

# Gemeinde Schöneiche bei Berlin



## 9. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „Wohnbaufläche Leipziger Straße“

### Begründung

#### Verfahrensstand:

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

**Stand: 18. Juni 2025**

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@aci-online.de  
T: 0531 2889964-0  
F: 0531 2889964-6

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1	Landesplanung (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)).....	5
3.2	Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree).....	8
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE GESAMTPLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Flächennutzungsplan.....	8
4.2	Landschaftsplan .....	8
<b>5</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG, UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
5.1	Einleitung.....	10
5.2	Fachplanerische Vorgaben .....	11
5.3	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Umweltauswirkungen .....	12
5.3.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	12
5.3.2	Schutzgut Fläche .....	12
5.3.3	Schutzgut Boden .....	12
5.3.4	Schutzgut Wasser.....	12
5.3.5	Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften.....	13
5.3.6	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe .....	14
5.3.7	Schutzgut Klima, Luft, Ruhe .....	15
5.3.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	15
5.3.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	15
5.4	Eingriffsregelung.....	16
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	16
5.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	16
5.5.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	17
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
5.6.1	Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben .....	17
5.6.2	Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben .....	17
5.6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
5.7	Überwachung unvorhergesehener, erheblicher Auswirkungen der Planung .....	17
5.8	Zusammenfassung .....	17
<b>6</b>	<b>VERFAHREN, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>18</b>

## **1 EINFÜHRUNG**

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schöneiche bei Berlin erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung Bebauungsplan 27/22 „Wohngebiet Leipziger Straße“.

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. Die unmittelbare und nähere Umgebung ist durch Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich Fläche für Landwirtschaft.

## **2 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Schöneiche bei Berlin das Integrierte Ortsentwicklungskonzept 2030 (INOEK) 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. (...) Das Plangebiet wird dort ausdrücklich benannt und zeichnerisch verortet. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Leipziger Straße“ stimmt mit den im INOEK benannten Entwicklungszielen überein.

Im INOEK werden insgesamt 11 Wohnbauflächenpotentiale benannt, für die noch kein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde. Das „Wohngebiet Leipziger Straße“ mit damals geschätzt ca. 14 Wohneinheiten gehört dabei zu den kleineren Potentialflächen. Somit wird im Vergleich zu deutlich größeren Potentialflächen für 20 oder mehr Wohneinheiten nur eine vergleichsweise geringfügige und behutsame Nachverdichtung vorbereitet. Das „Wohngebiet Leipziger Straße“ erfüllt zwei der Kriterien, die im INOEK zur Erreichung der oben beschriebenen 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 im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) aufzustellenden Bebauungsplanes gerechnet werden kann.

Planungsziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Insgesamt umfasst die Änderung eine Fläche von ca. 1,48 ha, die im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken scheint die relativ geringfügige Umwidmung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen gerechtfertigt, wenn man sich gleichzeitig folgende Rahmenbedingungen vor Augen führt:

- Bei der Fläche des Geltungsbereiches dieser 9. Flächennutzungsplanänderung handelt es

sich um eine in Nord-Süd-Ausdehnung recht lange (ca. 240 m), in West-Ost-Ausrichtung jedoch recht schmale (ca. 60 m) Fläche im Südosten der Ortslage, die auf drei Seiten (Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben sowie infrastrukturell und verkehrlich gut eingebunden ist.

- Durch die Umwidmung zur Wohnbaufläche wird der Siedlungskörper arrondiert und abgerundet, gleichzeitig kann eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung der in der Leipziger Straße vorhandenen technischen leitungsgebundenen Infrastruktur hergestellt und gewährleistet werden. Die Leipziger Straße ist im betrachteten Bereich bislang nur einseitig auf der Ostseite bebaut.

