schutz vor Lärmbelastungen und durch Erschütterungen. Es ist ein Gutachten zu beauftragen.

Zudem können bei schutzbedürftigen Gebäuden in Abständen unter etwa 10 m vom nächstgelegenen Straßenbahngleis besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und durch den Boden als „sekundärer Luftschall“ in das Gebäude übertragene Geräusche erforderlich werden.

Die entsprechenden Begutachtungen werden auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen, da erst im Bebauungsplan konkrete Flächenfestsetzungen vorliegen, die dann im Gutachten Berücksichtigung finden können.

Auf der vorliegenden Ebene des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet in der Planzeichnung als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gekennzeichnet.

### **5.3.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung befinden sich keine geschützten Kultur- und Sachgüter. Laut dem BLDAM-Geoportal (Geoportal des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, abgerufen am 13.04.2021) befindet sich im Bereich des Plangebietes kein Bodendenkmal. Entsprechend äußerte sich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises in der Stellungnahme zum Vorentwurf (16.08.2021).

### **5.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Alle Schutzgüter stehen in der Regel in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Landschaftselemente sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Die Versiegelung von Bodenfläche ist die wichtigste eingriffsrelevante Beeinträchtigung der Schutzgüter. Eine Abwägung einzelner Belange der Schutzgüter untereinander ist nicht notwendig.

## **5.4 Eingriffsregelung**

Im Rahmen Bebauungsplanverfahren ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Naturschutzrecht durchzuführen. Zu erwartenden Beeinträchtigungen sind bei einer nach Bebauungsplan erlaubten Bebauung durch festzusetzende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Bei einer angenommenen GRZ von 0,2 zzgl. 50% für Nebenanlagen ist im Plangebiet bei 2,5 ha Flächengröße mit einer Neuversiegelung von 0,75 ha und der damit verbundene Verlust von Lebensraum zu rechnen.

Der genaue Eingriff kann erst im Bebauungsplan ermittelt werden, die tatsächliche Versiegelung wird anhand der geplanten Baufelder und der geplanten Grundflächenzahl ermittelt. Als Ausgleich können grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, die als Ausgleich auf den Eingriff angerechnet werden können, dazu zählen auch die Entsiegelung vorhandener versiegelter Flächen und die Festsetzung von Grünflächen.

## **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind durch die Art und das Maß der geplanten Nutzungen enge

Grenzen gesetzt. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nicht möglich. Wichtige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind u.a.

- Die Begrenzung von Versiegelungen,
- Durchgrünung des Plangebietes,
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers.

Aus dem Gutachten zum Artenschutz ergeben sich weitere Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen, die zu beachten sind, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen. An dieser Stelle werden die Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen nur genannt; die Erläuterungen finden sich in dem Artengutachten und sind im späteren Bebauungsplan-Verfahrens in Planzeichnung und Begründung abzubilden.

- Rodungszeitregelung (M1): Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen.
- Maßnahmen zur Lenkung europäischer Vogelarten (M2).
- Rückbauzeitenregelung (M3): Der Rückbau von Gebäuden darf ausschließlich zwischen dem 01. November und dem 1. März erfolgen.
- Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (M4).
- Baumschutz (M5).
- Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M6).
- Beleuchtung (M7).
- Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (M8): Für die Verluste von Höhlen sowie des vorhandenen Höhlenpotenzials sind 20 künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten sowie 20 Kästen für Fledermäuse anzubringen.
- Ökologische Baubegleitung (M9).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flächen vorhanden, die als Lebensraum der Zauneidechse dienen. Aufgrund der schnellen und sehr sichtbaren Verbuschung des Planungsraumes durch Robinien würde sich der für die Zauneidechse geeignete Flächenanteil in den kommenden Jahren deutlich verkleinern. Durch die geplante Bebauung gehen in jedem Fall Lebensräume für die Zauneidechse verloren. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass Tiere getötet oder verletzt werden, wenn diese sich zum Baubeginn innerhalb des Baufeldes befinden. Aus diesem Grund ist eine Sicherung von nicht betroffenen Flächen in Verbindung mit Lenkungsmaßnahmen/Umsetzungsmaßnahmen und eine Habitat-Aufwertung für die Zauneidechsen erforderlich.

