

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Bebauungsplan 29/22 "Wohngebiet Schillerstraße/Hohes Feld/Leibniz-/Fichtestraße"

Stand: Entwurf, Juli 2025

Gemarkung Schöneiche

Flur 6

Flurstück 540 teilweise

Flur 7

Flurstück 1 teilweise

Flur 11

Flurstücke: 534 teilweise, 645-648, 649-651, 653-656, 658/1, 658/2, 659-671, 673-675, 678, 707 teilweise, 710 teilweise, 851, 852, 865-869, 873, 874, 899, 900, 1038 teilweise

Auftraggeber:

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Dorfstr. 1
15566 Schöneiche bei Berlin

Auftragnehmer:

Plan-Faktur - Ralf Rudolf und Dennis Grütters GbR
Glogauer Straße 20
10999 Berlin

Inhalt

1.	Gegenstand der Planung.....	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.2	Planungsgegenstand	4
1.3	Planungsziele	4
1.4	Auswirkungen.....	4
2.	Geltungsbereich.....	5
2.1	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung.....	5
2.2	Erschließung	6
3.	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Denkmalschutz	9
3.3	Wald	9
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten	9
3.5	Immissionen / Emissionen.....	9
3.6	Schutzgebiete.....	10
3.7	Trinkwasserschutz.....	10
4.	Planinhalt und Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) / Zulässige Grundfläche (GR).....	11
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	11
4.3	Bauweise.....	12
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.5	Garagen und Nebenanlagen	12
4.6	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude	12
4.7	Ausnahmen.....	13
4.8	Verkehrsflächen	13
4.9	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.10	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
4.11	Nachrichtliche Übernahmen.....	15
4.12	Hinweise (ohne Normcharakter)	15
5.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	16
5.1	Einleitung	16
5.2	Übergeordnete Planungen	16
5.3	Bestand und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft	16
5.4	Konflikte, Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung	18
5.5	Eingriffsregelung.....	22
6.	Übersicht zum Verfahren	22
7.	Flächenbilanz.....	23
8.	Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen.....	23

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat am 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 29/22 "Wohngebiet Schillerstraße/Hohes Feld/Leibniz-/Fichtestraße" gemäß § 13a BauGB beschlossen. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung eines Wohngebietes. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich am Bestand der näheren Umgebung orientieren. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als (geplante) Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche genutzt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen enthalten.

Anlass für die Planaufstellung war ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Schillerstraße 29, Flur 11, Flurstück 660. Geplant war die Bebauung des vorderen Grundstücksteils eines bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks. Die Baugenehmigung wurde erteilt und das Bauvorhaben wurde umgesetzt. Bestandteil der Baugenehmigung war der Abriss des alten Wohnhauses, der nur durch die erlassene Veränderungssperre durchgesetzt werden konnte. Nach Auslaufen der Veränderungssperre müssen die fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für eine einreihige Bebauung im Plangebiet geschaffen werden. Ohne Bebauungsplan ist eine städtebauliche Fehlentwicklung auf Grund der baulichen Vorprägung des Bereiches nicht auszuschließen.

Im Plangebiet ist eine vergleichbare, in die Grundstückstiefe gestaffelte Bebauung mit Hauptnutzungen bisher nicht vorzufinden. Das geplante Vorhaben wäre geeignet gewesen, die nähere Umgebung eher zu prägen, als dass es von ihr geprägt würde. Insofern hätte das Vorhaben eine Vorbildwirkung für vergleichbare Fälle gehabt, da es selbst als Bestandteil der näheren Umgebung rahmenbildend werden und auf nahezu zwei Drittel der Grundstücke im Quartier, eine in die Grundstückstiefe gestaffelte Bebauung mit Hauptnutzungen, z. B. Wohnhäusern, ermöglichen gekonnt hätte und zu einer Verdichtung führen können, die in der Art und Weise einer Hinterlieger-Bebauung bisher nicht prägend vorhanden ist.

Zudem ist ein weiterer Präzedenzfall und somit eine negative Vorbildwirkung für eine in die Grundstückstiefe gestaffelte Bebauung zu befürchten, mit der eine städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet würde, die dem Gartenstadtcharakter Schöneiches zuwiderliefe und unumkehrbar wäre. Mit einer nicht über die Bauleitplanung gesteuerten städtebaulichen Nachverdichtung wären die Folgen für die technische und die kommunale Infrastruktur nicht absehbar. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen und erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Verdichtung des Baugebietes unter Wahrung des für Schöneiche typischen Gartenstadtcharakters geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO bzw. eine entsprechende Größe der Grundflächen festgesetzt werden. Im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang bestehen weder Bebauungspläne noch werden Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundfläche auf die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² anzurechnen wäre.

Mit dem Bebauungsplan soll keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren

Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a (1) für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gegeben.

Zur Sicherung der Planung wurde am 20.09.2022 eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) erlassen. Die Veränderungssperre ist am 04.10.2022 mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin in Kraft gesetzt worden. Die Veränderungssperre wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 16.10.2024 um ein Jahr verlängert. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass keine Umstände entstehen, die die Planung erschweren würden.

Bestandteil des Bebauungsplans sind der „Teil A - Zeichnerische Festsetzungen“, der „Teil B - Textliche Festsetzungen“ und die Begründung.

