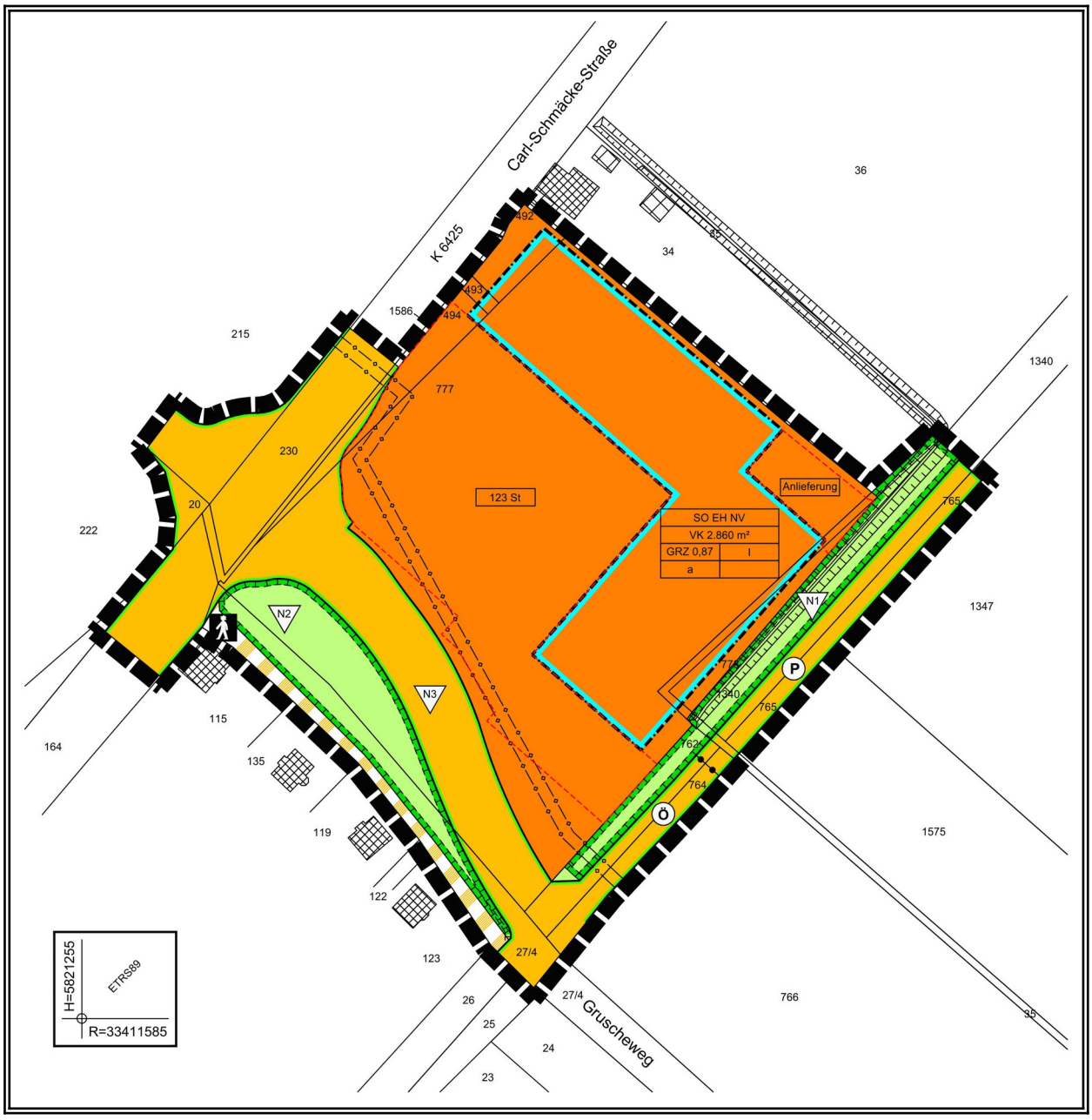
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“



Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Stand: Entwurf, März 2023

Plangeber:

Gemeinde
Neuenhagen bei Berlin

Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin

Tel. 033 42 / 245 - 500
E-Mail gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de

Vorhabenträger:

BGB Grundstücksgesellschaft Herten, vertreten durch die ALDI Immobiliengesellschaft GmbH & Co KG, Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten, und
35. Planbau GMBH, Wittelsbacherallee 61, 32427 Minden

Auftragnehmer:

Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281
E-Mail Thesing@jura-line.de

Grigoleit
Landschaftsarchitektur
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystraße 7
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20
E-Mail info@buero-grigoleit.de

Inhalt

	Tabellenverzeichnis	5
	Abbildungsverzeichnis	6
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	8
1.	Grundlagen	9
1.1	Anlass und Verlauf des Planverfahrens	9
1.2	Lage und Geltungsbereich	11
2.	Bestand	13
2.1	Nutzung und Bebauung	13
2.2	Verkehr und Erschließung	15
2.3	Lärmbelastung	15
2.4	Ver- und Entsorgung	16
2.5	Denkmalschutz	16
2.6	Altlasten	16
3.	Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	18
3.1	Nutzung und Bebauung	32
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	32
3.1.1.1	Ziele der Raumordnung	32
3.1.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	35
3.1.1.3	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperre	35
3.1.1.4	Art der Nutzung – Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung	37
3.1.1.5	Bebauungsvarianten	37
3.1.1.6	Baugrund	42
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	42
3.1.2.1	Grundflächenzahl	43
3.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse	44
3.1.3	Bauweise	44
3.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	45
3.1.5	Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen	47
3.2	Verkehr und Erschließung	48
3.3	Lärmschutz	49
3.4	Ver- und Entsorgung	52
3.5	Denkmalschutz	53
3.6	Altlasten	54
3.7	Klimaschutz	54
3.8	Flächenbilanz	55
4.	Umweltbericht	56
4.1	Einleitung	56
4.1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	57
4.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	59
4.1.2.1	Naturschutz und Landschaftspflege	60

4.1.2.2 Artenschutz 65
4.1.2.3 Bodenschutz 66
4.1.2.4 Wasserhaushalt 66
4.1.2.5 Lärm 67
4.1.2.6 Luftqualität 67
4.1.2.7 Klimaschutz 68
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 69
4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope 69
4.2.1.1 Bestandsaufnahme 69
4.2.1.1.1 Beschreibung der Biotoptypen 69
4.2.1.1.2 Bewertung der Biotoptypen 78
4.2.1.1.2 Pflanzenarten der Roten Liste und geschützte Arten 80
4.2.1.1.3 Geschützte Bäume 80
4.2.1.2 Prognose 81
4.2.1.2.1 Biotopflächenverluste 81
4.2.1.2.2 Eingriff in den Baumbestand 85
4.2.2 Schutzgut Tiere und Lebensstätten 88
4.2.2.1 Bestandsaufnahme 88
4.2.2.1.1 Methodik 88
4.2.2.1.2 Charakteristik des Plangebietes 89
4.2.2.1.3 Abschichtung - Ausschlussverfahren 89
4.2.2.1.4 Untersuchungsergebnisse – Brutvögel (Aves) 92
4.2.2.1.5 Untersuchungsergebnisse – Kriechtiere (Reptilien) 95
4.2.2.1.6 Untersuchungsergebnisse – Weitere Arten (Moorfrosch, Großer Feuerfalter) 97
4.2.2.2 Prognose 98
4.2.3 Schutzgut Boden 100
4.2.3.1 Bestandsaufnahme 100
4.2.3.2 Prognose 103
4.2.4 Schutzgut Wasser 106
4.2.4.1 Bestandsaufnahme 106
4.2.4.2 Prognose 107
4.2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene 109
4.2.5.1 Bestandsaufnahme 109
4.2.5.2 Prognose 110
4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung 110
4.2.6.1 Bestandsaufnahme 110
4.2.6.2 Prognose 111
4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 112
4.2.7.1 Bestandsaufnahme 112
4.2.7.2 Prognose 112
4.2.8 Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen 113
4.2.8.1 Bestandsaufnahme 113
4.2.8.2 Prognose 113
4.2.9 Schutzgut Fläche 115
4.2.9.1 Bestandsaufnahme 115
4.2.9.2 Prognose 115

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich 116
4.3.1 Vermeidung und Minderung 116
4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz 119
4.3.2.1 Maßnahme N1 122
4.3.2.2 Maßnahme N2 122
4.3.2.3 Maßnahme N3 123
4.3.2.4 Maßnahmen E1 bis E5 (außerhalb des Geltungsbereichs) 124
4.3.3 Planungsalternativen 128
4.3.4 Pflanzenlisten 129
4.4 Zusätzliche Angaben 132
4.4.1 Merkmale der verwendeten Verfahren 132
4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 133
4.4.3 Zusammenfassung des Umweltberichts 133
4.4.4 Quellenverzeichnis 133

5. Textliche Inhalte des Bebauungsplans 135
5.1 Textliche Festsetzungen 135
5.2 Hinweise 142

6. Vorhaben- und Erschließungsplan 143

7. Anhang 145

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken 15
Tabelle 2: Ausgangsdaten und Emissionspegel der Straßenabschnitte 16
Tabelle 3: Vor- und Nachteile der Bebauungsvarianten 41
Tabelle 4: Flächenbilanz 55
Tabelle 5: Bewertung der Biotoptypen nach Schutzstatus / Gefährdung 78
Tabelle 6: Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten- und Strukturreichtum) 79
Tabelle 7: Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit 79
Tabelle 8: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet 80
Tabelle 9: Vegetationsflächenbilanz 85
Tabelle 10: Baumbestand und -verluste 86
Tabelle 11: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung 94
Tabelle 12: Versiegelungsbilanz 104
Tabelle 13: Zusammenfassende Bewertung der Beeinträchtigung von Schutzgütern 120
Tabelle 14: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 121

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets 11
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12
Abbildung 3: Bestand 13
Abbildung 4: Bestand 13
Abbildung 5: Bestand 14
Abbildung 6: Bestand 14
Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 21
Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan „Steuerung des Einzelhandels“ 23
Abbildung 9: Lage der Bebauungsplangebiete Gruscheweg 2 bis 7 25
Abbildung 10: Bebauung im Bebauungsplangebiet Gruscheweg 6 26
Abbildung 11: Bebauungsvariante 1 38
Abbildung 12: Bebauungsvariante 2 39
Abbildung 13: Bebauungsvariante 3 40
Abbildung 14: Bebauungsvariante 4 42
Abbildung 15: Baugrenze gemäß Entwurf des Angebots-Bebauungsplans 45
Abbildung 16: Baugrenze und Fläche für Nebenanlagen gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan 46
Abbildung 17: Lage des Plangebiets 56
Abbildung 18: Geltungsbereich des Bebauungsplans 57
Abbildung 19: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Eingriffsbereiche 58
Abbildung 20: Graben mit Algendecke und nordseitig gemähter Böschung 70
Abbildung 21: Künstlich entstandenes temporäres Kleingewässer (Einlauf Regensammler (#04) 70
Abbildung 22: Goldrutenflur an den Böschungen des Bahnkörpers (#05) 71
Abbildung 23: Böschung mit blühendem Ehrenpreis am Radweg (#06) 71
Abbildung 24: Lückiger ruderaler Aufwuchs im Grünland mit Ampferarten und Moosen (#07) 72
Abbildung 25: Großflächiges grasdominiertes Grünland (Einsaat) auf ehemaliger Ackerfläche (#08) 73
Abbildung 26: Vorkommen des Wiesen-Goldsterns in Randbereichen des Gebietes (#09) 73
Abbildung 27: Rand des Gruschewegs, Hintergrund: Trittvegetation, Vordergrund: Regenauffangbecken und Goldrutenflur (#10) 73
Abbildung 28: Gebüsch aus Hasel, mit Holunder, Weißdorn und Zitterpappel auf der Böschung des Gleiskörpers (#11) 74
Abbildung 29: Alter mehrstämmiger Walnussbaum (#12) 75
Abbildung 30: Alter Bergahorn mit Mistelbewuchs am Chausseehaus an einer Schnitthecke (#13) 75
Abbildung 31: Alter, vielstämmiger Eschenahorn und Wildpflaume am Rand des Gleiskörpers nahe Gruscheweg (#14) 75
Abbildung 32: Schmaler Zitterpappel-(Espen-)Vorwald (#15) 76
Abbildung 33: Gruscheweg mit Gehweg und schmalem Rasenstreifen am Rand (#16) 77
Abbildung 34: Einmündung Gruscheweg/Carl-Schmäcke-Str. mit Radweg, jüngeren Linden und einem zweistämmigen Spitzahorn (#17) 77

Abbildung 35: Stillgelegte Trasse der Hoppegarten-Altlandsberger-Eisenbahn, überwiegend mit ruderalem Grasbewuchs (#18) 78
Abbildung 36: Biotoptypen (Bestand) und Eingriffsbereiche 81
Abbildung 37: Voraussichtliche Baumfällungen 87
Abbildung 38: Grenzen des Plangebietes (=Untersuchungsgebiet)/Luftbild 90
Abbildung 39: Radweg an der Altlandsberger Straße 90
Abbildung 40: Einmündung des Gruscheweges 90
Abbildung 41: Blick über die Fläche nach Nordosten 91
Abbildung 42: Kreuzung Gruscheweg/alter Bahndamm 91
Abbildung 43: Blick entlang des Bahndamms 91
Abbildung 44: Entwässerungsgraben entlang des Bahndamms 92
Abbildung 45: Versickerungssenke des Entwässerungsgrabens am Gruscheweg 92
Abbildung 46: Darstellung der Brutvogelreviere 93
Abbildung 47: Untersuchungsgebiet und Fundort Zauneidechse 97
Abbildung 48: Lageplan Sondierungsansatzpunkte (Baugrundgutachten) 101
Abbildung 49: Versiegelung (Bestand) 102
Abbildung 50: Versiegelung (geplant / zu erwarten) 105
Abbildung 51: Zu erwartende Versiegelung im Sondergebiet 106
Abbildung 52: Schematische Darstellung der Entwässerung des Einzelhandelsstandorts 108
Abbildung 53: Plangebiet, Blick von Westen (Einmündung Gruscheweg in die Carl-Schmäcke-Straße) 111
Abbildung 54: Lageplan zu Maßnahmen N2 und N3 124
Abbildung 55: Schematische Darstellung der Wirkung von Mooren auf das Klima 127
Abbildung 56: Biotoptypen Bestand (Kartierung M. ROHNER 2018) – verkleinert 146
Abbildung 57: Biotoptypen überlagert mit Luftbild, Befliegung 30.03.14 – verkleinert 147
Abbildung 58: Maßnahmenkonzept Mühlenfließ (Bericht, Anlage) 148
Abbildung 59: Maßnahmenkonzept Mühlenfließ Maßnahmen E1 bis E5 – verkleinert 149

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung 135
§ 2 - Maß der baulichen Nutzung 135
§ 3 - Abstandsfläche 136
§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen 136
§ 5 - Minderung der Versiegelung 136
§ 6 - Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaumes (N 1) 136
§ 7 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung: Mehrschichtige Gehölzpflanzung mit Wiesensaum (N 2) 137
§ 8 - Anpflanzung von Bäumen (N 3) 138
§ 9 - Pflanzenliste I (Schmetterlings- und Wildbienensaum) 138
§ 10 - Pflanzenliste II (Wiesensaum) 139
§ 11 - Pflanzenliste III (Gehölze, die eine kurzzeitige Überflutung vertragen) 140
§ 12 - Pflanzenlisten IV (Gehölze für trockene Standorte) 141

1. Grundlagen

1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)[1] aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin beschloss am 28. November 2022, den **vorhabenbezogenen** Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“ aufzustellen (Drucksachen-Nr. 081/2022). Danach werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Verlagerung eines Discounters aus dem Gewerbestättengebiet „Am Umspannwerk",
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den neuen Wohngebieten am Gruscheweg,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Kreisverkehrs,
- Untersuchungen zu den Auswirkungen möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen,
- Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Im Vorfeld wurde ein Verfahren zur Aufstellung eines sogenannten **Angebots**-Bebauungsplans durchgeführt, wofür die Gemeindevertretung zunächst am 6. Juli 2017 eine Verträglichkeitsanalyse[2] zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben am Standort Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg (Drucksachen-Nr. 055/2017) bestätigte und damit die Verlagerung und Erweiterung eines Discounters sowie die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² befürwortete.

In der Folge wurde ein Vorentwurf des Angebots-Bebauungsplans erarbeitet und in der Zeit vom 5. November 2018 bis zum 12. Dezember 2018 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden zu einer Stellungnahme aufgefordert. Die Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen erfolgte auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 20. Februar 2020 (Drucksachen-Nr. 004/2020) und die öffentli-

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I).

2 Stefan Kruse, Stefan und Sobotka, Gabriele: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Dortmund 2017.

che Auslegung des 1. Entwurfs zunächst in der Zeit vom 9. März bis zum 9. April 2020, die aber wegen der Pandemie wiederholt werden musste. Diese zweite Auslegung fand in der Zeit vom 11. Mai 2020 bis zum 19. Juni 2020 statt.

Nach der Auswertung der zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde ein 2. Entwurf erstellt und zunächst vom 2. Juli 2021 bis zum 20. August 2021 ausgelegt. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geändert, das Schallschutzgutachten aktualisiert und Gutachten zur Verträglichkeit der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe ergänzt. Der 2. – geänderte – Entwurf wurde vom 8. Oktober 2021 bis zum 22. Oktober 2021 öffentlich ausgelegt; parallel wurden wiederum die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund erneuten Änderungsbedarfs wurde in der Zeit vom 9. Mai 2022 bis 13. Juni 2022 eine Beteiligung zum 3. Entwurf durchgeführt.

Nach eingehender rechtlicher Beratung wurde beschlossen, das Verfahren zum Angebots-Bebauungsplan nicht fortzuführen, sondern einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Hierbei soll auf einen Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, denn nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Ein Fall von § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann gegeben sein, wenn die Gemeinde für ein Bauleitplanverfahren das Verfahren nach § 3 Abs. 1 bereits durchgeführt hat, die Planung danach aufgibt und später wieder fortsetzt.[3] Allerdings muss die vorangegangene Unterrichtung in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit der beabsichtigten Bauleitplanung stehen. Interessierte Bürger müssen die vorangegangene Unterrichtung mit der beabsichtigten Bauleitplanung in Zusammenhang bringen können, und die Ergebnisse müssen für die beabsichtigte Bauleitplanung verwertbar sein.[4]

Dies ist hier gegeben; denn im Rahmen des bisherigen Verfahrens für den Angebotsbebauungsplan wurde zuletzt in der Zeit vom 9. Mai bis zum 13. Juni 2022 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, die den Anforderungen des § 3 Abs. 1 BauGB genügt. Sowohl inhaltlich als auch zeitlich dürften die Betroffenen diese vorangegangene Unterrichtung mit der beabsichtigten Bauleitplanung in Zusammenhang bringen können.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin[5] wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die beabsichtigte Verlagerung des Discounters und die Ansiedlung des Vollsortimen-

3 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 144. EL, Stand: Oktober 2021, § 3 Rn. 25f; OVG Münster, 4.11.1993 – 10a NE 41.89, Rn. 14

4 OVG Münster, a.a.O.

5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 28. Juni 2001.

ters erfordert daher die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, wobei zu beachten ist, dass beide Märkte jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)[6] sind und daher nur in Kerngebieten sowie sonstigen Sondergebieten zugelassen werden können. Als großflächig sind Betriebe einzuschätzen, deren Geschossfläche größer als 1.200 m² ist; dies ist hier der Fall.

1.2 Lage und Geltungsbereich

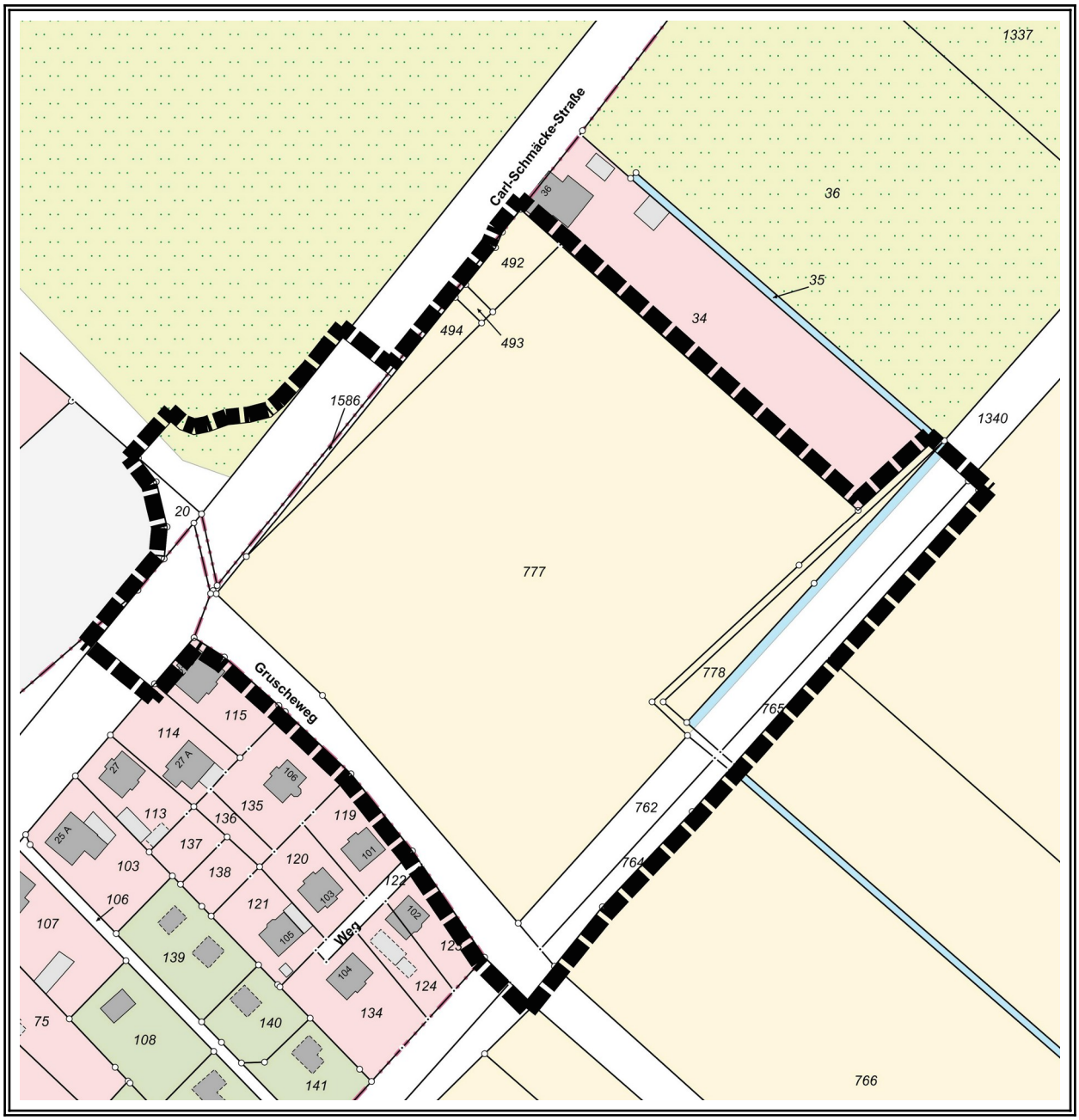
Das Plangebiet befindet sich gut 1.100 m (Luftlinie) nordöstlich des Rathauses (vgl. Abbildung 1) und grenzt im Nordosten an ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück, im Südosten an eine landwirtschaftliche Nutzfläche, im Südwesten an den Gruscheweg und im Nordwesten an die Carl-Schmäcke-Straße. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin die Flurstücke 20, 215 (teilweise) und 230 (teilweise), in der Flur 2 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin das Flurstück 164 (teilweise) und in der Flur 3 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin die Flurstücke 1586 (teilweise), 492, 493, 494, 777, 35 (teilweise), 778 (teilweise), 1340 (teilweise), 762, 764, 765 (teilweise), und 27/4 (teilweise) – vgl. Abbildung 2 auf Seite 12. Das Plangebiet ist ca. 2,0 ha groß.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets[7]

6 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I).

7 © OpenStreetMap-Mitwirkende, http://www.openstreetmap.org/copyright.

Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans[8]



8 © Landkreis Märkisch-Oderland, Katasterbehörde: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Strausberg 2017.

2. Bestand

2.1 Nutzung und Bebauung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gibt es keine bauliche Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung, der größte Teil wurde landwirtschaftlich genutzt (vgl. folgende Abbildungen). In den Geltungsbereich wurden

Abbildung 3: Bestand[9]

Abbildung 4: Bestand

9 Abbildungen 3 bis 6: © Jürgen Thesing, Berlin 2018.

aber auch Verkehrsflächen einbezogen, und zwar der angrenzende Teil des Gruschewegs sowie der Carl-Schmäcke-Straße und die südöstlich befindlichen Teile der einstigen Altlandsberger Kleinbahn (s. folgendes Kapitel).

Abbildung 5: Bestand

Abbildung 6: Bestand

2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Carl-Schmäcke-Straße (Kreisstraße K 6425) und den Gruscheweg erschlossen. Die an das Baugrundstück für die beiden Einzelhandelsbetriebe angrenzenden Teile dieser Straßen wurden in den Geltungsbereich einbezogen, da der Gruscheweg zum Teil verlegt und statt der bisherigen Einmündung in die Carl-Schmäcke-Straße ein leistungsfähigerer Kreisverkehr gebaut werden soll.