Gemäß § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, die Notwendigkeit der Umwandlung soll begründet werden. Zu begründen ist diese 9. Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere mit der relativ geringfügigen Größe des Geltungsbereichs und der damit recht überschaubaren Inanspruchnahme von Grund und Boden, der durch sie ermöglichten Arrondierung der Siedlungsstruktur durch Überplanung eines in den vorhandenen Siedlungskörper hineinragenden langen und schmalen „Außenbereichsfingers“ sowie mit der durch sie ermöglichten wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der in der Leipziger Straße vorhandenen leitungsgebundenen technischen Infrastruktur.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **3.1 Landesplanung (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR))**

Nach § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne der Gemeinden 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.

Die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des LEP HR aus Kapitel 3 „Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte“ und Kapitel 5 „Siedlungsentwicklung“ sind für diese Flächennutzungsplanänderung zu beachten: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind gemäß § 5 LEPro 2007 und Grundsatz G 5.1 LEP HR die Zentralen Orte sowie die in den Regionalplänen gemäß Ziel 5.7 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte: „Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenent-

wicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar / 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt."

Wie oben bereits ausgeführt, wurde der Gemeinde Schöneiche bei Berlin selbst zwar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie wurde jedoch als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt (s. u.).

Darüber hinaus sind die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des LEPro 2007 sowie des LEP HR zu beachten: Grundsätze zur Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Absätze 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen: Die vorliegende Planung kann trotz des Außenbereichscharakters des Änderungsbereiches als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet werden. Die verkehrliche und technische Infrastruktur ist vorhanden. Westlich, südlich und östlich befindet sich Wohnbebauung.

Grundsätze zur Freiraumentwicklung gemäß § 6 Absätze 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung der Zerschneidung von Freiräumen.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine Überplanung naturschutzfachlich bedeutsamer Flächen erfolgt nicht. Durch grünordnerische Festsetzungen zur Mindestbegrünung und von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt minimiert und kompensiert.

Grundsatz 5.1 Absatz 1 LEP HR zur Innenentwicklung: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die vorliegende Planung kann trotz des Außenbereichscharakters des Änderungsbereiches als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet werden. Die verkehrliche und technische Infrastruktur ist vorhanden. Westlich, südlich und östlich befindet sich Wohnbebauung.

Ziel 5.2 Absatz 2 LEP HR zum Anschluss neuer Siedlungsflächen: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Der Anschluss des Änderungsbereichs an vorhandene Siedlungsgebiete ist durch die westlich, südlich und östlich vorhandene benachbarte Wohnbebauung sowie die bereits vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur gewährleistet.

Grundsatz 6.1 Absatz 1 LEP HR: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Multifunktioneller Freiraum wird in die Planung nicht einbezogen; es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzfläche. Die geplante zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird geringgehalten. Naturschutzfachlich relevante Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wird am Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt. Aktuell geht die Gemeinde Schöneiche bei Berlin davon aus, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Landesplanung angepasst ist.