1.2 Planungsgegenstand

Das Plangebiet ist im Norden von der Schillerstraße, im Osten vom Hohen Feld, im Süden von der Leibnizstraße und im Westen von der Fichtestraße begrenzt und hat eine Größe von ca. 4,3 ha. Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend mit Einfamilienhäusern, vereinzelt mit Doppel- und einem Reihenhäuser sowie Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden bebaut. Hinsichtlich der überbauten Grundstücksflächen handelt es sich um eine unregelmäßige Bebauung, die Potenzial für eine Verdichtung bietet. Planungsrechtlich ist das Plangebiet den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) zuzurechnen.

1.3 Planungsziele

Planungsziel ist die Bewahrung und Herstellung einer für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin prägenden städtebaulichen Struktur, die durch eine einzeilige, lockere Bebauung der Grundstücke geprägt ist sowie der Schaffung von Verdichtungspotenzialen unter Berücksichtigung des für Schöneiche typischen Gartencstadtcharakters. Mit der Planungsabsicht folgt die Gemeinde dem Integrierten Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030" (INOEK) v. 10.07.2018, das hinsichtlich der Baulücken und Verdichtungspotenziale eine Bebauung der vorhandenen Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern unterstellt. „Um eine weitere bauliche Verdichtung durch das Bauen in zweiter Reihe zu verhindern bzw. einzuschränken, sind Bebauungsplanverfahren einzuleiten" (S. 41). Als konsequente Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts soll die Vorgabe einer straßenbegleitenden einzeiligen Bebauung durch Festsetzung des Bebauungsplans vorgegeben werden. Der von den Festsetzungen nicht erfasste Bestand soll durch erweiterte bestandsschützende Festsetzungen als Ausnahme gesichert werden.

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 gem. IWEK die Ansiedelung wohnverträglichen Gewerbes ermöglichen.

Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet,
- dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen,
- zum Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen in den Vorgartenzonen,
- der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude,
- Ausnahmen von den Festsetzungen,
- Grünordnerische Festsetzungen,
- den örtlichen Verkehrsflächen,
- Übernahme örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (Einfriedungen).

1.4 Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine konsequente Umsetzung des Integrierten Ortsentwicklungskonzeptes erfolgen. Dieses sieht eine behutsame Nachverdichtung des Bestandes durch die Aufstellung kleinteiliger Bebauungspläne.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung sollen sich am Bestand orientieren und geringfügige Erweiterungsoptionen berücksichtigen. Die vorhandene offene Bauweise soll beibehalten werden. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine städtebauliche Neuordnung mit einer einheitlichen einreihigen straßenbegleitenden Bebauung.

Die vorhandene offene Bauweise soll beibehalten werden. Die mit der Planung bezweckte geringfügige Verdichtung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffe, die infolge der Planung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Durch eine behutsame Verdichtung unter den Prämissen des INOEK soll einerseits der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, andererseits eine größtmögliche Schonung der natürlichen Ressourcen gewährleistet werden. Dazu sind auch die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 29/22 "Wohngebiet Schillerstraße/Hohes Feld/Leibniz-/Fichtestraße" befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Schöneiche, nördlich der Kalkberger Straße. Das Plangebiet wird umgrenzt von den teilweise unbefestigten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Schillerstraße im Norden, der Straße Hohes Feld im Osten, der Leibnizstraße im Süden und der Fichtestraße im Westen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke; Flur 6, Flurstück 540 teilweise, Flur 7, Flurstück 1 teilweise, Flur 11, Flurstücke: 534 teilweise, 645-648, 649-651, 653-656, 658/1, 658/2, 659-671, 673-675, 678, 707 teilweise, 710 teilweise, 851, 852, 865-869, 873, 874, 899, 900, 1038 teilweise. Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem Eigentum.



Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich (© Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Joachim Robert)

2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind überwiegend mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern sowie untergeordneten Nebengebäuden bebaut. Zusätzlich sind Doppelhausbebauung und ein Kettenhaus vorhanden. Die Baustruktur wird von einer einreihigen Bebauung geprägt. In der Regel befinden sich die Hauptgebäude straßenseitig angeordnet mit einer Vorgartenzone. Einige

Baugrundstücke weisen allerdings Hauptgebäude im hinteren Grundstücksteil auf, sodass durch ein Vor- und Zurückspringen der keine einheitliche städtebauliche Struktur vorhanden ist. Die nicht bebauten Grundstücksteile werden gärtnerisch genutzt.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bei Einfamilienhausgrundstücken zwischen 728 qm und 1.428 qm groß. Die Grundstücke der Doppelhaushälften bzw. Kettenendhäuser weisen Grundstücksgrößen von um die 400 qm auf. Das mittige Kettenhausgrundstück ist nur 183 qm groß. Die Grundflächen der Wohngebäude liegen zwischen rund 70 und 170 qm. Die Grundflächenzahl beträgt bis zu 0,2, wobei das Kettenmittelhausgrundstück eine GRZ von 0,36 aufweist. Die Gebäudehöhen wurden im Bestand nicht vollständig vermessungstechnisch erfasst. Die durch Aktenlage bekannten Gebäudehöhen betragen im Plangebiet bis knapp 10 m Firsthöhe, wobei zwei Gebäude abweichend Firsthöhen von rund 12 m aufweisen.