Im Geltungsbereich liegt auch ein Teil der einstigen Altlandsberger Kleinbahn (vgl. Abbildung 6 auf Seite 14), die von 1898 bis 1965 Altlandsberg mit Hoppegarten und damit der 1867 eröffneten Preußischen Ostbahn verband. Auf ihrer Trasse ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Bau einer Erschließungsstraße sowohl für den Einzelhandelsstandort als auch die in Planung befindlichen südöstlich angrenzenden Sportanlagen vorgesehen.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr teilte in einer Stellungnahme mit, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen der ehemaligen Altlandsberger Kleinbahn seit dem 21. Dezember 2010 von den Bahnbetriebszwecken freigestellt sind und daher für eine andere Art der Nutzung vorgesehen werden können.[10]

2.3 Lärmbelastung

Die derzeitige Lärmbelastung beruht ausschließlich auf dem Straßenverkehr (insbesondere der Kreisstraße). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den anliegenden Straßenabschnitten beträgt 50 km/h, die Fahrbahnen sind asphaltiert, und es gibt keine Steigungen bzw. kein Gefälle > 5 %. Die Verkehrsbelastung zeigt die Tabelle 1.

Tabelle 1: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken[11]

Straßenabschnitt	Beurteilungszeit	Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall 1				Prognose-Planfall 2 und Prognose-Planfall 3			
		DTV	M [Kfz/h]	p_1 [%]	p_2 [%]	DTV	M [Kfz/h]	p_1 [%]	p_2 [%]
C.-Schmäcke-Straße: südlicher Ast	tags	7910[1)]	454,8	3,0	4,0	10.550	606,6	3,0	4,0
	nachts		79,1	3,0	4,0		105,5	3,0	4,0
C.-Schmäcke-Straße: nördlicher Ast	tags	7970[2)]	458,3	3,0	4,0	8850	508,9	3,0	4,0
	nachts		79,7	3,0	4,0		88,5	3,0	4,0
Gruscheweg östlich B-Plananbindung	tags	1960[3)]	112,7	3,0	4,0	2400	138,0	3,0	4,0
	nachts		19,6	3,0	4,0		24,0	3,0	4,0
Gruscheweg: westlich B-Plananbindung	tags	2560[4)]	147,2	3,0	4,0	4320	284,4	3,0	4,0
	nachts		25,6	3,0	4,0		43,2	3,0	4,0
Anbindung B-Plan an Gruscheweg	tags	-				2200	137,5	0,0	0,02
	nachts						1,0	0,0	100,0

10 Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 10. Dezember 2018.

11 IDU IT + Umwelt GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“, Zittau 2019, aktualisiert 2022, Seite 33.

In der Tabelle 2 sind (u.a.) die aus der Verkehrsbelastung resultierenden Emissionspegel dargestellt.

Tabelle 2: Ausgangsdaten und Emissionspegel der Straßenabschnitte[12]

Straßenabschnitt	$L_{W'}$, tags [dB(A)/m]	$L_{W'}$, nachts [dB(A)/m]
Nullfall und Planfall 1 (ohne Ziel-/Quellverkehr durch EDEKLA und ALDI)		
Carl-Schmäcke-Straße: südlicher Ast	81,1	73,5
Carl-Schmäcke-Straße: nördlicher Ast	81,1	73,6
Gruscheweg östlich B-Plananbindung	75,1	67,5
Gruscheweg westlich B-Plananbindung	76,2	68,6
Planfälle 2 und 3 (mit Ziel-/Quellverkehr durch EDEKA und ALDI)		
Carl-Schmäcke-Straße: südlicher Ast	82,4	74,8
Carl-Schmäcke-Straße: nördlicher Ast	81,6	74,0
Gruscheweg östlich B-Plananbindung	75,9	68,3
Gruscheweg westlich B-Plananbindung	78,5	70,9
B-Plananbindung zum Gruscheweg	74,8	61,4

2.4 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan befinden sich zwei Erdgashochdruckleitungen (Fernleitungen) der GASAG und der ONTRAS.

2.5 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Südwesten unmittelbar an das Bodendenkmal „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“, Bodendenkmalnummer 60903.

2.6 Altlasten

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Im Geltungsbereich befinden sich (trotz der freien Zugänglichkeit) auch keine Ablagerungen von Abfällen.

Die Untere Abfallwirtschafts und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass vor dem Rückbau der ehemaligen Bahntrasse repräsentative Beprobungen (Haufwerk) des anfallenden Gleisschotters und des sich darunter befindlichen Bodens vorzunehmen sind. Die Beprobung muss auf der Grundlage LAGA M32 - PN 98 sowie LAGA M20 TR Boden erfolgen. Die Prüfberichte/Analysenergebnisse sind der UAWB/UB vorzulegen. Eine Zwischenlagerung von Abfällen mit einem Zuordnungswert Z 2 und größer hat grundsätzlich nur auf befestigten Flächen zu erfolgen. Der Eintrag von Kontaminationen in den Boden ist nicht zulässig und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die Zwischenlage-

12 ebd. S. 34.

rung ist zeitlich begrenzt zu halten. Für eine umgehende Beseitigung ist Sorge zu tragen.[13]

Daher wurde im Frühjahr 2019 der Boden unter der Gleisanlage untersucht.[14] Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das untersuchte Material dem Zuordnungswert Z 0 der LAGA entspricht; es liegen keine Parameterüberschreitungen vor. Der Boden ist zum uneingeschränkten offenen Einbau geeignet.

Auch im Bereich des Baugrundstücks und der geplanten Verkehrsflächen (also der heutigen Wiese) wurden keine Hinweise auf Altlasten gefunden. Färbung und Geruch des Oberbodens weisen auf keine Altlasten hin; dies gilt auch für die darunterliegenden Geschiebeböden.[15]

13 Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts und Bodenschutzbehörde vom 12.12.2018.
14 AnalyTech: Untersuchungsbericht 10698-D-3.1, Mittenwalde 2019.
15 AnalyTech: Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung, Mittenwalde 2019, S. 14.

3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Verlagerung eines Discounters aus dem Gewerbestättengebiet „Am Umspannwerk“,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den neuen Wohngebieten am Gruscheweg,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Kreisverkehr,
- Untersuchungen zu den Auswirkungen möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen,
- Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Das städtebauliche Konzept geht – abgesehen von diesen im Aufstellungsbeschluss benannten Planungszielen – von den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans, von den im Flächennutzungsplan der Gemeinde festgelegten Entwicklungszielen, dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin“, dem Bebauungsplan „Steuerung des Einzelhandels“ sowie dem vorhandenen Bestand aus.

■ Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“ ist als Ziel der Raumordnung u.a. § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)[16] zu beachten, wonach (u.a.)

- die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden soll;
- verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (z.B. durch eine Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Linien des schienengebundenen Personennahverkehrs); und
- eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden sollen, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe den Zentralen Orten zuzuordnen sind.

Diese Ziele werden beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“ umgesetzt; denn

- das Plangebiet liegt in einem Zentralen Ort (Neuenhagen ist Mittelzentrum);
- durch die direkt angrenzende Lage an vorhandene und geplante Wohngebiete wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt und
- die Grundversorgung wird gesichert.

16 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).

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/ Gruscheweg“ werden darüber hinaus die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)[17] beachtet, und zwar insbesondere:

- das Ziel 2.6, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot);
- das Ziel 2.7, gemäß dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot);
- das Ziel 2.13 Abs. 2 Satz 2, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind;
- das Ziel 3.1, gemäß dem die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren sind, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten;
- der Grundsatz 5.1, wonach die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll.

Auch diese Grundsätze und Ziele werden beim vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt; denn

- Neuenhagen ist ein Mittelzentrum;
- das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 wird laut vorliegender Gutachten (s.u.) eingehalten;
- die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet sollen der Nahversorgung dienen;
- die verbrauchernahe Versorgung wird nicht beeinträchtigt;
- unter Nutzung bestehender Infrastruktur wird unter Inanspruchnahme eines direkt anschließenden Außenbereichs unweit neuer Baugebiete am Gruscheweg eine zeitgemäße Nahversorgung gesichert.

Daraus ergibt sich insgesamt, dass der Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“ an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist.[18]

17 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

18 Dies hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrer Stellungnahme vom 12. August 2021 zum zuvor in Aufstellung befindlichen Angebotsbebauungsplan bestätigt.

■ **Flächennutzungsplan**

Allerdings widerspricht die Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“ im Flächennutzungsplan[19] als Fläche für die Landwirtschaft (vgl. Abbildung 7 auf Seite 21) der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel. Entsprechend hat die Gemeindevertretung bereits im Aufstellungsbeschluss zum zunächst verfolgten Angebotsbebauungsplan die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorgesehen (vgl. Kapitel 1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens ab Seite 9).

■ **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

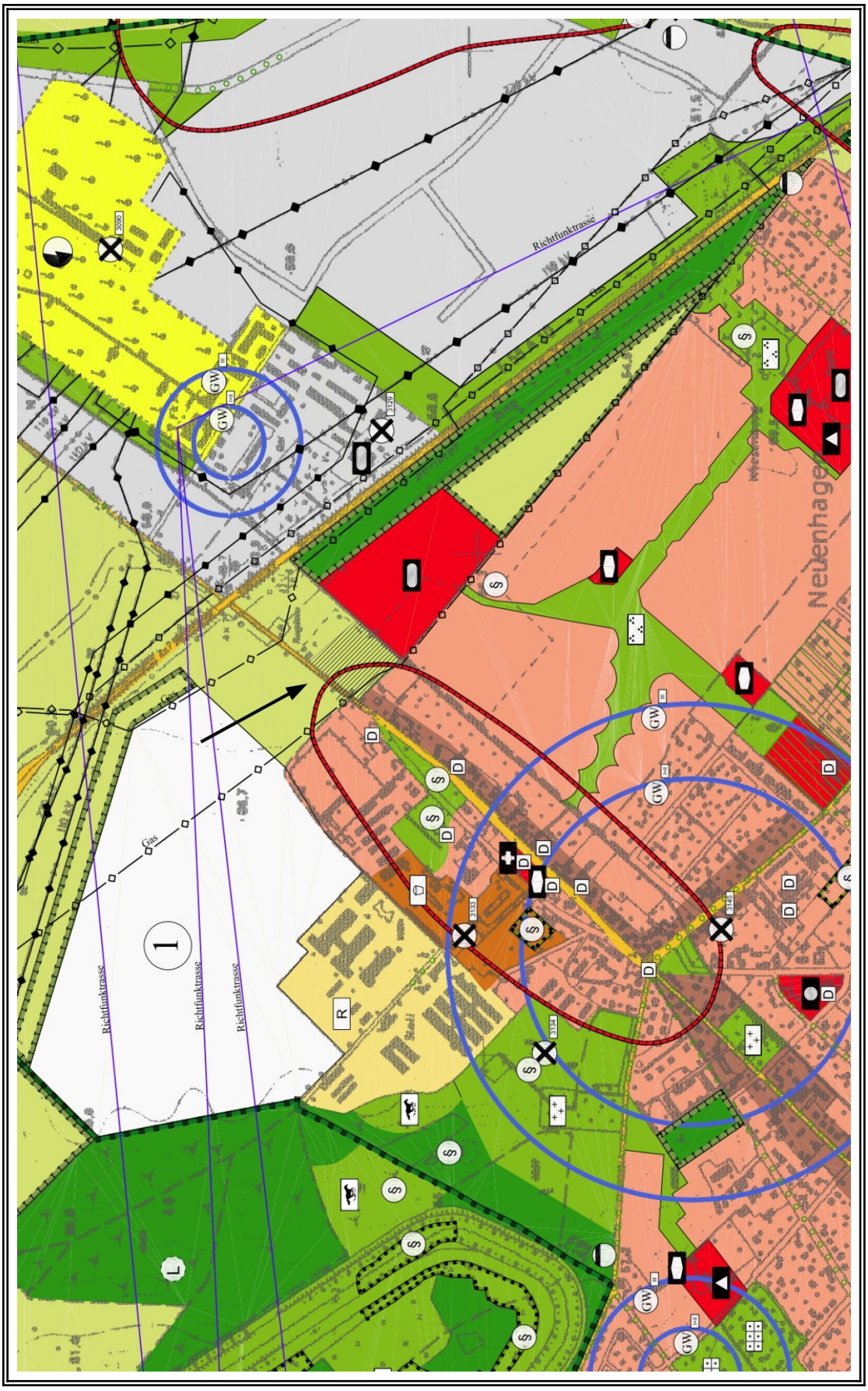
Darüber hinaus wurde geprüft, ob der geplante Einzelhandelsstandort den Steuerungsgrundsätzen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin“[20] und dem zugehörigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steuerung des Einzelhandels“ entspricht. Das Konzept enthält die folgenden Kernempfehlungen:

- Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Neuenhagener Liste soll nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Neuenhagen allgemein zulässig sein. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich unzulässig sein.
- Ausnahmsweise soll der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Neuenhagener Liste auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zulässig sein, aber nur für Einzelhändler mit maximal 200 m² Verkaufsfläche. Art und Umfang dieser zulässigen Ausnahmen sollen zudem vorzugsweise auf Einzelhändler mit nahversorgungsrelevantem Sortiment begrenzt werden. Zudem sollen bereits bestehende Standorte der Nahversorgung bevorzugt werden.
- Vorhandene Nahversorger – auch mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche – sollen positiven Bestandsschutz genießen. Das schließt eine maßvolle Erweiterung ein.
- Neue Lebensmittel-Discounter und Vollsortimenter sollen (wenn überhaupt) nur in Verbindung mit qualifizierter vorhabenbezogener Bauleitplanung zugelassen werden.
- Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten als Produkte an der Produktionsstätte, in Kiosken, Backshops und in Tankstellenshops soll in Neuenhagen nicht beschränkt werden. Zentrenrelevante Nebensortimente sollen nur bis maximal 10 % der Verkaufsfläche – auf maximal 80 m² pro Einzelfall – erlaubt werden.

19 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 28. Juni 2001.

20 Plan und Recht GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Berlin 2012.

Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Steuerung des Einzelhandels“ (vgl. Abbildung 8 auf Seite 23), der in der textlichen Festsetzung TF 1 Abs. 1 bestimmt, dass er sich nur auf Flächen bezieht, die innerhalb eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.[21] Das Plangebiet „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“ liegt jedoch im Außenbereich.[22]

Nach der vierten Kernempfehlung sind neue Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs über einen qualifizierten Bebauungsplan zulässig. Dazu heißt es weiter auf Seite 18 (mit Hervorhebungen):

> „Dementsprechend sollte auch für alle übrigen etwa neu gestellten Anträge auf Genehmigung von neuen Lebensmittel-Discountern und Vollsortimentern in Zukunft gelten, dass sie (wenn überhaupt) nur mittels qualifizierter Bauleitplanung, zum Beispiel über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, **unter intensiver Prüfung des angestrebten Standorts** zugelassen werden können. Dieser bedingt offene Grundsatz für die Zulassung weiterer Einzelhändler auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stellt keine Aufweichung des Prinzips der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich dar. Er trägt vielmehr der Tatsache Rechnung, dass die für die Bevölkerung wichtigen Discounter und großen Lebensmitteleinzelhändler schon heute überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt sind. **Ein radikales Einfrieren auf die vorhandenen Standorte wäre nicht abwägungsgerecht. Die Standortentwicklung in Neuenhagen muss flexibel bleiben.**“

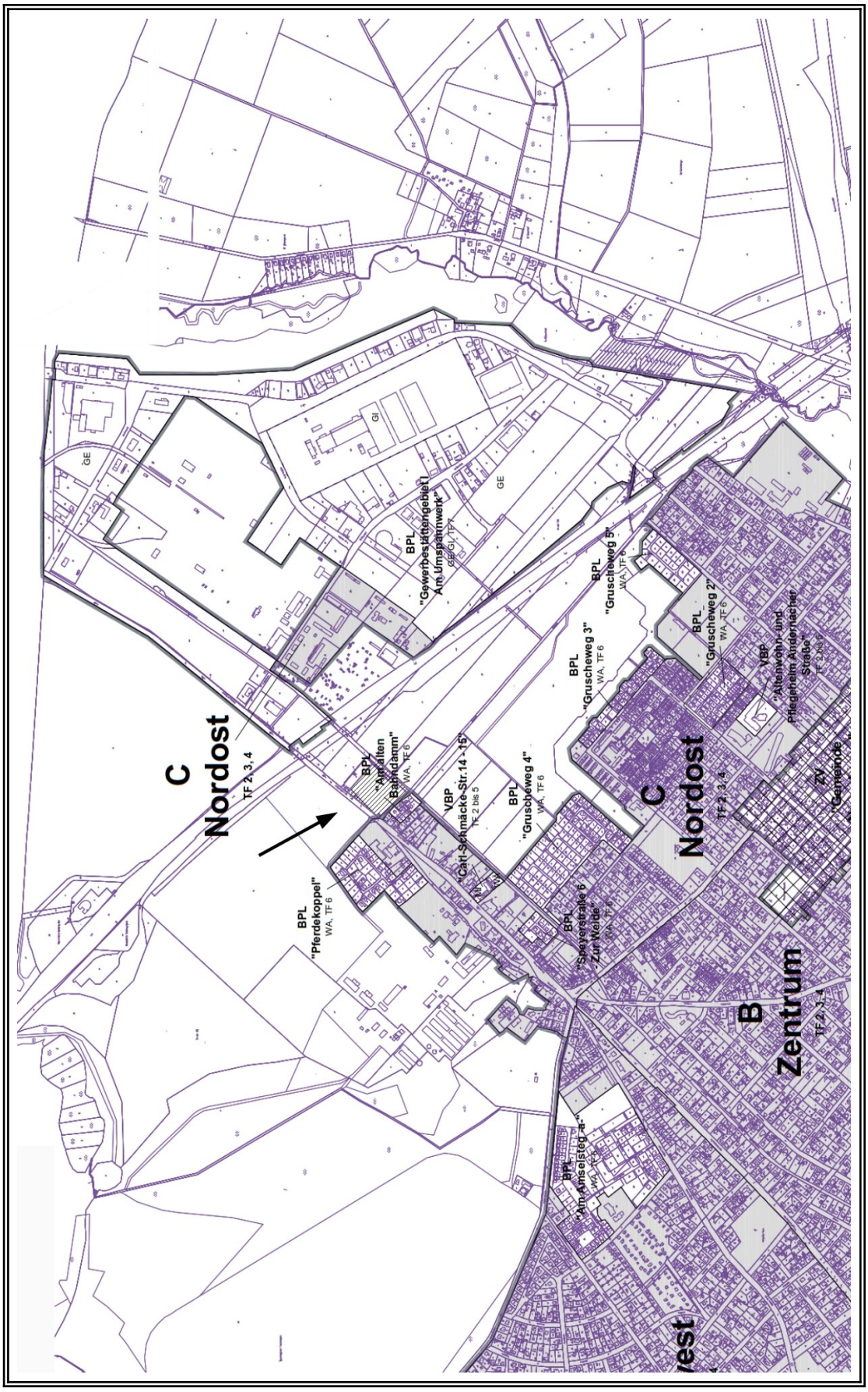
Diese geforderte intensive Prüfung hat die Gemeinde in ihrer Abwägung bereits vorgenommen. Unter Berücksichtigung der eingeholten Gutachten (s.u.) sowie aufgrund einer Gesamtbetrachtung konnten bei der Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche; Belange der Wirtschaft, auch … im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung) keine erheblichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich durch den geplanten Einzelhandel festgestellt werden. Damit bleiben die Steuerungsgrundsätze und die Steuerungsfähigkeit vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde gewahrt.

---

21 Die Festsetzung lautet: „Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die entweder mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB überplant sind oder die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind. Grundstücke und Grundstücksteile, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden aus dem in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgenommen.“

22 Da der geplante Nahversorgungsstandort bisher nicht Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist, regte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in Ihrer Stellungnahme vom 21. Oktober 2021 an, das Konzept zu aktualisieren – möglichst für das Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan „Steuerung des Einzelhandels“



■ Verträglichkeitsanalyse, Auswirkungsanalyse, Plausibilitätsprüfung und Verträglichkeitsgutachten

Im Vorfeld der Aufstellung des (Angebots-) Bebauungsplans wurde in einer Verträglichkeitsanalyse[23] geprüft, ob zwei Märkte am Standort angesiedelt werden können (der zu verlagernde Discounter und ein Vollsortimenter). Gemäß dem Gutachten ist dies möglich, und zwar bei einer Verkaufsfläche von jeweils 1.200 m². Zwischenzeitlich hat sich das Konzept des Vollsortimenters aber dahingehend geändert, dass eine Verkaufsfläche (einschließlich eines Back-Shops) von 1.660 m² benötigt wird, weshalb erneut ein Gutachten in Auftrag gegeben wurde, das zu folgendem Fazit kommt:[24]

„... (mit) der geplanten Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters mit Verkaufsflächenerweiterung und der Ansiedlung eines Vollsortimenters ... (wird) städtebaulichen Zielvorstellungen entsprochen ... und (sind) keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten ... Dies gilt ausdrücklich für das aktuelle Planvorhaben mit einer um 460 m² vergrößerten Verkaufsflächendimensionierung ...

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin, eine umfassend gute Erreichbarkeit ist sowohl mit dem PKW, mit dem Fahrrad, mit dem ÖPNV über die Bushaltestelle „Neuenhagen, Carl-Schmäcke-Str." und zu Fuß gegeben ...
- Im Vergleich zum bestehenden Standort des Discounters nördlich der Autobahn verbessern sich die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen für das Standortumfeld deutlich (vgl. Abbildung 9 auf Seite 25). Gemeinsam mit einem modernen Vollsortimenter kann der Lebensmittelmarkt zudem wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Gemeindegebiet wahrnehmen.[25]
- Aktuell beträgt die Bindungsquote bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Mittelzentrum Neuenhagen bei Berlin lediglich 70,3 %, so dass rd. 17,2 Mio. € abfließen. Mit dem geplanten Nahversorgungsstandort ist es möglich, Kaufkraft stärker im Mittelzentrum zu binden. Es werden bei einer zukünftigen Bin-

23 Stefan Kruse, Stefan und Sobotka, Gabriele: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Dortmund 2017, S. 9.

24 Dr. Kollatz, Ulrich; Engel, Richard & Missol, Johannes: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Leipzig 2021.

25 Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat in den vergangenen Jahren südlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mehrere neue Wohngebiete ausgewiesen (Bebauungspläne Gruscheweg 2 bis 7), wodurch die Zahl der Einwohner bisher um 1.670 gestiegen ist (bzw. voraussichtlich um rund weitere 720 steigen wird). Im Bebauungsplangebiet „Gruscheweg 6" wurden bisher 189 Wohneinheiten errichtet und bezogen, weitere 184 Wohneinheiten können dort gebaut werden (vgl. Abbildung 10 auf Seite 26). Für das Bebauungsplangebiet „Gruscheweg 7" wird mit 56 Wohneinheiten und dem Zuzug von 168 Personen gerechnet. Zudem entsteht direkt südlich an das Vorhabengebiet anschließend ein neuer Schulcampus für 540 Lehrer und Schüler sowie 350 Hortkinder.

Abbildung 9: Lage der Bebauungsplangebiete Gruscheweg 2 bis 7

Abbildung 10: Bebauung im Bebauungsplangebiet Gruscheweg 6

dungsquote von 80 % nach Realisierung des Vorhabens auch weiterhin Entwicklungspotenziale für alle Anbieter offen bleiben.

- Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte innerhalb und außerhalb von Neuenhagen können auch aus den prognostizierten Umverteilungseffekten des aktuellen Planungsstandes nicht abgeleitet werden …
- Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Neuenhagen bei Berlin keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO induziert werden."

Ein Wettbewerber des geplanten Vollsortimenters und ein Bürger teilen diese Bewertung der Auswirkungsanalyse nicht und haben eine eigene Untersuchung in Auftrag gegeben, die zum Schluss kommt dass „… (sich) zusammenfassend … somit festhalten (lässt), dass sich das Vorhaben insbesondere vor dem Hintergrund der prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen (v.a. bezogen auf den ZVB Ortskern Neuenhagen) und der damit verbundenen Verletzung des Beeinträchtigungsverbots in seiner geplanten Gesamtdimensionierung nicht verträglich in die bestehenden Strukturen integrieren lässt".[26]

Daraufhin wurden die Bearbeiter der Auswirkungsanalyse um Stellungnahme gebeten, wonach „insgesamt … zu konstatieren (ist), dass das Gutachten der Firma Dr. Lademann & Partner aufgrund methodischer Fehler und mangelnder analytischer Tiefe keine fundierte Entscheidungsgrundlage für das Planvorhaben an der Carl-Schmäcke-Straße bzw. am Gruscheweg in Neuenhagen bei Berlin darstellt."[27]

Die Gemeinde berücksichtigt – nach anwaltlicher Beratung – bei der Abwägung, dass die Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) und die verbrauchernahe Versorgung in hohem Maße prognostische Unsicherheiten in sich birgt. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen sich nur bedingt verlässlich greifen. Einzelne Parameter für die Beurteilung können nur geschätzt werden oder beruhen auf Erfahrungswerten, so dass von vornherein eine gewisse Bandbreite vertretbarer Ergebnisse zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund kann von einer gutachterlichen Untersuchung nur verlangt werden, dass sie mit den zur Zeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Die Kontrolle beschränkt sich darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, die Prognose auf realistischen Annahmen beruht und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden ist.[28]

26 Dr. Lademann & Partner: Die Carl-Schmäcke-Str./Gruscheweg als Standort für Lebensmittelmärkte - Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Hamburg 2021.