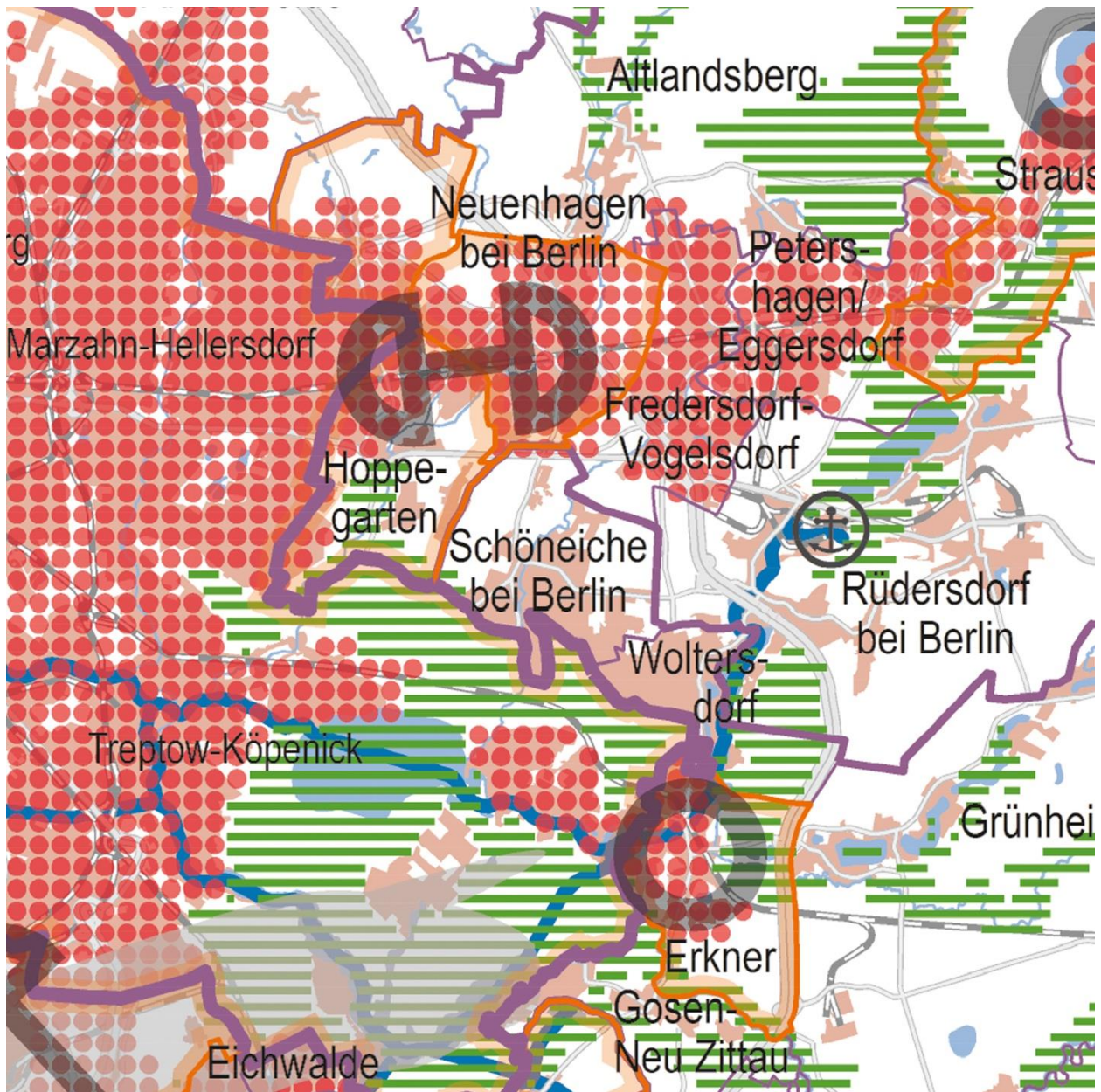


Abbildung 1: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019  
Ausschnitt aus der Festlegungskarte

### **3.2 Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree)**

Für die Planungsregion Oderland-Spree liegt ein integrierter Regionalplan mit Satzungsbeschluss vom 26.11.2011 vor, der jedoch aufgrund fehlender Genehmigung keine Rechtskraft besitzt. Der sachliche Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" mit Veröffentlichung am 27.11.1997 ist seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 nicht mehr anwendbar.

Ziel Z 2.1 des rechtskräftigen sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkträume" konkretisiert das Ziel Z 3.3 des LEP HR und legt für die Planungsregion Oderland-Spree Grundfunktionale Schwerpunkte fest, darunter im Landkreis Oder-Spree die Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkträume" erlangte am 27.10.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42, Seite 812f.) Rechtskraft.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wird ebenfalls am Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt. Aktuell geht die Gemeinde Schöneiche bei Berlin davon aus, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Regionalplanung angepasst ist.

## **4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE GESAMTPLANUNG**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Änderungsbereiches ist ein Bereich ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmale dargestellt (§ 12 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 BbgDSchG). Dieser wird durch die Planung jedoch nicht berührt. Nördlich des Änderungsbereiches liegt der Änderungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung „Gemeinbedarfsfläche Schule Wittstock-Woltersdorfer/Leipziger Straße, für die am 08.10.2024 von der Gemeindevertretung der Feststellungsbeschluss gefasst wurde. Direkte Beeinflussungen der vorliegenden 9. Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu erkennen.

### **4.2 Landschaftsplan**

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 (Gartendorfcharakter) 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 Schöneieiche 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. 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.

