

Gemeinde Schöneiche bei Berlin



BEBAUUNGSPLAN

27/22

„Wohngebiet Leipziger Straße“

Begründung

Verfahrensstand:

Entwurf zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB)

Stand: 05. Januar 2026

Verfahrensträger:

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Dorfaue 1
15566 Schöneiche bei Berlin

Verfasser:

ACI Ingenieurgesellschaft mbH
Architekt & Stadtplaner Dipl.-Ing. Claus Pahlitzsch
Dipl.-Ing. Christoph Löher
Dipl.-Biologe Dr. Carsten Schütte
Kasernenstraße 31
38102 Braunschweig
E: mailbox@acimbh.de
T: 0531 2889964-0
F: 0531 2889964-6

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	6
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
2	AUSGANGSSITUATION	9
2.1	Stadträumliche Einbindung	9
2.2	Bebauung und Nutzung	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Ver- und Entsorgung	10
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	10
2.6	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSBINDUNGEN	10
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
3.2	Landes- und Regionalplanung	11
3.3	Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche.....	11
3.4	Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree	11
3.5	Der Landschaftsplan für die Gemeinde Schöneiche	12
3.6	Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 (INOEK) von 2018	13
3.7	Bebauungspläne in der Umgebung.....	13
3.8	Konfliktanalyse übergeordnete Planungen.....	13
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG/PLANUNGSKONZEPT	13
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	13
4.2	Planungskonzept.....	13
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	14
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.1.2	Maß der Nutzung.....	14
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.1.4	Regelungen zu Abstandsflächen.....	15
5.1.5	Mindest- und Höchstmaß für die Größe der Baugrundstücke.....	15
5.1.6	Zahl der Wohnungen.....	16
5.1.7	Verkehrsflächen	16
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	18
6	UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
6.1	Bestandsbeschreibung und naturschutzfachliche Potentialabschätzung	19
6.2	Konfliktanalyse Naturschutz	21
6.3	Kompensationsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 8 – Umweltbericht).....	21
6.3.1	Vermeidung	21
6.3.2	Minimierung.....	21
6.3.3	Ausgleich.....	21
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
7.1	Gemeinbedarfseinrichtungen	22
7.2	Verkehr.....	22

7.3	Ver- und Entsorgung	22
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	22
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	22
7.6	Kosten und Finanzierung	22
8	UMWELTBERICHT	23
8.1	Einleitung - Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans....	23
8.1.1	Standort.....	23
8.1.2	Art des Vorhabens.....	23
8.1.3	Bedarf an Grund und Boden	23
8.1.4	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	25
8.1.4.1	Bauplanungsrecht	25
8.1.4.2	Naturschutzrecht	25
8.1.5	Rechtshintergrund: Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen	25
8.1.5.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	25
8.1.5.2	Bundesnaturschutzgesetz	25
8.1.6	Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen ...	26
8.1.6.1	Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP)	26
8.1.6.2	Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree (LRP).....	26
8.1.6.3	Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche.....	27
8.1.6.4	Der Landschaftsplan für die Gemeinde Schöneiche.....	27
8.1.6.5	Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept (INOEK) der Gemeinde Schöneiche.....	27
8.2	Relevante Wirkfaktoren des Vorhabens.....	27
8.2.1	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	27
8.2.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	28
8.2.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	28
8.2.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	28
8.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
8.3.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	28
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt	29
8.3.3	Schutzgut Fläche.....	30
8.3.4	Schutzgut Boden	31
8.3.5	Schutzgut Wasser	32
8.3.6	Schutzgut Luft und Klima	32
8.3.7	Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild.....	32
8.3.8	Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	33
8.3.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	33
8.3.10	Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	33
8.3.11	Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ...	33
8.3.12	Kumulative Vorhaben	34
8.3.13	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	34
8.4	Prognosen	34

8.4.1	Beschreibung Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung..	34
8.4.2	Beschreibung Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	35
8.4.3	In Betracht kommende Alternativen	35
8.5	Kompensation	35
8.5.1	Folgen der Baugebietsausweisung und Kompensation nach Naturschutzrecht	35
8.5.2	Eingriffsumfang und Bewertung	35
8.5.3	Kompensationsbedarf	37
8.5.4	Maßnahmenkonzept.....	37
8.5.5	Maßnahmen zur Vermeidung.....	37
8.5.6	Maßnahmen zur Minimierung.....	38
8.5.7	Maßnahmen zum Ausgleich.....	38
8.5.8	Festsetzungsvorschläge für die Bebauungsplansatzung	39
8.5.8.1	Einfriedung	39
8.5.8.2	Schottergärten.....	39
8.5.8.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	39
8.5.8.4	Artenliste 1	39
8.5.8.5	Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	40
8.5.8.6	Artenliste 2	40
8.6	Zusätzliche Angaben.....	41
8.6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	41
8.6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	41
8.6.3	Standortalternativen	41
8.6.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	41
8.7	Abbildungen	42
8.8	Tabellen.....	42
8.9	Anhang.....	42
8.9.1	Verwendete Quellen.....	42
8.9.2	Gesetzliche Grundlagen.....	42
8.9.3	Sonstige Literatur	43
9	VERFAHREN	43
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	45

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Schöneiche bei Berlin ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Oder-Spree im Bundesland Brandenburg und grenzt direkt an die Stadt- und Landesgrenze des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick (Ortsteile Friedrichshagen und Rahnsdorf) sowie an die Gemeinden Hoppegarten (Ortsteil Münchehofe), Neuenhagen, Fredersdorf-Vogelsdorf, Rüdersdorf und Woltersdorf an und hat zurzeit rund 13.100 Einwohner. Die unmittelbare Berliner Nachbarschaft ist ausschließlich bewaldet (Berliner Stadtforst), während die Siedlung Schöneiche direkt an den Stadtrand Berlins grenzt.

Gemeindegrenzen (grüner Umring) und Bezüge zum Umland

Quelle: www.geoportal-schoeneiche-bei-berlin.de, Kartenauszug vom 17.06.2023, M 1:200.000

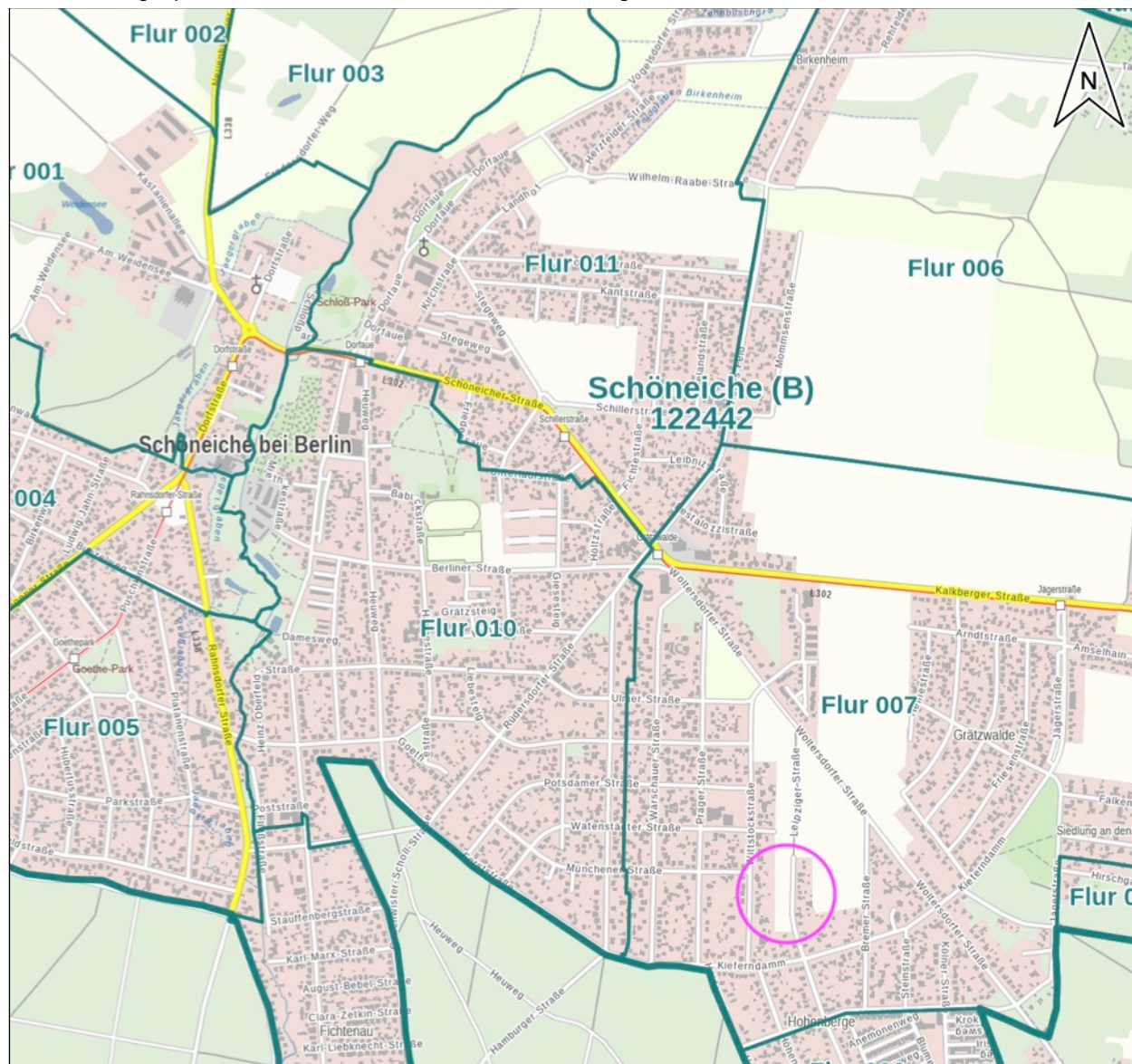


© Gemeinde Schöneiche bei Berlin 2023 | © GeoBasis-DE/LGB 2023, dl-de/by-2-0

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Es befindet sich östlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Wittstockstraße, nördlich des Kieferndamms und westlich der Leipziger Straße und besteht aus den Flurstücken 400 (tlw.), 828 (tlw.), 845, 861, 883 (tlw.), 2544 (tlw.). Die unmittelbare und nähere Umgebung ist durch Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Norden des Plangebiets befindet sich Fläche für die Landwirtschaft.

Verortung Plangebiet innerhalb der Gemeinde

Quelle: www.geoportal-schoeneiche-bei-berlin.de, Kartenauszug vom 17.06.2023, M 1:20.000



© Gemeinde Schöneiche bei Berlin 2023 | © GeoBasis-DE/LGB 2023, dl-de/by-2-0

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Kern um unbebaute Flächen westlich der Leipziger Straße, welche teilweise selbst zum Plangebiet gehört. Mit der Abrundung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere, dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Außenbereichsfinger geschlossen, der Ortsrand sinnvoll ausgebildet und die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur der Leipziger Straße genutzt. Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ihr Integriertes Ortsentwicklungskonzept (INOEK) 2030 beschlossen. Darin heißt es:

„Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der letzten Jahre und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030, ist die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes in der Gemeinde ein prioritäres und somit zentrales Vorhaben in der Gemeinde. (...)

Die für die bauliche Entwicklung geeigneten Flächen wurden nach den folgenden Kriterien ermittelt:

- zentrale Lage im Ort bzw. in geringer Entfernung zu Versorgungszentren und ÖPNV-Anbindung (insbesondere Straßenbahn);
- von vorhandener Bebauung bereits mehrseitig oder allseitig umschlossene Flächen;
- Flächen gegenüber vorhandener Bebauung an bisher nur einseitig bebauten Straßen.

Durch diese Kriterien soll erreicht werden, dass

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung stattfindet und damit die Ausdehnung des Siedlungsgebiets in die freie Landschaft eingeschränkt wird;
- Verkehr durch kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen und ÖPNV-Haltestellen vermieden, reduziert bzw. umweltfreundlich abgewickelt wird;
- vorhandene technische Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) effizient genutzt wird (bzw. hergestellt werden kann - Straßenbau)“ (s. 171 ff.).