27 Dr. Kollatz, Ulrich; Engel, Richard: Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten der Firma Dr. Lademann & Partner zum Lebensmittelmarktvorhaben in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Leipzig 2021.

28 BVerwG, 12.08.2009 – 9 A 64.07, Rn. 96.

Mit Blick darauf hat die Gemeinde sowohl die Auswirkungsanalyse[29] der Firma BBE als auch das (zweite) Verträglichkeitsgutachten[30] von DLP geprüft. Danach wirkt das Gutachten der BBE aus folgenden Gründen plausibler und nachvollziehbarer:

a) Bevölkerungswachstum

Beide Gutachterbüros setzen sich mit der absehbaren Nachfrageentwicklung auseinander. Dabei bildet das BBE-Gutachten nach Ansicht der Gemeinde die zwischenzeitliche Bevölkerungsentwicklung plausibler ab. Die BBE-Gutachter erwarten bis 2025 einen Anstieg der Einwohnerzahlen in Neuenhagen auf rd. 19.250 unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Baugebiete. Das Gutachten von DLP beschränkt sich auf die amtliche Bevölkerungsprognose und weist für 2023 einen Bevölkerungsstand von 19.060 Einwohnern aus. Dieser Wert ist bereits im Jahr 2022 überschritten worden. Die amtliche Einwohnerzahl des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg weist für Ende Oktober 2022 einen Stand von 19.116 Einwohnern aus. Bei adäquater Weiterentwicklung wird voraussichtlich auch der Prognosewert der BBE-Gutachter bis 2025 überschritten. Allerdings bildet deren Herangehensweise aus derzeitiger Sicht die tatsächliche Entwicklung besser ab.

b) Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in Neuenhagen bei Berlin

Die nahversorgungsrelevante Nachfrage der Bevölkerung in Neuenhagen bei Berlin ist neben der Bevölkerungszahl auch von den Ausgaben pro Einwohner und Jahr abhängig, die in den beiden vergangenen Pandemiejahren spürbar gestiegen sind. Diese bundesweit zu beobachtende Entwicklung bildet sich auch in Neuenhagen ab. Auf Grundlage aktueller Daten des Institutes für Handelsforschung und von MB-Research repräsentiert der oben genannte Bevölkerungsstand von Ende Oktober 2022 zugleich ein Nachfragepotenzial von 64,1 Mio. € allein in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und Heimtierbedarf, die auch die Kernsortimente im Planvorhaben bilden. Beide Gutachten beinhalten diesen Anstieg/Pandemieeffekt nicht, weil er aus den Marktforschungsdaten Anfang 2021 noch nicht absehbar war. Gegenüber der Datenbasis Anfang 2021 ist ein zwischenzeitlich eingetretener Nachfrageanstieg um 4,77 Mio. € festzustellen. Diese zusätzliche Nachfrage entlastet generell alle betrachteten Wettbewerbseffekte in den vorliegenden Gutachten.

c) Differenzierte örtliche und regionale Wettbewerbsbeziehungen des Planvorhabens

Das BBE-Gutachten weist hinsichtlich der Vollständigkeit der Wettbewerber als auch der unterschiedlichen Wettbewerbsintensitäten der aktuellen Angebotsstandorte eine deutlich differenziertere Wettbewerbsbewertung auf. Im Gutachten von DLP finden sich eher komprimierte Daten (vgl. [im Gutachten] Tabellen auf S. 16 und S. 21), die hinsichtlich der regionalen Wettbewerbssituation nicht vollständig erscheinen. So fehlen beispielsweise als wichtige Mitbewerber der Standort von

29 s. Fußnote 24.
30 s. Fußnote 26.

REWE und PENNY in Hönow in der Nähe zur Gemarkungsgrenze Neuenhagen oder der Kaufland im Multicenter Vogelsdorf. Letzterer ist insbesondere für die Versorgung des südlichen Bereichs von Neuenhagen wichtig. Der REWE-Markt in Altlandsberg-Bruchmühle wird zwar im Abschnitt 6.2.2 [des Gutachtens] angesprochen, fehlt aber in der Wettbewerbsanalyse im Abschnitt 5. Dem BBE-Gutachten ist demgegenüber eine detaillierte Auflistung der örtlichen und regionalen Angebotsstandorte zu entnehmen. Diese werden in den erwartenden Wettbewerbsbeziehungen mit dem Planvorhaben eingeordnet. Verwiesen sei insoweit insbesondere auf Tabelle 5, Seite 24 [im Gutachten].

Die umfassende Wettbewerbsbewertung auch angrenzender Standorte in den Nachbargemeinden ist auf Grund der aktuell hohen Kaufkraftabflüsse aus Neuenhagen wichtig, um zukünftige Effekte durch das Planvorhaben bewerten zu können. Beide Gutachten kommen auf eine vergleichbar geringe Nachfragebindung in der Nahversorgung durch bestehende Anbieter im Einzugsgebiet (Neuenhagen und Altlandsberg). Das BBE-Gutachten weist eine Bindungsquote von 68,3% aus, das Gutachten DLP eine Quote von rd. 70%. Angesichts dessen beabsichtigt die Gemeinde mit ihrer Planung zumindest eine anteilige Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse zu Gunsten der Nahversorgungsstrukturen in Neuenhagen. Demnach sind auch die regionalen Wettbewerbsbeziehungen mit Nachbargemeinden zu berücksichtigen. In ihrer Stellungnahme vom 2.Juni 2022 verweist DLP darauf, den „Untersuchungsraum nicht zu groß zu ziehen“, um die tatsächlichen Auswirkungen eines Vorhabens nicht zu verwässern. Das ist richtig, allerdings müssen zunächst die tatsächlichen Wettbewerbsbeziehungen abgebildet werden. Dazu gehören zumindest alle wichtigen regionalen Standorte, die im Gutachten von DLP nicht vollständig erfasst sind (vgl. Anmerkung zu den Standorten REWE/PENNY in Hönow und Kaufland in Vogelsdorf).

d) Umsatzumverteilungseffekte durch das Planvorhaben

Die Modellrechnungen zu den erwarteten Wettbewerbseffekten des Planvorhabens unterscheiden sich zwischen beiden Gutachten insbesondere in der Detailliertheit und Nachvollziehbarkeit. Das Gutachten von DLP komprimiert die Wirkungsprognose auf zusammengefasste Daten für die Zentren und Streulagen in den beiden abgegrenzten Zonen des Einzugsgebietes. Die BBE-Modellrechnung differenziert zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten, so dass deren individuelle Betroffenheit ersichtlich wird. Insbesondere die regionalen Wettbewerbseffekte werden sehr unterschiedlich bewertet.

Die BBE-Gutachter weisen in Summe der Einzelwerte je Wettbewerbsstandort eine Umverteilung von rd. 2,9 Mio. € innerhalb des Einzugsgebietes (Neuenhagen und Altlandsberg) sowie 3,9 Mio. € gegenüber Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes aus, zzgl. einer anteiligen Kaufkraftrückgewinnung aus Pendlerverflechtungen in Richtung Berlin. Mit dieser stärkeren Eigenbindung im Gemeindegebiet gehen die Gutachter von einer zukünftigen Bindungsquote von 80% aus, d.h. ein maßgeblicher Nachfrageanteil fließt auch weiterhin ab.

Im Gutachten von DLP sind regionale Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes aufgrund inkonsistenter Daten schwieriger zu bewerten. Als regionale Wettbewerbsstandorte sind ohnehin nur der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Hönow, der REWE/ALDI-Standort an der Lindenallee in Hoppegarten und der REWE in Altlandsberg-Bruchmühle berücksichtigt – lt. Gutachten von DLP aus 2021 mit Umverteilungsquoten zwischen 7-10 %. Erst die Stellungnahme aus Juni 2022 differenziert zwischen 7 % für den ZVB Hönow, 8 % für den REWE / ALDI-Standort an der Lindenallee in Hoppegarten und 10 % gegenüber dem REWE in Altlandsberg-Bruchmühle. Werden diese Relativwerte auf die Umsatzeinschätzungen im Gutachten angewendet, so summieren sich die absoluten Umsatzumverteilungseffekte auf rd. 3,2 Mio. € allein für diese drei Standorte. Alle weiteren Wettbewerbseffekte gegenüber Nachbargemeinden bleiben unberücksichtigt. Allerdings erscheint in der Wirkungsprognose (S. 33 des Gutachtens von DLP) als „Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen", was letztlich diesen regionalen Wettbewerbseffekten entsprechen soll, nur ein Wert von 2,52 Mio. €. Das ist augenscheinlich zu niedrig angesetzt. Die genannten Umverteilungsquoten gegenüber den drei Standorten stimmen nicht mit der Wirkungsprognose überein.

e) Vergleich insgesamt

Im Vergleich beider Gutachten ist festzustellen, dass bei der Wirkungsprognose von DLP eine zu geringe Erschließung der absehbaren Nachfrageentwicklung einerseits und eine unzureichende Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbseffekte andererseits letztlich zu einer spürbaren Überbewertung der örtlichen Wettbewerbseffekte innerhalb des Einzugsgebietes führen. Die detailliertere und standortspezifische Aufbereitung der Modellrechnung im BBE-Gutachten bietet eine Nachvollziehbarkeit der tatsächlich zu erwartenden Wettbewerbseffekte. Das zwischenzeitlich eingetretene und in beiden Gutachten noch nicht eingebundene Nachfragewachstum aus den Pandemiejahren wird diese Effekte weiter abmildern.

Dementsprechend ist das BBE-Gutachten nach Einschätzung der Gemeinde nachvollziehbarer, schlüssiger und widerspruchsfreier als die Analyse von DLP. Mit einer Umsatzumverteilung von 8 % sind nach Ansicht der Gemeinde keine städtebaulich erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Jedenfalls ist sie bereit, diese Auswirkungen zu Gunsten der verbrauchernahen Versorgung der künftig zusätzlichen Einwohner, der Marktvielfalt sowie zur Rückholung von Kaufkraft in die Gemeinde hinzunehmen.

Trotz der bereits oben genannten Gründe gegen das Gutachten von DLP hat die Gemeinde dieses bei ihrer Planung im Sinne einer „worst-case"-Betrachtung weiterhin berücksichtigt. Auch mit einer prognostizierten Umsatzumverteilung von 16 % ist die Gemeinde bereit, die geplanten Festsetzungen zu Gunsten der verbrauchernahen Versorgung der künftig zusätzlichen Einwohner[31], der Marktvielfalt

31 Im Bebauungsplangebiet „Gruscheweg 6" mindestens 1.119 Personen und im Bebauungsplangebiet „Gruscheweg 7" mindestens 168 Personen. Außerdem wird für den neuen Schulcampus mit einer Zahl der Schüler und Lehrer von 540 Personen und 350 Hortkindern gerechnet.

sowie zur Rückholung von Kaufkraft in die Gemeinde umzusetzen und rechnerisch größere Kaufkraftabzüge hinzunehmen. Die Gemeinde geht davon aus, dass der ZVB trotz Prognose der DLP weiterhin seine Funktion zugunsten der verbrauchernahen Versorgung ausüben können wird.

Denn ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prognosen, die den nach Verwirklichung der Planung erwarteten Umsatz an benachbarten Einzelhandelsstandorten nach Prozentpunkten aufschlüsseln, lassen nicht in jedem Fall nur eine einzige Schlussfolgerung zu. Ansätze, wonach Umsatzverluste regelmäßig erst dann städtebaulich relevant sind, wenn sie mehr als 10 % betragen, bieten allenfalls einen groben Anhalt, der im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen bewertet werden muss. Der Prüfungsmaßstab fordert vielmehr eine Gesamtbetrachtung.[32]

Eine Gesamtbetrachtung verdeutlicht, dass der tatsächliche Kaufkraftabfluss geringer als von DLP prognostiziert ausfallen könnte. Während im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans nur Einzelhandel im Lebensmittelbereich vorgesehen ist, befinden sich im Ortskern neben Lebensmittelbetrieben weitere Angebote und Dienstleistungen. Durch ihre Wechselwirkungen weist der Ortskern eine wesentlich höhere Attraktivität als das Plangebiet auf. Zwar ist das Plangebiet mit dem Auto gut zu erreichen. Selbiges gilt jedoch auch für den Ortskern. Vor allem grenzt dieser aber unmittelbar an den S-Bahnhof Neuenhagen. Damit fließt ein Großteil der Kaufkraft vom Pendlerverkehr auch nach Umsetzung der Planung weiterhin in den Ortskern. Zuletzt befindet sich inmitten des zentralen Versorgungsbereichs eine Bushaltestelle und ist dieser für viele Neuenhagener auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

In diesem Sinne sind auch die Ausführungen der BBE zu verstehen. Die dominante Wettbewerbsstellung des zentralen Versorgungsbereichs im Gemeindegebiet Neuenhagen sowie die weiterhin offenen Potenziale sprächen gegen existenzielle Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. So heißt es in der Auswirkungsanalyse der BBE vom 27. April 2021:

„Das Ortszentrum von Neuenhagen verfügt im nahversorgungsrelevanten Bereich weiterhin (neben REWE) über ein Drogeriegeschäft, einen Bioladen, einen Teeladen, ein Obst- und Gemüsegeschäft sowie mehrere Bäcker. Durch die Kopplungspotenziale mit weiteren Einzelhandelsbetrieben aus anderen Branchen, Dienstleistern und Gastronomen präsentiert sich der Standort als sehr attraktiv und verfügt zudem durch die Angebotsvielfalt mit hoher städtebaulicher Qualität sowie Lage an der S-Bahnhaltestelle über eine andere Ausrichtung (als das B-Plangebiet)."

Soweit in den vorherigen Stellungnahmen die Verkaufsflächen des zentralen Versorgungsbereichs mit den hier geplanten verglichen worden sind, führt auch das zu keiner anderen Bewertung. Die geplante Verkaufsfläche ist mit 2.680 m² zwar größer als die des zentralen Versorgungsbereichs von 2.315 m². Hierbei bleiben je-

32 VGH München, 17.12.2018 – 15 N 16.2373, Rn. 52.

doch die o.g. Kopplungseffekte unberücksichtigt. Es ist daher davon auszugehen, dass der zentrale Versorgungsbereich erhalten werden wird und damit auch keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Übrigen zu erwarten sind – § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.

Vielmehr kann die Nahversorgung mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Gemeindegebiet von Neuenhagen vor dem Hintergrund des von beiden Gutachtern festgestellten Kaufkraftabflusses von rund 30 % in benachbarte Gemeinden weiter ausgebaut werden.[33] Alle trotzdem verbleibenden Auswirkungen durch eine höchstzulässige Verkaufsfläche von 2.860 m² ist die Gemeinde bereit, zugunsten der Planungsziele hinzunehmen.

3.1 Nutzung und Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits oben erläutert soll zum einen der unweit vorhandene Discounter verlagert[34] und zum anderen zusätzlich ein Vollsortimenter angesiedelt werden, um die Bevölkerung in den neuen Wohngebieten verbrauchernah zu versorgen. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächen von 1.200 m² und 1.660 m² sind sie nach § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten sowie sonstigen Sondergebieten zulässig (als großflächig sind Betriebe einzuschätzen, deren Geschossfläche größer als 1.200 m² ist; da bereits die Verkaufsflächen so groß bzw. größer sein sollen, ist dies hier der Fall). Entsprechend soll als Art der Nutzung ein „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ (SO EH NV) festgesetzt werden. Dabei werden insbesondere die Ziele der Raumordnung beachtet.

3.1.1.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind „... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ... außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“ Zudem sind die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnerisch bedeutsam sind nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Auswirkungen „... auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der ... Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.“

33 BBE stellt in der Auswirkungsanalyse eine Kaufkraftbindung von 68,3 % fest (a.a.O. S. 35), DLP im Verträglichkeitsgutachten eine Einzelhandelszentralität von rund 70 % (a.a.O. S. 21).

34 Der Handelsverband Berlin-Brandenburg wies in seiner Stellungnahme vom 6. März 2020 darauf hin, dass die Folgenutzung am Altstandort festgelegt werden sollte. Der Betreiber wird nach dem Umzug an den neuen Standort das Grundstück des alten Standorts an die Gemeinde verkaufen.

Vor diesem Hintergrund bestimmt der LEP HR mit dem Ziel 2.6, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot). Da der LEP HR mit dem Ziel 3.6 (u.a.) Neuenhagen als Mittelzentrum festlegt, wird dieses Ziel hier erfüllt.

Ergänzend wird im Grundsatz 2.8 LEP HR ausgeführt, dass neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen der zentralörtlichen Funktion entsprechen sollen (Kongruenzgebot). Dies ist hier der Fall; denn es soll ein Sondergebiet für zwei Nahversorger festgesetzt werden.

Gemäß dem Ziel 2.13 Abs. 1 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Neuenhagen, aber das Ziel 2.13 Abs. 2 Satz 2 LEP HR bestimmt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird beachtet, dass „der Begriff Nahversorgung … in der bisherigen wissenschaftlichen Auseinandersetzung immer mit zwei Dimensionen umschrieben (wird): einer inhaltlichen und einer räumlichen."[35] „Die inhaltliche Dimension wird in der Regel durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem periodischen Bedarfsbereich (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel) … bestimmt."[36] Für die räumliche Dimension gilt: „Als Richtwerte werden je nach Quelle entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen in der Fachliteratur bei rund 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern."[37]

Auf die inhaltliche Dimension (das Sortiment) wird im Kapitel 3.1.1.4 Art der Nutzung – Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung auf Seite 37 eingegangen; hier wird zunächst dargelegt, dass das Plangebiet unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung angrenzt (vgl. Abbildung 7 auf Seite 21); bedeutender aber ist, dass durch die Bebauungspläne Gruscheweg 6 und Gruscheweg 7 „etwa 1.100 neue Einwohner … in diesem Gebiet erwartet (werden).[38] Die Entfernung dieser neuen Baugebiete vom Standort des Vorhabens beträgt höchstens 1.000 m (Luftlinie). Entsprechend kommt das Verträglichkeitsgutachten zu dem Schluss, dass sich „… das untersuchte Erweiterungs- und Verlagerungs- sowie das Ansiedlungsvorhaben in städtebaulich integrierter Lage …" befinden.[39] Ferner ist das „… Bestreben nach Standortsicherung durch Erweiterung … städtebaulich wie versorgungsstrukturell sinnvoll".[40]

35 Krüger, Thomas und Klein, Kurt et. al.: Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, Hamburg/Regensburg 2013, S. 8.
36 ebd.
37 ebd.
38 Stefan Kruse, Stefan und Sobotka, Gabriele: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Dortmund 2017, S. 9.
39 a.a.O. S. 33.
40 ebd.

Um eine Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche der Gemeinde zu vermeiden, wird die zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 m² bzw. 1.660 m² beschränkt. Naheliegend erscheint eine Festsetzung zur Größe der Verkaufsflächen als Maß der Nutzung; allerdings mangelt es hierfür an einer Rechtsgrundlage, da nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung (nur) durch die Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen, die Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossflächen, der Baumassenzahl oder Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden kann. Die Festsetzung der Größe einer Nutzfläche, wie z.B. einer Verkaufsfläche, ist damit ausgeschlossen.

Die Gemeinde kann allerdings bei der Festsetzung eines Baugebiets für großflächigen Einzelhandel auch eine Regelung zur höchstzulässigen Verkaufsfläche treffen; denn dabei „... handelt es sich – ungeachtet der mit ihr bezweckten Größenbegrenzung – um eine Vorschrift über die Art der baulichen Nutzung. Bereits der Verordnungsgeber hat ... mit der Bestimmung über Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe ein Baugebiet besonderer Art mit einem bestimmten Typ der baulichen Nutzung festgelegt ... Hieran knüpft der Ortsgesetzgeber an, wenn er in einem Bebauungsplan für ein Sondergebiet Verkaufsflächengrenzen für Einzelhandelsgroßbetriebe festsetzt. Mit solchen Regelungen über höchstzulässige Verkaufsflächen fächert er in Fortführung des vom Verordnungsgeber geschaffenen Konzepts einer nach der Betriebsgröße abgegrenzten besonderen Nutzungsart 'großflächiger Einzelhandel' diese Art der Nutzung weiter auf. Das schließt übrigens nicht aus, dass er in einem solchen Bebauungsplan daneben auch Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung unter Verwendung der in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten Größenordnungen trifft ...“[41]

Bei einer solchen Festsetzung bedarf der Begriff der Verkaufsfläche jedoch einer Definition durch die Gemeinde, da er nicht durch die BauNVO oder anderweitig bestimmt ist. Als Verkaufsfläche soll in diesem Fall die den Kunden zu Verkaufszwecken zugängliche Fläche gelten.[42]

Die Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche als Art der Nutzung setzt voraus, dass „... die von der Gemeinde getroffene Bestimmung über eine höchstzulässige Verkaufsfläche der Sache nach städtebaulich begründet sein (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) und den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 6 BauGB) genügen (muss); willkürliche Verkaufsflächengrenzen darf die Gemeinde im Bebauungsplan nicht ziehen.“[43] Die Begrenzung der Verkaufsfläche ergibt sich hier einerseits durch das Vorhaben – soviel aber auch nicht mehr wird seitens der Betreiber gewünscht (ein privater Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) –, an-

41 Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. April 1990, Aktenzeichen 4 C 36.87, Randnummer 27.

42 Das Gericht führt hierzu weiter aus: Die Verkaufsfläche ist der „... Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gängen, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge) ...“, ebd., Randnummer 26.

43 ebd., Randnummer 29.

dererseits durch die möglichen Beeinträchtigungen anderer Versorgungsbereiche in der Gemeinde, wenn die Verkaufsfläche größer wäre (ein öffentlicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 Buchstabe a). Der diesbezügliche Nachweis wurde in der Auswirkungsanalyse[44] erbracht.

3.1.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies ist im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg" derzeit noch nicht möglich, da das für die beiden Lebensmittelmärkte vorgesehene Baugrundstück im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird aber entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

3.1.1.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperre

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (sog. Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (sog. Umwidmungssperre).[45] Allerdings handelt es sich weder bei der Bodenschutzklausel noch bei der Umwidmungssperre um absolute Verbote, die unter keinen Umständen überwunden werden könnten. Auch sind sie nicht mit einem grundsätzlich höheren Gewicht als andere Belange in die Abwägung einzustellen.

Da nach den vorgeschlagenen Festsetzungen des Bebauungsplans eine umfangreiche Versiegelung zuvor landwirtschaftlich genutzter Böden vorgesehen ist, müssen die Notwendigkeit der Umwandlung und die Inanspruchnahme begründet werden. Dabei ist gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zu prüfen, ob die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen könnte, also durch die Nutzung von Brachflächen, von leerstehenden Gebäuden, von Baulücken oder anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten.

---

44 Dr. Kollatz, Ulrich; Engel, Richard & Missol, Johannes: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Leipzig 2021.

45 § 1a Abs. 2 BauGB lautet: „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 Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

- Zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat in den vergangenen Jahren südlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mehrere neue Wohngebiete ausgewiesen (Bebauungspläne Gruscheweg 2 bis 7), wodurch die Zahl der Einwohner bisher um 1.670 gestiegen ist (bzw. um rund weitere 720 steigen wird)[46]. Zudem entsteht südlich direkt anschließend ein neuer Schulcampus für 540 Lehrer und Schüler sowie 350 Hortkinder. Sowohl für den Anliegerverkehr als auch den Schulverkehr bedarf es einer leistungsfähigen Anbindung, weshalb die Einmündung des Gruschewegs in die Carl-Schmäcke-Straße – parallel zum Aufstellungsverfahren des zunächst angestrebten Angebots-Bebauungsplans – zu einem Kreisverkehr ausgebaut wurde.

Darüber hinaus ist für die neuen Einwohner die Nahversorgung (insbesondere mit Nahrungsmitteln und Drogeriewaren) sicherzustellen, weshalb direkt angrenzend an den Kreisverkehr ein Discounter und ein Vollsortimenter angesiedelt werden sollen. Die gemeinsame Ansiedlung an diesem Standort ermöglicht einerseits eine sparsame Erschließung und andererseits eine Verringerung der für Stellplätze benötigten Flächen, da ein Teil der Kunden den Standort zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen kann und da ein Teil der Kunden, die mit dem Auto kommen, bei einem Besuch in beiden Märkten einkaufen wird.

Die vorgesehene Beschränkung auf das notwendige Maß der Inanspruchnahme von Boden verdeutlicht auch die hohe Grundflächenzahl von 0,87, wobei Belange des Umweltschutzes wie z.B. das Mikroklima durch eine Dachbegrünung beachtet werden.

- Zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung:

Der Anliegerverkehr der neuen Baugebiete kann nur über den Gruscheweg geführt werden, um eine Belastung der westlich angrenzenden Baugebiete zu vermeiden. Entsprechend konnte auch der Kreisverkehr nur an der vorgesehenen Stelle errichtet werden. Zudem bedarf es für eine zeitgemäße Nahversorgung hinreichend großer Verkaufsflächen, wofür in fußläufiger Entfernung der neuen Baugebiete keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

- Zur Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt; entsprechend hat auch der Fachdienst Agrarentwicklung des Landkreises Märkisch-Oderland gegen die Planung keine Einwände erhoben.[47]

46 Im Bebauungsplangebiet „Gruscheweg 6“ wurden bisher 189 Wohneinheiten errichtet und bezogen, weitere 184 Wohneinheiten können gebaut werden (vgl. Abbildung 10 auf Seite 26). Für das Bebauungsplangebiet „Gruscheweg 7“ wird mit 56 Wohneinheiten und dem Zuzug von 168 Personen gerechnet.

47 Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, FD Agrarentwicklung, vom 14. Oktober 2021.

3.1.1.4 Art der Nutzung – Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung

Aus dem in den vorherigen Kapiteln Dargelegten ergibt sich die folgende textliche Festsetzung:

„Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind Discounter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m² und Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.660 m² zulässig, die jeweils auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogerieartikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf anbieten."

3.1.1.5 Bebauungsvarianten

Im Vorfeld der Aufstellung des (Angebots-) Bebauungsplans wurden drei Bebauungsvarianten entworfen und hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung geprüft. Bei den Varianten 1 und 2 liegen die Märkte einander gegenüber, bei der Variante 3 über Eck (vgl. die folgenden Abbildungen).

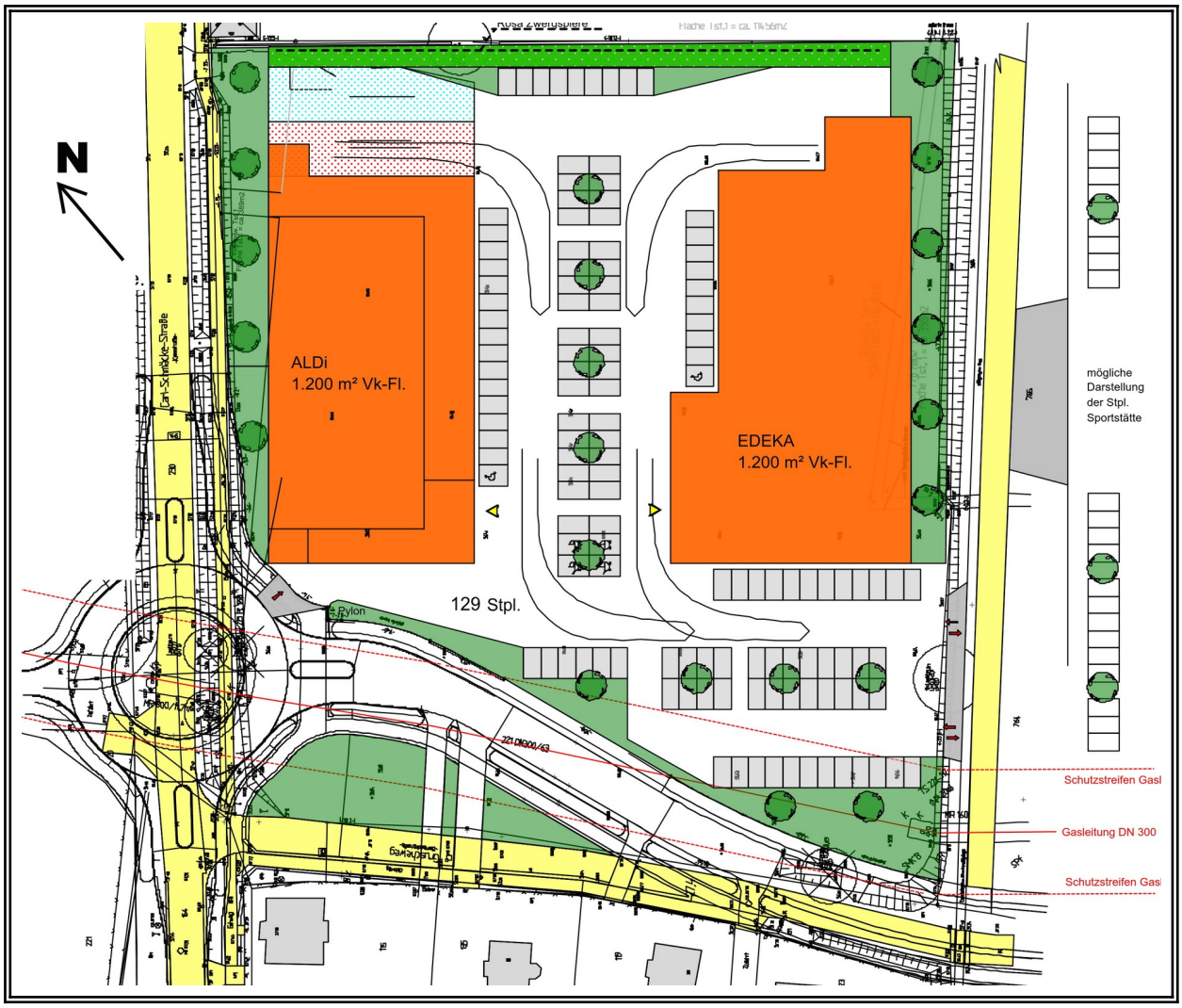
Abbildung 11: Bebauungsvariante 1[48]

- **Vor- und Nachteile der Bebauungsvariante 1**

Bei der Variante 1 sind die Eingänge der Märkte und die Kundenstellplätze vom Kreisverkehr und der Carl-Schmäcke-Straße aus gut zu sehen. Die (ca. 70 m lange) Rückseite des Discounters liegt an der Grenze zum nordöstlichen Nachbargrundstück, das dort durch eine Hecke (Bestand, vgl. Abbildung 5 auf Seite 14) eingefriedet ist. Die südwestliche, zum neuen Gruscheweg ausgerichtete Fassade des Vollsortimenters kann in Abschnitte gegliedert und dadurch aufgelockert werden. Die Eingänge liegen einander gegenüber, so dass die Fußwege kurz sind. Von der Carl-Schmäcke-Straße (Kreisstraße K 6425) aus ist der Durchblick zum geplanten Sportplatz möglich. Es gibt drei Einfahrten und zwei Ausfahrten. Die Anlieferung kann über die Straße am Sportplatz erfolgen, so dass der Kundenverkehr wenig gestört wird. Es können 124 Stellplätze errichtet werden. Die Lärmbelastung für den nordöstlich angrenzenden Nachbarn ist gering, da sich direkt angrenzend nur wenige Kundenstellplätze befinden.

48 Dähnrich, Bernd: Lageplan (1), Hoppegarten 2018. Hinweis: Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Abbildung 12: Bebauungsvariante 2[49]

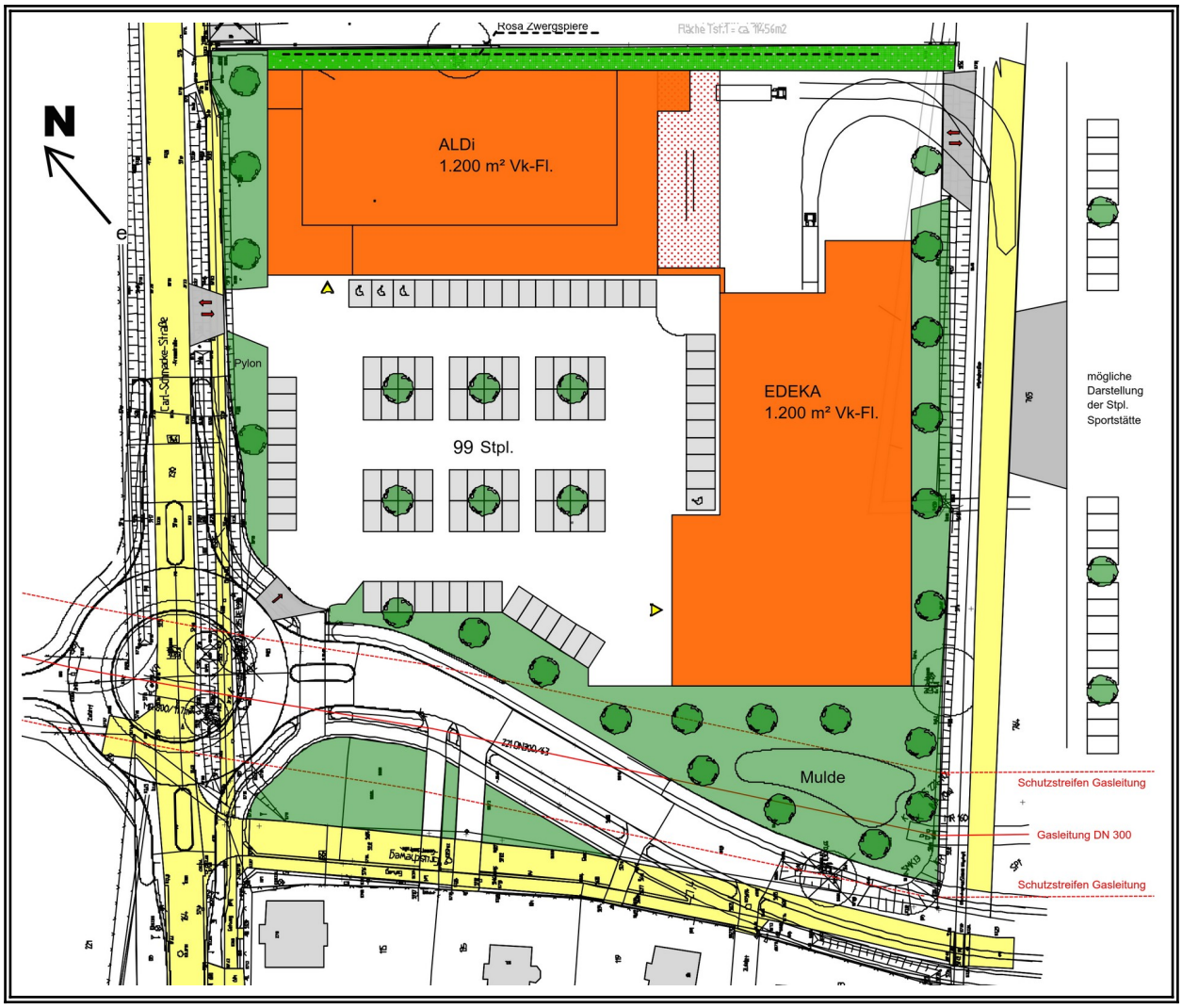


- **Vor- und Nachteile der Bebauungsvariante 2**

Die Ansicht wird vom Kreisverkehr aus begrenzt durch den Discounter; entlang der Carl-Schmäcke-Straße erstreckt sich eine rund 70 m lange ungegliederte Fassade. Desgleichen gilt für die Rückseite des Vollsortimenters an der Straße am Sportplatz. Die Eingänge der Märkte liegen einander direkt gegenüber, wobei nicht nur die Fußwege zwischen den Märkten, sondern von/zu den meisten Stellplätzen kurz sind. Die Sichtachse zum Sportplatz wird durch das Bauvorhaben stark eingeschränkt. Es gibt nur zwei Einfahrten und eine Ausfahrt; der gesamte abfließende Verkehr erfolgt über die Straße am Sportplatz und den Gruscheweg. Durch die Anlieferung wird der Kundenverkehr stark gestört. Es können 129 Stellplätze errichtet werden. Die Lärmbelastung für das nordöstlich angrenzende Grundstück ist hoch, da sich dort die Anlieferung befindet.

49 Dähnrich, Bernd: Lageplan (2), Hoppegarten 2018.

Abbildung 13: Bebauungsvariante 3[50]



- **Vor- und Nachteile der Bebauungsvariante 3**

Beide Märkte sind von den angrenzenden Verkehrsflächen aus gut zu sehen, bilden aber durch die Stellung über Eck zusammen eine Front von rund 140 m Länge. Die Eingänge der Märkte sind sehr weit voneinander entfernt. Die Sichtachse zum Sportplatz wird durch den Vollsortimenter versperrt. Es gibt nur zwei Einfahrten und eine Ausfahrt; eine weitere Ein-/Ausfahrt am neuen Gruscheweg wäre aber möglich. Die Anlieferung ist zwar an einer Stelle konzentriert, allerdings kann es daher auch zu gegenseitigen Störungen kommen. Die Zahl der Stellplätze ist mit 99 sehr gering. Der nordöstliche Nachbar wird durch den Discounter vor einer zusätzlichen Lärmbelastung geschützt.

- **Zusammenfassung**

Einen kurzen Überblick über die Vor- und Nachteile der drei Bebauungsvarianten bietet die

50 Dähnrich, Bernd: Lageplan (3), Hoppegarten 2018.

Tabelle 3: Vor- und Nachteile der Bebauungsvarianten

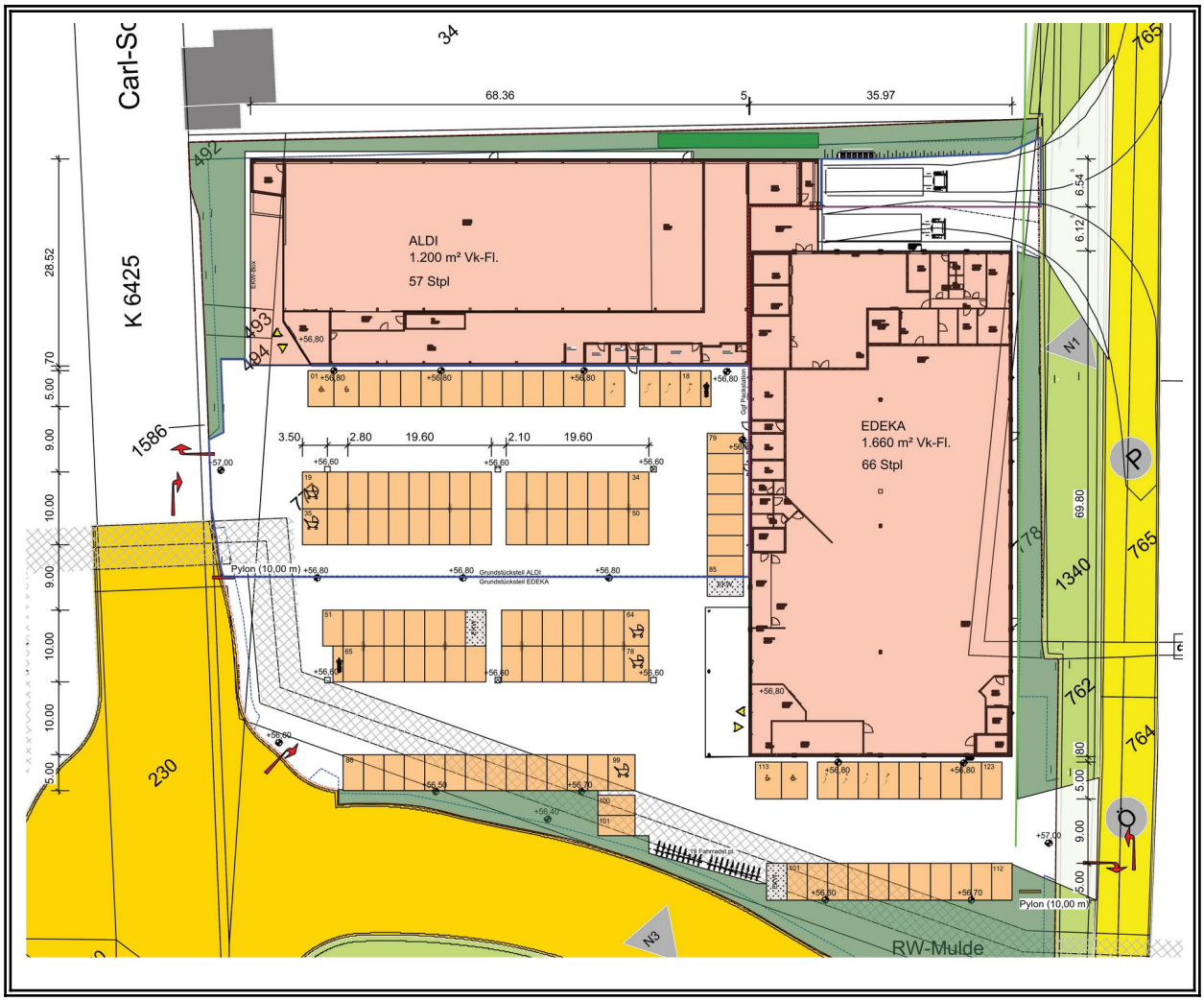
	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Ansicht	+	–	–
Lage der Eingänge	+	+	–
Sichtachse (Sportplatz)	+	–	– –
Ein-/Ausfahrten	+ +	– –	–
Anlieferung	+	– –	–
Stellplätze	+	+	–
Lärmbelastung (Nachbar NO)	+	– –	+

Sowohl der Betreiber des Discounter-Marktes als auch der Betreiber des Vollsortimenters sprachen sich aus kaufmännischer Sicht für die Variante 1 aus. Ferner haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (zur Aufstellung des Angebots-Bebauungsplans) neun unmittelbare Anlieger mitgeteilt, dass sie wegen des besseren Schallschutzes die Bebauungsvariante 1 bevorzugen. Und schließlich haben der zeitweilige Ausschuss zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in seiner Sitzung am 24. April 2019 und die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 9. Mai 2019 im Grundsatz die Bebauungsvariante 1 bestätigt.

- **Änderung des Bebauungskonzeptes**

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Ferngasleitungen, die wegen des Baus des Kreisverkehrs, wegen der damit zusammenhängenden Verschwenkung des Gruschewegs und wegen der Ansiedlung der beiden Lebensmittelmärkte verlegt werden mussten. Im Verlauf des Jahres 2020 wurden hierfür verschiedene Varianten geprüft (auch vor dem Hintergrund des künftig südöstlich angrenzenden Sportplatzes sowie des Schulcampus) und entschieden, dass die Leitungen in das Sondergebiet verlegt werden sollen. In der Folge können die Bebauungsvarianten 1 und 2 nicht realisiert werden, da über den Leitungen selbst und dem zugehörigen Schutzstreifen keine Hauptanlagen zulässig sind. Stattdessen soll die Variante 3 in leichter Abwandlung verwirklicht werden (s. Abbildung 14 auf Seite 42).

Abbildung 14: Bebauungsvariante 4[51]



3.1.1.6 Baugrund

Im Herbst und Winter 2018/2019 wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt,[52] gemäß der der natürliche Bodenaufbau im Geltungsbereich bis zur Aufschlussendteufe von 6,0 m unter Geländeoberkante (GOK) durch eine relativ homogene Abfolge nichtbindiger Geschiebesande über bindigen Geschiebelehmen charakterisiert ist. Überlagert werden diese Böden von einem humos-sandigen, überwiegend durchwurzelten Oberboden, dessen Basis in einer gemittelten Teufe von ca. 0,5 m unter GOK liegt.[53]

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebauliche Ordnung sind die Maße der Nutzung wie die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollge-

51 Dähnrich, Bernd: Lageplan (4), Hoppegarten 2022.
52 AnalyTech: Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung, Mittenwalde 2019.
53 a.a.O., S. 10

schosse von besonderer Bedeutung. Die im Plangebiet festgesetzten Maße der Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

3.1.2.1 Grundflächenzahl

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt „die Grundflächenzahl ... an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind". Und Abs. 3 Satz 1 lautet: „Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland ... liegt." Zudem benennt § 17 Abs. 1 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, und zwar für „sonstige Sondergebiete" (also auch das geplante „SO EH NV") eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Das Baugrundstück ist 11.804 m² groß und liegt vollständig im Bauland. Ausgehend von der Bebauungsvariante 4 (s. Abbildung 14 auf Seite 42) soll durch Haupt- und Nebenanlagen eine Fläche von 10.260 m² versiegelt werden, was einer GRZ von 0,87 entspricht, so dass der genannte Orientierungswert der GRZ überschritten wird.

In der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass mit einer Überschreitung des Orientierungswerts der GRZ von 0,8 um 0,07 auf 0,87 insbesondere die Belange des Bodenschutzes, von Natur und Landschaft und der biologischen Vielfalt als auch private Belange wie etwa die Bewahrung der Wohnqualität berührt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 7 BauGB). Demgegenüber rechtfertigt sich die Planung insbesondere aus dem städtebaulichen Belang der verbrauchernahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a BauGB). Der Konflikt wird durch Ausgleichsmaßnahmen hinreichend bewältigt.

Die Festsetzung der hohen Grundflächenzahl (und damit der Überschreitung des Orientierungswerts) ergibt sich aus der besonderen städtebaulichen Situation. Das Plangebiet soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern; denn in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin besteht erheblicher Versorgungsbedarf im Bereich der alltäglichen Güter. In den Analysen von BBE und DLP (vgl. Abschnitt Verträglichkeitsanalyse, Auswirkungsanalyse, Plausibilitätsprüfung und Verträglichkeitsgutachten ab Seite 24) wird festgestellt, dass derzeit rund 30 % der Kaufkraft der hiesigen Einwohner in andere Gemeinden abfließen.

Gleichzeitig wird dieser Bedarf noch durch das Einwohnerwachstum[54] infolge der im Standortumfeld geplanten Wohnungen erheblich zunehmen. Hierfür bedarf es einer ausreichenden Nahversorgung. Dazu dienen die geplanten Verkaufsflächen und das Sondergebiet insgesamt. Demgegenüber werden die Einzelhandelsbetriebe keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende verbrauchernahe Versorgung entfalten, wie den Ausführungen im oben benannten Abschnitt entnommen werden kann.

54 Im Bebauungsplangebiet „Gruscheweg 6" 552 Personen und im Bebauungsplangebiet „Gruscheweg 7" 168 Personen. Außerdem wird für den neuen Schulcampus mit einer Zahl der Schüler und Lehrer von 540 Personen und 350 Hortkindern gerechnet.

Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde auch, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Die Überschreitung des Orientierungswerts der GRZ um 0,07 auf 0,87 beeinträchtigt die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht.

Die hohe Grundflächenzahl führt zwar zu erheblichen Eingriffen in umweltbezogene Schutzgüter, insbesondere Boden und Pflanzen/Biotope. Die Gemeinde hat diese Eingriffe aber bereits in der Umweltprüfung erkannt und sieht hinreichende Ausgleichsmaßnahmen vor, die im Plangebiet textlich und zeichnerisch festgesetzt sowie außerhalb des Plangebiets von der Gemeinde umgesetzt werden. So werden z.B. zeichnerisch Grünflächen unter der weiteren besonderen Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Grünflächen sind zusammen größer als die zusätzlich versiegelte Fläche von 7 % im Sondergebiet.

Gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen sollen auf der Fläche „N 1“ ein Schmetterlings- und Wildbienensaum sowie nach § 7 auf der Fläche „N 2“ eine mehrschichtige Gehölzpflanzung mit Wiesensaum entwickelt werden. Des Weiteren sind nach § 8 auf der Verkehrsfläche Bäume anzupflanzen. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist durch die verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan hinreichend sichergestellt.

Ein weiterer Ausgleich soll durch Maßnahmen auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen im Bereich des Naturschutzgebiets „Neuenhagener Mühlenfließ“ südlich des Bahnhofs Neuenhagen erfolgen. Über einen Beschluss der Gemeindevertretung wird sich die Gemeinde Neuenhagen zu der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen E1 bis E5, die in der Planbegründung näher beschrieben werden, auf von ihr bereitgestellten Flächen im Mühlenfließ (Gemarkung Neuenhagen bei Berlin, Flur 14, Flurstücke 333, 335 und 336) verpflichten.

Die zulässige Grundfläche von 10.260 m² genügt für die Versiegelung durch Haupt- **und** Nebenanlagen, also die Lebensmittelmärkte, Ein-/Ausfahrten, Stellplätze und Fahrgassen etc.; eine Überschreitung für Nebenanlagen in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit eins festgesetzt. Auf die Festsetzung einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird verzichtet, da sich diese bei den heute üblichen Raumhöhen und Bautechniken von selbst ergibt.