Auf dem Baugrundstück Schillerstraße 29 entstand ein Wohngebäude als Neubau, das im Lageplan noch nicht verzeichnet ist. Es handelt sich um ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus.

Alle Grundstücke sind bereits bebaut. Teilweise sind die Hauptnutzungen im hinteren Grundstücksteil. Auf dem Fst. 867-869 steht ein Kettenhaus, teilweise sind Doppelhäuser vorhanden. Die nicht bebauten Grundstücksteile werden gärtnerisch genutzt.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Schiller-, Leibniz- und Fichtestraße sind über die Kalkbergerstraße an die BAB10 (Berliner Ring) in ca. 3,5 km in östlicher Richtung erreichbar. Die Straßenverkehrsfläche des Hohen Feldes und der Leibnizstraße sind befestigt, die Schiller-, und Fichtestraße sind unbefestigt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Straßenbahn 88 (Haltestellen Schillerstraße und Grätzwalde) in Richtung Berlin über den S-Bahnhof Friedrichshagen bzw. nach Rüdersdorf in östlicher Richtung.

Medientechnische Erschließung, Löschwasserversorgung

Es handelt sich um ein bestehendes Wohngebiet. Es wird daher davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung und die Löschwasserversorgung gesichert sind. Darüber hinaus formuliert der Landkreis Oder-Spree / Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz folgende Hinweise zur Sicherung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet in seiner Stellungnahme:

"Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW- Arbeitsblatts W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VVBbgBKG). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht ausreichend gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Diese wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschluss (DIN 14244); bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Verkehrsflächen müssen mind. die Anforderungen der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (§ 5 MBO) erfüllen. Stichstraßen müssen der Richtlinie entsprechenden Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr haben.

Über die Richtlinie hinaus müssen die Flächen für ein Gesamtgewicht von mind. 18 t und einer Achslast von 11,5 t ausgelegt sein.

Liegen Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, können in späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrflächen auf Grundstücken verlangt werden (BbgBO).

Anliegende Grundstücke und Löschwasserentnahmestellen müssen bei Baumaßnahmen für Feuerwehren erreichbar bleiben."

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

3. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Die Erschließung ist über die unbefestigte Schillerstraße im Norden, die befestigte Straße Hohes Feld im Osten, die unbefestigten Straßen: Leibnizstraße im Süden und Fichtestraße im Westen gegeben. Die unbefestigten Straßen sind nicht erstmalig hergestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche ist betreffende Fläche als Wohnbaufläche (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Die Fläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Berlin-Friedrichshagen. Grundlagen für das Planverfahren sind der Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan) der Gemeinde Schöneiche; rechtskräftig: 15.06.2000, geändert mit 1., 3., 4 und 6. Änderung, rechtskräftig: 24.04.2004, 09.03.2004, 13.04.2021 und 04.10.2023, das INOEK und regionalplanerische Vorgaben. Im Plangebiet gelten die Stellplatz-, die Baumschutz- und die Spielplatzsatzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 22. März 2023) sind insbesondere der Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag - LpLV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012, zuletzt geändert durch Sechsten Staatsvertrag (Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2024) vom 15. März 2024 (GVBl. I Nr. 20), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für gemeindliche Planungen zu beachten.

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

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

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

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde am Planverfahren beteiligt. Laut Stellungnahme vom 20.05.2025 stehen Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Grundsätze gemäß § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen.

→ Die vorliegende Planung kann als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet werden. Die Infrastruktur ist vorhanden. Das Plangebiet selbst ist ein bestehendes Wohngebiet. Nördlich, östlich, südlich und westlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

→ Eine Überplanung naturschutzfachlich bedeutsamer Flächen erfolgt nicht.

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

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

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

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



Abb. 2: Ausschnitt Plankarte LEP HR 2019

Regionalplan Oderland-Spree

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

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkträume“ erlangte Rechtskraft am 27.10.2021 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42, Seite 812f.) Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist im TRP GSP gemäß Z 2.1 als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

Der Integrierte Regionalplan (IRP) Oderland-Spree befindet sich in Erarbeitung. Der erste Teil des Plankonzeptes mit Festlegungen zum regionalen Freiraumverbund, zum vorbeugenden Hochwasserschutz und zu regionalen Verkehrsverbindungen sowie Verknüpfungspunkten wurde von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree in der 5.Sitzung / 7. Amtszeit am 29.11.2021 gebilligt (Beschluss-Nr. 21/05/30). Der zweite gebilligte Teil des Plankonzeptes enthält Festlegungen zur Rohstoffsicherung, zu großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten, regional bedeutsamen Gewerbegebieten, Logistikstandorten, dem Tourismusschwerpunktraum und zur Trassenvorsorge Infrastruktur (Beschluss-Nr. 22/07/38).

Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde am Planverfahren beteiligt. Das Vorhaben befindet sich gemäß Stellungnahme der Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree in Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 08.03.2000 ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

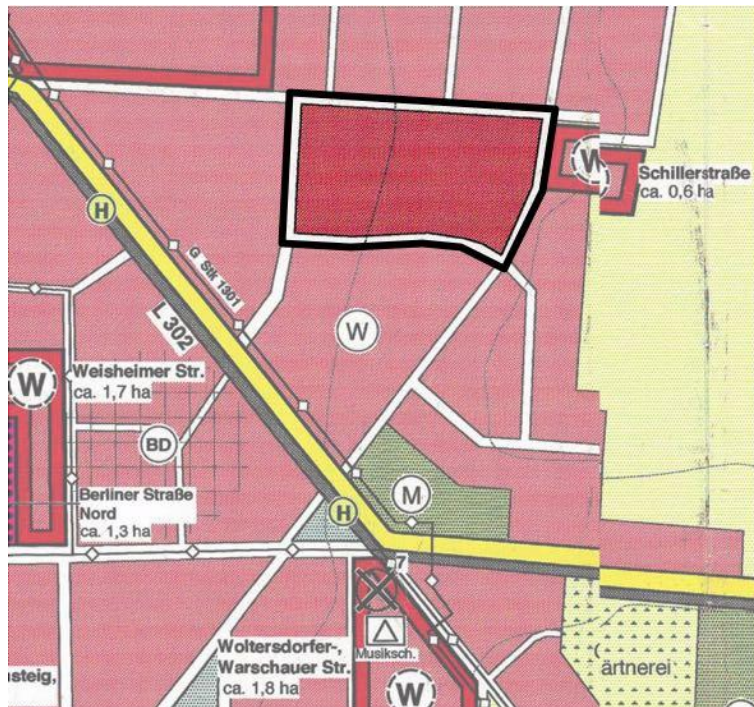


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (08.03.2000, Planungsgruppe KPS)

3.2 Denkmalschutz

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bodendenkmale (abgerufen am 19.09.2024).

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG. Das BLDAM und die untere Denkmalschutzbehörde werden am Verfahren beteiligt.

3.3 Wald

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Waldfläche gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).

3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Zum Kampfmittelverdacht wird der Zentraldienst der Polizei am Verfahren beteiligt. Zum Vorhandensein von Altlasten wird der Landkreis am Verfahren beteiligt.

3.5 Immissionen / Emissionen

Von dem geplanten Wohngebiet ausgehende schädliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind lediglich Anliegerstraßen vorhanden; störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

3.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Schutzgebietes, noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Das Vorhaben berührt keine gemäß FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume.

3.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B (Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen v. 20. Februar 2001, GVBl. II S. 46). Auswirkungen auf die Planungsabsichten bestehen nicht. Die Verbote entsprechend § 4 VO sind zu beachten.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Das Planungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplans folgt der Prämisse, eine einheitliche und für den Waldgartencharakter der Gemeinde prägende städtebauliche Struktur zu bewahren bzw. zu entwickeln. Dabei orientieren sich die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung am Bestand.

Beabsichtigt ist die Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich gemäß der vorherrschenden und beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß der im Integrierten Wirtschaftsentwicklungskonzept 2020 (IWEK) vorgegebenen Leitlinien für die gemeindliche Entwicklung. Das Maß der baulichen Nutzung wird gestaffelt nach Grundstücksgröße mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,2 bzw. einer höchstzulässigen Grundfläche von 200 qm festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse und der Definition einer maximalen Firsthöhe definiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert, die eine straßenbegleitende einreihige Bebauung mit der Freihaltung von Bebauung der Vorgartenzone ermöglicht.

Zur Bewahrung der kleinteiligen Baustruktur wird die zulässige Bauweise definiert sowie die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Da nicht alle Bestandsgebäude von den geplanten Festsetzungen erfasst werden, erfolgt eine bestandssichernde Festsetzung von Abweichungen zu den Nutzungsmaßen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme.

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Bewahrung der Durchlässigkeit für Kleintiere wird die Art der Grundstückseinfriedung sowie der Abstand zum Boden bestimmt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auf einer Fläche von insgesamt 2,85 ha ausgewiesen. Die Festsetzung entspricht dem Bestand. Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Darüber hinaus sollen durch auch andere Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind zugelassen werden. Insbesondere kleine Ladengeschäfte, Büroräume und Beherbergungsangebote aber auch kleinere Handwerksbetriebe sollen mit den getroffenen Festsetzungen ermöglicht werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der

Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der geplanten kleinteiligen Parzellenstruktur.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bzw. einer maximalen Grundfläche baulicher Anlagen, gestaffelt nach Grundstücksgröße sowie zur Höhe baulicher Anlagen durch Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Firsthöhe.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Zulässige Grundfläche (GR)

Für Baugrundstücke von weniger als 1.000 qm wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Bestand. Die Grundflächenzahl beträgt mit Ausnahme eines sehr kleinen Baugrundstücks höchstens 0,2. Für das Baugrundstück, bei dem die GRZ von 0,2 überschritten wird, gilt der allgemeine Bestandsschutz sowie die Regelung zu "erweiterten Bestandsschutz" als Ausnahme (vgl. Kap. 4.4), sofern das Gebäude rechtmäßig errichtet wurde. Damit bleibt die GRZ deutlich unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von 0,4 zur Wahrung des Ortsbildes.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässige Grundfläche (GR) durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc. um bis zu 50 % überschritten werden.