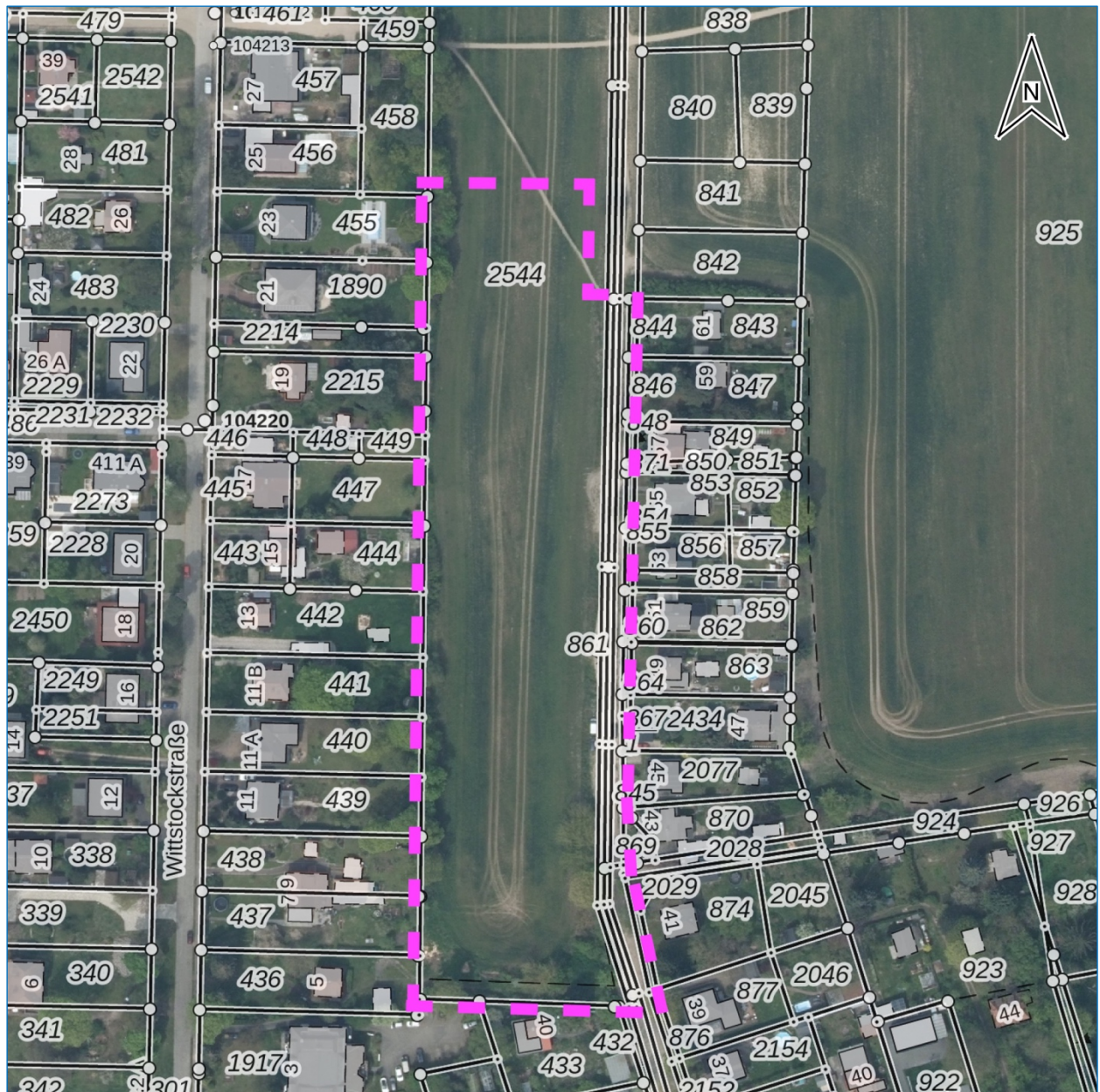
Das Plangebiet wird dort ausdrücklich benannt und zeichnerisch verortet, sodass der Bebauungsplan 27/22 „Wohngebiet Leipziger Straße“ mit den im INOEK benannten Entwicklungszielen übereinstimmt.

Im INOEK werden insgesamt 11 Wohnbauflächenpotentiale benannt, für die noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. Das „Wohngebiet Leipziger Straße“ mit damals geschätzt ca. 14 Wohneinheiten gehört dabei zu den kleineren Potentialflächen. Somit erfolgt im Vergleich zu deutlich größeren Potentialflächen für 20 oder mehr Wohneinheiten nur eine vergleichsweise geringfügige und behutsame Nachverdichtung. Das „Wohngebiet Leipziger Straße“ erfüllt zwei der Kriterien, die im INOEK zur Erreichung der o.g. Ziele benannt werden, nämlich die Nähe zu Versorgungszentren und ÖPNV-Anbindung sowie die Lage gegenüber vorhandener Bebauung an bisher nur einseitig bebauten Straßen.

Neben der vergleichsweise geringen Größe und der Erfüllung der im INOEK benannten Kriterien ist ein weiterer wesentlicher Punkt zur Entscheidung für das „Wohngebiet Leipziger Straße“ die gegebene Flächenverfügbarkeit, so dass mit einer schnellen Umsetzung des Bebauungsplanes gerechnet werden kann.

Darstellung Plangebiet im Siedlungszusammenhang

Quelle: www.geoportal-schoeneiche-bei-berlin.de, Kartenauszug vom 26.10.2024, M 1:2.000



© Gemeinde Schöneiche bei Berlin 2024 | © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am Rande einer Einfamilienhaussiedlung. Dementsprechend ist auch die umgebende Bebauung charakterisiert: Kleinteilig strukturierte, private Grundstücke, auf denen Einzel- und Doppelhäuser mit zugehörigen Gartenflächen verortet sind. Die Baukörper der umgebenden Bebauung (Hauptnutzung Wohnen) variieren siedlungstypisch in ihrer Größe und Bauflucht, wobei sich der Großteil der Wohnbebauung auf der Ostseite der Leipziger Straße deutlich zu dieser hin orientiert. Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten bzw. Stellplätze sind ebenfalls individuell ausgestaltet. Die Dachformen sind vorwiegend als Satteldächer, Zelt-, (Krüppel-) Walmdach und vereinzelt als Flach- bzw. Pultdach ausgeprägt. Der Charakter der

näheren, baulichen Umgebung ist daher durchaus heterogen, auch wenn der Gesamteindruck sich als Einfamilienhaussiedlung homogen darstellt.

Im Plangebiet mit einer Größe von ca. 14.780 m² (ca. 1,48 ha) Fläche soll ein Wohngebiet mit ca. 10 - 15 Baugrundstücken für entsprechend viele Wohnhäuser festgesetzt werden. Der Zugschnitt der Grundstücke entspricht der siedlungstypischen Größe.

Das Plangebiet ist aktuell noch dem Außenbereich zuzurechnen und im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Dieser Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, parallel dazu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Dabei wird die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft durch eine Darstellung als Wohnbaufläche ersetzt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Westseite der im Bereich des Plangebietes mit allen erforderlichen technischen Medien ausgestatteten Leipziger Straße. Die Leipziger Straße ist als öffentliche Straße zwischen Kieferndamm und Woltersdorfer Straße gewidmet. Die Straße soll im Bereich der Wohnbebauung ausgebaut werden, da sie derzeit unbefestigt ist. Eine ausgebaute, aber nur einseitig bebaute Straße ist wirtschaftlich wenig sinnvoll. Die durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung auf der Westseite der Leipziger Straße trägt damit auch zur wirtschaftlicheren Nutzung der verlegten technischen Infrastruktur bei. Im Umkreis von ca. 250 m um das Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Kieferndamm“, „Steinstraße“ sowie „Prager Straße“ (Buslinie 420).

2.4 Ver- und Entsorgung

Im öffentlichen Straßenraum der Leipziger Straße befinden sich Leitungen für Frisch- und Abwasser sowie Strom und Telekommunikation.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Vorschriften des Entsorgers durch die Bereitstellung der Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Da die Biotopvielfalt im Gebiet gering ist, wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree eine Potentialabschätzung vorgenommen, um so den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen (siehe Kapitel 6.2) sowie die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in Kapitel 8 (Umweltbericht) beschrieben.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 2544 befindet sich in Privateigentum, alle übrigen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit liegt die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben

richtet sich nach § 35 BauGB. Demnach sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es sich um sog. privilegierte Vorhaben handelt. Hierzu zählen z. B. Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe, Anlagen zur Nutzung von Biomasse und Photovoltaikanlagen. Demzufolge ist für die Zulassung eines Wohngebietes die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In den Ländern Berlin und Brandenburg werden diese durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), den gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP HR) sowie die festgelegten Regionalpläne bestimmt.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat mit der Verordnung vom 29. April 2019 am 1. Juli 2019 in Kraft. Laut der Festlegungskarte des LEP HR hat die Gemeinde Schöneiche bei Berlin keine zentralörtliche Funktion und liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Gemäß Ziel 1.1 "Strukturräume der Hauptstadtregion" gehört Schöneiche bei Berlin zum Strukturraum Berliner Umland, genauer gesagt zum ergänzenden Strukturraum im Landkreis Oder-Spree. Dabei wird die Gemeinde als Achsenzwischenraum eingestuft. Nach Grundsatz 5.1 Abs. 2 sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung räumlich zusammengeführt und ausgewogen entwickelt werden. Ziel 5.2 Absatz 1 fordert, dass neue Siedlungsflächen an bestehende Siedlungsgebiete angrenzen müssen. Gemäß Grundsatz 6.1 Absatz 2 ist der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Südlich des Ortes sind Flächen für den Freiraumverbund ausgewiesen, diese werden durch die Planung nicht berührt.

3.3 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Im östlichen, südlichen und westlichen Umfeld sind vorhandenen Wohnbauflächen dargestellt.

Nördlich des Plangebietes ist ein Bereich ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmale dargestellt (§ 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 BbgDSchG). Dieser wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist die Änderung des FNP erforderlich. Die Änderung des FNP erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

3.4 Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree

Die naturräumliche Gliederung des Landkreises zeigt Schöneiche bei Berlin im Bereich der Barnimplatte der Ostbrandenburgischen Platte liegend. Die Barnimplatte zeichnet sich durch wellige bis flachhügelige Grundmoränenplatten aus. Hier vorherrschende Böden sind Podsole und Braunerden. Die Potentielle Natürliche Vegetation wären grundwasserferne Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwälder. Im Planungsgebiet selbst wären Buchenwälder oder Winterlingen-Hainbuchenwälder die Potentiell Natürliche Vegetation.

Der aktuelle Zustand von Fauna und Flora wird in Karten zum LRP dargestellt.

Nach der Karte K1 (Biototypen) des LRP gilt ein Baumbestand nordwestlich des Planungsgebietes als potentiell gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

Nach der Karte K2 (Tiere und Pflanzen) des LRP ist entlang der westlich des Planungsgebietes stehenden Gehölzbestandes mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen, die hier jedoch nur allgemeine Planungsrelevanz haben sollen.

Die Karte K3 (Bodentyp) weist den Boden im Planungsgebiet als Braunerde-Fahlerde ohne besondere Eigenschaften bzw. Funktionen oder Beeinträchtigungen aus.

Karte K4 (Grund- und Oberflächenwasser) beschreibt den Grundwasserflurabstand mit über 20 m. Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B, Fließ- oder Stillgewässer sind hier nicht vorhanden.

Die Karte K5 (Klima, Luftthygiene, Lärm) weist für das Planungsgebiet als aktuelle Nutzung Acker aus, westlich angrenzend wird für die vorhandenen bebauten Flächen eine bioklimatische Belastung beschrieben.

In der Karte K6 (Landschaftsbild) wird das Planungsgebiet als Siedlungsbereich in Bezug auf das Landschaftsbild nicht bewertet, jedoch werden einige Baumreihen in der unmittelbaren Umgebung hervorgehoben.

Im Entwicklungskonzept des LRP (Karten E1 bis E4) wird für das Planungsgebiet der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen empfohlen, Schutzgebiete sind weder vorhanden noch wird ihre Entwicklung angestrebt. In Bezug auf Böden wird empfohlen, für weitere Siedlungsentwicklung diesen möglichst flächensparend zu beanspruchen und die Versiegelung gering zu halten. Weitere mögliche Entwicklungen werden nicht aufgezeigt.

3.5 Der Landschaftsplan für die Gemeinde Schöneiche

Der Landschaftsplan schlägt vor, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandenen Biotopstrukturen zu berücksichtigen sind sowie unnötige Versiegelungen und Nachverdichtungen, die den städtebaulichen Bestandscharakter widersprechen, zu vermeiden sind. Durch frühzeitige Erarbeitung von Grünordnungsplänen soll eine qualitätsvolle, die ökologischen Verhältnisse berücksichtigende Planung garantiert werden, insbesondere sollen in den wenigen städtebaulichen Randlagen „grüne“ („weiche“) Übergänge zur freien Landschaft aufgebaut werden.