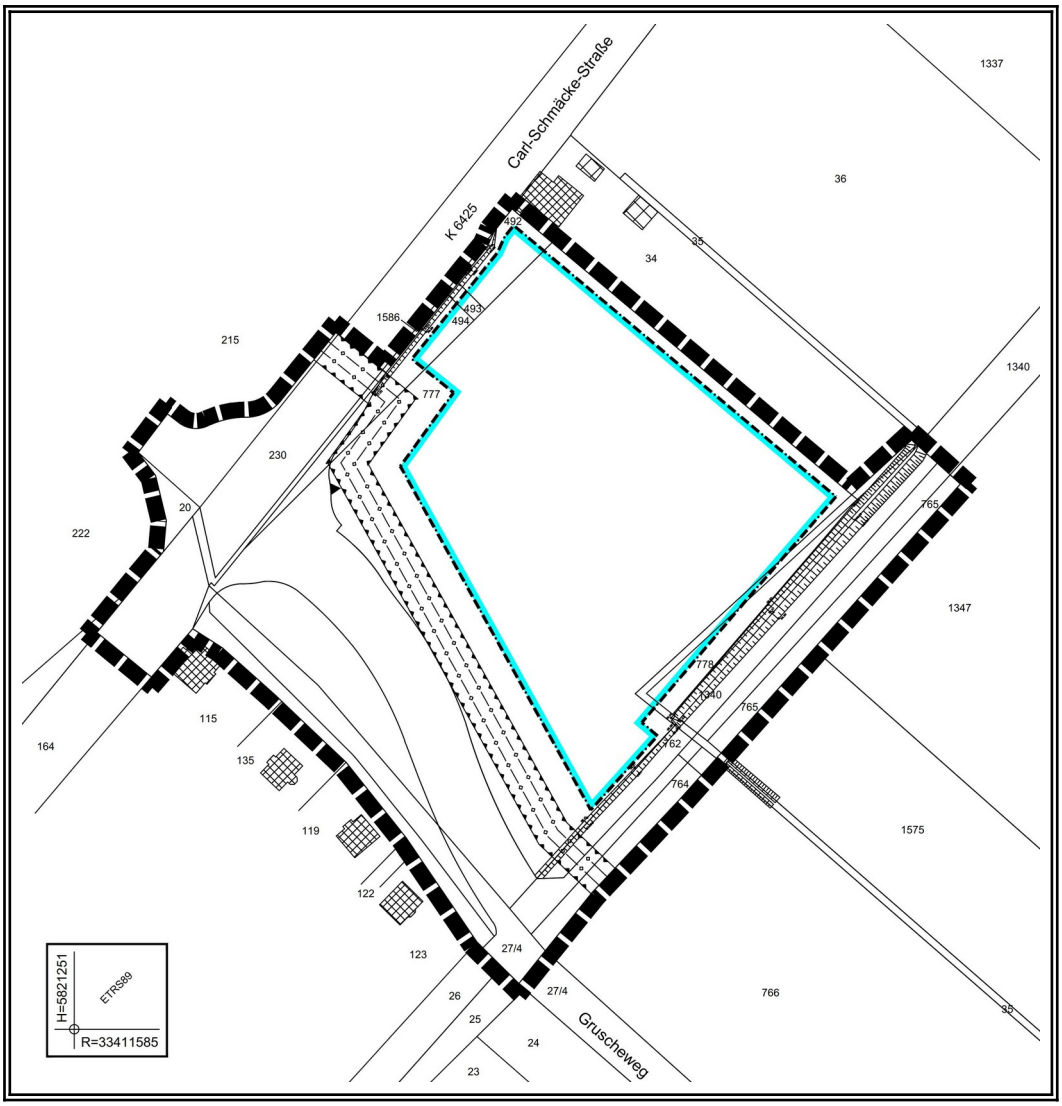
3.1.3 Bauweise

Nach § 22 BauNVO kann die Bauweise festgesetzt werden, muss es aber nicht; hier wird darauf verzichtet.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Entwurf für den Angebots-Bebauungsplan sah eine Baugrenze vor, die zu den südwestlichen gelegenen Ferngasleitungen einen Abstand von 10 m bzw. 13 m einhält (vgl. Abbildung 15). Entsprechend der Bebauungsvariante 4 (s. Abbildung 14 auf Seite 42) soll die Fläche den Ferngasleitungen gepflastert und mit Stellplätzen bebaut werden. Diese Fläche hätte sich jedoch außerhalb des Baufelds befunden und wäre damit keine überbaubare Grundstücksfläche gewesen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zwar nach § 23 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden; hierbei handelt es sich jedoch um eine freie Ermessensentscheidung.

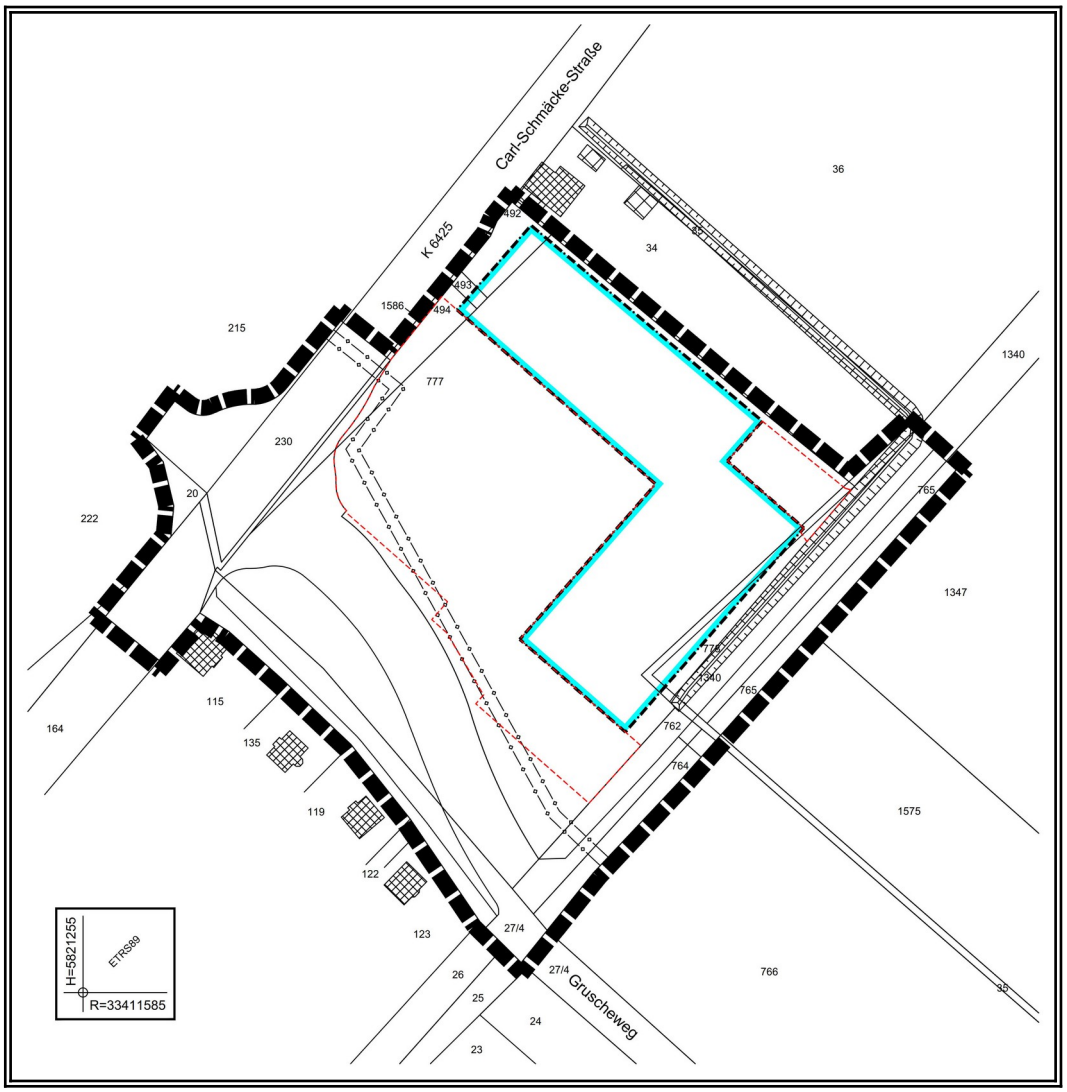
Abbildung 15: Baugrenze gemäß Entwurf des Angebots-Bebauungsplans



Um sicherzustellen, dass die Flächen über den Ferngasleitungen für Stellplätze und deren Zufahrten genutzt werden können, soll daher eine Baugrenze wie in Abbildung 16 auf Seite 46 dargestellt nur noch für die beiden Einzelhandelsbetriebe festgesetzt und der Bereich der Stellplätze als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt

werden. Damit wird eine bisher nicht-überbaubare Fläche überbaubar, weshalb auch die damit verbundenen Folgen ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Oder anders formuliert: Es ist das öffentliche Interesse an den Versorgungsleitungen mit dem öffentlichen Interesse an der Nahversorgung an diesem Standort und in dem geplanten Umfang (einschließlich der notwendigen Stellplätze) abzuwägen.

Abbildung 16: Baugrenze und Fläche für Nebenanlagen gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan



Zum Schutz der unterirdischen Erdgasleitungen wäre grundsätzlich der Ausschluss jeglicher oberirdischer Bebauung günstiger. Demgegenüber stehen die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen 143 Stellplätze, da je 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz herzurichten ist und die (Gesamt-) Verkaufsfläche 2.860 m² beträgt.

Im ersten Schritt ist zu fragen, ob diese Größe der Verkaufsfläche und die Nahversorgung an diesem Standort erforderlich ist. Dies wurde in den oben stehenden

Kapiteln bereits nachgewiesen. Im zweiten Schritt ist zu klären, ob die überbaubare Grundstücksfläche außerhalb des Schutzstreifens für die Einzelhandelsbetriebe **und** die 143 notwendigen Stellplätze ausreichen würde. Wie die Bebauungsvariante 4 (s. Abbildung 14 auf Seite 42) zeigt, ist dies nicht der Fall. Es können selbst bei einer Nutzung der Flächen über den Ferngasleitungen nicht alle geforderten Stellplätze errichtet werden.

Die zeichnerische Festsetzung der „unterirdischen" Leitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB steht einer „oberirdischen" Bebauung mit Stellplätzen nicht entgegen. Rechtsfolge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Versorgungsanlagen und -leitungen auf den festgesetzten Flächen. Wird differenziert nach oberirdischer und unterirdischer Führung der Anlagen und Leitungen, bezieht sich die planungsrechtliche Zulässigkeit darauf. Eine Nutzung der Flächen für andere Zwecke ist unzulässig, soweit sie der festgesetzten Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen widerspricht.[55] Das ist hier nicht der Fall. Die Fläche kann ohne gegenseitige Beeinträchtigungen gleichzeitig oberirdisch für Stellplätze und unterirdisch für Versorgungsleitungen genutzt werden.

Die Voraussetzungen für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB liegen vor. Hiernach können die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, wie Spiel, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten festgesetzt werden. Es bedarf auch keiner sogenannten Zuordnung. Da die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht die Verpflichtung zur Errichtung der Nebenanlage begründet, sondern die Herstellungspflicht voraussetzt und sich diese wiederum nur aus der Nutzung einer Hauptanlage ergeben kann, müssen die Stellplätze einer bestimmten Hauptanlage (nur dann) zugeordnet werden, wenn sie nicht auf deren Grundstück liegen.[56] Dies ist hier nicht der Fall; die Fläche für die Stellplätze sowie die Hauptnutzung liegen auf demselben Grundstück.

3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Um die städtebauliche Wirkung der großen Lebensmittelmärkte gering zu halten, sind nur Flachdächer mit Attika zulässig. Auf den Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie errichtet werden.

Für die sichtbaren Flächen der Außenwände sind nur die Baustoffe Beton, Klinker, Metall und Glas zulässig. Zur Gliederung der Fassade dürfen Lisenen errichtet werden.

Da Werbeanlagen das Ortsbild stark stören können, werden deren Lage und Größe beschränkt, indem festgesetzt wird,[57] dass

55 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 144. EL, Stand: 01. Oktober 2021, § 9 Rn. 115

56 OVG Lüneburg, 05.12.2006 – 1 KN 156.05, Rn. 19.

57 Dabei wird die Werbesatzung der Gemeinde beachtet; denn § 1 Abs. 5 bestimmt: Besteht für

- zwei freistehende Werbepylone mit einer Höhe von höchstens 7,0 m über dem Bezugspunkt von 57,3 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von höchstens 25 m² zulässig sind;
- an den Fassaden und Attiken Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² je Lebensmittelmarkt zulässig sind und
- alle genannten Werbeanlagen ausschließlich von innen beleuchtet sein dürfen.

3.2 Verkehr und Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Carl-Schmäcke-Straße und den Gruscheweg erschlossen. Da entlang des Gruschewegs weitere Baugebiete entwickelt wurden bzw. noch entwickelt werden sollen und da direkt südöstlich an den Geltungsbereich anschließend neue Sportanlagen und vor allem ein Schulcampus entstehen sollen, ist statt der vorherigen Einmündung des Gruschewegs in die Carl-Schmäcke-Straße ein Kreisverkehr errichtet worden. Die hierfür benötigten Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Bürger wendete ein, dass die Notwendigkeit der Errichtung des Kreisverkehrs in der Begründung des Bebauungsplans nicht hinreichend erläutert würde. Hierzu wird auf das im Vorfeld erstellte Verkehrsgutachten verwiesen, in dem der Kreisverkehr u.a. empfohlen wird, da so alle Verkehrsströme mit geringen Wartezeiten abgewickelt werden können und eine hohe Verkehrssicherheit gegeben sei.[58]

Die 50Hertz Transmission GmbH wies in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf (des Angebotsbebauungsplans) darauf hin, dass sich im Plangebiet die Trafotransportstrecke für das Umspannwerk Neuenhagen befindet.[59] Die Mittelinsel des Kreisverkehrs kann bei einem Trafotransport entweder umfahren oder überfahren werden. Die Möglichkeit der Überfahrung sollte bei der Bepflanzung berücksichtigt werden.

Die Lage der geplanten Ein- und Ausfahrten sowohl für die Kunden als auch für die Anlieferung zeigt die Bebauungsvariante 4 (auf Seite 42). Dort ist auch die geplante Lage und Zahl der Stellplätze (123) vermerkt. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung[60] sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 1 Kfz-Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche und ein 1 Fahrradabstellplatz je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.

---

ein Gebiet ein Bebauungsplan, so bleiben die nachstehenden Vorschriften maßgebend, soweit der Bebauungsplan nicht abweichende oder weitergehende Bestimmungen enthält.

58 Schönefeld, Tobias; Schumann, Marcus: Verkehrsgutachten für die verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsfolgenabschätzung für die Umsetzung des Rahmenplans Gruscheweg, Dresden 2016.

59 Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH vom 26. November 2018.

60 Satzung über die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) vom 29. Oktober 2020.

Derzeit steht die Ortstafel[61] unweit der Einmündung des Gruschewegs in die Carl-Schmäcke-Straße. Das Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt des Landkreis Märkisch-Oderland hat auf Anfrage mitgeteilt,[62] dass nach dem Neubau des Kreisverkehrs die Ortstafel in Richtung Autobahn/Umgehungsstraße Altlandsberg zu verschieben ist, so dass sich dann die Anbindung zu den Lebensmittelmärkten innerorts befinden wird. Die geplante Zufahrt zur Kreisstraße K 6425 darf aber nur durch den Besucherverkehr genutzt werden. Die Warenanlieferung muss über die rückwärtige Gemeindestraße mit Anbindung an den Gruscheweg erfolgen.

Während beim Vorentwurf und den beiden ersten Entwürfen (des Angebots-Bebauungsplans) die Stichstraße vom Gruscheweg nach Nordosten auf der ehemaligen Bahnfläche vollständig als öffentliche Verkehrsfläche geplant war, um ggf. den geplanten Sportplatz auch hierüber erschließen zu können, steht mittlerweile fest, dass das nördliche Teilstück nur der Anlieferung dienen soll. Daher wird nach der geplanten Einfahrt zum Sondergebiet eine Nutzungsgrenze festgesetzt und damit zwischen der bis dorthin öffentlichen und der daran anschließenden privaten Straßenverkehrsfläche unterschieden. Außerdem wird die (nun private) Straßenverkehrsfläche um rund 20 m nach Nordosten verlängert, damit die Lieferfahrzeuge bis zur Grenze vorfahren und dann zur Anlieferung zurücksetzen können.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Stichstraße entlang des bisherigen Bahndamms vier Mittelspannungskabel verlaufen, weshalb die Befestigung der Fahrbahn mit Betonsteinpflaster erfolgen sollte.

3.3 Lärmschutz

Derzeit sind die schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets hauptsächlich von Emissionen des Straßenverkehrs (insbesondere der Kreisstraße K 6425) betroffen und nur in einem sehr geringen Umfang vom Gewerbelärm im Gewerbegebiet Neuenhagen, wie in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wurde.[63] Im Zuge des Ausbaus der Einmündung des Gruschewegs in die Carl-Schmäcke-Straße zum Kreisverkehr ist – auch wegen der Entwicklung der neuen Wohngebiete am Gruscheweg – mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen. Außerdem wird die Lärmbelastung durch Liefer- und Kundenverkehr der Einzelhandelsbetriebe steigen, was ebenfalls im Immissionsschutzgutachten untersucht wurde.

Im Unterschied zum zuvor angestrebten Angebots-Bebauungsplan wird nun ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt und damit die mögliche Nutzung im Plangebiet eingeschränkt; denn es können sich nun aufgrund des Bebauungsplans

61 Die Zeichen 310 und 311 nach Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) - gelber Hintergrund, schwarze Schrift, roter Querstrich - sind unabhängig von der Gemeinde- oder Straßenbaulastgrenze dort anzubringen, wo die geschlossene Ortschaft beginnt/endet.

62 Stellungnahmen des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes vom 4.3. und 1.4.2020.

63 IDU IT + Umwelt GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“, Zittau 2019, aktualisiert Okt. 2022; zur Vorbelastung hinsichtlich Gewerbelärm siehe insbesondere Tabelle 11 auf Seite 27.

und des Durchführungsvertrages nur die beiden vorgesehenen Betriebe ansiedeln (die auch in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans gestellt haben). Entsprechend wurde das Schallschutzgutachten aktualisiert und geht nun von genau diesem einen Bauvorhaben aus.

Durch die Ansiedlung der beiden Einzelhandelsbetriebe wird es zu einer Immissionszusatzbelastung kommen, die ohne Lärmminderungsmaßnahmen an vier (von acht) der in der Untersuchung betrachteten Immissionsorte zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm[64] führen würde.[65]

Entsprechend werden im Gutachten hinsichtlich der Schallquellenart „Gewerbe" die nachstehenden Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der schutzbedürftigen Umgebung des Vorhabens erforderlich sind und im Durchführungsvertrag vereinbart werden:[66]

- Beschränkung der Öffnungszeiten auf werktags 7-21 Uhr,
- Befestigung der Fahrgassen des Parkplatzes mit Asphalt oder einer vergleichbar dauerhaft ebenen Oberfläche oder Verwendung lärmarmer Einkaufswagen,
- Einhausung der Einkaufswagensammelbox des Vollsortimenters mit einer mindestens 2,5 m hohen geschlossen Wand Richtung Südwesten und Nordwesten,
- Beschränkung der Anzahl der Liefervorgänge auf den Zeitraum von 6-22 Uhr und auf werktäglich höchstens 3 Lkw für den Discounter und 16 Lkw für den Vollsortimenter,
- nachts (22-6 Uhr) höchstens jeweils ein Liefervorgang mit einem Lkw je Markt,
- Beschränkung der Zahl der Liefervorgänge durch Lkw mit eigenem Kühlaggregat im Zeitraum 6-22 Uhr auf täglich höchstens 2 Lkw für den Discounter und 5 Lkw für den Vollsortimenter,
- kein Betrieb fahrzeugeigener Kühlaggregate bei Liefervorgängen nachts (22-6 Uhr),
- Schallleistungspegel eines fahrzeugeigenen Kühlaggregates höchstens L_{WA} = 95 dB(A) bei einer Einwirkzeit von höchstens 15 Minuten pro Lieferfahrzeug,
- Beschränkung der maximalen Schallleistungspegel:
  - haustechnische Anlagen auf dem Dach des Discounters tags L_{WA} = 86 dB(A), nachts L_{WA} = 81 dB(A),
  - haustechnische Anlagen auf dem Dach des Vollsortimenters tags L_{WA} = 82 dB(A), nachts L_{WA} = 77 dB(A),
  - Wärmepumpen auf dem Dach der Laderampe: L_{WA} = 73 dB(A),
  - Abfallpresse L_{WA} = 99 dB(A) bei höchstens 30 Minuten Betriebszeit tagsüber (6-22 Uhr).

64 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

65 a.a.O., S. 27.

66 a.a.O., S. 30.

- Je nach Lage und Schallabstrahlrichtung der haustechnischen Anlagen sind Abweichungen von den angegebenen maximalen Schallleistungspegeln möglich. bei der Detailplanung sollten Emissionswerte und Immissionswerte der haustechnischen Anlagen standortabhängig geprüft werden.[67]

Durch die Lärmminderungsmaßnahmen können zwar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, es kommt aber trotzdem zu einer zusätzlichen Belastung an den Immissionsorten. Daher wurde geprüft, ob dies vermieden werden kann, indem das Vorhaben an anderer Stelle der Gemeinde verwirklicht wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in erster Linie der Versorgung der Bewohner in den neuen Baugebieten am Gruscheweg dienen soll, weshalb eine Verlagerung nur in einer geringen Entfernung möglich wäre. Dort stehen aber keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung, so dass diese Möglichkeit verworfen wurde.

Ebenso wurde eine Verminderung der Belastung an den Immissionsorten durch eine sogenannte aktive Schallschutzmaßnahme erwogen, indem Emissionen, die von den Stellplätzen ausgehen, vor allem in südwestlicher Richtung – also zum Gruscheweg und Kreisverkehr hin – durch eine Schallschutzwand verringert werden. Dies ist aber wegen der innerörtlichen Lage städtebaulich unerwünscht und würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde auch, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Beachtung der vertraglich zu sichernden Lärmminderungsmaßnahmen an allen Immissionsorten eingehalten werden – wenn auch teilweise nur knapp; denn die Ermittlung der Belastung erfolgte für einen aus schallschutztechnischer Sicht ungünstigen Betriebstag und das jeweils am ungünstigsten gelegene Stockwerk der Immissionsorte. Daher kann davon ausgegangenen werden, dass die Richtwerte mit Sicherheit eingehalten und teilweise auch deutlich unterschritten werden.

Unabhängig von der Schallquellenart „Gewerbe“ wurde wegen des Baus des Kreisverkehrs der Verkehrslärm untersucht; das Gutachten trifft diesbezüglich die folgende Aussage:[68]

- Die geplante Straßenbaumaßnahme stellt nach § 1 Abs. 2 Satz 2 BImSchV keine wesentliche Änderung des Verkehrsweges dar, da an keinem der maßgeblichen Immissionsorte eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) oder mehr erfolgt. Es ist festzustellen, dass aus der geplanten Straßenbaumaßnahme keine Ansprüche der Betroffenen auf Lärmschutzmaßnahmen entstehen.

67 Diese Prüfung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen und so die Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden.

68 a.a.O., S. 37.

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch das Plangebiet verlaufen Ferngasleitungen der GASAG und der ONTRAS, die wegen des Kreisverkehrs und der entsprechenden Verschwenkung des Gruschewegs in das Sondergebiet verlegt werden mussten. Zum Schutz dieser Leitungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen) deren Verlauf zeichnerisch festgesetzt.

Der Entwurf für den Angebots-Bebauungsplan sah darüber hinaus die Festsetzung eines Schutzstreifens zeichnerisch und textlich vor. Diese Festsetzung wird nicht übernommen, da ein Bürger zu Recht einwendete, dass es hierfür an einer Rechtsgrundlage mangele. Die Festsetzung der Führung der Leitungen ist dagegen erforderlich, weil die Gemeinde das Grundstückseigentum nach dem Satzungsbeschluss an private Dritte übertragen wird. Daraus könnte man ableiten, dass dann auch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) erforderlich sei; dem bedarf es aber nicht, weil die Gemeinde zum Zeitpunkt des Beschlusses Grundstückseigentümerin ist.[69]

Soweit zum Schutz besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, können diese auf der Ebene der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Es fehlt – wie bereits erwähnt – eine Ermächtigungsgrundlage hierfür. Allerdings ist das unschädlich; derartige Maßnahmen kann und wird die Behörde im Baugenehmigungsverfahren erlassen.

Aufgrund der Erfahrungen mit Starkregenereignissen und der Baugrunduntersuchung, die u.a. zu dem Schluss kam, dass es wegen „... der angetroffenen gering wasserdurchlässigen und somit wasseraufstauenden Geschiebeböden unter hydrologisch ungünstigen Bedingungen zur Ausbildung von Stau- bzw. Schichtenwasserführungen kommen kann“,[70] wurde ein Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben.[71] Gemäß der Untersuchung kann das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig versickert werden, weshalb eine gedrosselte Einleitung in den Gruschegraben erforderlich ist. Es wird ein Retentionsdach empfohlen, um die Größe des Mulden-Rigolen-Systems reduzieren zu können.[72] Für die Einleitung in den Gruschegraben ist eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Die Untere Wasserbehörde hat das Konzept im Grundsatz bereits bestätigt.[73]

69 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, 144. EL, Stand: 1. Oktober 2021, § 9 Rn. 114.

70 AnalyTech: Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung, Mittenwalde 2019, S. 12.

71 Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH: Entwässerungskonzept für den Einzelhandelsstandort Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg in Neuenhagen, Hoppegarten 2019; Aktualisierung 2023.

72 Welches System zur Niederschlagswasserrückhaltung allein oder in Kombination genutzt wird, bleibt der Genehmigungsplanung vorbehalten. Eine Festsetzung – z.B. als Ausgleichsmaßnahme – ist nicht erforderlich.

73 Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 1. April 2020.