Für Baugrundstücke ab 1.000 qm Größe wird eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, von 200 qm festgesetzt. Die Festsetzung dient der Verhinderung für das Plangebiet untypischer besonders großer Gebäude und dient ebenso der Wahrung des Ortsbildes.

Terrassen gelten als Bestandteil der Hauptanlage, fallen demnach nicht unter Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und sind bei Ermittlung der Grundfläche jeweils der baulichen Hauptanlage zuzuordnen.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Die Festsetzung entspricht dem Bestand mit fast ausschließlich 1- bis 2-geschossigen Gebäuden. Lediglich ein Gebäude (Hohes Feld 26/26A) besitzt 3 Vollgeschosse aufgrund des ausgebauten Dachgeschosses. Für dieses Baugrundstück gilt der allgemeine Bestandsschutz sowie die Regelung zu "erweiterten Bestandsschutz" als Ausnahme (vgl. Kap. 4.4), sofern das Gebäude rechtmäßig errichtet wurde.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 BbgBO): „Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Beschränkung der Firsthöhe mit maximal 10,0 m. Zusätzlich sind ausnahmsweise technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.

Die Festsetzung der Firsthöhe entspricht überwiegend dem Bestand sowie der üblichen Höhe der für das Plangebiet typischen Bauweise (maximal 2-geschossig mit Sattel- oder Walmdach). Die Gebäudehöhen wurden im Bestand nicht vollständig vermessungstechnisch erfasst. Die durch Aktenlage bekannten

Gebäudehöhen betragen im Plangebiet zwischen rund 4 m bis knapp 13 m. Für bestehende Gebäude, die die festgesetzte Firsthöhe überschreiten, gilt der allgemeine Bestandsschutz sowie die Regelung zum "erweiterten Bestandsschutz" als Ausnahme (vgl. Kap. 4.4), sofern diese rechtmäßig errichtet wurden.

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen in der Planzeichnung festgesetzten eingemessenen Höhenpunkt in Metern über NHN (DHHN2016).

4.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als zulässige Bauform wird Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. Die Festsetzung entspricht mit Ausnahme eines Kettenhauses dem Bestand mit Einzel- und Doppelhäusern.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen.

Zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich an der Wahrung und Entwicklung des typischen Ortsbildes als Waldgartengemeinde orientiert, werden zu den anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen jeweils straßenbegleitende Baufenster festgesetzt. Der Abstand zur vorderen Baugrenze / Straßenbegrenzungslinie beträgt zur Schillerstraße 5,0 m, zum Hohen Feld und zur Leibnizstraße 4,0 m und zur Fichtestraße 3,0 m. Der jeweilige Abstand wurde auf Grundlage der bestehenden Gebäude gewählt. Die Baufenstertiefe beträgt jeweils 21,0 m.

Durch die Festsetzung jeweils nur eines straßenbegleitenden Baufensters mit begrenzter Tiefe wird eine für das Ortsbild untypische und nicht erwünschte zweite Baureihe verhindert. Zusätzlich entsteht ein einheitliches Ortsbild.

Teilweise sind im Bestand auch Gebäude im jeweils hinteren Grundstücksteil vorhanden. Für diese gilt der allgemeine Bestandsschutz sowie die Regelung zum "erweiterten Bestandsschutz" als Ausnahme (vgl. Kap. 4.4), sofern diese rechtmäßig errichtet wurden.

An Baugrenzen muss im Gegensatz zur Baulinie nicht herangebaut werden; Baugrenzen dürfen lediglich nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringem Maß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Die gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

4.5 Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zur Freihaltung der Vorgartenzonen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Stellplätzen, Einfriedungen und Müllboxen - erst ab einem Abstand von 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig ist.

Die Festsetzung dient der Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes von Schöneiche bei Berlin als Waldgartengemeinde.

4.6 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Für das Plangebiet typisch sind Einfamilienhäuser teilweise mit Einliegerwohnung. Zum Erhalt der kleinteiligen Baustruktur wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Die Festsetzung entspricht überwiegend dem Bestand. Darüber hinaus gilt die

Regelung zum "erweiterten Bestandsschutz" als Ausnahme (vgl. Kap. 4.4), sofern diese rechtmäßig errichtet wurden.

4.7 Ausnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6, § 18 BauNVO)

Von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden aus städtebaulichen Gründen nicht alle Bestandsgebäude erfasst. Dies geht aus den Erläuterungen zu den Festsetzungen aus den vorhergehenden Kapiteln der Begründung im Einzelnen hervor.

Um sowohl den rechtmäßig errichteten Bestand, als auch Modernisierungen und weitere bestandserhaltende Baumaßnahmen zu ermöglichen, wird neben dem allgemeinen (grundgesetzlich geregelte) Bestandsschutz ein erweiterter Bestandsschutz als Ausnahme gewährt.

Die Überschreitung der Baugrenzen, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Firsthöhe sowie zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung des Bestandes erforderlich ist.

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Leibnizstraße, der Fichtestraße, der Schillerstraße sowie der Straße Hohes Feld, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans befinden, werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Alle Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden über diese Verkehrsflächen erschlossen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in z.B. Fahrbahn, Radweg, Gehweg, Straßenbegleitgrün, Sickermulden ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugebiet wird als Straßenbegrenzungslinie dargestellt.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen festgesetzt.