Bei der innerörtlichen Freiraumentwicklung sollen die lockere, ortstypische Durchgrünung (Waldgartencharakter) sowie wertvolle innerörtliche Baumbestände erhalten bleiben. Die geringe Grundflächenzahl von <0,2, also die geringe Baudichte, ist bei zunehmender Nachverdichtung zu respektieren.

Ein Vorrangbereich für Landwirtschaft besteht am Ortsrand von Schöneiche und äußert sich im Erhalt des großen leistungsfähigen Agrarkorridors nördlich des Ortes. (Der Geltungsbereich liegt südlich dieses zusammenhängenden Korridors).

Gesetzlich geschützte Flächen oder Einzelstrukturen sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen. Vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Zuge der Bauleitplanung in der Nähe des geplanten Baugebietes sind gemäß Landschaftsplan die Maßnahmen Nr. 118 und 120. Nr. 118 ist ein Trampelpfad nordöstlich des geplanten Baugebietes. Der Vorschlag im Landschaftsplan, hier einen Fußweg anzulegen, kommt als Ausgleichsmaßnahme jedoch nicht in Betracht. Die Nr. 120 ist eine alte Allee aus Robinien, Kastanien und Eichen nordöstlich des geplanten Baugebietes. Hier ist Pflege und Erhalt der Allee als mögliche Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Das käme jedoch nur in Betracht, wenn sich baugebietsnah keine Möglichkeiten fänden.

3.6 Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 (INOEK) von 2018

Im INOEK wird für den Bereich östlich der Leipziger Straße (wobei dies ein offensichtlicher Fehler im INOEK hinsichtlich der Himmelsrichtung ist, da die beschriebene Fläche westlich der Leipziger Straße liegt) wird Verdichtungspotential in einer vorhandenen Baulücke gesehen (Seite 173, Tab. 61) (siehe Kapitel 1.2). Für den Bereich Leipziger Straße, Woltersdorfer Straße und Wittstockstraße ist ein Bedarf für eine Gemeinbedarfsfläche beschrieben, die neben einer weiterführenden Schule eine Turnhalle sowie eine Begegnungsstätte bereitstellen soll (Seite 125, Tab. 44).

3.7 Bebauungspläne in der Umgebung

Nördlich des Änderungsbereiches liegt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ für den am 15.01.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Direkte Beeinflussungen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 27/22 „Wohngebiet Leipziger Straße“ sind nicht zu erkennen.

3.8 Konfliktanalyse übergeordnete Planungen

Das geplante Baugebiet schafft keine Konflikte mit den oben angeführten übergeordneten Planungen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Durch die Planung wird den Vorgaben des Landschaftsplanes, den landwirtschaftlichen Charakter der Umgebung Schöneiches nicht zu beeinträchtigen, nicht widersprochen. Das geplante Baugebiet ist durch seine eingeschlossene Lage mit den sich nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen nur geringfügig verbunden. Eine Bebauung dieses Bereiches wird den Charakter der sich nördlich anschließenden Flächen nur unerheblich verändern. Durch die nördlich an die zu bebauenden Grundstücke anschließende Kompensationsfläche wird weiterhin eine dem Landschaftsbild zuträgliche Abgrenzung zu den nördlich davon liegenden Ackerflächen erreicht.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG/PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Wohnbaufläche für ein Wohngebiet. Des Weiteren sollen im Norden des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie im Westen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt werden.

4.2 Planungskonzept

An der nur einseitig bebauten Leipziger Straße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine beidseitige, lockere dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Mit der geplanten Einbeziehung der unbebauten Fläche westlich der Leipziger Straße lassen sich die Aufwendungen für Straßen, Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Ver- und Entsorgung wirtschaftlicher gestalten. Da es sich bei der Leipziger Straße um eine Sackgasse handelt, wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Herstellung eines Wendehammers erforderlich, der im vorhandenen Straßenraum nicht unterzubringen ist. Somit

müssen für die Planung des Wendehammers ohnehin Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

5 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO) festgesetzt. Dies begründet sich in der Eigenart der umgebenden Bebauung und des Gebietscharakters als Einfamilienhaussiedlung. Es sind vorwiegend Wohngebäude zulässig, aber auch die weiteren in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen. Die im Vergleich zu einem reinen Wohngebiet in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässige größere Nutzungsvielfalt ist ausdrücklich gewünscht. Dies betrifft auch die in § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Gemäß Integriertem Wirtschaftsentwicklungskonzept 2020 (IWEK) zu den Leitlinien zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin sind zur Förderung der gewerbefreundlichen Ortsentwicklung bei Neuplanung eher allgemeine Wohngebiete statt reiner Wohngebiete vorzusehen. Dies soll gemäß IWEK die Ansiedelung wohnverträglichen Gewerbes ermöglichen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird jedoch festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nummern 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (s. textliche Festsetzung 1.1). Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hier wegen des weit überwiegend durch Wohnbebauung vorgeprägten Umgebung des Geltungsbereichs planerisch nicht gewollt.

1.1 Im Allgemeinem Wohngebiet werden die nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen von 11,0 m als maximale First-Höhe bei geneigten Dächern und 7,5 m als maximale Attika-Höhe bei Flachdächern bestimmt. Dies leitet sich aus der Ausgestaltung des näheren Umfelds ab, sodass eine zweigeschossige Bebauung mit entsprechender Freifläche dem Gebietscharakter entspricht. Aufgrund der recht großen West-Ost-Ausdehnung der zukünftigen Baugrundstücke reicht eine Grundflächenzahl von 0,25 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % für Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO trotzdem für eine großzügige Bebauung der Baugrundstücke vollkommen aus.

1.2 Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

Geneigte Dächer (First) maximal 11,0 m

Flachdächer (Attika) maximal 7,5 m

Bezugspunkt ist die Höhe der vorhandenen Straße in der Mitte der nächstgelegenen an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Hierfür maßgeblich sind die im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkte entlang der vorhandenen östli-

chen Fahrbahnbegrenzungslinie. Zwischen den einzelnen Höhenpunkten ist zu interpolieren.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude in abweichende Bauweise zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 20 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO). Dadurch sollen länger gestreckte Baukörper, die nicht der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen, vermieden werden.

1.3 Es wird die Abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist eine Gebäudelänge von maximal 20 m zulässig.

Es sind außerdem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO). Dies entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die eine Bebauung in einer Tiefe von 25 m und damit eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen ermöglichen. In der näheren Umgebung des Bebauungsplanes sind ebenfalls Wohngebäude sowohl im vorderen Bereich (ca. 6 m Bauflucht) als auch im hinteren Bereich vorzufinden; diese Bebauungsstruktur wird somit übernommen.

Gemäß § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist die weitgehende Freihaltung der Vorgartenzone von baulichen Anlagen. Diese Bereiche sollen, abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten, der gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben und außerdem die überwiegend prägende Bebauungsstruktur der Leipziger Straße aufgreifen. Gleichzeitig wird so ein großzügiger Straßenraum entwickelt.

1.4 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

5.1.4 Regelungen zu Abstandsflächen

Aufgrund der mit 25 m großzügig ausgelegten Baufensterausweisungen, wäre nach geltendem bauordnungsrechtlichem Abstandsrecht eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern hintereinander auf einem Baugrundstück möglich. Eine derart in die Tiefe der Grundstücke gestaffelte Bebauung (zweite Reihe) soll zur Bewahrung der städtebaulichen Struktur und damit zur Aufrechterhaltung des für Schöneiche bei Berlin typischen Gebietscharakters gemäß INOEK verhindert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Die Abweichung vom Bauordnungsrecht bezieht sich dabei auf Gebäude mit Aufenthaltsräumen. Für die Abstandsflächen zu den seitlichen (nördlichen und südlichen) Grundstücksgrenzen wie auch im Übrigen gelten uneingeschränkt die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen und Abständen.

1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen 10 m. Dies gilt nicht für die seitlichen Abstandsflächen.

5.1.5 Mindest- und Höchstmaß für die Größe der Baugrundstücke

Die Mindest- und Maximalgröße der Baugrundstücke wird mit 600 m² bis 1.200 m² festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB). Dies dient dem Erhalt des Gebietscharakters und soll einen sparsa-

men und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellen.

1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 m² und darf höchstens 1.200 m² betragen.

5.1.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei festgesetzt. Auch durch diese Festsetzung wird der Charakter der näheren Umgebung des Geltungsbereiches aufgegriffen und fortgeführt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.7 In den Wohngebäuden sind jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig.

5.1.7 Verkehrsflächen

Die Leipziger Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB).

Der nördlich am Plangebiet anschließende Teil der Leipziger Straße soll voraussichtlich als Geh- und Radwegeverbindung bis zur Woltersdorfer Straße weitergeführt werden. Die Planung und der Ausbau dieser Teilstrecke sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Im Bereich der vorhandenen beidseitigen Bebauung hat die Leipziger Straße im Übergang zum Plangebiet auf Höhe der Grundstücke mit den Hausnummern 39 und 40 eine Breite von rund 10,12 m. Abzüglich einer Fahrbahnbreite von 5,05 m verbleiben dort somit beidseitig Straßenseitenstreifen mit einer Breite von jeweils circa 2,53 bis 2,54 m.

Ab dem Übergang zum Plangebiet beträgt die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche 12,55 m, was eine Aufweitung um circa 2,43 m bedeutet.

Die Straßenausbauplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

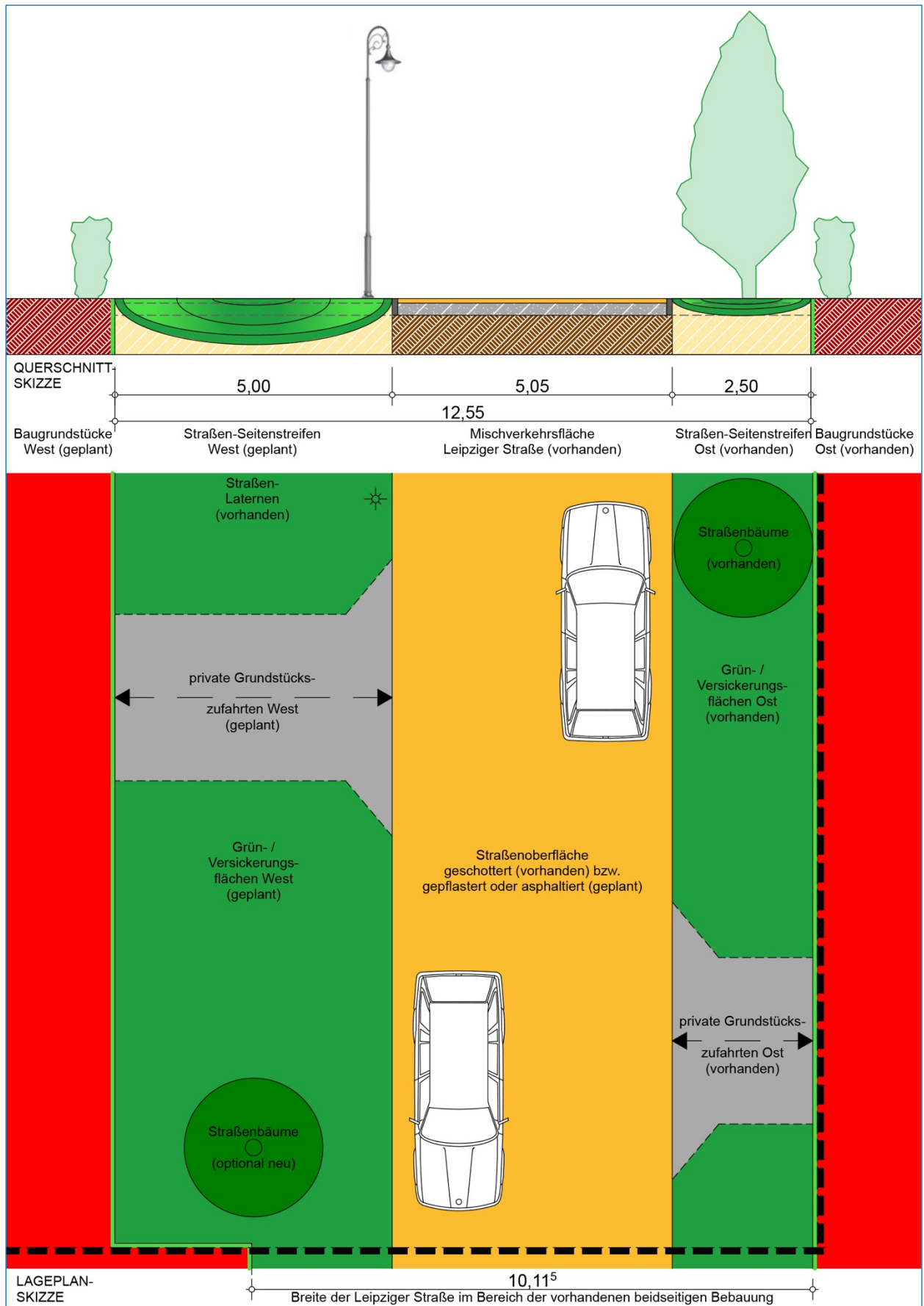
1.8 Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

Die vorgesehene Breite soll aber genug Raum bieten, um die Fahrbahn in einer Breite von 5,05 m als Mischverkehrsfläche fortführen zu können und jeweils einen begleitenden Seitenstreifen zur Regenwasserversickerung ausbilden zu können, welcher auf der Ostseite (fortgeführt) eine Breite von 2,5 m und auf der Westseite (aufgeweitet) eine Breite von 5,0 m haben und jeweils von den Grundstückszufahrten gequert werden kann (siehe auch die nachstehende Prinzip-Skizze).