## 5 LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG, UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

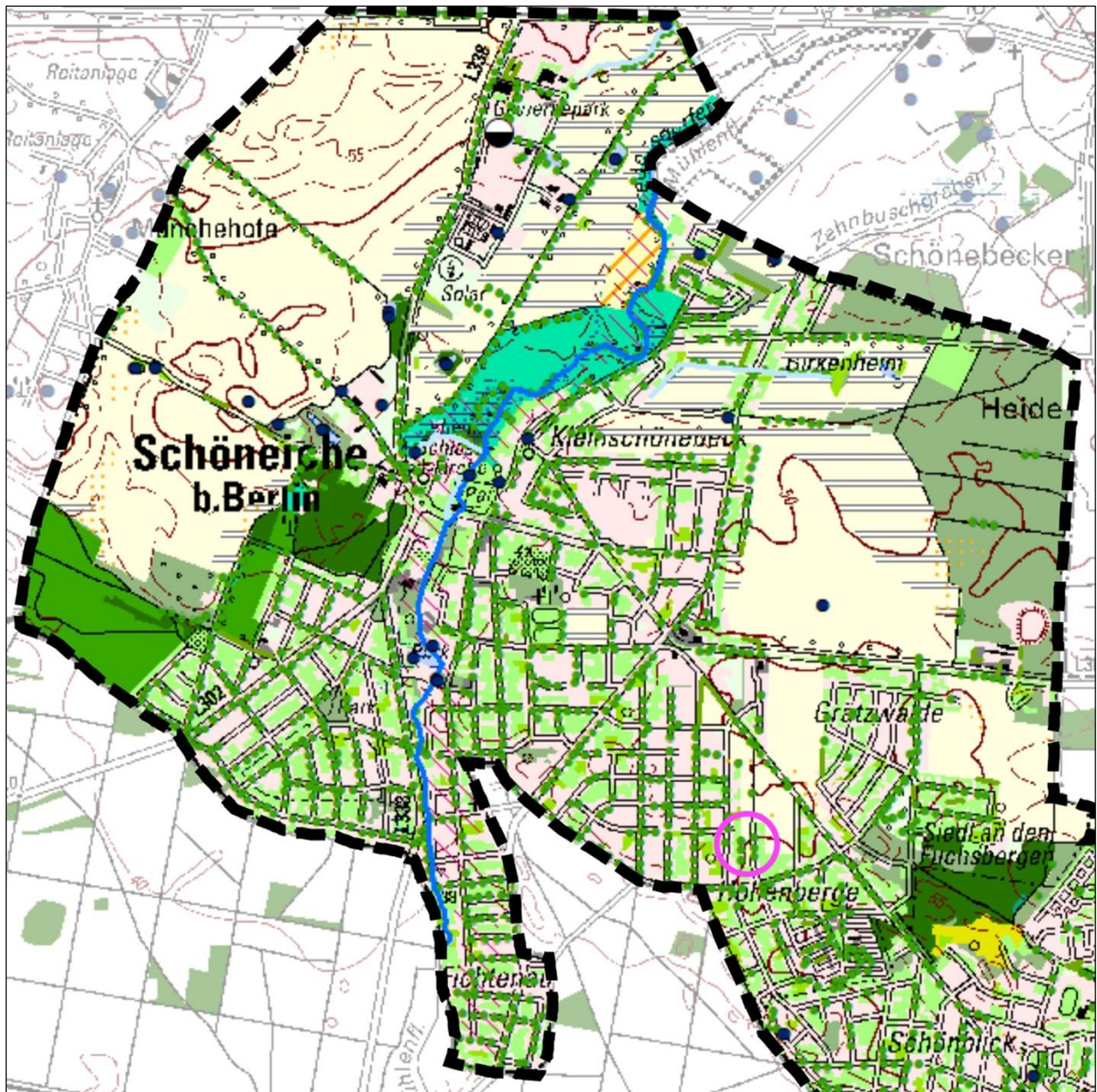


Abbildung 2: Landschaftsrahmenplan Oder-Spree Stand Februar 2021, Ausschnitt aus Karte E1 (Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept) mit Markierung Plangebiet = magentafarbener Kreis

Da die Biotopvielfalt im Plangebiet gering ist, wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree eine Potentialabschätzung vorgenommen.