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Kies- und Schottergärten und Schüttungen mit mehr als 5 Quadratmeter Fläche aus Schotter, Geröll, Kies und Splitt sind nicht zulässig. Diese Regelung gilt nicht, soweit diese Flächen für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Zufahrten, Traufstreifen, Arbeits- oder Lagerflächen und Spielplatzflächen benötigt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke:

Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität Hochstamm 3xv 12/14 zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand auf dem Baugrundstück (ab 12 cm Stammumfang in 130 cm Höhe), ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzempfehlung:Anpflanzung von Bäumen:

Ahorn, Bergahorn	Acer pseudoplatanus
- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer platanoides
Birke, Moorbirke	Betula pubescens
- Sandbirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eiche, Stieleiche	Quercus robur
- Traubeneiche	Quercus petraea
Elsbeere	Sorbus torminalis
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Kiefer	Pinus sylvestris
Pappel, Schwarzpappel	Populus nigra
- Zitterpappel	Populus tremula
Linde, Sommerlinde	Tilia platyphyllos
- Winterlinde	Tilia cordata
Ulme, Bastardulme	Ulmus x hollandica
- Bergulme	Ulmus glabra
- Feldulme	Ulmus minor
- Flatterulme	Ulmus laevis
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Weide, Bruchweide	Salix fragilis
- Salweide	Salix caprea
- Silberweide	Salix alba

Nichtheimische Bäume zusätzlich für Siedlungsbereiche

Baumhasel	Corylus colurna
Eibe	Taxus baccata
Ess-Kastanie	Castanea sativa
Mehlbeere	Sorbus aria
Platane	Platanus acerifolia
Robinie	Robinia pseudoacacia
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Roteiche	Quercus rubra
Speierling	Sorbus domestica

Obstgehölze

Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildkirsche	Prunus avium

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten:Äpfel:

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammtter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Astrachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

Birnen:

Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

4.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm oder als Hecken auszubilden. Sockelmauern sind unzulässig.

Mit der Festsetzung werden für das Plangebiet untypische Grundstückseinfriedungen, wie Mauern oder geschlossene Holz- und Kunststoffelemente verhindert. Mit der Festsetzung der Bodenfreiheit wird die Durchlässigkeit für Kleintiere ermöglicht.

4.11 Nachrichtliche ÜbernahmenBaumschutzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 21.07.2010.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 15.12.2021.

Spielplatzsatzung

Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung von Kinderspielplätzen vom 29.03.2023.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001 (GVBl.II/01, [Nr. 04], S.46).

4.12 Hinweise (ohne Normcharakter)Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Artenschutz, Alleeschutz

Berücksichtigung des Artenschutzes für künftige Bauvorhaben: Bevor alte Gebäude abgerissen werden, müssen dieses artenschutzrechtlich von einem Sachverständigen kontrolliert werden. Hauptaugenmerk liegt dabei auf die Dachstühle der geschlossenen Gebäude. Falls geschützte Arten vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterlassen und muss die UNB umgehend informiert werden.

Vorhandene Alleen dürfen, unabhängig von ihrem Erscheinungsbild, nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 17 BbgNatSchAG).

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Einleitung

Es ist beabsichtigt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden; die Umweltprüfung kann damit entfallen. Abwägungsrelevante Aussagen werden in den folgenden Kapiteln ausgeführt.

Die folgenden Auswirkungen auf die Umwelt basieren vorwiegend auf den Auswertungen des Landschaftsplanes, den Geoportalen des Landes Brandenburg, Literaturlauswertungen sowie einer Vor-Ort-Begehung im September 2024.

5.2 Übergeordnete Planungen

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

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde (2011) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ("mit hohem Durchgrünungsgrad im Straßenraum, oft schön ausgewachsene Alleen") dargestellt. Als Entwicklungsziel wird Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes genannt. Die weiteren Inhalte werden in den Kapiteln der jeweiligen Schutzgütern übernommen.

5.3 Bestand und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (NSG (Naturschutzgebiet), LSG (Landschaftsschutzgebiet), FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) oder SPA- (Vogelschutz-) Gebiete) noch liegen Schutzobjekte innerhalb des Plangebiets.

Schutzgüter Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Da die Flächen bereits in Wohnnutzung sind, entfällt die Wertung des Schutzgutes.

Besonders ertragsreiche oder seltene Böden, besondere geologische Bildungen, Bodendenkmale und archäologische Fundstätten liegen nicht vor. Der Standort ermöglicht in seiner heutigen Ausprägung geringe bis allgemeine Bodenfunktionen (Braunerden). Die Böden sind durch die bestehende Nutzung geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Grundwasserflurabstand bei über 20 m eingestuft.

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

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da es sich um eine bestehende Wohnsiedlung handelt, erfolgt die Einstufung als Biotop-Nr. 12260 Einzel- und Reihenhaussiedlung, je nach Ausstattung als 12261 mit Ziergärten oder 12262 mit Obstbaumbestand. Eine weitere Wertung des Schutzgutes ist nicht notwendig.

Besonderer Artenschutz

Zum besonderen Artenschutz wurde ein Gutachten erstellt (Frank W. Henning, 25.02.2025). Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne des § 7 BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein.

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

Schadungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelter Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schadensverbot behandelt.