Der Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ hat folgende Hinweise gegeben:[74]

- Die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen dürfen nicht ohne hierfür erteilte besondere Genehmigungen beseitigt oder verändert werden.
- Die hydraulischen Abflussverhältnisse des Gewässers dürfen nicht verschlechtert werden.
- Die Unterhaltung des Gewässers ist zu gewährleisten. Notwendige Zufahrten zum Gewässer sind zu erhalten und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- Der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG ist mit einer Breite von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, beizubehalten und dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers.
- Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung durch besondere, die Unterhaltung erschwerende Umstände, so hat der Verursacher oder der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage dem Gewässerunterhaltungspflichtigen die Mehrkosten gemäß nach § 85 BbgWG zu ersetzen. Erschwerungen sind insbesondere: Einleitungen in Gewässer und Einträge von Stoffen durch Gewässerbenutzungen, die zusätzliche Kontrollen, zusätzliches Krauten und Mähen oder die Entnahme von eingespültem Material erfordern; Anlagen in, an, unter oder über Gewässern, insbesondere Querbauwerke, Durchlässe und Verrohrungen, Zäune, Stege und Gebäude, die den Unterhaltungsaufwand erhöhen; Nutzungen im Uferbereich, die den Unterhaltungsaufwand erhöhen; Grundstücke, die in ihrem Bestand besonders gesichert werden müssen.
- Die Errichtung oder wesentliche Veränderungen von Anlagen gemäß § 36 WHG bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. Hierzu zählen auch Bepflanzungen im Bereich des Gewässerrandstreifens.

3.5 Denkmalschutz

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südwesten unmittelbar an das Bodendenkmal „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“, Bodendenkmalnummer 60903, grenzt, wird der folgende Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen:

„Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.“

74 Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbands „Stöbber-Erpe“ vom 7. März 2020.

3.6 Altlasten

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Im Geltungsbereich befinden sich (trotz der freien Zugänglichkeit) auch keine Ablagerungen von Abfällen. Für den Fall, dass Altlasten entdeckt werden, wird der folgende Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen:

„Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).“

3.7 Klimaschutz

Das Plangebiet wird bisher durch kaltluftproduzierende Grünlandflächen geprägt, die sich allerdings nicht im Einzugsbereich bioklimatisch belasteter Siedlungsgebiete befinden und damit keine Ausgleichsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete umfangreiche Versiegelung von bislang offenen Böden und Errichtung von Gebäuden bewirkt aber eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur), so dass das Plangebiet seine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verlieren wird.

Aufgrund des siedlungsgeprägten Charakters im erweiterten Betrachtungsraum und vor dem Hintergrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz ab Seite 119) ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im erweiterten Betrachtungsraum auszugehen. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft werden als nicht erheblich beurteilt.

Außerdem trägt die Verbesserung der Nahversorgung an diesem Standort durch die Verlagerung eines Discounters und der Ansiedlung eines Vollsortimenters zu einer Verkehrsvermeidung bei, da erstens die Bewohner der angrenzenden neuen Baugebiete am Gruscheweg wohnortnah einkaufen können und zweitens die Neuenhagener Verbraucher ihren Bedarf bisher zu einem erheblichen Teil außerhalb der Gemeinde decken mussten (vgl. die Ausführungen zur Verträglichkeit und Kaufkraftrückholung im Kapitel Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept ab Seite 18).

3.8 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächen	Größe in m²
Sondergebiet	11.804
Straßenverkehrsflächen	5.933
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	388
Grünflächen	2.486
Geltungsbereich	20.611

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

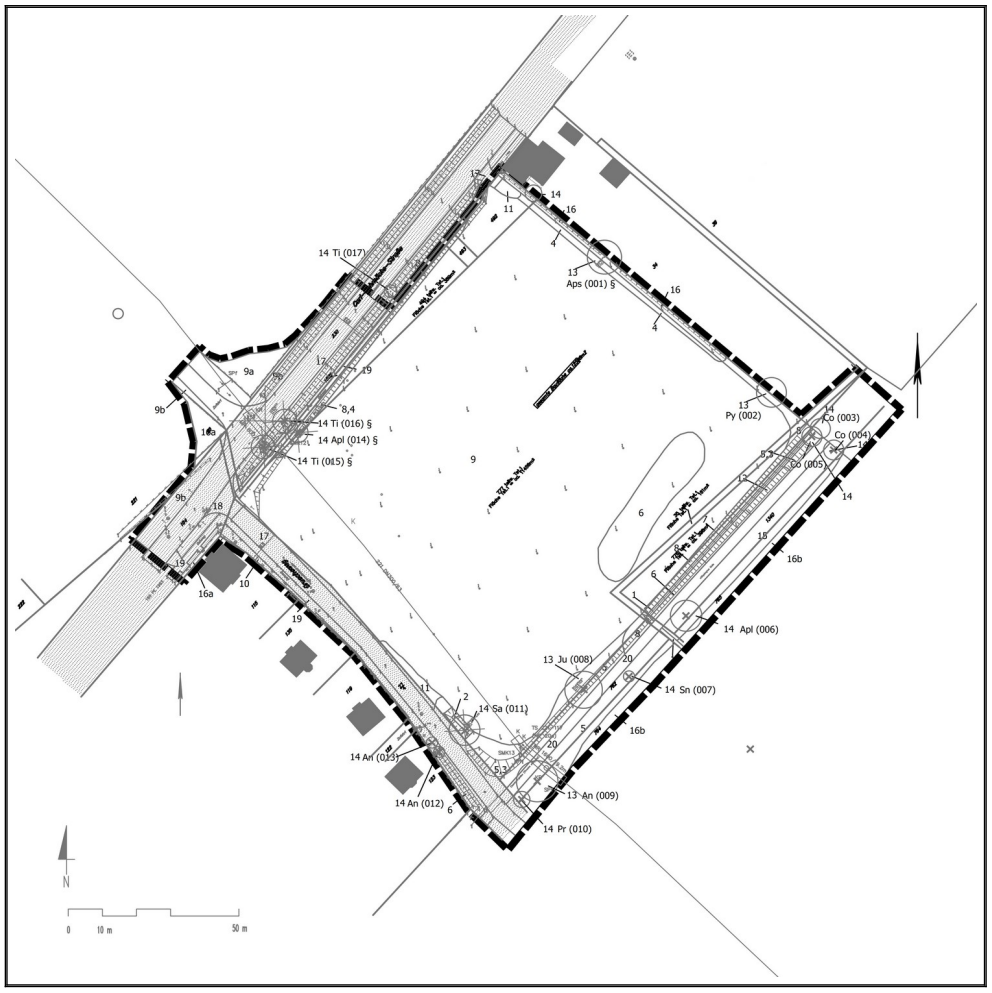
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat auf ihrer Sitzung am 28. November 2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“ aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebiets nahe der Autobahn A 10 (östlicher Berliner Ring). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 20 (teilweise), 27/4, 35 (teilweise), 164 (teilweise), 230, 492, 493, 494, 762, 764, 765 (teilweise), 777, 778 (teilweise), 1340 (teilweise), 1586 der Flur 3 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin (vgl. Abbildung 18 auf Seite 57).

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde (Beschluss der Gemeindevertretung vom 28. Juni 2001) zeigt die Fläche des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft. Die Carl-Schmäcke-Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 17: Lage des Plangebiets

Abbildung 18: Geltungsbereich des Bebauungsplans



4.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Grundlage der Umweltprüfung ist der aus einer eine Reihe von Planungsvarianten entwickelte Entwurf des Bebauungsplans (siehe Abbildung 19 auf Seite 58). Die Varianten und die Planungsänderungen, die einen neuen Bebauungsplanentwurf mit erneuter Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich machten, sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und bewertet worden (siehe dort).

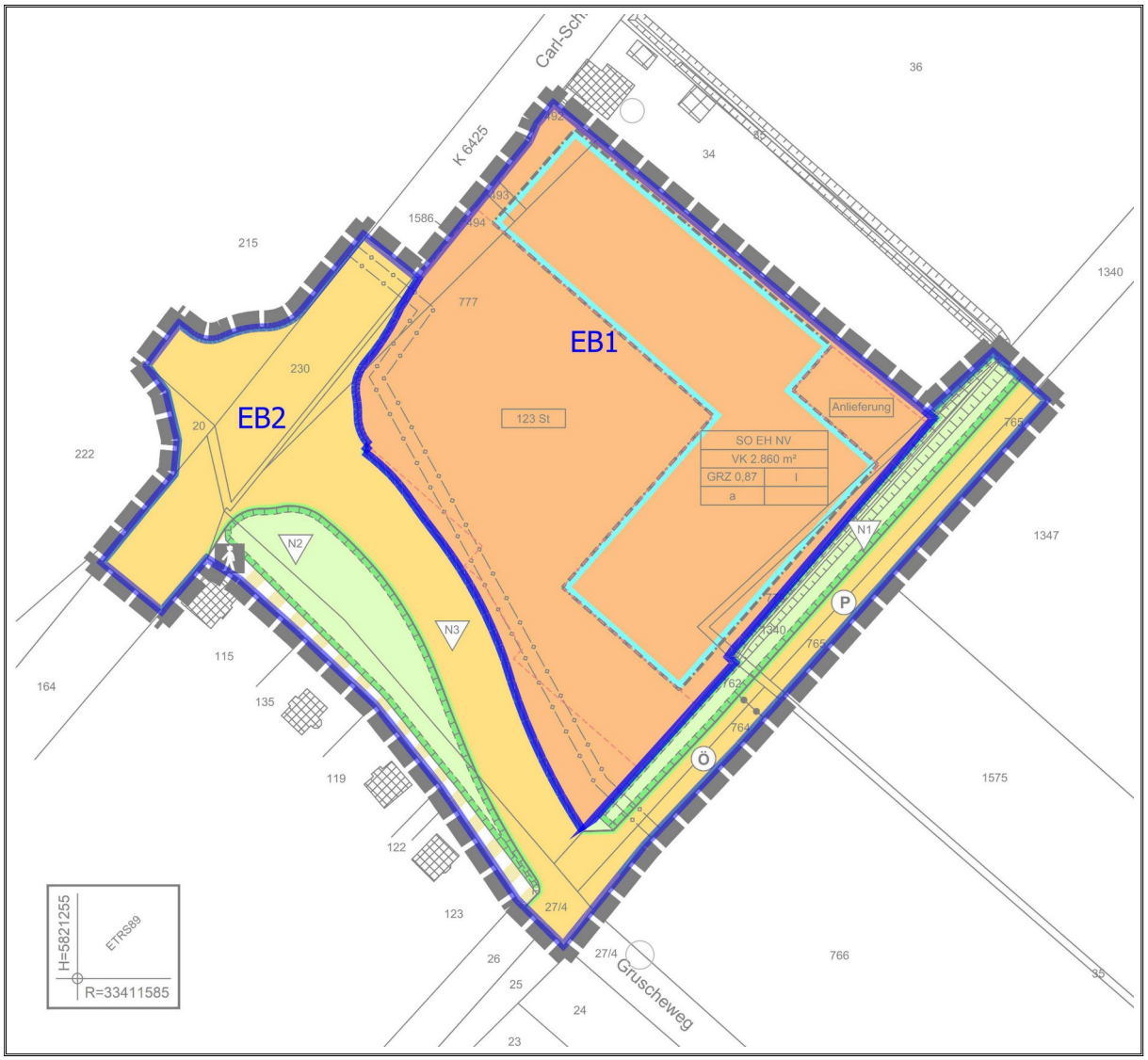
Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für zwei Einzelhandelsmärkte geschaffen werden. Die Stellplätze und Anlieferungszonen sollen gemeinsam genutzt werden. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung wird der Vorhabenträger A 42 % der Fläche des Sondergebiets nutzen, der Vorhabenträger B 58 %.

Im Plangebiet soll ferner der Knotenpunkt zwischen der Carl-Schmäcke-Straße (K 6425) und dem Gruscheweg zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. Zur Herstellung der Anbindung an den Kreisverkehr muss der Gruscheweg nach Norden verschwenkt werden.

Im Folgenden werden der Inhalt und die wichtigsten Ziele des dieser Umweltprüfung zu Grunde liegenden Bauleitplans dargestellt, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird der Bebauungsplan in die beiden Eingriffsbereiche EB1 (= Sondergebiet EH NV) und EB2 (Verkehrsflächen und Grünflächen) unterteilt. Die Aufteilung der Fläche des Sondergebiets (EB1) auf die Vorhabenträger A und B ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen wird daher von einer anteiligen Zuordnung im Verhältnis 42/58 analog zu den geplanten Grundstücksgrößen ausgegangen.

Abbildung 19: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Eingriffsbereiche



Festsetzungen des Bebauungsplans (auszugsweise):

- Art der baulichen Nutzung
  - Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV)

Im Sondergebiet Einzelhandel sind zwei großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen höchstens 2.860 m² zulässig.
- Grünflächen
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

◆ Maß der baulichen Nutzung
- Für das Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,87 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins als Höchstmaß festgesetzt.

◆ Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen
- Zulässig sind Flachdächer mit Attika. Auf den Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie errichtet werden.
- Für die sichtbaren Flächen der Außenwände sind nur die Baustoffe Beton, Klinker, Metall und Glas zulässig. Zur Gliederung der Fassade dürfen Lisenen errichtet werden.
- Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung sind zwei freistehende Werbepylone mit einer Höhe von höchstens 7,0 m über dem Bezugspunkt von 57,3 m ü.NHN (DHHN2016) mit einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von höchstens 25 m² je Seite zulässig.
- An den Fassaden und Attiken sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² je Lebensmittelmarkt zulässig.
- Alle genannten Werbeanlagen dürfen ausschließlich von innen beleuchtet sein.

4.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 24. Juni 2004 wurde in Deutschland die Pflicht zur Umweltprüfung für Bauleitpläne eingeführt. Die §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sehen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umweltbelange sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten Belange. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, darge-

stellt. Ausführungen zu der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.1.2.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)[75]

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt.

Gemäß § 1 Absatz 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

75 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der amtlichen Fassung vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 1. März 2010. (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542).

- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
- Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Gemäß § 1 Absatz 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Gemäß § 1 Absatz 6 sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Hinsichtlich von Eingriffen gilt:

- Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
- Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
- Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt

sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)[76]

Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes im Land Brandenburg und ergänzen es. Im BbgNatSchAG sind jene Bestimmungen formuliert, die vom Bundesnaturschutzgesetzes abweichen:

- § 2, Ergänzung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft (zu § 5 Abs. 2 BNatSchG),
- § 4 Abs. 4, Ersatz des Landschaftsrahmenplans durch einen flächendeckenden Landschaftsplan (abweichend von § 10 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG),
- § 6 Abs. 1, Ausweitung der Möglichkeit, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen durch Ersatzzahlung zu leisten (abweichend von § 15 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG),
- § 7 Abs. 2, Genehmigungserfordernis für einen Eingriff auf Basis anderer fachrechtlicher Prüfungen (abweichend von § 17 Abs. 3 BNatSchG),
- § 8 Abs. 3, Genehmigungsvorbehalt für Handlungen in Schutzgebieten (abweichend von § 22 Abs. 1 BNatSchG)
- § 16a, abweichender Umgang mit gentechnisch veränderten Organismen (§ 35 BNatSchG)
- § 29 Abs. 4, kein Erfordernis einer Befreiung für Maßnahmen an Naturdenkmalen, wenn sie der Gefahrenabwehr dienen (abweichend von § 28 Abs. 2 BNatSchG)

Für den Bebauungsplan relevant sind insbesondere folgende Regelungen des BbgNatSchAG:

- Gemäß § 8 Abs. 2 BbgNatSchAG können Gemeinden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG auch durch Satzung unter Schutz stellen. Die Festsetzungen in den Satzungen gehen entsprechenden Rechtsverordnungen zur Unterschutzstellung geschützter Landschaftsbestandteile vor. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe nach Satz 1 als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe wahr.
- Die Liste der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird durch § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG ergänzt um Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

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

- Gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung von geschützten Biotopen und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (ergänzend zu § 30 Abs. 2 BNatSchG).
- Gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG führt die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

Baumschutzsatzung der Gemeinde [77]

Die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin – Baumschutzsatzung – vom 10. Februar 2006, schützt den Baumbestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungsplänen als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BbgNatSchG. Unter den Schutz der Satzung fallen.

1. Alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm aufwärts. Maßgebend ist der Stammumfang in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Der Schutz tritt ein, sobald die Bäume die festgelegten Maße erreicht haben.
2. Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist.
3. Bäume, die das Maß nach Nr. 1 noch nicht erreicht haben, jedoch Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung sind oder aufgrund eines Landschafts- oder Bebauungsplanes zu erhalten sind.

Vom Schutz ausgenommen sind

1. Obstbäume, Walnussbäume, Pappeln, Weiden, Robinien, Nadelbäume außer Waldkiefern sowie abgestorbene Bäume
2. Wald in Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg
3. Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen.

Wird eine Ausnahmegenehmigung für das Fällen von Bäumen erteilt, so ist für jeden entfernten geschützten Baum ein neuer Baum anzupflanzen oder ein auf dem Grundstück vorhandener Baum im Stammumfang von mindestens 12 cm bis maximal 20 cm nachzuweisen. Für die erforderliche Ersatzpflanzung oder den Ersatznachweis kommen nur Baumarten in Betracht, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Bei Laubbäumen beträgt der Mindestumfang des Stammes der Ersatzpflanzung 12 cm in 1,00 m Höhe über den Erdboden. Nadelbäume sind nachzupflanzen mit einer Höhe von mindestens 1,00 m über den Erdboden.

Kann der Antragsteller seiner Verpflichtung zur Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tat-sächlichen Gründen nicht nachkommen, so hat er innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung des Bescheides eine Ausgleichszahlung an die Gemeinde zu leisten. Die Höhe der Ausgleichzahlung bemisst sich nach dem Preis des jeweiligen

77 Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 9. Februar 2006.

Baumes, der als Ersatz gepflanzt werden müsste zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale von 30 % des Nettopreises.

Die zu entrichtenden Ausgleichzahlungen sind zweckgebunden für Ersatzpflanzungen -nach Möglichkeit in der Nähe des Standortes der entfernten oder zerstörten Bäume - sowie für den Erhalt und die Pflege nicht unter Naturschutz stehender, aber besonders wertvoller Bäume im Sinne des Naturschutzes zu verwenden.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Märkisch-Oderland liegt im Entwurf in einer überarbeiteten Fassung von 1998/99 vor[78]. Für das Plangebiet sind vor allem die Leitbilder relevant, die für die naturräumliche Haupteinheit Barnimplatte genannt werden. Insbesondere folgendes Leitbild betrifft das Plangebiet:

- Der großflächige Siedlungskomplex, in dem das Plangebiet liegt, soll den Charakter von offener Einfamilienhausbebauung, teilweise mit Waldstrukturen, haben. Der Siedlungsraum soll von offenen, nicht verbauten Grünzäsuren durchzogen sein. Überwiegend an den Fließniederungen (u.a. Neuenhagener Mühlenfließ) sollen die offenen Landschaftsteile (Gewässer, Feuchtwiesen und Gehölze, Frischwiesen und Trockenrasen an den Hängen) der Frischluftzufuhr in die Siedlungen, der Erholung für die Bevölkerung sowie als Migrationswege, aber auch als Habitat für wildlebende Arten dienen.

Die Leitlinien und Ziele werden im Landschaftsrahmenplan durch die umfangreiche Beschreibung von Erfordernissen und Maßnahmen für den Naturschutz, den Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge konkretisiert (gfu 1998/99, Bd. I, S. 40 ff). Diese Erfordernisse und Maßnahmen werden an dieser Stelle nicht wiedergegeben, jedoch finden sie Berücksichtigung im Bebauungsplan, soweit sie das Plangebiet betreffen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Neuenhagen von 2000 (bearbeitet vom Büro Neumann Hoffmann Gusenburger, Berlin)[79] auf der Maßstabsebene 1:10.000 trifft für das Plangebiet die folgenden Entwicklungsziele:

- Leitbilder und Maßnahmen für die Siedlungsgebiete
    - Flächen mit lockerer und mäßig dichter Bebauung und großen Gärten: Erhalt der Grünstruktur, Gewährleistung einer hohen Wohnqualität durch Berücksichtigung der Grünstrukturen bei Wohnhausneubauten, Siedlungsbegrenzung in Richtung des Neuenhagener Mühlenfließes und des Zochegrabens (Zuordnung im Plangebiet: südwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiete)

78 GFU 1999: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Märkisch-Oderland. Überarbeitung auf der Grundlage des Entwurfs von 1995/96. Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung.

79 Gemeinde Neuenhagen bei Berlin: Landschaftsplan der Gemeinde Neuenhagen von 2000 (bearbeitet vom Büro Neumann Hoffmann Gusenburger, Berlin).

- Innerörtliche Gestaltungsmaßnahmen zur Pflege des Ortbildes
    - Erhalt, nachhaltige Pflege und Ergänzung von Alleen (Zuordnung im Plangebiet: Baumbestand an der K 6425 (Carl-Schmäcke-Straße) innerhalb des Plangebiets)
- Ver- und Entsorgung
    - Vermeidung weiterer Belastungen des zur Trinkwasserversorgung nötigen Grundwassers (Zuordnung im Plangebiet: gesamtes Plangebiet)
- Maßnahmen an Gewässern, Boden- und Grundwasserschutz
    - Fließe: Erhalt der Fließe (Zuordnung im Plangebiet: ins Neuenhagener Mühlenfließ entwässernder Graben parallel zur ehemaligen Bahntrasse)
    - Pfuhle und Kleingewässer: Erhalt und Entwicklung, Schutz vor Stoffeinträgen, Anlage von extensiv genutzten Uferschutzstreifen (10 m), Beräumung von Unrat und Ablagerungen (Zuordnung im Plangebiet: Kleingewässer am Gruscheweg)
    - Vordringliche Verringerung des Eintrags von Schad- und Nährstoffen in das Grundwasser in besonders verschmutzungsempfindlichen Bereichen (Zuordnung im Plangebiet: alle grundwassernahen Bereiche 2-5 Meter Flurabstand)
- Landwirtschaft
    - Flächen vorwiegend für Ackerland: standortgerechte, ökologisch verträgliche Landbewirtschaftung nach Zielen und Maßgaben des (ehem.) BbgNatSchG (Zuordnung im Plangebiet: keine, da die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet und südöstlich angrenzend aufgegeben wird)

Weitere Aussagen des Landschaftsplans werden in den Kapiteln zur Bestandsanalyse und -bewertung herangezogen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In ca. 800 m Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ (festgesetzt durch Rechtsverordnung des Landkreises Märkisch-Oderland vom 13. Juni 2003). Auf eine Darstellung der in der Schutzgebietsverordnung festgelegten Ziele bzw. der Gebote und Verbote wird verzichtet, das sich das Schutzgebiet nicht im Wirkbereich des Bebauungsplans befindet.

4.1.2.2 Artenschutz

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung einer Fläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesna-

turschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Über die Berücksichtigung der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Belange allgemeinen Artenschutzes wird auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend entschieden. Bei der Inanspruchnahme von Baurechten sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren erneut zu prüfen und zu berücksichtigen.

Im Plangebiet können besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Um im Planungsverfahren die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Arten und zum Schutz ihrer Standorte bzw. der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten berücksichtigen zu können, wurde das Plangebiet von einem Fachgutachter untersucht. Die Ergebnisse des Fachgutachtens sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

4.1.2.3 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz[80] (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG).

4.1.2.4 Wasserhaushalt

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz[81] (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben

80 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

81 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).

und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. § 1a Abs. 2 WHG besagt, dass jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)[82] ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit keine Verunreinigungen zu besorgen sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diese Regelung gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

4.1.2.5 Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Die Orientierungswerte sollen einen Anhalt für die planaufstellende Behörde geben und stellen aus der Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Ziele dar, von denen im Rahmen der Abwägung in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz[83] (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter

Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit Ausnahme von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird.

4.1.2.6 Luftqualität

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-

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

83 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungsfristen. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Konzentrationsniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Konzentrationswerte (nach der 22. und 23. BImSchV) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

4.1.2.7 Klimaschutz

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleisten (§ 1 KSG[84]). Deutschland soll bis zum Ende des Jahres 2030 seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 % gegenüber dem Jahr 1990 mindern. Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland Treibhausgasneutralität erreichen. Es werden in einem quellenbasierten Ansatz die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges unterschieden, für die in Anlage 1 des Gesetzes jeweils Minderungsziele hinterlegt werden. Außerdem implementiert es nach § 8 Absatz 1 KSG einen legislativen Mechanismus, der bei der Überschreitung der Jahresemissionsmengen greift und sogenannte Sofortprogramme zur Einhaltung der Jahresemissionsmengen des Sektors für die folgenden Jahre sicherstellen soll.

Das KSG setzt Minderungsziele für Bereiche, die auch für die Siedlungsentwicklung von Belang sind. Dies betrifft insbesondere die Sektoren Gebäude (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Verbrennungsanlagen im Gebäude), Energiewirtschaft (Verringerung des Bedarfs Endenergie aus Kraftwerken), Industrie (Verringerung des Bedarfs an Baustoffen) und Verkehr (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Fahrzeuge).

84 Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

4.2.1.1 Bestandsaufnahme

Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Die Untersuchungsfläche liegt am Ortsausgang von Neuenhagen. Es handelt sich um eine als Grünland eingesäte ehemalige Ackerfläche an der Carl-Schmäcke-Straße, Bestandteil der Feldflur südlich und nördlich der Carl-Schmäcke-Straße.

Im Südosten wird sie von der Bahntrasse der stillgelegten Hoppegarten-Altlandsberger Eisenbahn und einem Graben begrenzt. Im Nordosten grenzt das Grundstück des ehemaligen Chausseehauses an, im Südwesten der Gruscheweg.