Am Ausbauende wird ein Wendehammer festgesetzt. Aktuell wird dieser Bereich bereits zu diesem Zweck genutzt, allerdings teilweise auf gänzlich unbefestigten Flächen, welche seitlich über die eigentliche Fahrbahnfläche hinausgehen.

Der hier festgesetzte Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass er ausreichend Platz für einen einseitigen Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), Bild 59 (EAE 85 Typ 3a) bietet und zudem die zuvor beschriebenen Straßenseitenstreifen in unveränderter Breite von 2,5 m bzw. 5,0 m fortgeführt werden können.

Prinzip-Skizze Straßenraumprofil (M 1:100), Planung und Darstellung auf Basis / Grundlage der örtlichen Aufnahme des ÖbVI Dipl.-Ing. Ullner vom 22.02.2023



5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere wird festgesetzt, dass Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm gewährleisten müssen. Sockel sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2.1 Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

Die nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind nur zulässig, wenn sie eine bauliche Funktion erfüllen. Das gilt insbesondere für die straßenseitigen Vorgartenbereiche. Durch diese Festsetzungen soll nicht nur die Aufenthaltsqualität gefördert, sondern ganz gezielt die Lebensgrundlage für Insekten und Kleintiere und damit für die Artenvielfalt begünstigt werden.

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin verfügt zwar seit Mai 2023 über eine Satzung über das Verbot von Schottergärten, diese gilt jedoch ausdrücklich nicht im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (vgl. § 1 Nummer 2. der Satzung). Um Schottergärten im Plangebiet zu unterbinden, ist demnach eine entsprechende textliche Festsetzung erforderlich. Die in der Schottergärtenverbotssatzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin enthaltene Definition des Begriffs „Schottergarten“ ist auch für diesen Bebauungsplan maßgeblich.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

Im Süden des Plangebietes werden vier Bäume wegen ihrer Größe und ihres Stammumfanges als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zwei davon (eine Linde und eine doppelstämmige Eiche) stehen im Südwesten innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zwei (ein Ahorn und eine vierstämmige Eiche) im Südosten nahe der Leipziger Straße. Im östlichen Randbereich des Gebietes entlang der Leipziger Straße stehen vier Birken, diese werden ebenfalls als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Im Falle des Abgangs sind diese Bäume gleichartig zu ersetzen.

2.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die eine Erhaltungsbindung besteht, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Im Norden des Plangebietes wird eine 1.542 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die entsprechend der textlichen Festsetzung 2.4 etwa jeweils zur Hälfte mit einer standortangepassten heimischen Gras- und Kräutermischung und als freiwachsendes Feldgehölz anzulegen ist.

2.4 Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche ist mit einer standortangepassten heimischen Gras- und Kräutermischung einzusäen. Auf der mit „B“ gekennzeichneten Fläche ist ein freiwachsendes Feldgehölz anzulegen. Dazu sind je 5 m² Fläche ein Strauch oder ein Großstrauch zu pflanzen (Empfehlungen siehe Artenliste 2). Von den zu pflanzenden Sträuchern sollen mindestens 30% zu den Großsträuchern gehören. Zusätzlich sind in dieser Pflanzfläche acht Bäume zweiter oder dritter Ordnung als Überhälter zu pflanzen (Empfehlungen siehe Artenliste 2). Die Gehölze sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher mB 100-150 cm, Bäume Hst 3xv mDb 12-14 cm.

Diese Fläche bzw. die dort vorgesehenen Maßnahmen dienen ebenso zur naturschutzfachli-

chen Kompensation des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs wie die am westlichen Rand des Plangebietes in Erweiterung des 2 m breiten und mit Erhaltungsgebot belegten Gehölzstreifens vorgesehene 10 m breite und ca. 2.137 m² große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die gemäß textlicher Festsetzung 2.5 zu bepflanzen ist. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in dieser Fläche Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke zulässig sind.

2.5 Innerhalb der Fläche, die zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind alle vorhandenen Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Pro Grundstück sind zusätzlich jeweils mindestens ein Baum zweiter oder dritter Ordnung sowie acht Großsträucher zu pflanzen (Empfehlungen siehe Artenliste 1). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. In dieser Fläche sind Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke zulässig. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher mB 100-150 cm, Bäume Hst 3xv mDb 12-14 cm.

6 UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.1 Bestandsbeschreibung und naturschutzfachliche Potentialabschätzung

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Bebauung umschlossen. Lediglich eine Schmalseite des Gebietes nach Norden hin hat Verbindung zu größeren Ackerflächen. Das Plangebiet selbst besteht größtenteils aus einer Ackerfläche (Biotoptyp A, 10.399,99 m²). Diese ist von einem unterschiedlich breiten Streifen Grünland (Biotoptyp GI) umgeben. Im Westen des Plangebietes liegt der Grünstreifen im Traufbereich der außerhalb des Gebietes stehenden Bäume, ebenso im Süden des Gebietes. Die Fläche des Grünlandes beträgt insgesamt 2.108 m². Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Fahrweg (Biotoptyp OVW).

Im Südosten stockt ein strauchartiger Gehölzbestand (Biotoptyp HPS), mit Einzelbäumen auf einer Fläche von 505 m². Folgende Arten wurden nachgewiesen: Bergahorn, Eschenahorn, Hängebirke, Traubeneiche, Hasel. Mit Ausnahme des Eschenahorns handelt es sich um einheimische Gehölze, Wald liegt aufgrund der geringen Ausdehnung und des fehlenden Binnenklimas nicht vor.

Am westlichen Rand des Plangebietes wachsen unregelmäßig verteilt im Grünlandstreifen strauchartige Gehölze in einer Breite von ca. 2 m (Biotoptyp HPS). Es sind neben Flieder überwiegend Bergahorn, Haselnuss und Brombeeren, vermutlich größtenteils Gartenflüchtlinge aus den westlich angrenzenden Hausgärten.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes stehen weiterhin zwei größere Einzelbäume. Es handelt sich um eine Linde mit 3 m Stammumfang und eine doppelstämmige Eiche (je 1,2 m Stammumfang). Im östlichen Randbereich des unbefestigten Fahrweges stehen 4 Birken in unterschiedlichen Abständen zueinander.

Darstellung Bestandsflächen

auf Basis / Grundlage der örtlichen Aufnahme des ÖbVI Dipl.-Ing. Ullner vom 22.02.2023



6.2 Konfliktanalyse Naturschutz

Für die Ackerfläche wären an geschützten Arten aus der Avifauna die üblichen Arten der Feldflur denkbar. Aufgrund der maximalen Breite der Fläche von 60 m und der nach drei Seiten von Bebauung umschlossenen Lage sind jedoch selbst anspruchslose Arten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze nicht vorstellbar. Die Feldlerche wird allein aufgrund der im Westen der Fläche angrenzenden Gehölze diesen Acker als Lebensraum meiden. Für Wiesenschafstelzen ist der gesamte Bereich zu wenig offen, die Art wird eher die sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Äcker besiedeln.

Das strauchartige Gehölz im Südosten des Plangebietes ist Lebensraum anspruchsloser Vogelarten wie Amsel, Kohl- und Blaumeise, Zaunkönig, Buchfink etc. Aufgrund ihres Status als besonders geschützte Arten ist für diesen Bereich Ausgleich zu schaffen.

Ebenfalls im Südosten des Plangebietes werden Bäume unterschiedlicher Art und Größe (s.o.) überplant. Auch diese Gehölze gehören zum Lebensraum der o. g. Vogelarten. Daher ist auch für diesen Lebensraumverlust Ausgleich zu schaffen.

In Bezug auf Fledermäuse kommt dem Übergang von den an der westlichen Grenze des Plangebietes stehenden Bäumen und dem Acker eine hohe Bedeutung zu. Diese lineare Struktur wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Jagd und als Verbindungsachse zu entfernter liegenden Habitaten genutzt. Dieser Bereich ist daher von Bebauung freizuhalten.

Das Grünland ist potentieller Lebensraum für Kleinsäuger sowie Heuschrecken und andere Wirbellose. Aufgrund der Pflegeintensität und der unmittelbaren Nähe zu dem intensiv bewirtschafteten Acker sind hier mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine besonders oder streng geschützten Arten zu erwarten. Diese Flächen besitzen trotzdem eine Bedeutung als Nahrungshabitat der o. g. Vogelarten.

Konflikte mit übergeordneten Planungen (siehe Kap. 3) bestehen nicht.

6.3 Kompensationsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 8 – Umweltbericht)

6.3.1 Vermeidung

Die Fällung / Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum von November bis Februar durchgeführt werden – dadurch ist die Tötung von Vögeln und Fledermäusen bzw. Beeinträchtigung des Brutgeschehens ausgeschlossen.

6.3.2 Minimierung

Für zwei große Einzelbäume (Linde 3 m StU, Eiche 2x1,2 m StU) im Südwesten des Plangebietes sowie für eine mehrstämmige Eiche und einen Ahorn (0,6 m StU) im Südosten nahe der Leipziger Straße gilt ein Erhaltungsgebot. Ebenso gilt ein Erhaltungsgebot für 4 Birken im östlichen Randbereich des Feldweges sowie für alle Gehölze, die in einen 2 m breiten Streifen am westlichen Rand des Plangebietes wachsen. Dies gilt auch, wenn sich ihr Traufbereich über diese 2 m hinaus ausdehnt.

6.3.3 Ausgleich

Entlang dem westlichen Rand der Baugrundstücke im Übergang zum vorhandenen Gehölzstreifen wird eine Ausgleichsfläche angelegt. So wird die Qualität des vorhandenen Gehölzsaumes gesteigert. Um dieses Habitat für Fledermäuse zu sichern und zu verbessern, wird eine lockere Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen sowie die Bebauung in diesem Bereich unterbunden. Die Größe dieser westlichen Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 2.137 m².

Zusätzlich wird im Norden des Plangebietes nordwestlich des Wendehammers eine Fläche als öffentliche Grünfläche angelegt. Hier werden im Norden der Fläche strauchartige Gehölze mit Einzelbäumen gepflanzt und südlich vorgelagert ein Saum- / Blühstreifen angelegt. Diese Fläche wird in zusätzlicher Funktion Jagdhabitat für Fledermäuse sein. Die Größe der nördlichen Ausgleichsfläche beträgt 1.542 m². Details zu den Kompensationsflächen und der Eingriffsregelung / Bilanzierung sind dem Umweltbericht (Kapitel 8) zu entnehmen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen werden durch die Planung nicht berührt. Die geplante Anzahl der Wohngebäude hat einen geringen Einfluss auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

7.2 Verkehr

Die geplante Anzahl der Wohngebäude hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehr der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die geplante Anzahl der Wohngebäude hat keinen maßgeblichen Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die im Umweltbericht (Kapitel 8) beschriebenen Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Werte von Natur, Landschaft und Umwelt.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Da es sich bei dem Flurstück 2544 um ein Privatgrundstück handelt und sich die übrigen Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Schöneiche bei Berlin befinden, ist von keinen bodenordnenden Maßnahmen auszugehen. Die Ausgestaltung der auf dem privaten Grundstück befindlichen Teilflächen des Wendehammers ist nicht Teil dieses Bebauungsplans und wird gesondert behandelt.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat die Planungskosten des Verfahrens gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) auf den Eigentümer der Baugrundstücke mit Planungsgewinn umgelegt.