## 5.2 Fachplanerische Vorgaben

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) liegt von April 2020 für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree vor. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Oder-Spree dar. 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 potenziell natürliche Vegetation wären grundwasserferne Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwälder. Im Planungsgebiet selbst wären Buchenwälder oder Winterlinden-Hainbuchenwälder die potenziell natürliche Vegetation.

Der aktuelle Zustand von Fauna und Flora wird in Karten zum LRP dargestellt: Nach der Karte K1 (Biotoptypen) des LRP gilt ein Baumbestand nordwestlich des Planungsgebietes als potenziell 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, Fließ- oder Stillgewässer sind hier nicht vorhanden.

Die Karte K5 (Klima, Lufthygiene, 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 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.

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

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

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

#### **5.3.2 Schutzgut Fläche**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Vorbereitung einer Nutzungsumwandlung und Versiegelung. Ein kleiner Teil des Plangebiets wird bereits als Verkehrsfläche (unbefestigter Feldweg) genutzt, jetzt jedoch wird die Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche planerisch vorbereitet.

#### **5.3.3 Schutzgut Boden**

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.

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 5.4 und 5.5). 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. Besondere stoffliche Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

#### **5.3.4 Schutzgut Wasser**

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

Die Fläche der 9. Änderung des FNP befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung der Landesregierung des Landes Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBil I/01, I Nr. 041, S. 46). Die Schutzbestimmungen des § 3 der Verordnung sind zu beachten.