4.2.1.1.1 Beschreibung der Biotoptypen

Im Plangebiet wurde im April 2018 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Folgenden werden die Biotoptypen beschrieben. Die Nummerierung entspricht dem Brandenburger Biotoptypenschlüssel[85]. Die räumliche Verteilung der Biotoptypen ist in der beigefügten Karte B-01 „Biotoptypen Bestand" dargestellt.

<u>Gewässer</u>
(1) 011333 Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilweise beschattet
(2) 02133 Temporäre Kleingewässer, stark gestört

Am südlichen Gebietsrand verläuft ein schmaler Graben mit stark eingeschnittenen Böschungen. Das Wasser ist praktisch ohne Fließbewegung und teilweise mit Algenwatten bedeckt. Die nordseitige Böschung wird gemäht und weist überwiegend nährstoffreiche ruderale Grasfluren auf. Am Graben kommt vereinzelt Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea) vor.

Am Gruscheweg befindet sich ein zeitweilig trockenfallendes Kleingewässer mit steilen, derzeit beräumten und neu mit Gras eingesäten Böschungen. Das wenige Meter große, künstlich angelegte Gewässer dient als Regenwassereinlauf und ist derzeit ohne Bewuchs. Am Rand eine mehrstämmige mittelalte Baumweide.

85 Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichem Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit;
Bearbeitung: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, F. Zimmermann (Referat Ö2), M. Düvel (Referat GR1) und Armin Herrmann (Referat RO7), Stand 9. März 2011.

Abbildung 20: Graben mit Algendecke und nordseitig gemähter Böschung (#03)[86]

Abbildung 21: Künstlich entstandenes temporäres Kleingewässer (Einlauf Regensammler (#04)

Ruderalflächen und Brachen

(3) 03210 Landreitgrasfluren
(4) 03239 Sonstige einjährige Ruderalfluren
(5) 03244 Solidago canadensis-Bestände
(6) 03249 Sonstige ruderale Staudenfluren
(7) 032492 Sonstige ruderale Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs

Auf den Böschungen des ehemaligen Bahngleises (auch im Gleiskörper) und auch im Südwesten des Gruschewegs sind Ruderalfluren ausgebildet. Bestände der Kanadischen Goldrute (Solidago canadensis), in die u.a. auch Brennnessel (Urtica dioica), Ackerkratzdistel (Cirsium arvense), Klettlabkraut (Galium aparine), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), auch Knaulgras (Dactylis glomerata), Quecke (Agropy-

86 Abbildungen 20 bis 35: R. Rohner, 2018.

ron repens) und Kratzbeere (Rubus caesius) beigemischt sind, kleinflächig auch Reinbestände von Landreitgras (Calamagrostis epigeios) im kleinflächigen Mosaik. Teilweise kommen junge Gehölze wie Weißdorn, Zitterpappel auf.

Kurzlebige Ruderalfluren durch Hacken bzw. Bodenverwundung sind in den etwas gestörten Randbereichen des Radweges ausgebildet und an der Ostgrenze des Gebietes entlang des Grundstückszauns (dort v.a. mit einjährigen Gräsern wie Dachtrespe Bromus tectorum). Vorkommen u.a. Purpur-Taubnessel (Lamium purpureum), Grüne Borstenhirse (Setaria viridis), Hirtentäschel (Capsella bursa-pastoris), Fünfmänniges Hornkraut (Cerastium semidecandrum), Persischer Ehrenpreis (Veronica persica), Dreiteiliger Ehrenpreis (Veronica triphyllos), Doldenpsurre (Holosteum umbellatum), Graukresse (Berteroa incana), Vogelmiere (Stellaria media).

Innerhalb der ehemaligen Ackerfläche befindet sich ein gestörter Bereich mit lückigem Bewuchs, u.a. mit Stumpfblättrigem Ampfer (Rumex obtusifolius), Strauß-Ampfer (Rumex thyrsiflorus), Kleinem Ampfer (Rumex acetosella) und Moosbedeckung (Ceratodon purpureus).

Abbildung 22: Goldrutenflur an den Böschungen des Bahnkörpers (#05)

Abbildung 23: Böschung mit blühendem Ehrenpreis am Radweg (#06)

Abbildung 24: Lückiger ruderaler Aufwuchs im Grünland mit Ampferarten und Moosen (#07)

Gras- und Staudenfluren
(8) 05113 Ruderale Wiesen
(9) 051512 Intensivgrasland frischer Standorte, mit verschiedenen Gräsern
(9a) 051112 artenarme Fettweiden
(9b) 05142 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte
(10) 05160 Scherrasen
(11) 05170 Trittrasen

Die größte Fläche des Untersuchungsgebietes bildet eine ehemals als Acker genutzte Fläche, die mittlerweile als Grünland mit Gräsern eingesät wurde. Typische Grasarten sind Lieschgras (Phleum pratense), Weidelgras (Lolium perenne), Knaulgras (Dactylis glomerata), Glatthafer (Arrhenatherum elatius). In der tw. lückigen Grasnarbe sind Ruderalarten wie Beifuß (Artemisia vulgaris), Efeublättriger Ehrenpreis (Veronica sublobata), Vogelmiere (Stellaria media), Wilde Möhre (Daucus carota) und auch Löwenzahn (Taraxacum officinale) vorhanden. Nördlich der Carl-Schmäcke-Straße grenzt eine Weidefläche an.

Entlang der Straße bzw. des Radweges sind gemähte schmale Grünstreifen vorhanden. Sie werden mehrmals im Jahr gemäht und können als ruderale Wiesen angesprochen werden, ebenso die Böschung am Graben (südlicher Gebietsrand). Neben Wiesengräsern wie Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Knaulgras (Dactylis glomerata), Wiesen-Schwingel (Festuca pratensis) kommen Wiesenkräuter wie Weißes Labkraut (Galium album), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Schafgarbe (Achillea millefolium), Jacobs-Greiskraut (Senecio jacobaea), Weinbergslauch (Allium vineale) und vereinzelt Goldstern (Gagea pratensis) vor. Beigemischt sind Arten ruderaler Standorte wie Graukresse (Berteroa incana), Rainfarn (Tanacetum vulgare) Acker-Schachtelhalm (Equisetum arvense), Weiße Lichtnelke (Silene latifolia ssp. alba), Wehrlose Trespe (Bromus inermis), Quecke (Agropyron repens), Klettlabkraut (Galium aparine).

Abbildung 25: Großflächiges grasdominiertes Grünland (Einsaat) auf ehemaliger Ackerfläche (#08)

Abbildung 26: Vorkommen des Wiesen-Goldsterns in Randbereichen des Gebietes (#09)

Abbildung 27: Rand des Gruschewegs, Hintergrund: Trittvegetation, Vordergrund: Regenauffangbecken und Goldrutenflur (#10)

Am Gruscheweg sind entlang der Zäune sehr schmale Streifen als Scherrasen gepflegt, im Norden verbreitert sich dieser Streifen. U.a. mit Gänseblümchen (Bellis perennis), Weidelgras (Lolium perenne), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Schafgarbe (Achillea millefolium), Weißklee (Trifolium repens), Rotschwingel (Festuca rubra).

Kleinflächig finden sich Trittrasen am Rand des Gruschewegs und am ehem. Chausseehaus, an den Stellen wird regelmäßig geparkt.

Gebüsche und Einzelgehölze

(12) 071021 Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
(13) 07151 markanter Solitärbaum, Altbaum
(14) 0715202 sonstiger Solitärbaum, überwiegend mittleres Alter

Im Gebiet kommen einige ältere Haselbüsche (Corylus avellana) vor, die zwischen Graben und Gleiskörper ein dichteres Gebüsch bilden. Beigemischt ist auch vereinzelt Weißdorn (Crataegus monogyna).

Abbildung 28: Gebüsch aus Hasel, mit Holunder, Weißdorn und Zitterpappel auf der Böschung des Gleiskörpers (#11)

Als markanter Solitärbaum wurde eine mehrstämmige Walnuss (Juglans regia) und ein Berg-Ahorn (Acer psuedoplatanus) mit Mistelbewuchs eingestuft. Bemerkenswert sind ein vielstämmiger Eschen-Ahorn (Acer negundo) und ein alter Birnbaum (Pyrus communis), die sich unmittelbar am Rand außerhalb des Plangebietes befinden.

Weitere Bäume im Gebiet sind u.a. drei jüngere Linden und ein zweistämmiger Spitzahorn (Acer platanoides) am Fahrradweg.

Abbildung 29: Alter mehrstämmiger Walnussbaum (#12)

Abbildung 30: Alter Bergahorn mit Mistelbewuchs am Chausseehaus an einer Schnitthecke (#13)

Abbildung 31: Alter, vielstämmiger Eschenahorn und Wildpflaume am Rand des Gleiskörpers nahe Gruscheweg (#14)

Vorwälder
(15) 082827 Espen-Vorwald frischer Standorte

Am ehemaligen Bahngleis ist ein Zitterpappel-(Espen-)Vorwald ausgebildet. Beigemischt sind einzelnbe Weißdorne (Crataegus monogyna), Haseln (Corylus avellana) und Holunder (Sambucus nigra). In der Krautschicht kommen u.a. Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Rotschwingel (Festuca rubra), Kerbel (Anthriscus sylvestris), Knoblauchsrauke (Alliaria petiolata) und Blaustern (Scilla siberica) vor.

Im Gebiet stehen einige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm) nach der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin geschützt. Das betrifft einen Bergahorn (am Ostrand) sowie den vielstämmigen Eschenahorn am südwestlichen Rand (bzw. knapp außerhalb) des Plangebietes.

Abbildung 32: Schmaler Zitterpappel-(Espen-)Vorwald (#15)

Von der Verordnung ausgenommen ist der alte Walnussbaum. Weitere Einzelgehölze (wie Weiden, Obstgehölze) sind in der Verordnung ausgenommen bzw. entsprechen nicht dem Umfang.

Gärten
(16) 10273 Schnitthecke
(16a) 10111 Gärten

Entlang der östlichen Gebietsgrenze verläuft am Grundstück eine Schnitthecke aus Liguster und Spiräen. Nördlich der Carl-Schmäcke-Straße befindet sich ein größeres Gartengrundstück.

Äcker
(16b) 09130 Intensivacker

Südöstlich der stillgelegten Bahntrasse schließt sich ein Intensivacker an.

Verkehrsflächen, antropogene Sonderflächen

(17) 12612 Asphaltstraßen
(18) 12611 Pflasterstraßen
(19) 12654 Versiegelter Weg
(20) 126614 Gleisanlage mit Spontanvegetation

Neben versiegelter Straße, Fahrradweg und Gehweg als Begrenzung der Untersuchungsfläche befindet sich am südlichen Gebietsrand der Gleiskörper der ehemaligen Hoppegarten-Altlandsberger-Eisenbahn mit ruderalem Gras- und Staudenbewuchs. Er besteht v.a. aus Goldrute, Landreitgras.

Nach Aussage des Bewohners des ehem. Chausseehauses leben dort Eidechsen.

Abbildung 33: Gruscheweg mit Gehweg und schmalem Rasenstreifen am Rand (#16)

Abbildung 34: Einmündung Gruscheweg/Carl-Schmäcke-Str. mit Radweg, jüngeren Linden und einem zweistämmigen Spitzahorn (#17)

Abbildung 35: Stillgelegte Trasse der Hoppegarten-Altlandsberger-Eisenbahn, überwiegend mit ruderalem Grasbewuchs (#18)

4.2.1.1.2 Bewertung der Biotoptypen

Die Bewertung der Biotoptypen und die daraus abgeleitete Bemessung des Kompensationsumfangs erfolgt nach den Kriterien

- Schutzstatus / Gefährdung
- Vielfalt (Arten- u. Strukturreichtum) und
- Regenerationsfähigkeit

Die Bewertungskriterien und die Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen ist in den nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 5: Bewertung der Biotoptypen nach Schutzstatus / Gefährdung

Wertung	**Schutzstatus / Gefährdung (S)**
sehr hoch (5)	geschützt nach §§ 29, 30 BNatSchG i.V.m. §§ 17, 18 BbgNatSchAG, extrem gefährdete Biotope (Kategorie 1 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
hoch (4)	stark gefährdete Biotope (Kategorie 2 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
mittel (3)	gefährdete Biotope (Kategorie 3 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
gering (2)	wegen Seltenheit gefährdete bzw. im Rückgang befindliche Biotope (Kategorie V/R gem. LUA BRANDENBURG 2007)
sehr gering (1)	nicht geschützt nach §§ 29, 30 BNatSchG i.V.m. §§ 17, 18 BbgNatSchAG, nicht gefährdet (gem. LUA BRANDENBURG 2007)

Tabelle 6: Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten- und Strukturreichtum)

Wertung	**Vielfalt (Arten und Strukturreichtum) (V)**
sehr hoch (5)	optimal bzw. sehr stark differenziert, sehr hohe Artenzahl (z.B. unberührte Wälder oder Moore)
hoch (4)	stärker differenziert, hohe Artenzahl (z.B. Röhricht- und Seggenmoore, Laub-Mischwälder)
mittel (3)	differenziert, mittlere bis hohe Artenzahl (z.B. sonst. Grünland)
gering (2)	leicht differenziert, mittlere Artenzahl (z.B. Intensivgrasland)
sehr gering (1)	kaum differenziert, geringe Artenzahl (z.B. Intensivacker, reine gleichaltrige Nadelforsten)

Tabelle 7: Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit

Wertung	**Entwicklungs-dauer (Jahre)**	**Regenerationsfähigkeit (R)**
sehr hoch (5)	> 200	kaum bis nicht regenerierbar (z.B. Erlenbruchwälder, Moore mit hoher Torfmächtigkeit)
hoch (4)	100 - 200	schwer bis kaum regenerierbar (z.B. Nieder- und Übergangsmoore, artenreiche Laubwälder)
mittel (3)	25 - 100	schwer regenerierbar (z.B. Feldgehölze, Forste, Segenriede)
gering (2)	5 - 25	bedingt regenerierbar (z.B. artenarme(s) Grünland/ Gebüsche, Vorwälder, Hecken)
sehr gering (1)	< 5	kurzfristig regenerierbar (z.B. Intensivgrasland, Acker, kurzlebige Ruderalfluren)
keine Bewertung (0)		Biotoptypen ohne Vegetationsbestand / technische Bauwerke

Tabelle 8: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp-Code Brb	Biotoptypen	Schutz-status § = ges. geschützt	Einzelbewertungen			Gesamtbewertung
			S	V	R	Wertstufen: 1 = sehr gering 2 = gering 3 = mittel 4 = hoch 5 = sehr hoch
011333	Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauuung, teilweise beschattet		1	3	2	gering
021333	Temporäre Kleingewässer, naturfern, stark gestört		1	2	2	gering
03210	Landreitgrasfluren		2	3	2	gering
03239	Sonstige einjährige Ruderalfluren		2	3	2	gering
03244	Solidago canadensis-Bestände		2	3	1	gering
03249	Sonstige ruderale Staudenfluren		2	3	1	gering
032492	Sonstige ruderale Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs		2	3	1	gering
05113	Ruderale Wiesen		1	3	2	gering
051512	Intensivgrasland mit verschiedenen Grasarten		1	2	1	sehr gering
05160	Scherrasen		1	2	1	sehr gering
05170	Trittrasen		1	2	1	sehr gering
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten		1	3	2	gering
0715101	markanter Solitärbaum, Altbaum		2	2	3	gering
0715202	sonstiger Solitärbaum, überwiegend mittleres Alter		2	2	3	gering
082827	Espen-Vorwald frischer Standorte		2	2	2 - 3	gering
10273	Hecke, Formschnitt		1	1	1	sehr gering
12612	Straßen mit Asphaltdecke		1	1	0	sehr gering
12611	Pflasterstraßen		1	1	0	sehr gering
12654	versiegelter Weg		1	1	0	sehr gering
126614	Gleisanlagen mit Spontanvegetation (stillgelegt)		1	1	0	sehr gering

4.2.1.1.2 Pflanzenarten der Roten Liste und geschützte Arten

Im Untersuchungsgebiet wurden zum Kartierzeitpunkt keine Pflanzenarten der Roten Liste Brandenburgs gefunden.

4.2.1.1.3 Geschützte Bäume

Der gesamte Baumbestand des Plangebiets wurde im Rahmen der Vermessung mit Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst. Ausführungen zur Baumschutzsatzung der Gemeinde finden sich im Kapitel 1.2 dieses Umweltberichts („In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes“). Im Plangebiet befinden sich fünf nach Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützte Bäume. Nähere Angaben zum Baumbestand und die Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand sind in Kapitel 4.2.1.2.2 Eingriff in den Baumbestand ab Seite 85 sowie in Tabelle 10 (Seite 86) dargestellt.

Abbildung 36: Biotoptypen (Bestand) und Eingriffsbereiche

4.2.1.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Zur Darstellung der Entwicklung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen des mit dem Bebauungsplan geschaffenen Baurechts wird das Plangebiet in Teilgebiete (Eingriffsbereiche EB1 und EB2) aufgeteilt (siehe Abbildung 19 Seite 58). Der Eingriffsbereich EB1 umfasst das Sondergebiet. Der Eingriffsbereich EB2 umfasst die Verkehrsflächen und die Grünflächen.

4.2.1.2.1 Biotopflächenverluste

Die geplanten baulichen Entwicklungen können insbesondere durch Bodenversiegelungen direkt zu Verlusten von Biotopen und allgemein zu veränderten Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt führen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen somit eine Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen. Betroffen sind anthropogen bereits beeinflusste, nicht geschützte oder gefährdete Vegetationsbestände sowie durch die Baumschutzsatzung geschützte Gehölze. Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grund-

stücksflächen als gärtnerisch gestaltete und genutzte Bereiche eingerichtet werden. Infolge dessen kann es zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen von Nahrungs- und Bruthabitaten kommen. Es wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren, die nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegen Entnahme, Beschädigung und Zerstörung geschützt sind, nachgewiesen.

Im Einzelnen führen die Festsetzungen des Bebauungsplans trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu folgenden Auswirkungen.

Eingriffsbereich EB1

- Flächengröße des Eingriffsbereichs = 11.804 m²
- Planung:
  Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV)
  → Fläche des Sondergebiets = 11.804 m²
  Grundflächenzahl (GRZ) 0,87
  → zulässige Grundfläche (GR) ~ 10.269 m² (Haupt- und Nebenanlagen)
- Bestandsbaurecht: nicht vorhanden, da Außenbereich gem. § 35 BauGB
  → Eingriff ist in Gänze ausgleichspflichtig
- Bestand:
  → Vegetationsflächen = 11.797 m²
  → Versiegelte Fläche = 7 m²
- Die Vegetationsflächen setzen sich aus folgenden Biotoptypen zusammen:

(9)	051512	10.821 m²	Intensivgrasland frischer Standorte, mit verschiedenen Gräsern
(6)	03249	510 m²	Sonstige ruderale Staudenfluren
(8)	05113	129 m²	Ruderale Wiesen
(11)	05170	23 m²	Trittrasen
(16)	10273	67 m²	Hecke, Formschnitt
(5)	03244	128 m²	Solidago canadensis-Bestände
(3)	03210		Landreitgrasfluren (nur in Verbindung mit Typ [5]
(4)	03239	118 m²	Sonstige einjährige Ruderalfluren

- Durch Ausschöpfen des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts und nach Maßgabe der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmten Projektplanung werden Vegetationsflächen im Umfang von max. 10.269 m² durch Bebauung und flächenhafte Versiegelung (Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen und Anlieferungszonen) beseitigt. Es verbleiben 1.535 m² Vegetationsflächen, die jedoch bauzeitlich in Anspruch genommen und anschließend neu gärtnerisch gestaltet werden. Bis auf wenige Gehölzbestände an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum benachbarten Chausseehaus (Formschnitt-Hecke, Berg-Ahorn, Wild-Birne), die auf Grund des festgesetzten Abstandes von 3 m zur Baugrenze möglicherweise erhalten werden können, muss von einem vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopflächen ausgegangen werden.
- Vom Flächenverlust betroffen ist mit 10.821 m² überwiegend der Biotoptyp 051512 (Intensivgrasland frischer Standorte). Darüber hinaus werden vor allem Flächen des Biotoptyps 03249 (sonstige ruderale Staudenfluren) beseitigt.

- Die Wertigkeit der betroffenen Biotope für den Arten- und Biotopschutz wird überwiegend als gering (Intensivgrünland, Ruderalflächen) eingeschätzt.

Eingriffsbereich EB2

- Flächengröße des Eingriffsbereichs: 8.807 m², davon
  → Verkehrsfläche - Flächengröße = 5.933 m²
  → Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Flächengröße = 388 m²
  → Grünfläche / SPE (N1)[87] – Flächengröße = 1.121 m²
  → Grünfläche / SPE (N2) – Flächengröße = 1.365 m²
- Bestand:
  Eingriffsbereich insgesamt: 2.372 m² versiegelt / 6.435 m² Vegetation, davon im Bereich der künftigen
  → Verkehrsfläche: 1.236 m² versiegelt / 4.697 m² Vegetation
  → Verkehrsfl. bes. Zweckbest.: 175 m² versiegelt / 213 m² Vegetation
  → Grünfläche / SPE (N1): 420 m² versiegelt[88] / 705 m² Vegetation
  → Grünfläche / SPE (N2): 541 m² versiegelt / 824 m² Vegetation
- Die Vegetationsflächen setzen sich aus folgenden Biotoptypen zusammen:

(1)	011333	105 m²	Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilweise beschattet
(2)	02133	31 m²	Temporäre Kleingewässer, stark gestört
(5)	03244	851 m²	Solidago canadensis-Bestände
(3)	03210		Landreitgrasfluren (nur in Verbindung mit Typ [5]
(6)	03249	179 m²	Sonstige ruderale Staudenfluren
(7)	032492	40 m²	Sonstige ruderale Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs
(8)	05113	630 m²	Ruderale Wiesen
(9)	051512	2.692 m²	Intensivgrasland frischer Standorte, mit verschiedenen Gräsern
(9a)	051112	145 m²	artenarme Fettweiden
(9b)	05142	534 m²	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte
(10)	05160	83 m²	Scherrasen
(11)	05170	74 m²	Trittrasen
(12)	071021	40 m²	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
(15)	082827	564 m²	Espen-Vorwald frischer Standorte
(16a)	10111	118 m²	Gärten
(16b)	09130	349 m²	Intensivacker

- Planung:
  Auf der Grundlage der mit der Gemeinde abgestimmten Objektplanung des Büros IBP [89] für die Verkehrsanlagen wird davon ausgegangen, dass sich die Verteilung zwischen Vegetationsflächen und versiegelten Flächen im Zustand nach Planung wie folgt darstellt:
  Eingriffsbereich insgesamt: 5.016 m² versiegelt / 3.791 m² Vegetation, davon im Bereich der künftigen
  → Verkehrsfläche: 4.317 m² versiegelt / 1.616 m² Vegetation

87 SPE = Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

88 stillgelegte Eisenbahntrasse

89 IBP Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH, Bötzseestraße 119, 15345 Eggersdorf, Projekt Nr. 20794, Planungsstand: Ausführungsplanung (02-2021)

→ Verkehrsfl. bes. Zweckbest.: 227 m² versiegelt / 161 m² Vegetation
→ Grünfläche / SPE (N1): 330 m² versiegelt[90] / 791 m² Vegetation
→ Grünfläche / SPE (N2): 142 m² versiegelt[91] / 1.223 m² Vegetation

- Durch die geplanten Verkehrsanlagen und die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Vegetationsflächen im EB2 in der Gesamtbilanz um insgesamt ca. 2.644 m² abnehmen. Davon sind vor allem folgende Biotoptypen betroffen:
  → Biotoptyp 051512 (Intensivgrasland frischer Standorte)
  → Biotoptyp 03244 (Solidago canadensis-Bestände)
  → Biotoptyp 082827 (Espen-Vorwald frischer Standorte)
  → Biotoptyp 26614 (Gleisanlagen mit Spontanvegetation)
- Durch die Verlegung des Gruschewegs wird das vorhandene Kleingewässer (Biotoptyp 021333 Temporäre Kleingewässer, naturfern, stark gestört) beseitigt.
- Der am südöstlichen Rand des Plangebiets auf der Grenze zwischen dem Baugebiet (Sondergebiet SO EH NV) und der Verkehrsfläche verlaufende Gruschegraben und die stillgelegte Bahntrasse
  → Biotoptyp 26614 (Gleisanlagen mit Spontanvegetation)
  → Biotoptyp 011333 (Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilweise beschattet)
  werden durch Grundstückszufahrten (Zufahrten zur Stellplatzanlage und Anlieferungszone) gequert. Es ist davon auszugehen, dass die Bahntrasse in diesen Bereichen abgebrochen und durch befestigte Zufahrten überbaut wird und dass der Graben auf einer Länge von ca. 60 m für die Zufahrt zur Anlieferungszone verrohrt werden muss.
- Die Wertigkeit der betroffenen Biotope für den Arten- und Biotopschutz wird überwiegend als gering eingeschätzt. Grundlage der Einschätzung ist eine Bewertung nach den Kriterien
  - Schutzstatus / Gefährdung
  - Vielfalt (Arten- u. Strukturreichtum) und
  - Regenerationsfähigkeit
- Im Bereich der SPE (N2) Fläche werden durch die geplante Verlegung des Gruschewegs 399 m² entsiegelt und stehen als neue Vegetationsflächen zur Verfügung.