Die Kosten zum Ausbau der Leipziger Straße einschließlich des Wendehammers werden noch ermittelt.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung - Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

8.1.1 Standort

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Es befindet sich östlich der Wittstockstraße, nördlich des Kieferndamms und westlich vorhandener Wohnbaugrundstücke entlang der Leipziger Straße. Die unmittelbare und nähere Umgebung ist durch Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Norden des Plangebiets befindet sich Fläche für die Landwirtschaft (Abbildungen zur Lage des Plangebietes siehe Kapitel 1).

8.1.2 Art des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO.

8.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,478 ha. Für die WA-Flächen wird durchgängig eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Darstellung Grünflächenplanung

auf Basis / Grundlage der örtlichen Aufnahme des ÖbVI Dipl.-Ing. Ullner vom 22.02.2023



8.1.4 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

8.1.4.1 Bauplanungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht im Regelfall für die Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vor. Im Umweltbericht sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet entsprechend § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern findet im Prozess der Bauleitplanung statt. Alle umweltrelevanten Belange werden abgearbeitet und die Ergebnisse potenziell erforderlicher Prüfungen wie die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Verträglichkeitsprüfung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeitsprüfung), Lärmschutzgutachten, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz u.a. zusammengeführt.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dabei heranzuziehen. Der für die Abwägung notwendige Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Umweltbelange und damit auch des Umweltberichtes wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree abgestimmt. Der grundsätzliche Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB. Die Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange werden als Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend Baugesetzbuch § 9 übernommen.

8.1.4.2 Naturschutzrecht

Nach geltendem Naturschutzrecht (§§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung bestehen nach § 9 BauGB verschiedene Möglichkeiten, öffentliche und private Grünflächen naturschutzfachlich aufzuwerten und Maßnahmen für die Eingriffskompensation festzusetzen. Kompensationsmaßnahmen können auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes vorgenommen werden und z. B. in einem zweiten Geltungsbereich festgeschrieben werden.

8.1.5 Rechtshintergrund: Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen

8.1.5.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter anderem auch einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleisten. Weiterhin sollen sie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln helfen.

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung und Innenentwicklung zu berücksichtigen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

8.1.5.2 Bundesnaturschutzgesetz

In § 1 Absatz 1 BNatSchG werden die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als allgemeiner Grundsatz folgendermaßen definiert:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und

Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

8.1.6 Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen

8.1.6.1 Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP)

Der LEP macht für das Gebiet der Gemeinde Schöneiche keine Vorgaben, die das Plangebiet betreffen. Südlich des Ortes sind Flächen für den Freiraumverbund ausgewiesen, diese werden durch die Planung nicht berührt.

8.1.6.2 Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree (LRP)

Die naturräumliche Gliederung des Landkreises zeigt Schöneiche im Bereich der Barnimplatte der Ostbrandenburgischen Platte liegend. Die Barnimplatte zeichnet sich durch wellige bis flachhügelige Grundmoränenplatten aus. Hier vorherrschende Böden sind Podsole und Braunerden. Die Potentielle Natürliche Vegetation wären grundwasserferne Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwälder. Im Planungsgebiet selbst wären Buchenwälder oder Winterlinden-Hainbuchenwälder die Potentiell Natürliche Vegetation.

Der aktuelle Zustand von Fauna und Flora wird in Karten zum LRP dargestellt:

Nach der Karte K1 (Biototypen) des LRP gilt ein Baumbestand nordwestlich des Plangebietes als potentiell gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

Nach der Karte K2 (Tiere und Pflanzen) des LRP ist entlang der westlich des Plangebietes stehenden Gehölzbestandes mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen, die hier jedoch nur allgemeine Planungsrelevanz haben sollen.

Die Karte K3 (Bodentyp) weist den Boden im Plangebiet als Braunerde-Fahlerde ohne besondere Eigenschaften bzw. Funktionen oder Beeinträchtigungen aus.

Karte K4 (Grund- und Oberflächenwasser) beschreibt den Grundwasserflurabstand mit über 20 m. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B, Fließ- oder Stillgewässer sind hier nicht vorhanden.

Die Karte K5 (Klima, Lufthygiene, Lärm) weist für das Plangebiet als aktuelle Nutzung Acker aus, westlich angrenzend wird für die vorhandenen bebauten Flächen eine bioklimatische Belastung beschrieben.

In der Karte K6 (Landschaftsbild) wird das Plangebiet als Siedlungsbereich in Bezug auf das Landschaftsbild nicht bewertet, jedoch werden einige Baumreihen in der unmittelbaren Umgebung hervorgehoben.

Im Entwicklungskonzept des LRP (Karten E1 bis E4) wird für das Plangebiet der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen empfohlen, Schutzgebiete sind weder vorhanden noch wird ihre Entwicklung angestrebt. In Bezug auf Böden wird empfohlen, für weitere Siedlungsentwicklung diesen möglichst flächensparend zu beanspruchen und die Versiegelung gering zu halten. Weitere mögliche Entwicklungen werden nicht aufgezeigt.

8.1.6.3 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche ist der zur Entwicklung des Baugebietes geplante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Nördlich des Plangebietes ist ein Bereich ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmale ausgewiesen (§ 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 BbgDSchG). Dieser wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

8.1.6.4 Der Landschaftsplan für die Gemeinde Schöneiche

Der Landschaftsplan schlägt vor, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandenen Biotopstrukturen zu berücksichtigen sowie unnötige Versiegelungen und Nachverdichtungen, die den städtebaulichen Bestandscharakter widersprechen, zu vermeiden sind. Durch frühzeitige Erarbeitung von Grünordnungsplänen soll eine qualitätsvolle, die ökologischen Verhältnisse berücksichtigende, Planung garantiert werden. Insbesondere sollen in den wenigen städtebaulichen Randlagen „grüne“ („weiche“) Übergänge zur freien Landschaft aufgebaut werden. Bei der innerörtlichen Freiraumentwicklung sollen die lockere, ortstypische Durchgrünung (Gartendorfcharakter) sowie wertvolle innerörtliche Baumbestände erhalten bleiben. Die geringe Grundflächenzahl, also die geringe Baudichte, ist bei zunehmender Nachverdichtung zu respektieren.

Ein Vorrangbereich für Landwirtschaft besteht am Ortsrand von Schöneiche und äußert sich im Erhalt des großen leistungsfähigen Agrarkorridors nördlich des Ortes und somit auch nördlich des Plangebietes.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Einzelstrukturen sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Zuge der Bauleitplanung in der Nähe des Plangebietes sind gemäß Landschaftsplan die Maßnahmen Nr. 118 und 120. Nr. 118 ist ein Trampelpfad nordöstlich des Plangebietes. Der Vorschlag im Landschaftsplan, hier einen Fußweg anzulegen, kommt als Ausgleichsmaßnahme jedoch nicht in Betracht. Die Nr. 120 ist eine alte Allee aus Robinien, Kastanien und Eichen nordöstlich des Plangebietes. Hier ist Pflege und Erhalt der Allee als mögliche Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Das käme jedoch nur in Betracht, wenn sich baugebietsnah keine Möglichkeiten fänden.

8.1.6.5 Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept (INOEK) der Gemeinde Schöneiche

Im INOEK wird für den Bereich Leipziger Straße, Woltersdorfer Straße und Wittstockstraße eine Gemeindebedarfsfläche beschrieben, die neben einer weiterführenden Schule eine Turnhalle sowie eine Begegnungsstätte bereitstellen soll (Seite 125, Tab. 44). Für den Bereich östlich der Leipziger Straße wird Verdichtungspotential in einer vorhandenen Baulücke gesehen (Seite 173, Tab. 61).

8.2 Relevante Wirkfaktoren des Vorhabens

8.2.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung

Emissionen solcher Art sind in dem Umfang zu erwarten, wie sie für ein kleines Wohngebiet der hier geplanten Art typischerweise anfallen, z. B. durch Individual- bzw. Lieferverkehr. Weiterhin wird es eine Steigerung der Lichtemissionen geben. Eine Erhöhung der Schadstoffbelastung ist in geringem Umfang in Zusammenhang mit dem gesteigerten Individualverkehr zu erwarten. Ob es im Plangebiet zu einer gesteigerten Freisetzung von CO₂ im Vergleich zu der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kommen wird, kann nicht abgeschätzt werden, vermutlich ist das nicht der Fall.

8.2.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die anfallenden siedlungstypischen Abfälle werden über die bestehenden Strukturen ordnungsgemäß entsorgt. Eine Bezifferung von Abfallmengen ist auf dieser Planungsebene nicht möglich.

8.2.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Inwieweit bei der Realisierung und beim späteren Betrieb des Baugebietes Emissionen und Abwässer vermieden werden können, kann auf dieser Planungsebene nicht prognostiziert werden.

8.2.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Inwieweit innerhalb des Plangebietes erneuerbare Energien genutzt werden, kann hier nicht prognostiziert werden.

8.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

8.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgen insbesondere entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung mit den in Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Inhalten. Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe wird hier entsprechend auf die im Bebauungsplan erforderlichen Angaben beschränkt.

In der Karte in Kapitel 6.1 ist der aktuelle Landschaftszustand der Flächen dargestellt, in den Abbildungen 3 a bis e wird der dargestellte Zustand durch Fotos ergänzt (Aufnahmen vom Herbst 2022).



Abbildung 3a (links): Gehölz im Südosten von Osten aus betrachtet (IMG 3177).

Abbildung 3b (rechts): Grünstreifen im Osten und Gehölz im Süden von Nordosten aus betrachtet (IMG 3200).



Abbildung 3c (links): Acker und Grünstreifen von Südosten aus betrachtet (IMG 3205).

Abbildung 3d (rechts): Blick von Norden aus auf Baugebiet mit Trampelpfad (IMG 3292)



Abbildung 3e: Baumreihe auf Nachbargrundstücken westlich des Gebietes von Nordosten aus betrachtet (IMG 3297).

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Bestand: Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Bebauung umschlossen. Lediglich die nördliche Schmalseite des Gebietes hat Verbindung zu größeren Ackerflächen. Das Plangebiet selbst (siehe Abbildung 3) besteht großenteils aus einer Ackerfläche (Biotoptyp A, 10.399,99 m²). Diese wird nach Osten hin durch einen ca. 2 m breiten intensiv bewirtschafteten Grünstreifen (Biotoptyp GI) von einem unbefestigten Fahrweg abgegrenzt (Biotoptyp OVW). Im Westen des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Grünstreifen im Traufbereich der außerhalb des Plan-

gebietes stehenden Bäume. Innerhalb dieses Grünstreifens befinden sich zum Teil Gehölze überwiegend einheimischer Arten (Biotoptyp HPS) in einer Breite von ca. 2 m auf insgesamt ca. 284 m² (siehe auch Kap. 8.5: Kompensation). Ein Grünstreifen (GI) ist ebenso im Süden des Plangebietes zu finden. Die Fläche des Grünlands beträgt insgesamt 2.108,15 m². Im Südosten stockt ein strauchartiger Gehölzbestand (Biotoptyp HPS) mit einzelnen Bäumen auf einer Fläche von 505 m². Folgende Arten wurden nachgewiesen: Bergahorn, Eschenahorn, Hängebirke, Traubeneiche, Hasel.

Mit Ausnahme des Eschenahorns handelt es sich um einheimische Gehölze, Wald liegt aufgrund der geringen Ausdehnung und des fehlenden Binnenklimas nicht vor. Im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes stocken weiterhin zwei größere Einzelbäume. Es handelt sich um eine Linde mit 3 m Stammumfang und eine doppelstämmige Eiche (je 1,2 m StU).