Bestand und Betroffenheit der planungsrelevanten Arten: Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen. Weitere streng geschützte Säugetierarten wie Wolf, Biber oder Fischotter sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen, da der Planungsraum nicht die von diesen Arten bevorzugten Lebensraumstrukturen aufweist. Es werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse in Bezug auf Beleuchtung empfohlen. Die Steigerung des Höhlenreichtums innerhalb des Geltungsbereiches ist wünschenswert.

Reptilien

Für die Reptilien sind keine Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, da keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig sind, die der Umsetzung des Vorhabens entgegen stehen.

Amphibien

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens sind keine dauerhaften Gewässer vorhanden, die als Fortpflanzungsstätte für Amphibien dienen könnten. Als Landlebensraum von Amphibien ist der Planungsraum geeignet. Mit dem Fehlen einer geeigneten Fortpflanzungsstätte sind auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Störungen sind für diese Artengruppe ebenso wenig zu erwarten wie eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos. Möglicherweise durchwandern Amphibien den Geltungsbereich auf dem Weg zu oder von den Laichgewässern. Die Möglichkeit der Durchquerung wird in keiner Weise beeinträchtigt. Somit können für die Amphibien artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vollständig ausgeschlossen werden.

Libellen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer vorhanden, die als Fortpflanzungsstätte für Libellen dienen könnten. Mit dem Fehlen einer Fortpflanzungsstätte sind auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Störungen sind für diese Artengruppe ebenso wenig zu erwarten wie eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos. Somit können für die Libellen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Tagfalter und Nachtfalter

Grundsätzlich eignen sich extensive Grünlandbrachen für die Ansiedlung von streng geschützten Tag oder Nachtfalterarten. Weitgehend geschlossene Waldbereiche, ausgedehnte Moosflächen oder gartenbaulich genutzte Flächen sind dafür kaum geeignet. Deshalb ist aufgrund der Lebensraumstrukturen nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Tag- oder Nachtfalterarten den Planungsraum besiedeln. Aufgrund der wenig geeigneten Lebensraumstrukturen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppe ausschließen.

Käfer

Innerhalb des Planungsraumes sind aufgrund des Fehlens alter Laubbäume, die von streng geschützten Käferarten besiedelt werden könnten, keine Lebensraumstrukturen für diese Artengruppe vorhanden. Aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppe ausschließen.

Schnecken, Krebse und Muscheln

Innerhalb des Planungsraumes sind aufgrund fehlender Gewässer keine Bereiche vorhanden, die von streng geschützten Schnecken- oder Weichtierarten besiedelt werden könnten. Aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppe ausschließen.

Fische und Rundmäuler

Innerhalb des Planungsraumes sind aufgrund fehlender Gewässer keine Bereiche vorhanden, die von streng geschützten Fischarten oder Rundmäulern besiedelt werden könnten. Aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppen ausschließen.

Europäische Vogelarten

Im Rahmen der Analyse der vorhandenen Lebensraumstrukturen sowie unter Berücksichtigung der Nutzung können ausschließlich weit verbreitete Arten innerhalb des Planungsraumes eine Fortpflanzungsstätte besitzen. Weitere Arten könnten den Planungsraum als Nahrungshabitat nutzen, jedoch nicht innerhalb des Planungsraumes brüten. Für die europäischen Vogelarten ist aus diesem Grund eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Rodung vorzusehen.

Schutzgüter Klima, Luft, Mensch, Ruhe, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, Kultur und Sachgüter

Da es sich um eine bestehende Wohnsiedlung handelt, ist die Wertung der Schutzgüter nicht notwendig. Eine größere Verdichtung des Plangebietes ist nicht Planungsabsicht der Gemeinde. Eine landschaftsbezogene Erholung für die Allgemeinheit ist auf den Privatgrundstücken nicht möglich. Charakteristisch für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild ist die Bebauung mit Wohngebäuden und Gartenflächen und einen teilweise recht hohen Bestand an Gehölzflächen und Einzelbäumen. Verkehrsreiche Straßen oder Gewerbebetrieb sind nicht vorhanden. Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

5.4 Konflikte, Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden. Die zulässige Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich am Bestand orientieren und geringfügige Erweiterungsoptionen berücksichtigen. Die vorhandene offene Bauweise soll beibehalten werden.

Die mit der Planung bezweckte geringfügige Verdichtung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass kleinflächig Flächen versiegelt werden

können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete

Es gibt keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstige Schutzgebiete.

Schutzgüter Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden werden prognostiziert:

Baubedingte Auswirkungen werden im Rahmen des Baugeschehens erwartet. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch weiter reduziert. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Die Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
- Erhaltung von Oberboden: Während der Bauphase ist auf eine sachgemäße Verwendung, Lagerung und Transport von Boden zu achten. Anstehender Oberboden ist vor Baubeginn gesondert abzutragen, getrennt zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden. Anfallender Bodenaushub, Straßen-/Gebäudeabbruch, Rest-, Abfall- oder ähnliche Stoffe etc. sind mit Baufortschritt sukzessive, vollständig und ordnungsgemäß zu beraumen, zu entsorgen bzw. einer zulässigen Verwertung zuzuführen. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).
- Dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen für die Grundwasserneubildung, der Oberflächenwasseraufnahme des Bodens zur Reduzierung der Auswirkung von Starkregenerereignisse.
- Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken.
- Verzicht auf umweltschädigende Stoffe: Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz des Grundwassers und des Bodens auf die Verwendung von Tausalzen, Bioziden und chemischen Düngemitteln zu verzichten. Keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. bei Bauarbeiten.
- Beachtung der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden prognostiziert:

Das Plangebiet erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung. Die Biotoptypen im Planungsraum sind anthropogen überprägt.