Die gewählten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind aus diesen Gründen darauf ausgerichtet, 1. die Population der Zauneidechsen langfristig zu erhalten, 2. durch nachhaltige Gehölzrückschnitte neue Lebensräume für die Zauneidechse zu schaffen und zu sichern, 3. neue Quartierstandorte für Reproduktion und Überwinterung der Zauneidechse zu schaffen und andere Standorte zu verbessern und 4. durch die ökologische Baubegleitung im Rahmen der Bauaufreimung eine Tötung von Tieren zu verhindern. Ergänzend kommt hinzu, dass die Tiere durch geeignete Lenkungsmaßnahmen daran gehindert werden, während der Baumaßnahmen in den Baubereich einzudringen, damit Verkehrstopfer vermieden werden. Dieses umfangreiche Maßnahmenpaket zur Sicherung der ökologischen Funktionalität wird in den jahreszeitlichen Lebenszyklus der Zauneidechsen in der Weise eingepasst, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Die Maßnahmen umfassen folgende zeitlich nacheinander ablaufende Schritte, die bis Ende Februar/Anfang März abgeschlossen sein werden:

CEF-1: Umsetzen bzw. Lenkung von Zauneidechsen aus den Baufeldern in die westlich angrenzende Kompensationsfläche sowie östliche Grünflächen

CEF-2: Neuschaffung von Überwinterungs- und Reproduktionsquartieren in den westlichen Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie östlichen Grünflächen

CEF-3: Ökologische Überwachung beim Abschieben des Oberbodens. Sollten Eidechsen aus diesen geborgen werden, so werden diese gehältert und im Frühjahr in den neu geschaffenen Habitaten freigelassen (Siehe CEF-5).

CEF-4: Ökologische Überwachung beim Ziehen der Wurzelstöcke (vereinzelt). Sollten Eidechsen aus diesen geborgen werden, so werden diese gehältert und im Frühjahr in den neu geschaffenen Habitaten freigelassen.

CEF-5: Hälterung von überwinternden Zauneidechsen, sollten diese im Rahmen der Pos. 2 bis 4 geborgen werden

CEF-6: Lenkungsmaßnahme für die Zauneidechse (Reptilienzaun), so dass diese nicht in den Eingriffsbereich zurück migrieren können

CEF-7: Wöchentliche Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Reptilienzaunes bis zum Ende der Bauarbeiten

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität insbesondere in Bezug auf den Schutz der Zauneidechse werden folgende Maßnahmen (CEF) getroffen:

CEF-1: Neuschaffung von Überwinterungs- und Reproduktionsquartieren innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

CEF-3 und CEF-4: Ökologische Überwachung bei der Entnahme und beim Ziehen der Wurzelstöcke.

CEF-5: Für die Hälterung von überwinternden Zauneidechsen stehen ausreichende Kapazitäten in Form von belüfteten und Temperatur-Konstanten Räumen zur Verfügung, sollten diese im Rahmen der CEF-2 bis CEF-4 geborgen werden. Die Freilassung erfolgt mit Beginn der Aktivitätsphase, die im Rahmen der Maßnahmen CEF-7 durchgeführt werden.

CEF-6: Lenkung der Zauneidechsen: Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse sorgt dafür, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs und des Baufeldes nicht erreichen können. Ist eine Lenkung von Zauneidechsen während der Bauphase nicht oder nur eingeschränkt möglich, so sind die Zauneidechsen abzufangen und in die neu geschaffenen Habitate umzusiedeln.

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahrens werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

## 5.7 Kompensationsmaßnahmen

Die genau zu ermittelnde Versiegelung ist zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese sind in den weiteren Verfahren zu konkretisieren und rechtsverbindlich zu sichern. Alternativ kann - sofern die Verfügbarkeiten der Fläche nicht geklärt werden kann - auf Dienstleister zurückgegriffen werden, die Kompensationsflächen anbieten können.