Auswirkungen: Da die Biotopvielfalt im Plangebiet gering ist, wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landreises Oder-Spree eine Potentialabschätzung vorgenommen. Für die Ackerfläche wären an geschützten Arten aus der Avifauna ein Vorkommen der üblichen Arten der Feldflur denkbar (z.B. BEZZEL 1993). Aufgrund der maximalen Breite der Fläche von 60 m und der nach drei Seiten von Bebauung umschlossenen Lage ist das Plangebiet jedoch selbst für anspruchslose Arten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze kein passendes Habitat. Die Feldlerche wird allein aufgrund der im Westen der Fläche angrenzenden Gehölze diesen Acker als Lebensraum meiden. Für Wiesenschafstelzen ist der gesamte Bereich zu wenig offen, die Art wird eher die sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Äcker besiedeln. Das strauchartige Gehölz im Südosten des Plangebietes ist Lebensraum anspruchsloser Vogelarten wie Amsel, Kohl- und Blaumeise, Zaunkönig, Buchfink etc. Aufgrund ihres Status als besonders geschützte Arten ist für diesen Bereich Ausgleich zu schaffen (siehe Kapitel 8.5: Kompensation).

Ebenfalls im Südosten des Plangebietes werden Bäume unterschiedlicher Art und Größe (s.o.) überplant. Auch diese Gehölze gehören zum Lebensraum der o. g. Vogelarten. Daher ist auch für diesen Lebensraumverlust Ausgleich zu schaffen.

In Bezug auf Fledermäuse kommt dem Übergang von den an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches stehenden Bäumen und dem Acker eine hohe Bedeutung zu. Diese lineare Struktur wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Jagd und als Verbindungssachse zu entfernter liegenden Habitaten genutzt. Dieser Bereich ist daher von Bebauung freizuhalten.

Das Grünland ist potentieller Lebensraum für Kleinsäuger sowie Heuschrecken und andere Wirbellose. Aufgrund der Pflegeintensität und der unmittelbaren Nähe zu dem intensiv bewirtschafteten Acker sind hier mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine besonders oder streng geschützten Arten zu erwarten. Diese Flächen besitzen trotzdem eine Bedeutung als Nahrungshabitat der o. g. Vogelarten.

8.3.3 Schutzgut Fläche

Bestand: Bei diesem Schutzgut handelt es sich *“weniger um ein Schutzgut als vielmehr um einen Umweltindikator, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenoberfläche - unabhängig von der Landnutzung oder der Qualität des Oberbodens - ausdrückt. Der Indikator Flächeninanspruchnahme zählt in Deutschland schon seit längerer Zeit zu den Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“* (UVP-GESELLSCHAFT 2016). Ein enger Sachzusammenhang mit dem Schutzgut Boden ist also gegeben. Das Plangebiet (hier: überwiegend die Ackerflächen) ist bislang nicht versiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 27/22 „Wohngebiet Leipziger Straße“ erfolgt die Vorbereitung einer Nutzungsumwandlung und Versiegelung. Ein kleiner Teil des Plangebiets wird bereits als Verkehrsfläche (mit wassergebundener Decke / geschottert) genutzt, jetzt jedoch wird die Versiegelung planerisch vorbereitet. Dieses Vorhaben dient somit sicherlich nicht dem Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (z. B. BREUER 2016), den Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 bundesweit auf unter 30 Hektar pro Tag zu beschränken. Jedoch ist der Einfluss dieses Vorhabens aufgrund seiner geringen Größe als unerheblich anzusehen.

8.3.4 Schutzgut Boden

Bestand: Die naturräumliche Gliederung zeigt Schöneiche im Bereich der Barnimplatte der Ostbrandenburgischen Platte liegend. Die Barnimplatte zeichnet sich durch wellige bis flachhügelige Grundmoränenplatten aus. Hier vorherrschende Böden sind Podsole und Braunerden. Die Potentielle Natürliche Vegetation wären Buchenwälder oder Winterlinden-Hainbuchenwälder. Die Karte K3 (Bodentyp) des Landschaftsrahmenplanes weist den Boden im Planungsgebiet als Braunerde-Fahlerde ohne besondere Eigenschaften bzw. Funktionen oder Beeinträchtigungen aus.

Auswirkungen: Die von der Versiegelung betroffenen Böden werden zukünftig weder Bodenlebewesen noch anderen Artengruppen als Lebensraum zur Verfügung stehen, Pflanzenwachstum ist dort ebenfalls nicht mehr möglich. Siehe dazu auch die Ausarbeitung zur Eingriffsregelung (Kapitel 8.5: Kompensation). Ergänzende Vorschriften des Baugesetzbuches zum Umweltschutz lauten: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" (BauGB § 1a). Derartige Flächen sind zurzeit in Schöneiche im benötigten Umfang des hier geplanten Baugebietes nicht vorhanden.

Es sind daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Bodenhaushalt durch zukünftig überbaute bzw. versiegelte Flächen zu erwarten. Dies resultiert aus der zukünftigen baulichen Nutzung des Plangebietes, welche eine maximal überbaubare Fläche von 3.894 m² ermöglicht. Für Verkehrsflächen werden 1.665 m² überplant und versiegelt. Diesen Beeinträchtigungen muss der Bebauungsplan durch entsprechende Planung begegnen. So wird eine Grundflächenzahl von nur 0,25 festgesetzt, um die versiegelbare Fläche auf den Grundstücken gering zu halten. Die Straßenrandbereiche werden soweit wie möglich als Versickerungsmulden ausgebildet und nur z. T. als Überfahrten zu den Grundstücken verrohrt. Auch werden im Randbereich der Straße Pflanzinseln eingerichtet und Bäume gepflanzt. Ebenso positiv auf den Bodenhaushalt wird sich die verringerte Belastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auswirken. Weiterhin positiv auf den Bodenhaushalt werden sich die Kompensationsmaßnahmen im Westen und Norden des Gebietes auswirken. In beiden Fällen werden Sträucher und Bäume gepflanzt, im Norden zusätzlich eine Blühfläche angelegt. Eine Bodenbearbeitung ist nach den Pflanzarbeiten nicht mehr erforderlich, so dass sich die Böden in diesen Bereichen nach der bisher erfolgten landwirtschaftlichen Nutzung regenerieren können.

Der Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB wird bei der Umsetzung von Baumaßnahmen gewährleistet, er wird an anderer Stelle wieder eingebaut. Anfallende Überschussmengen an Boden müssen ordnungsgemäß beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plan-

gebietes zur Gestaltung wieder eingebaut werden können.

8.3.5 Schutzgut Wasser

Bestand: Die Karte K4 (Grund- und Oberflächenwasser) des Landschaftsrahmenplanes beschreibt den Grundwasserflurabstand mit über 20 m. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B, Fließ- oder Stillgewässer sind hier nicht vorhanden. Auf der bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche und der geschotterten Verkehrsfläche kann das anfallende Niederschlagswasser versickern. Derzeit erkennbare Beeinträchtigungen des Bodens und damit auch Wasserhaushaltes beschränken sich auf die durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingten Einträge.

Auswirkungen: Wie auch die Auswirkungen für den Bodenhaushalt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als grundsätzlich nachteilig einzustufen. So sind als Folge neuer Flächenbefestigung und Überbauung Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes zu erwarten. Auf den überplanten Flächen kann zukünftig eine Versickerung nicht mehr erfolgen. Auf den verbleibenden offenen Flächen (Private Garten- und Kompensationsflächen) kann das Niederschlagswasser jedoch auch zukünftig versickern. Ebenso in den Versickerungsmulden neben der Straße. Eine Verbesserung des Schutzgutes Wasser ergibt sich aus der entfallenden Belastung durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen.

8.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Bestand: Das Plangebiet ist von drei Seiten U-förmig von Bebauung umschlossen, nur nach Norden hin gibt es eine Verbindung zu weitläufigen Ackerflächen. Die Karte K5 (Klima, Lufthygiene, Lärm) des Landschaftsrahmenplanes weist für das Plangebiet als aktuelle Nutzung Acker aus. Als südlicher Anhang an die im Norden des Plangebietes verlaufenden zusammenhängenden Ackerflächen profitiert die Fläche derzeit von deren Fähigkeit zur Kaltluftbildung. Westlich angrenzend wird für die vorhandenen bebauten Flächen eine bioklimatische Vorbelastung beschrieben. Das Plangebiet selbst ist nur durch typische Emissionen der landwirtschaftlichen Bearbeitung sowie durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Ortslage Schöneiches belastet. Daten über stoffliche Emissionen / Immissionen liegen nicht vor. Für das Plangebiet wird von einer mittleren Luftqualität ausgegangen.

Auswirkungen: Die aktuellen bau- sowie heizungstechnischen Vorgaben reduzieren Emissionen, das Verkehrsaufkommen im Plangebiet wird gering sein. Aufgrund der Lage, der Vorbelastung und der geringen Größe wird für das Plangebiet nicht von einer erheblichen Mehrbelastung für die Schutzgüter Luft bzw. Klima ausgegangen.

8.3.7 Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild

Bestand: Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Bebauung umschlossen. Lediglich eine Schmalseite des Gebietes nach Norden hin hat Verbindung zu größeren Ackerflächen. Das Plangebiet selbst besteht großenteils aus einer Ackerfläche. Diese wird nach Osten hin durch einen Grünstreifen (GI) von einem geschotterten Fahrweg abgegrenzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Grünstreifen mit eingestreuten strauchartigen Gehölzen im Traufbereich der außerhalb des Plangebietes stehenden Bäume, ebenso im Süden des Plangebietes. Im Südosten stockt ein strauchartiger Gehölzbestand (siehe auch Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“). Die Fläche des Plangebietes ist eben, es stellt sich als ein südlicher Anhang der nördlich angrenzenden Ackerflächen dar. Eine weiträumig offene Sichtbeziehung ergibt sich lediglich in Richtung Norden hin zu diesen Ackerflächen. Das

Plangebiet weist eine geringe Erlebnisqualität auf, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann das Landschaftsbild nur als naturfern bezeichnet werden.

Auswirkungen: Die Bebauung und die damit verbundene Beseitigung von Gehölzstrukturen sowie die Befestigung des Feldweges führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Innerhalb des Plangebietes wird sich die Anlage der Gärten positiv auf die Strukturvielfalt auswirken. Die Baukörper selbst werden sich nicht einpassen, der ehemalige offene Charakter der Fläche wird verschwinden. Der bisherige Ortsrand wird nach Norden verlagert und passt sich so an die im Westen und Osten bereits vorhandene Bebauungsgrenze an. Durch die Anlage eines Gehölzstreifen im Westen des Plangebiets, einer freiwachsenden Feldhecke und eines Saumstreifens nördlich der Bebauung (siehe Kapitel 8.5: Kompensation) wird ein landschaftsbildprägender Abschluss des Plangebietes und ein Puffer zwischen Plangebiet und Ackerflächen geschaffen, der gleichzeitig einen wichtigen Lebensraum für viele Arten darstellt. Der Straßenbereich wird großzügig mit einem hohen Anteil an Grünflächen (z. B. bewachsene Sichermulden und -flächen) ausgeführt. So sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen.

8.3.8 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Bestand: Innerhalb des Plangebietes liegt Acker vor, dieser ist an drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Trampelpfad, offensichtlich wird er als Spazierweg für Anwohner der umgebenden Bebauung genutzt. Das Plangebiet bietet so jedoch lediglich eine grundsätzliche Erlebbarkeit der Landschaft und keine speziellen Aufgaben für die örtliche Naherholung.

Auswirkungen: Die Funktionen des Ackers als kaltluftproduktive und damit klimaregulierende Freifläche geht verloren. Allerdings ist das Plangebiet nur ein kleiner Anhang der für die Kaltluftproduktion und klimaregulierenden Wirkung deutlich wichtigeren und größeren Ackerflächen nördlich des Plangebietes. Eine geringe Auswirkung auf das Kleinklima der Umgebung des Plangebietes wird es durch die Bebauung geben, jedoch können erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ voraussichtlich ausgeschlossen werden.

8.3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Dieses Schutzgut ist im Bestand nicht betroffen, daher sind auch keine Auswirkungen zu beschreiben.

8.3.10 Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Derartige Gebiete bzw. Objekte sind nicht betroffen, daher gibt es keine Auswirkungen.