Eingriffsbeschreibung: Die Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiegelung und Befestigung von Flächen. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Vermeidungsempfehlungen:

- Schutz von Bäumen: Es sind so viele Bäume wie möglich im Plangebiet zu erhalten.
- Begrenzung der Versiegelung auf Grunderfordernisse.

Einzelbaumbestand

Für den Verlust von Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zu allgemeinen Bauausführung:

Baustelleneinrichtungsflächen (M1): Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Vorhabenbereiches sind, werden dafür nicht verwendet.

Baustellenzufahrt (M2): Als Zufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt, soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist.

Vermeidung von Verunreinigungen (M3): Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist da drauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Rodungszeitenregelung (M4): Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungsstätten) kommt.

Kontrolle von Baumhöhlen (M5): Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass Baumhöhlen verloren gehen werden, weil keine Bäume gefällt werden, die Bauhöhlen enthalten können. Sollten doch Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden müssen, sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.

Baumschutz (M6): Sollten Bauarbeiten anstehen, sind bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden, entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen.

Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M7): Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Beleuchtung (M8): Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Fledermäusen und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Verkehrsflächen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb der Grundstücke sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt

nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Berücksichtigung des Artenschutzes für künftige Bauvorhaben (M9): Bevor alte Gebäude abgerissen werden, müssen diese artenschutzrechtlich von einem Sachverständigen kontrolliert werden. Hauptaugenmerk liegt dabei auf die Dachstühle der geschlossenen Gebäude. Falls geschützte Arten vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterlassen und muss die UNB umgehend informiert werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität

Einbringen von Nisthöhlen und Quartierkästen für Fledermäuse: Aufgrund der relativen Baumhöhlenarmut sollte eine deutliche Steigerung des Baumhöhlenangebotes angestrebt werden. Es bietet sich an, Nistkästen der Fa. Schwegler bzw. Habau zu verwenden (1B oder 2M für europäische Vogelarten sowie Schwegler 00139/9 Fledermaushöhlen 14 x 27 x 43cm).

Einbringen von Quartierkästen zur Überwinterung: Für den Fall, dass auch die Überwinterung von Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereiches gefördert werden soll, ist die Anbringung von Überwinterungskästen für Fledermäuse (z. B. Schwegler Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW) als ergänzende Maßnahme zu empfehlen.

Zusammenfassung

Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die Tierarten nach Anhang IV und europäische Vogelarten werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen den B-Plan in der geplanten Form sprechen.

Schutzgüter Klima, Luft, Mensch, Ruhe, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, Kultur und Sachgüter

Die Realisierung des Vorhabens bedingt Veränderungen von Flächen, die neu versiegelt werden, und zwar durch Verringerung der Luftfeuchte und Förderung der Erwärmung. Weitere Belastungen durch zusätzliche Verkehre entstehen ggf. ebenfalls.

Vermeidungsempfehlungen:

- Reduzierung des Anstieges von Kohlendioxid in der Atmosphäre sowie die Verringerung der Luftfeuchte durch Begrenzung der Versiegelung und Vermeidung der Anlage von Schottergärten,
- dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen zur Reduzierung lokaler Temperaturspitzen bei hoher Sonneneinstrahlung.

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden prognostiziert:

Planungsauswirkungen / Eingriffsbeschreibung: Die Ergänzungsfläche befindet sich in einem bereits bestehenden bebauten Siedlungsgebiet. Landschaftsbezogene Erholungsnutzungen sind außerhalb der Plangrenzen in Form von Spaziergängen möglich. Der Siedlungsbereich wird nicht erweitert und bewirkt keine wesentlichen Änderungen im Schutzgut Landschaftsbild.

Vermeidungsempfehlungen:

- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.

5.5 Eingriffsregelung

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG entfällt bei Plänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eingriffe in den Baumbestand sind gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen. Zur Ermittlung der Baumverluste ist ein Baumbestandsplan mit Angabe des Kronendurchmessers und des Stammumfangs vorhanden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob Baumbestand erhalten werden kann. Gemäß § 6 der Baumschutzsatzung sind Fällanträge bei der Gemeinde zu stellen; die Gemeinde legt dann die Ersatzpflanzung (oder Ausgleichszahlung) fest.

6. Übersicht zum Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom
Bekanntmachung	Amtsblatt vom
Billigung des Entwurfes	Beschluss vom
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom
Auslegung (Zeitraum)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom
Abwägungsbeschluss	Beschluss vom
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
Satzungsbeschluss	Beschluss vom
Inkrafttreten	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

Tab. 1: Verfahrensübersicht

7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	(m ²)	(%)
Allgemeine Wohngebiete	28.527,2	67
Verkehrsflächen, davon:	14.266,8	33
Geltungsbereich	42.794,0	100

Tab. 2: Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

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

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)