## 5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben ist eine über den aktuellen Bestand hinausgehende Nutzung nicht möglich.

### Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass weitere Flächen versiegelt werden können und

damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese Eingriffe werden in der Eingriffsregelung mit Flächengrößen im Bebauungsplan dargelegt. Die versiegelungsbedingte Veränderung ist als Eingriff i. S. der Eingriffsregelung zu werten. Der Eingriff resultiert aus anlagenbezogenen Auswirkungen auf prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen allgemeiner Ausprägung. Zusätzliche Auswirkungen auf Landschaftsbild- und Erholungsfunktionen ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung nicht. Wirkungen auf die menschliche Gesundheit und konkurrierende Nutzungen sowie Sachgüter und Objekte des kulturellen Erbes werden aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erwartet.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter der Voraussetzung der Verwirklichung des Vorhabens und seiner bereits bestehenden Vorprägung sind der Standort der Planung sowie die Art und das Maß der Flächenbeanspruchung unvermeidlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

### **5.9 Überwachung unvorhergesehener, erheblicher Auswirkungen der Planung**

Bei den Maßnahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) hat die Kontrolle der Wirksamkeit von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz zeitnah zu erfolgen. Weiterhin kann es erforderlich sein, bei eingriffsintensiven Vorhaben Langzeitbeobachtungen (Monitoring) festzulegen. Damit können spezifische Umweltauswirkungen, die in der Planungsphase noch nicht abschließend eingeschätzt werden konnten und erst bei der Umsetzung des Vorhabens zu Tage treten, erkannt werden. Für den Fall, dass die Prognose der Auswirkungen (Planung) von den tatsächlich auftretenden Beeinträchtigungen abweicht, sind ggf. die Kompensationsmaßnahmen den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen.

### **5.10 Zusätzliche Angaben**

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Pläne und Unterlagen ausgewertet:

- die für das Vorhaben weitere relevanten Fachpläne der Landschaftsplanung (LaPro, LRP),
- die relevanten Fachpläne der Raumordnung (Umweltbericht zum FNP, Landschaftsplan),
- digitale Fachinformationen des Landes (Bodenübersichtskarte, Schutzgebiete, Wasserhaushaltskarten, Forstkarten, Denkmale etc.).

Weitergehende Untersuchungen als Grundlage der Umweltprüfung erfolgten nicht.

### **5.11 Zusammenfassung**

Ziel der Planaufstellung ist die Nachnutzung der Fläche zu einem Wohngebiet. Auf Grund der beabsichtigten Festsetzungen wird der Flächennutzungsplan für den entsprechenden Teilbereich geändert.

Insgesamt umfasst die Änderung 2,5 ha Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Gärtnerei, die nun als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet bzw. liegen keine Schutzgebiete im Plangebiet. Eingriffsrelevante Beeinträchtigungen sind bei dem Vorhaben so weit als möglich zu vermeiden bzw. zu vermindern. Beeinträchtigungen der bestehenden Naturhaushaltsfunktionen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die hiermit verbundenen Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der Eingriffsregelung.

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Als Ergebnis der

Eingriffsregelung können die zu erwartenden Beeinträchtigungen bei einer ortsüblichen Bebauung durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und grünordnerischen Maßnahmen nur teilweise vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind folgende Untersuchungen durchzuführen: Die Schallimmissionen der L 302 sowie der Straßenbahnlinie sind gutachterlich zu untersuchen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen abzuleiten. Erschütterung aufgrund der Straßenbahnlinie sind ebenfalls zu betrachten.

## 6 Verfahren, Aufstellungsbeschluss

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 durchgeführt.

### Übersicht

09.09.2020	Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
22.06.2021	Billigung des Vorentwurfes
22.07.-23.08.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
19.07.2021	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
08.02.2022	Billigung des Entwurfes
08.03.-08.4.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
09.03.2022	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
	Genehmigung

## 7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 71])

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

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)

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)