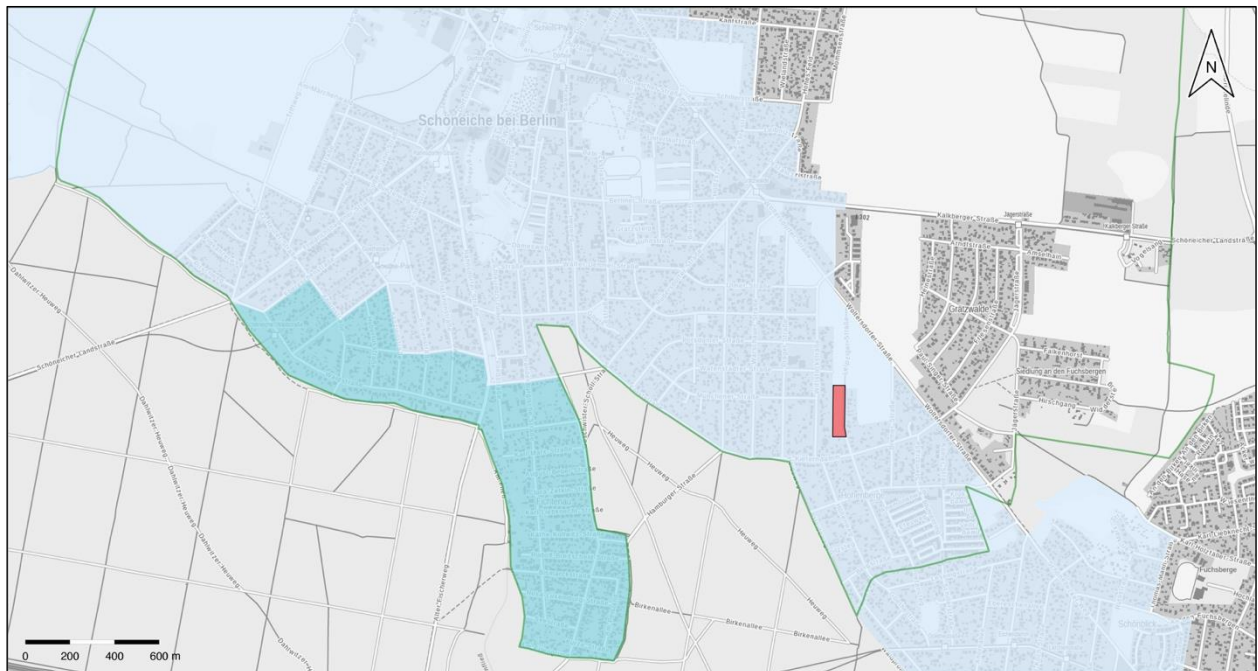


Abbildung 3: Einordnung des Plangebietes in die *Trinkwasserschutzzone III B* des Wasserschutzgebietes Berlin-Friedrichshagen | o. M. (Kartengrundlage: <https://www.geoportal-schoeneiche-bei-berlin.de/viewer2.php>)

### 5.3.5 Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften

Das Baugebiet ist auf drei Seiten von Bebauung umschlossen. Lediglich die nördliche Schmalseite des Gebietes hat Verbindung zu größeren Ackerflächen. Das Gebiet selbst (siehe Abbildung 3) besteht großenteils aus einer Ackerfläche (Biototyp A, 10.400 m<sup>2</sup>). Diese wird nach Osten hin durch einen ca. 2 m breiten intensiv bewirtschafteten Grünstreifen (Biototyp GI) von einem unbefestigten Fahrweg abgegrenzt (Biototyp OVW). Im Westen des Baugebietes befindet sich ebenfalls ein Grünstreifen, der z. T. mit strauchartigen Gehölzen bestanden ist (Biotypen GI / HPS), wie Flieder, Bergahorn, Haselnuss sowie Brombeeren - vermutlich teilweise Gartenflüchtlinge aus den benachbarten Gärten. Ein solcher Grünstreifen (GI) ist ebenso im Süden des Gebietes zu finden. Die Fläche des Grünlands beträgt insgesamt 2.108 m<sup>2</sup>. Im Südosten stockt ein strauchartiger Gehölzbestand (Biototyp HPS) mit einzelnen Bäumen auf einer Fläche von 505 m<sup>2</sup>. 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 Gebietes stocken weiterhin zwei größere Einzelbäume. Es handelt sich um eine Linde mit 3 m Stammumfang und eine doppelstämmige Eiche (je 1,2 m StU).

Da die Biotopvielfalt im Gebiet gering ist, wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises 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 den Geltungsbereich anschließenden Äcker besiedeln.

Das strauchartige Gehölz im Südosten des Geltungsbereiches 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 5.4 und 5.5).

Ebenfalls im Südosten des Geltungsbereiches 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 potenzieller 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.

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

Innerhalb des Plangebietes liegt Acker vor, dieser ist an drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Am nördlichen Rand des Planbereiches verläuft ein Trampelpfad, offensichtlich wird er als Spazierweg für Anwohner der umgebenden Bebauung genutzt. Der Planbereich bietet so jedoch lediglich eine grundsätzliche Erlebbarkeit der Landschaft und keine speziellen Aufgaben für die örtliche Naherholung. Die Funktionen des Ackers als kaltluftproduktive und damit klimaregulierende Freifläche geht verloren. Allerdings ist der Planbereich nur ein kleiner Anhang der für die Kaltluftproduktion und klimaregulierenden Wirkung deutlich wichtigeren und größeren Ackerflächen nördlich des Planbereiches. Eine geringe Auswirkung auf das Kleinklima der Umgebung des Planbereiches wird es durch die Bebauung geben, jedoch können erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut „Mensch“ voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Das Landschaftsbild im Gebiet wird größtenteils von einer Ackerfläche geprägt. Diese wird nach Osten hin durch einen Grünstreifen (GI) von einem unbefestigten Fahrweg abgegrenzt. Im Westen des Baugebietes befindet sich ebenfalls ein Grünstreifen, teilweise im Traufbereich der außerhalb des Gebietes stehenden Bäume mit strauchartigen Gehölzen bestanden, ebenso im Süden des Gebietes. Im Südosten stockt ein strauchartiger Gehölzbestand (siehe auch Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“). 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. Die Bebauung und die damit verbundene Beseitigung von Gehölzstrukturen sowie die Befestigung des Feldweges führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Innerhalb des Baugebietes 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 Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (siehe Bebauungsplan) sind jedoch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen.