8.3.11 Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den aufgeführten einzelnen Schutzgütern bestehen unterschiedliche Wechselbeziehungen. Wie bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben, wirken die Veränderungen durch die geplante Bebauung auf die Fläche, den Boden, das Wasser und das Klima gemeinsam. Die geplanten Versiegelungen nehmen dem Boden wichtige Funktionen, sei es als Lebensraum (ober- oder unterirdisch) oder als Wasserspeicher bzw. Wasserfilter. Durch die verringerte Speicher- und Versickerungsfähigkeit des Bodens kommt es zu einem verstärkten Abfluss. Dieses Wasser steht der Fläche nicht mehr zur Verfügung und wirkt durch sein Fehlen wiederum auf das Kleinklima des Gebietes (fehlende Verdunstung und Abkühlung).

Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung mit den Konsequenzen für die oben angeführten Schutzgüter gibt es ebenso Wechselwirkungen mit dem Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften". Der Lebensraumverlust entsteht in erster Linie durch die Versiegelung. Da hier bisher Acker vorherrschte, ist er weniger bedeutend, als bei einer naturnahen Fläche mit vielfältigen Strukturen. Ein monotoner, intensiv bewirtschafteter Acker bietet nur wenigen Tierarten Lebensraum (siehe oben). Das geplante Baugebiet kann bei entsprechender Durchgrünung und extensiver Pflege der Gärten durchaus einen vielfältigeren Lebensraum für Tieren und Pflanzen bieten, als es bisher der Fall war. Im Rahmen der Eingriffsregelung (Kap.8.5: Kompensation) wird durch Konzeption entsprechender Maßnahmen dafür Sorge getragen, dass keine Verschlechterung für Fauna und Flora eintreten wird.

8.3.12 Kumulative Vorhaben

Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 2b BauGB sind derzeit nicht bekannt.

8.3.13 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung mit entsprechenden Nebengebäuden sowie die damit einhergehende Versiegelung verändert. Die betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 1 aufgelistet. Die positiven und negativen Auswirkungen werden eingeschätzt, gegeneinander abgewogen sowie die Erheblichkeit der Auswirkungen im Ergebnis beurteilt.

Schutzgut	Einschätzung	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen	Geringer Lebensraumverlust, Gewinn durch Aufwertung	Nein
Fläche und Boden	Versiegelung und Verlust von Bodenfunktionen, Gewinn durch geringere Belastung und Aufwertung	Ja
Wasser	Versickerung eingeschränkt, jedoch geringere Belastung durch ausbleibende landwirtschaftliche Bewirtschaftung	Nein
Luft und Klima	Geringfügige Veränderung des Kleinklimas	Nein
Landschaftsbild	Verlust der offenen Sichtbeziehung, Gewinn durch Gestaltung	Nein
Mensch	Belastung durch Verkehr, Aufwertung durch Gestaltung	Nein
Kultur und Sachgüter	Nicht vorhanden	Nein

Tabelle 1: Schutzgüter und die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

8.4 Prognosen

8.4.1 Beschreibung Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung

Die aktuell im Bereich des Plangebietes stattfindende Nutzung (Acker, unbefestigter Weg) mit den entsprechenden Belastungen wird fortgeführt werden. Eine weitergehende Prognose durch eine sich potentiell ändernde Nutzung ohne die geplante Bebauung ist nicht möglich. Bei Nichtverwirklichung der Planung wird das Planungsziel, Wohnbaufläche zu schaffen, nicht erreicht werden.

8.4.2 Beschreibung Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sind im Kapitel 8.3 beschrieben worden. Ergänzend und erläuternd dazu sind die zeichnerische Darstellung und Begründung des Bebauungsplans „Wohngebiet Leipziger Straße“.

8.4.3 In Betracht kommende Alternativen

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen städtebaulichen Situation hat eine sorgfältige Prüfung von Alternativen zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Kompensationsmaßnahmen stattgefunden. Im Ergebnis wurde sich im Wesentlichen an der vorhandenen Situation an der gegenüberliegenden Ostseite der Leipziger Straße und den angrenzenden Grundstücken in der Wittstockstraße orientiert, die geprägt sind von einer Einzel- und Doppelhausbebauung mit straßenseitiger Orientierung ohne so genannte „Hinterliegerbebauung“ und mit rückwertigen Grünbereichen.

Eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen an anderem Ort hätte nicht den gewünschten Effekt und würde dem Grundsatz, Beeinträchtigungen möglichst eingriffsnah umzusetzen, widersprechen. Eine inhaltlich geänderte Kompensation würde nicht die verloren gegangenen naturschutzfachlichen Werte kompensieren, wäre damit nicht zielführend und entspräche nicht den Vorgaben des BNatSchG.

Zudem hat die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB zu einer intensiven Diskussion der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geführt, insbesondere zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 bei einer Grundstücksgröße von bis zu 1.500 m². Dabei wurde auch betrachtet, dass die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten von seitlich begleitenden Versickerungsflächen zu Lasten der Tiefe der Baugrundstücke geht. Letztendlich wurde die festgesetzte Grundflächenzahl beibehalten, die maximale Größe der Grundstücke jedoch auf 1.200 m² begrenzt. Die mögliche Eingriffsintensität wird dadurch deutlich reduziert.

8.5 Kompensation

8.5.1 Folgen der Baugebietsausweisung und Kompensation nach Naturschutzrecht

Das BauGB (§1 Abs.6 Nr.7) schreibt vor, dass die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Auch wenn ein Bebauungsplan selbst keine Beeinträchtigung darstellt, so bereitet er jedoch einen Eingriff vor. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) ergeben sich im vorliegenden Fall durch Eingriffe in die unter Kapitel 8.3 genannten Schutzgüter.

8.5.2 Eingriffsumfang und Bewertung

Eine Bewertung der Eingriffsschwere und des Kompensationsbedarfs erfolgt unter Zuhilfenahme des Niedersächsischen Städtetagmodells (NLT 2013), indem der Zustand vor Umsetzung der Planung (Tab. 2: Bestand) mit dem Zustand nach Umsetzung der Planung (Tab. 3: Planung) verglichen wird. Voraussetzung für eine Bewertung ausschließlich nach den Werteinheiten der vorgefundenen Biotoptypen ist eine Einschätzung, ob eines der vorgefundenen Schutzgüter in besonderer Qualität vorliegt. Weder der landwirtschaftlich intensiv genutzte Boden, noch die vorhandenen Arten und Lebensräume zeigen eine besondere Empfindlichkeit. Auch das Landschaftsbild zeichnet sich nicht durch besondere Erlebnisvielfalt aus, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und eine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers ist ebenso wenig festzustellen. Daher kann der Eingriff allein auf Basis der vorgefundenen Bio-

toptypen und ihren flächenmäßig abgeleiteten Werteinheiten erfolgen, besonderer zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Zur Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter siehe auch Kapitel 8.3. Auf der Basis von Wertstufen für die jeweiligen Biototypen (gem. v. Drachenfels 2016) ergibt sich durch den rechnerischen Vergleich eine Bilanz an Werteinheiten. Diese Gegenüberstellung zeigt, ob die geplanten Kompensationsmaßnahmen (Tab. 4: Kompensation) in Qualität und Quantität tatsächlich geeignet sind, die Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Einzelbäume, die mit einem Erhaltungsgebot belegt sind, werden in der Tabellen 2 und 3 nur nachrichtlich aufgelistet. Der Übersichtlichkeit wegen wird ihnen keine Fläche oder Wert zugeordnet, da sie sowohl im Bestand als auch in der Planung denselben Wert bzw. dieselbe Fläche besitzen.

Biototyp	Wertstufe	Fläche [m²]	Werteinheiten
Acker A	1	10.399,99	10.400
Artenarmes Intensivgrünland GI	2	2.108,15	4216
Überwiegend einheimisches Gehölz HPS	3	789,55	2369
Unbefestigter Weg OVW	1	1.334,84	1.335
Scherrasen im östl. Wegrand GR	1	148	148
Einzelbaum Eiche 12 m HE (Erhaltungsgebot)			
Einzelbaum Linde 13 m HE (Erhaltungsgebot)			
Einzelbaum Eiche, 14 m HE (Erhaltungsgebot)			
Einzelbaum Ahorn, 6 m HE (Erhaltungsgebot)			
4 Birken im östlichen Straßenrand, 7 bis 12 m HE (Erhaltungsgebot)			
Einzelbaum Eschenahorn 12 m HE (Geht in Bewertung des Grünlands auf)			
Summen		14.780,53	18.468

Tabelle 2: Bestand (gemäß Städtetagmodell)

Biototyp	Wertstufe	Fläche [m²]	Werteinheiten
Max. bebaubare Flächen (GRZ 0,25 + 50% max. Überschrei- tung) OE	0	3.894,00	0
Heterogenes Hausgartengebiet PHH	1	3.925,70	3.926
Verkehrsfläche, befestigt (inkl. Grund- stückszufahrten) OVS	0	1.665,05	0
Sickermulden FGZ	2	594,71	1.189
Sickerflächen GI	2	594,71	1.189

Linde 13 m HE (Erhaltungsgebot)			
Eiche 12 m HE (Erhaltungsgebot)			
Eiche, 14 m HE (Erhaltungsgebot)			
Ahorn, 6 m HE (Erhaltungsgebot)			
4 Birken im östlichen Straßenrand, 7 bis 12 m HE (Erhaltungsgebot)			
Grünland am westlichen Rand GI (Erhaltungsgebot)	2	142,10	284
Gehölz am westlichen Rand HPS (Erhaltungsgebot)	3	284,20	853
Summen		11.100,47	7.441

Tabelle 3: Planung (gemäß Städtetagmodell)

Biotoptyp	Wertstufe	Fläche [m²]	Werteinheiten
Gehölzstreifen West (10 m) HSE	3	2.137	6.411
Feldhecke Nord (Ausgleichsfläche B) HFM	3	1.248,97	3.747
Saumstreifen Nord Ausgleichsfläche A) UHM	3	293,15	879
Summen		3.679,12	11.037

Tabelle 4: Kompensation (gemäß Städtetagmodell)

8.5.3 Kompensationsbedarf

In den obenstehenden Tabellen ist aus dem Niedersächsischen Städtetagmodell (NLT 2013) eine Berechnung der Flächenwerte der Eingriffs- und Ausgleichsflächen bilanziert. Der Flächenwert des vor der Umsetzung der Planung vorhandenen Zustandes im Gesamtgebiet beträgt in der Summe 18.468 Werteinheiten. Davon verbleiben nach Umsetzung der Planung nur noch 7.441 Werteinheiten. Der Kompensationsbedarf beläuft sich daher auf $18.468 - 7.441 = 11.027$ Werteinheiten. Im Ergebnis verbleibt nach Umsetzung der unten näher beschriebenen Kompensationsmaßnahmen im Wert von 11.037 Wertpunkten ein geringes Kompensationsplus von 10 Werteinheiten. Der Eingriff wird als ausgeglichen betrachtet.

8.5.4 Maßnahmenkonzept

Im Rahmen der Eingriffsregelung (§§ 13ff BNatSchG) gilt es zunächst, durch eine angepasste Planung Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu vermeiden und im zweiten Schritt die unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu minimieren. Erst dann erfolgt ein Ausgleich der verbliebenen Beeinträchtigungen.

8.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung

Die Fällung / Rodung von Gehölzen darf nur im November bis Februar durchgeführt werden – dadurch ist die Tötung von Vögeln und Fledermäusen bzw. Beeinträchtigung des Brutgeschehens ausgeschlossen.

Für zwei große Einzelbäume (Linde 3 m StU, Eiche 2x1,2 m StU) im Südwesten sowie für eine mehrstämmige Eiche und einen Ahorn (0,6 m StU) im Südosten des Gebietes gilt ein Erhaltungsgebot. Weiterhin werden vier Birken, die im östlichen Seitenbereich der Leipziger Straße stehen, erhalten.

8.5.6 Maßnahmen zur Minimierung

Einzäunungen oder Einfriedungen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm gegeben ist. Sockel sind im Rahmen der Einfriedung unzulässig. So wird z. B. Igel die Zugänglichkeit zu bzw. die Nutzung der Grundstücke erleichtert. Alle nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen. Die Anlage von Kies- und Pflasterflächen ist nur erlaubt, sofern sie eine bauliche Funktion erfüllen.

8.5.7 Maßnahmen zum Ausgleich

Gehölze:

Für den Verlust des strauchartigen Gehölzes sowie der Bäume im Südosten des Plangebietes wird entlang des westlichen Randes der Baugrundstücke im Übergang zum vorhandenen Gehölzstreifen eine Ausgleichsfläche angelegt. So wird zusätzlich die Qualität des vorhandenen Gehölzsaumes gesteigert. Um dieses Habitat neben seiner Funktion als Vogellebensraum auch für Fledermäuse zu sichern und zu verbessern, wird eine lockere Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen sowie die Bebauung in diesem Bereich unterbunden. Die Größe dieser westlichen Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 2.137 m². Weiterhin wird im Norden des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt (Ausgleichsfläche B). Hier werden strauchartige Gehölze mit Einzelbäumen (freiwachsendes Feldgehölz) gepflanzt.

Grünland:

Für den Verlust des Intensiv-Grünlandes und ebenfalls des Vogellebensraumes wird im Norden des Plangebietes (Ausgleichsfläche A) südlich der o. g. Ausgleichsfläche B vorgelagert ein Saum- / Blühstreifen angelegt. Diese Fläche wird neben ihrer Funktion als Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten und Vögel zusätzlich Jagdhabitat für Fledermäuse bieten. Die Größe der nördlichen Ausgleichsfläche (A+B) beträgt insgesamt 1.542 m².

Gestaltung des Straßenbereiches:

Der Straßenbereich wird mit einer Breite von insgesamt 12,55 m bewusst großzügig ausgelegt. Beidseitig des gepflasterten Fahrstreifens von 5,05 m Breite werden Grünstreifen angelegt. Der westliche Grünstreifen hat eine Breite von 5 m, der östliche eine Breite von 2,5 m. Befestigt werden innerhalb dieser Streifen allein die Grundstückszufahrten. Innerhalb dieser Grünstreifen werden Sickermulden angelegt. So wird vermieden, dass die Streifen als Parkfläche genutzt werden können, stattdessen stehen sie als Lebensraum mit ähnlicher Qualität zur Verfügung, wie die vor Umsetzung der Planung vorhandenen intensiv genutzten Randbereiche der Leipziger Straße (siehe Darstellung der Bestandsflächen in Kapitel 6.1). Innerhalb der Grünstreifen stehen die hier zum Erhalt bestimmten Bäume (siehe Kapitel 8.5.5).

Die Kompensationsmaßnahmen haben neben ihren direkten oben beschriebenen Wirkungen eine Mehrfachwirkung. Zum Beispiel durch die Nutzungsextensivierung im Vergleich zur bisher erfolgten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Der zukünftige Verzicht auf Dünger- und Biozid-Einsatz ergibt Positivwirkungen für Wasser, Tier- und Pflanzenwelt sowie für Klima und für den Boden. Die Versiegelung des Bodens wird durch die oben beschriebenen Pflanzmaßnahmen ebenso ausgeglichen, die anzulegenden Ausgleichsflächen wirken multifunktional. So ha-

ben die umfangreichen Pflanzmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Sofern alle beschriebenen Maßnahmen vollständig umgesetzt werden, wird der Eingriff ausgeglichen.

8.5.8 Festsetzungsvorschläge für die Bebauungsplansatzung

8.5.8.1 Einfriedung

Einzäunungen oder Einfriedungen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm gegeben ist. Sockel sind im Rahmen der Einfriedung unzulässig.

8.5.8.2 Schottergärten

Alle nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen. Die Anlage von Kies- und Pflasterflächen größer 5 m² ist nur erlaubt, wenn sie eine bauliche Funktion erfüllen.

8.5.8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche im Westen des Baugebietes, die zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, ist jegliche bauliche Maßnahme nicht zulässig. Weiterhin sind pro Grundstück jeweils mindestens ein Baum zweiter oder dritter Ordnung sowie acht Großsträucher der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Zudem ist in dieser Fläche jegliche bauliche Anlage unzulässig, ausgenommen Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher mB 100-150 cm, Bäume Hst 3xv mDb 12-14 cm.

8.5.8.4 Artenliste 1

BÄUME I. ORDNUNG (20 - 40m)

Traubeneiche [Quercus petraea]

Stieleiche [Quercus robur]

Winterlinde [Tilia cordata]

Esskastanie [Castanea sativa]

Rotbuche [Fagus sylvaticus]

Rotblühende Rosskastanie [Aesculus x carnea `Briotii]

BÄUME II. ORDNUNG (12/15 - 20m)

Feldahorn [Acer campestre]

Hainbuche [Carpinus betulus]

Espe, Aspe, Zitterpappel [Populus tremula]

Elsbeere [Sorbus torminalis]

Feldulme [Ulmus carpiniifolia (minor)]

Eberesche, Vogelbeere [Sorbus aucuparia]

BÄUME III. ORDNUNG (5/7 - 12m)

Wildapfel [Malus silvestris]

Salweide [Salix caprea]

GROßSTRÄUCHER (3/5 - 7 m)

Kornelkirsche [Cornus mas]

Haselnuss [Corylus avellana]

Eingrifflicher Weißdorn [Crataegus monogyna]

Kreuzdorn [*Rhamnus catharticus*]
Traubenkirsche [*Prunus padus*]
Grauweide, Aschweide [*Salix cinerea*]
Korbweide [*Salix viminalis*]
Schwarzer Holunder (schw. giftig!) [*Sambucus nigra*]
KLEINSTRÄUCHER (1,5 - 3 M)
Schlehe [*Prunus spinosa*]
Ohrweide [*Salix aurita*]
Heckenrose [*Rosa canina*]
Weinrose [*Rosa rubiginosa* (eglanteria)]

8.5.8.5 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche im Norden des Baugebietes, die als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist, ist im Süden der Fläche ein ca. 6 m breiter Streifen mit einer standortangepassten heimischen Gras- und Kräutermischung einzusäen. Von dieser Fläche sind jeweils 50 % einmal jährlich im Herbst zu mähen, die weiteren 50 % im darauffolgenden Herbst. So wird jeweils auf der Hälfte der Fläche die Vegetation über den Winter stehen bleiben und überwinterten Insekten etc. Schutz bieten. Nördlich der Gras- und Kräutermischung ist auf der restlichen Fläche ein freiwachsendes Feldgehölz anzulegen. Dazu ist je 5 m² Fläche ein Gehölz aus Arten der Sträucher und Großsträucher der Artenliste 2 zu pflanzen. Von den zu pflanzenden Sträuchern sollen mindestens 30% zu den Großsträuchern gehören. Zusätzlich sind in dieser Pflanzfläche acht Bäume dritter Ordnung aus der Artenliste 2 als Überhälter zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher mB 100-150 cm, Bäume Hst 3xv mDb 12-14 cm.

8.5.8.6 Artenliste 2

BÄUME II. ORDNUNG (12/15 - 20m)

Feldahorn [*Acer campestre*]
Hainbuche [*Carpinus betulus*]
Espe, Aspe, Zitterpappel [*Populus tremula*]
Elsbeere [*Sorbus torminalis*]
Feldulme [*Ulmus carpiniifolia* (minor)]
Eberesche, Vogelbeere [*Sorbus aucuparia*]

BÄUME III. ORDNUNG (5/7 - 12m)

Salweide [*Salix caprea*]
Obstgehölze [z. B. *Malus* sp., *Prunus* sp., *Pyrus* sp.]

GROßSTRÄUCHER (3/5 - 7 m)

Kornelkirsche [*Cornus mas*]
Haselnuss [*Corylus avellana*]
Eingrifflicher Weißdorn [*Crataegus monogyna*]
Liguster (giftig!) [*Ligustrum vulgare*]
Kreuzdorn [*Rhamnus catharticus*]
Traubenkirsche [*Prunus padus*]
Grauweide, Aschweide [*Salix cinerea*]

Korbweide [*Salix viminalis*]

Schwarzer Holunder (schw. giftig!) [*Sambucus nigra*]

KLEINSTRÄUCHER (1,5 - 3 M)

Besenginster (giftig!) [*Cytisus scoparius*]

Schlehe [*Prunus spinosa*]

Ohrweide [*Salix aurita*]

Heckenrose [*Rosa canina*]

Weinrose [*Rosa rubiginosa* (eglanteria)]

SAUM / BLÜHSTREIFEN: Standortangepasste Gras-/Kräutereinsaat aus heimischen Arten.

8.6 Zusätzliche Angaben

8.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle technische Verfahren wurden bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes nicht angewandt. Der Umweltbericht entspricht den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht. Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung wurde mit dem Modell des Niedersächsischen Städtetages ein bewährtes Kompensationsmodell zugrunde gelegt.

8.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin wird gemäß § 4c BauGB als Träger der Bauleitplanung die Umsetzung der festgesetzten Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen sowie deren Vollständigkeit und Wirksamkeit prüfen. Sie wird weiterhin prüfen, ob darüber hinaus unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eintreten, diese frühzeitig ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen.

8.6.3 Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen findet auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Parallelverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schöneiche bei Berlin statt (Teilbereich „Wohnbaufläche Leipziger Straße“).

8.6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes 27/22 „Wohngebiet Leipziger Straße“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Teil der Begründung erarbeitet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst überwiegend Ackerflächen, einen kleinen Bereich Intensivgrünland, Gehölzstrukturen und einen geschotterten Weg auf einer Fläche von insgesamt 1,48 ha.

Als Grundlagenerfassung wurden die Biotoptypen sowie die aktuelle Nutzung aufgenommen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree eine Potentialabschätzung der vorkommenden Tierarten vorgenommen.

Im Ergebnis zeigt der Umweltbericht bei Umsetzung der Planung erhebliche Umweltauswirkungen im Bereich des Schutzgutes „Boden“. Bedingt wird dies durch die Anlage von Verkehrsflächen und Wohnbauflächen. Da es zurzeit keine Alternativen zur vorliegenden Planung gibt, reagiert die Bebauungsplanung entsprechend auf diese Beeinträchtigungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen. So werden die

Flächenversiegelungen geringgehalten und in Form von Gehölzpflanzungen und der Anlage von Gras- und Blühflächen positiver Ausgleich geschaffen, sodass im Ergebnis keine weiteren Beeinträchtigungen verbleiben.

8.7 Abbildungen

Abb. 1 Lage des Vorhabens

Abb. 2 Bebauungsplan „Leipziger Straße“

Abb. 3 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand

8.8 Tabellen

Tab. 1 Schutzgüter und die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Tab. 2 Wert der Flächen im Bestand

Tab. 3 Wert der Flächen nach Umsetzung der Planung

Tab. 4 Wert der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen

8.9 Anhang

8.9.1 Verwendete Quellen

LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP HR): Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg vom 09. April 2019, Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Verordnungen, 30. Jahrgang, Nummer 35, Potsdam.

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree, Band 1 und 2 vom Februar 2021, Berlin.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (F-Plan): Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 08.03.2000, Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

LANDSCHAFTSPLAN: Landschaftsplan für die Gemeinde Schöneiche, Entwurf von 1998.

INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT (INOEK): Integriertes Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030, 10.07.2018, Berlin.

8.9.2 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-Richtlinie) nebst Anhängen des Rates der Europäischen Union vom 21.05.1992

Stellungnahme der UVP-Gesellschaft e.V. zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit - In: UVP-report 30 (4), 2016

8.9.3 Sonstige Literatur

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres, Singvögel. AULA Verlag Wiesbaden 1993.

BREUER, W. (2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Neuauflage 2016 Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. In: Nieders. Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94.

DRACHENFLELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 1-336, Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, völlig neu überarbeitete Auflage, Hannover 2013.

9 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:

Am 08.02.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 27/22 „Wohngebiet Leipziger Straße“ gefasst; der Beschluss (Nr. 7./2022/336) wurde vom 25.02. bis 14.03.2022 ortsüblich in den Bekanntmachungskästen sowie im Amtsblatt Nr. 3 vom 22.02.2022 (auf Seite 11) bekannt gemacht.

Beschlussfassung des Vorentwurfs zur Auslegung:

11.02.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 05. 03. bis 06. 04.2025 (§ 3 Absatz 1 BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 04.03. bis 06.04.2025 statt (§ 4 Absatz 1 BauGB).

Abwägungsbeschluss frühzeitige Beteiligung:

...

Beschlussfassung des Entwurfs zur Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am __.__.____ zur Auslegung beschlossen (Beschluss Nr. ...). Die Begründung wurde gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung):

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom __.__. bis __.__.____ (§ 3 Absatz 2 BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 27/22 „Wohngebiet Leipziger Straße“ fand in der Zeit vom __.__. bis __.__.____ statt (§ 4 Absatz 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es sind von ____ Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsbeschluss Entwurf:

...

Satzungsbeschluss:

...

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])