### **5.3.7 Schutzgut Klima, Luft, Ruhe**

Das Gebiet 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 Planungsgebiet 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 den Planbereich wird von einer mittleren Luftqualität ausgegangen. Die aktuellen bau- sowie heizungstechnischen Vorgaben reduzieren Emissionen, das Verkehrsaufkommen im Baugebiet 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.

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

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

### **5.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen 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 ver-

ringerte 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 im Rahmen des Bebauungsplanes wird durch Konzeption entsprechender Maßnahmen dafür Sorge getragen, dass keine Verschlechterung für Fauna und Flora eintreten wird.

#### **5.4 Eingriffsregelung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Eingriffsbilanzierung nach Naturschutzrecht durchzuführen. Zu erwartenden Beeinträchtigungen sind bei einer nach Bebauungsplan erlaubten Bebauung durch festzusetzende Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Der Eingriff wird im Bebauungsplan bilanziert werden. Als Ausgleich werden grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die den Eingriff kompensieren werden.

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

##### **5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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, einen Ahorn (0,6 m StU) im Südosten des Gebietes sowie für vier Birken (StU 0,7 bis 1,1 m) im östlichen Randbereich des unbefestigten Weges gilt ein Erhaltungsgebot. Des Weiteren sind am westlichen Rand des Gebietes alle in einem zwei Meter breiten Streifen innerhalb des Grünstreifens wachsenden Gehölze zu erhalten, auch wenn ihr Traufbereich teilweise über diesen zwei Meter breiten Streifen hinaus reicht.

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. Igeln die Zugänglichkeit zu bzw. die Nutzung der Grundstücke erleichtert.

Alle nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen. Die Anlage von Kies- und Pflasterflächen größer 5 m<sup>2</sup> ist nur erlaubt, sofern sie eine bauliche Funktion erfüllen.

### **5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die nach Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht beschrieben und sind rechtsverbindlich zu sichern.

## **5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **5.6.1 Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben**

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

### **5.6.2 Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sind im Kapitel 5 beschrieben worden. Detailliertere Beschreibungen dazu werden im Bebauungsplan erfolgen.

### **5.6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative zu der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen an der Leipziger Straße ist aus der Sicht der Gemeinde Schöneiche bei Berlin derzeit nicht gegeben.

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

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin wird gem. § 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.

## **5.8 Zusammenfassung**

Ziel der Planaufstellung ist die Nutzung der Fläche als Wohngebiet. Auf Grund der beabsichtigten Festsetzungen wird der Flächennutzungsplan für den entsprechenden Teilbereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 27/22 „Wohngebiet Leipziger Straße“ geändert.

Insgesamt umfasst die Änderung 1,48 ha Fläche für Landwirtschaft, die nun als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Das Plangebiet liegt in keinem Hochwasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet. Es liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht bzw. liegen keine Schutzgebiete im Plangebiet (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet). Eingriffsrelevante Beeinträchtigungen sind bei dem Vorhaben so weit als möglich zu vermeiden bzw. zu

vermindern. Beeinträchtigungen des bestehenden Naturhaushalts bzw. seiner Funktionen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, dies wird detailliert im Bebauungsplan mit Umweltbericht erfolgen. Die Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der Eingriffsregelung, es sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## 6 VERFAHREN, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Verfahrensübersicht	
10.12.2024	Einleitungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)
11.02.2025	Billigung des Vorentwurfes
05.03.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB)
04.03.2025	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Absatz 1 BauGB)
	Billigung des Entwurfes
	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 2 BauGB)
	Beteiligung der Behörden (§ 4 Absatz 2 BauGB)
	Genehmigung

## 7 RECHTSGRUNDLAGEN

- 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (Landesplanungsvertrag) der Länder Berlin und Brandenburg vom 01. November 2011 (Berlin: GVBl. 2012 S.2, Brandenburg: GVBl. 2012 I Nr. 14)
- Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007); für Berlin: Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629);

für Brandenburg: Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019; für Berlin: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294); für Brandenburg: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)