Nachstehende Tabelle vermittelt einen Überblick über die Veränderungen hinsichtlich der Vegetationsflächen.

90 Zufahrten zu den Stellplätzen und zur Anlieferungszone des Sondergebiets
91 Zufahrten zu den Grundstücken Gruscheweg 101, 102, 106 und Carl-Schmäcke-Straße 27 b

Tabelle 9: Vegetationsflächenbilanz

Vegetationsflächenbilanz	EB1	EB2					Summe
Art der Nutzung	SO EH NV	VF VBZ Grün	VF	VBZ	Grün / SPE-1	Grün / SPE-2	
Fläche m²	11.804	8.807	5.933	388	1.121	1.365	20.611
GRZ / max. zulässige Versiegelung	0,87						
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen	0%						
Bestand m² versiegelt	7	2.372	1.236	175	420	541	2.379
Bestand m² Vegetationsflächen	11.797	6.435	4.697	213	701	824	18.232
Plan versiegelt m² (HA + NA)	10.269	5.016	4.317	227	330	142	15.285
Plan Vegetationsflächen m²	1.535	3.791	1.616	161	791	1.223	5.326
Vegetationsflächenbilanz (Bestand minus Planzustand)	- 10.262	- 2.644	- 3.081	- 52	+ 90	+ 399	- 12.906

Erläuterung der Abkürzungen:
SO EH NV = Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung"
VF = Verkehrsfläche
VBZ = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
Grün = Grünfläche / SPE-Fläche

4.2.1.2.2 Eingriff in den Baumbestand

Der nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin geschützte Baumbestand des Plangebiets wurde im Rahmen der Vermessung mit Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst. Ausführungen zur Baumschutzsatzung der Gemeinde finden sich im Kapitel 4.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes. Zusätzlich wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung weitere, nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallende Solitärgehölze erfasst.

Eingriffsbereich EB1

Im EB1 befinden sich zwei Bäume an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Es handelt sich um die Bäume 001 (Berg-Ahorn) und 002 (Wild-Birne). Bei der Bewertung des Eingriffs wird davon ausgegangen, dass diese Bäume auf Grund ihres Standorts unmittelbar an der Grundstücksgrenze erhalten werden können.

Eingriffsbereich EB2

Im EB2 befinden sich 14 Bäume oder Großsträucher, von denen voraussichtlich 13 Bäume oder Großsträucher im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen gefällt werden müssen. Von den 13 zu fällenden Bäumen sind 3 nach der Baumschutzsatzung[92] geschützt. Gemäß Baumschutzsatzung sind 4 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mindesten 12 cm zu pflanzen. Als Standorte für Ersatzpflan-

92 Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 9. Februar 2006

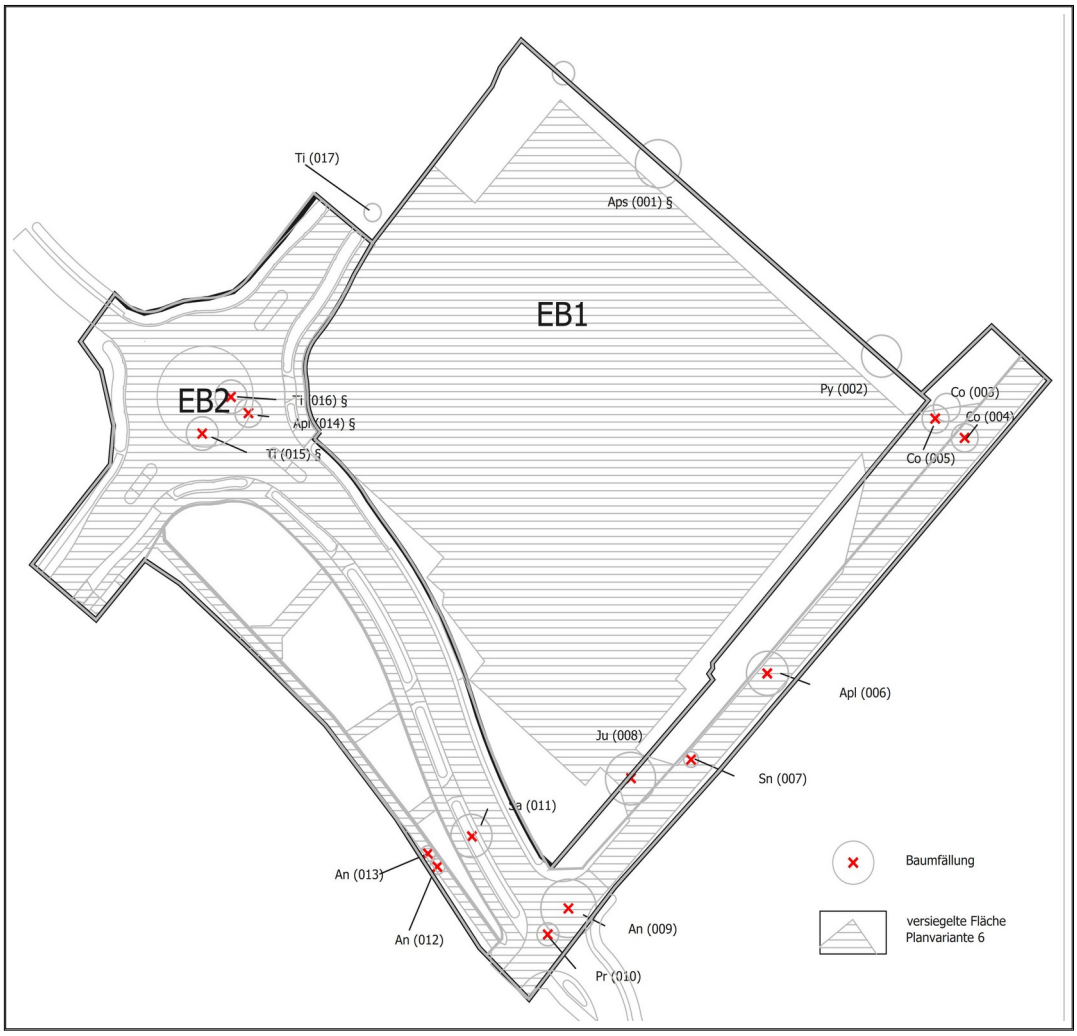
zungen eignen sich sowohl die Grünflächen SPE (N1 und N2) als auch die unbefestigten Randstreifen der Verkehrsflächen innerhalb des EB2.

Die unvermeidbare Fällung von 10 Bäumen, die nicht dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung unterliegen, muss durch Ersatzpflanzungen im Rahmen der schutzgutbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kompensiert werden.

Tabelle 10: Baumbestand und -verluste

BaumNr.	Art	StU [m]	Kronen Durch-messer [m]	geschützt nach BaumSch-Satzung	Bemerkung	Land-schafts-bild	Fällung
001	**Aps Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)**	**1,71**	**10,0**	**ja**		**x**	
002	Py Pyrus communis (Birne)	o.A.	o.A.	nein		**x**	
003	Co Corylus avellana (Haselnuss)	o.A.	o.A.	nein			
004	Co Corylus avellana (Haselnuss)	o.A.	o.A.	nein			**x**
005	Co Corylus avellana (Haselnuss)	o.A.	o.A.	nein			**x**
006	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	o.A.	o.A.	nein			**x**
007	Sn Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	o.A.	o.A.	nein			**x**
008	Ju Juglans regia (Walnuss)	0,3 - 0,9	11,0	nein	mehrstämmig	**x**	**x**
009	An Acer negundo (Eschen-Ahorn)	o.A.	o.A.	nein		**x**	**x**
010	Pr Prunus domestica (Pflaume)	o.A.	o.A.	nein			**x**
011	Sa Salix x rubens (Fahl-Weide)	0,3 - 0,65	9,0	nein	mehrstämmig		**x**
012	An Acer negundo (Eschen-Ahorn)	o.A.	o.A.	nein			**x**
013	An Acer negundo (Eschen-Ahorn)	o.A.	o.A.	nein			**x**
014	**Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)**	**0,6**	**6,0**	**ja**			**x**
015	**Ti Tilia spec. (Linde)**	**0,69**	**7,0**	**ja**			**x**
016	**Ti Tilia spec. (Linde)**	**0,71**	**7,0**	**ja**			**x**
						Anzahl:	13

Abbildung 37: Voraussichtliche Baumfällungen[93]



Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nicht zulässig. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann in der Nullvariante von einem Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Biotope im EB1 und EB2 werden als erheblich eingestuft und stellen einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

93 In Klammern = Baumnummer (vgl. Tabelle 10) / § = geschützte Bäume

4.2.2 Schutzgut Tiere und Lebensstätten

4.2.2.1 Bestandsaufnahme

Die nachstehenden Ausführungen zum Artenschutz gem. Kapitel 5 BNatSchG (Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope) basieren auf dem im Rahmen des Verfahrens erarbeiteten faunistischen Fachbeitrag zu europarechtlich geschützten Arten und ganzjährig geschützten Lebensstätten, dessen Inhalte im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben werden.[94]

4.2.2.1.1 Methodik

Zwischen dem 6. April und 7. Juli 2018 erfolgten 7 Kartierungen bzw. Begehungen des Untersuchungsgebietes und der Randbereiche. Die Kartierungen erfolgten an den Tagen: 6. und 19. April, 8. und 16. Mai, 12. Juni sowie am 3. und 7. August.

Die quantitative Erfassung der **Brutvögel** erfolgte in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. (2005) beschriebene Methode der Revierkartierung.

Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester in Tageskarten eingetragen.

Wegen der geringen Größe und Strukturarmut des Untersuchungsgebietes wurden die Ergebnisse aller Begehungen in eine Karte mit verschiedenen Farben pro Begehungstag eingetragen und darüber die Anzahl der Reviere ermittelt.

Die vorhandenen Bäume entlang der Bahntrasse wurden nach ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten (Baumhöhlen) abgesucht.

Die Erfassungen der Zauneidechse erfolgten in Anlehnung an die methodischen Empfehlungen von SCHNITTER et al. (2006), HACHTEL et al. (2009) sowie SCHNEEWEIß et al. (2014). Die Nachsuchen erfolgten am Vormittag (temperaturabhängig ab 9.00 Uhr bis 11.00 Uhr) meist nach den Kartierungen der Avifauna oder am Nachmittag, bevorzugt bei bedecktem Himmel. Darüber hinaus wurde während der Erfassung der Avifauna auf Eidechsen geachtet.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Gezieltes Abgehen evtl. geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze im Randbereich. Das betraf vor allem die alte Bahntrasse.
2. Befragung von angrenzenden Grundstückseigentümern.

Die späten Termine im August dienten vor allem der Feststellung von Fortpflanzungsnachweisen durch die Beobachtung gerade geschlüpfter Jungtiere. Nachsu-

94 Faunistischer Fachbeitrag zu europarechtlich geschützten Arten und ganzjährig geschützten Lebensstätten, Auftragnehmer: Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Email: jens@scharon.info, Berlin, August 2018.

chen nach dem Schlupf der Jungtiere erhöhen die Nachweiswahrscheinlichkeit, vor allem bei Flächen mit einer geringen Bestandsgröße, deutlich.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des faunistischen und artenschutzrechtlichen Gutachtens zusammenfassend wiedergegeben.

4.2.2.1.2 Charakteristik des Plangebietes

Bei der mit ca. 1,8 ha vergleichsweise kleinen Fläche handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche, die 2018 mit Grasland bewachsen war, das während des gesamten Untersuchungszeitraumes nicht genutzt (gemäht) wurde.

Entlang der Carl-Schmäcke-Straße verläuft ein Radweg. Im Nordosten wird die Fläche von einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus begrenzt, an das sich bis zum ca. 100m östlich verlaufenden Berliner Ring (A 10) eine Ruderalfläche anschließt. Im Südosten wird die Fläche von einem lange nicht mehr genutzten Bahndamm begrenzt, an dessen Rändern Gehölze und Krautfluren aufgewachsen sind. Dieser Abschnitt wird im Osten von der BAB 10 und im Westen durch den Gruscheweg und hier großflächig anschließende Siedlungsgebiete isoliert. Südöstlich des Bahndamms schließt eine Ackerfläche an, die 2018 mit Wintergetreide bestellt war. Entlang des östlichen Abschnitts des Bahndamms und im südlichen Bereich des Gruschewegs verlaufen schmale Entwässerungsgräben, die 2018 schnell trocken waren.

4.2.2.1.3 Abschichtung - Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse wegen des Fehlens geeigneter Quartiermöglichkeiten (Altbäume mit Höhlen, Fugen, Spalten u. ä. sowie Gebäude).
- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln). Die Ausprägung und geringe Wasserführung der vorhandenen Gräben lässt ein Vorkommen und vor allem eine Fortpflanzung von Amphibien nicht zu (siehe Abbildungen 44 und 45 auf den Seiten 44 und 45).
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo* spec.).
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

Abbildung 38: Grenzen des Plangebietes (=Untersuchungsgebiet)/Luftbild

Abbildung 39: Radweg an der Altlandsberger Straße[95]

Abbildung 40: Einmündung des Gruscheweges

95 Abbildungen 39 bis 47: Jens Scharon.

Abbildung 41: Blick über die Fläche nach Nordosten

Abbildung 42: Kreuzung Gruscheweg/alter Bahndamm

Abbildung 43: Blick entlang des Bahndamms

Abbildung 44: Entwässerungsgraben entlang des Bahndamms

Abbildung 45: Versickerungssenke des Entwässerungsgrabens am Gruscheweg

4.2.2.1.4 Untersuchungsergebnisse – Brutvögel (Aves)

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde mit dem Grünfink eine Brutvogelart in einem Revier kartiert. Das Revier befand sich in dem Gehölzstreifen entlang der ehemaligen Bahntrasse. Eine Auflistung aller festgestellten Arten, nach der Systematik der Vögel der Westpaläarktis (Stand Januar 2017) enthält Tabelle 11 auf Seite 94. Die grafische Darstellung der Brutreviere zeigt Abbildung 46).

Für die Ansiedlung charakteristischer Wiesenvögel, wie z.B. die Feldlerche *Alauda arvensis*, ist die Fläche zu klein und zu verinselt gelegen. Das Fehlen weiterer Arten muss mit der geringen Größe, der Beeinträchtigungen durch die unmittelbar angrenzenden Straßen sowie der Strukturarmut der Fläche begründet werden.

Abbildung 46: Darstellung der Brutvogelreviere

Tabelle 11: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung

Tab. 1: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Nistökologie, Schutz und Gefährdung

	Arten		Reviere	Trend	Nist-ökologie	Schutz nach BNatSchG		Gefährdung	
	dtsch. Name	wiss. Name				§ 7 VRL	§44 Abs. 1[1)]	Rote-Liste BB	D
1.	Feldlerche	*Alauda arvensis*	>1 Rs	-1	Bo	§	1	3	3
2.	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	1 Rs	0	Bu	§	1		
3.	Grauammer	*Emberiza calandra*	1 Rs	+2	Bo	§§	1		V
4.	Grünfink	*Carduelis chloris*	1	-1	Bu/Ba	§	1		

Legende: Status/Reviere
1 - Brutvogel/Anzahl der Reviere
Rs - Randsiedler
> - mindestens

Nistökologie
Ba - Baumbrüter Bo - Bodenbrüter
Bu - Buschbrüter

Trend
0 = Bestand stabil
+1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%
-1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%
Angaben nach RYSLAVY et al. (2011)

Schutz § 7 BNatSchG
§ - besonders geschützte Art
§§ - streng geschützte Art
I - Art in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Rote-Liste
BB - Brandenburg
D - Deutschland
V - Art der Vorwarnliste
3 - Art gefährdet

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1
Wann geschützt? Als:
1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz

Wann erlischt Schutz?
1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist (RYSLAVY & MÄDLOW 2008).

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Das Nest des bei der Untersuchung festgestellten Freibrüters Grünfink ist vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt.

Führt die geplante Umnutzung zur Beseitigung von Revieren, d. h. die Arten finden im Untersuchungsgebiet sowie umliegenden Flächen keine Lebens- und Fortpflanzungsstätten mehr, sind hierfür Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Das betrifft vor allem Arten der Roten Liste und Vorwarnliste sowie Arten mit einem geringen Brutbestand und abnehmenden Brutbeständen.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester. Ganzjährig geschützte Lebensstätten sind wegen des Fehlens von Altbäumen mit Baumhöhlen sowie Gebäuden im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2.2.1.5 Untersuchungsergebnisse – Kriechtiere (Reptilien)

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung ungestörte Sonnenplätze. Die Zauneidechse *Lacerta agilis* besiedelt trockene und warme sowie eine schüttere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. In der Nähe der Sonnenplätze müssen sich immer Versteckmöglichkeiten befinden. Auf größeren offenen Fläche bzw. keine Versteckmöglichkeiten bietenden Sand- oder Ackerflächen ist die Art nicht bzw. nur kurzzeitig anzutreffen.

Als strukturell günstiger Lebensraum wird die vorhandene ehemalige Bahntrasse im Südosten eingestuft (siehe Abbildungen , und auf Seite). Es konnte im Rahmen der Untersuchung jedoch kein Nachweis bzw. Hinweise auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Art erbracht werden.

Als mögliche Gründe für das Fehlen werden gesehen:

- Die vorhandene Bahntrasse ist zu klein für die Etablierung einer fortpflanzungsfähigen Population.

- Die Fläche war nie besiedelt bzw. wurde nach der Schaffung von Barrieren, vor allem dem Ausbau der A 10 nicht besiedelt.
- Auf Grund der Isolation sind die ehemals vorhandenen, möglicherweise wenigen Tiere ausgestorben, begünstigt durch vorhandene Prädatoren, wie Katzen.

Befragten angrenzenden Grundstücksnutzern ist ebenfalls kein aktuelles Vorkommen bzw. eine Beobachtung aus der Vergangenheit bekannt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung) gab es Hinweise von der Ortsgruppe Neuenhagen des Naturschutzbundes (NABU), dass - entgegen dem Untersuchungsergebnis - das Vorkommen der Art auf der Fläche bekannt ist. Aus diesem Grund erfolgten im August 2019 Nachfolgeuntersuchungen.[96]

Die Nachsuchen erfolgten an den Tagen 1., 9. und 14. August, da zu diesem Zeitpunkt die Jungtiere geschlüpft sind. Nachsuchen nach dem Schlupf der Jungtiere erhöhen die Nachweiswahrscheinlichkeit, vor allem bei Flächen mit einer geringen Bestandsgröße, deutlich. Die Nachsuchen erfolgten am Nachmittag, zwischen 12.00 Uhr und 15.50 Uhr, bei Temperaturen zwischen 21° und 24 °C, bei bewölkten Himmel. Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

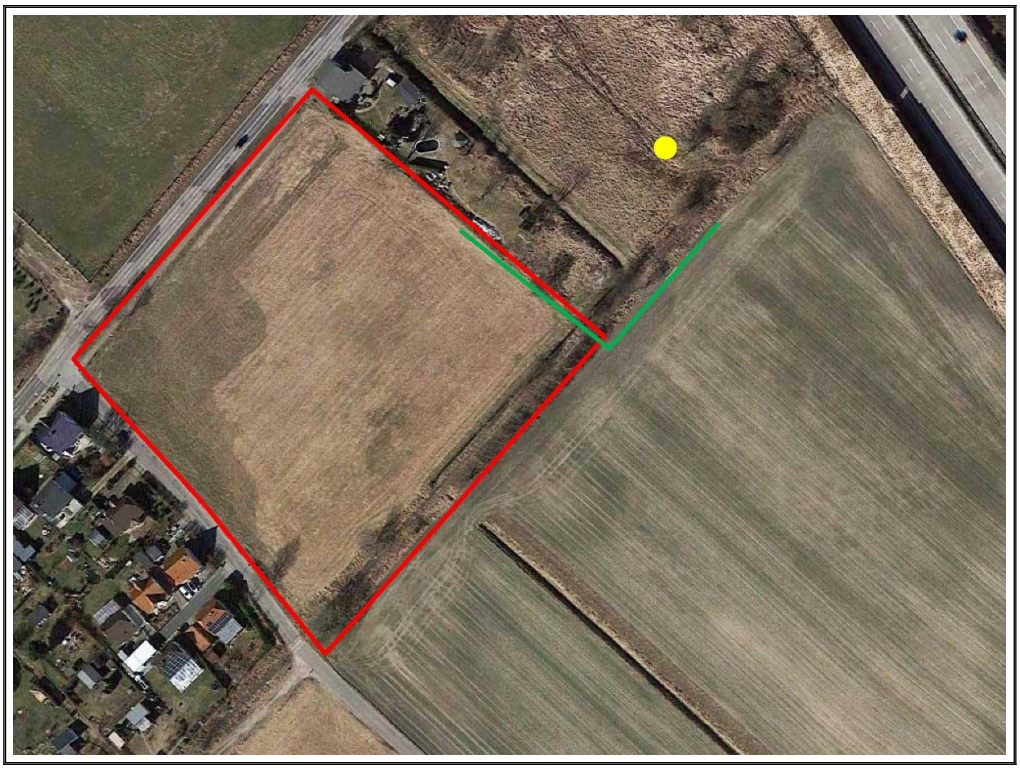
1. Gezieltes Abgehen evtl. geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze im Randbereich. Das betraf vor allem die alte Bahntrasse.
2. Nach der Mahd wurde die nördlich an den Bahndamm angrenzende Mähwiese systematisch abgesucht.
3. In die Erfassung wurden ebenfalls die östlich bis zur A 10 angrenzenden Krautfluren einbezogen.

Auch 2019 erfolgte im eigentlichen Untersuchungsgebiet, trotz intensiver Nachsuche, kein Nachweis der Art.

Am 1. August wurde eine diesjährige Zauneidechse außerhalb des Untersuchungsgebiets (d.h. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) in der Krautflur östlich des Grabens gefunden. Den Fundpunkt, der in ca. 60 m Entfernung zur Grenze des Plangebiets liegt, zeigt Abbildung 47 auf Seite 97. Auch wenn die östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Ruderalfläche mit dem südlichen angrenzenden stillgelegten Bahndamm und der Böschung entlang der A 10 im Osten den Lebensraumansprüchen der Art entsprechen, deutet der Einzelnachweis auf ein sehr kleines Vorkommen hin. Neben Barrieren, wie der Carl-Schmäcke-Straße, dem Gruscheweg, der A 10 und den genutzten Ackerflächen im Süden gibt es entlang der A 10 mit der Böschung eine Verbundstruktur, die eine Besiedelung der Fläche bzw. einen Austausch zwischen südlich angrenzenden Vorkommen ermöglicht.

96 Nachkontrolle bzgl. des Vorkommens der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse Lacerta agilis, Auftragnehmer: Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Email: jens@scharon.info, Berlin, August 2019

Abbildung 47: Untersuchungsgebiet und Fundort Zauneidechse[97]



4.2.2.1.6 Untersuchungsergebnisse – Weitere Arten (Moorfrosch, Großer Feuerfalter)

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung) gab es Hinweise von der Ortsgruppe Neuenhagen des Naturschutzbundes (NABU) auf das Vorkommen der europarechtlich streng geschützten Arten Moorfrosch *Rana arvalis* und Feuerfalter *Lycaena dispar.* Aus diesem Grund wurde während der im August 2019 durchgeführten Nachuntersuchung ergänzend auf das Vorkommen dieser Arten geachtet.

Im Plangebiet und den umliegenden Flächen waren keine Gewässer vorhanden. Auch Hinweise, dass der Graben noch vor kurzer Zeit Wasser führte, waren nicht vorhanden. Ein aktuelles Vorkommen des Moorfroschs *Rana arvalis* wird ausgeschlossen. Eine am 25. Februar 2019 an den NABU gerichtete Bitte um Übersendung konkreter Nachweise für das Vorkommen der Art blieb unbeantwortet.[98]

Der Große Feuerfalter entwickelt sich an nichtsauren Ampfer-Arten, bevorzugt an Flussampfer *Rumex hydrolapathum*, aber auch an Stumpfblättrigem und Krausem Ampfer *R. obtusifolius* und *R. crispus*. In Brandenburg war die Art früher ausschließlich an Flussampfer zu finden. In den letzten Jahren ist sie häufiger geworden und belegt nun auch die beiden anderen Ampfer-Arten. Mittlerweile entwi-

97 Erläuterung: Grenze Untersuchungsgebiet (rot), Fundort Zauneidechse (gelb), empfohlener Verlauf eines Schutzzauns (grün).

98 Schriftliche Anfrage vom 25. Februar 2019 per Email bei der Ortsgruppe Neuenhagen des NABU, Hr. Dr. Kretschmer.

ckeln sich in Brandenburg zwei Generationen des Großen Feuerfalters pro Jahr. Die Art kommt vorwiegend in feuchteren Lebensräumen an Gewässerufern und Grabenrändern vor, im Zuge der Nutzung von Stumpfblättrigem und Krausem Ampfer besiedelt sie außerdem Grünland, Brachen und Ruderalfluren mit Vorkommen dieser beiden Ampfer-Arten. Das Weibchen legt die Eier zumeist auf die Blattoberseite der Fraßpflanze nahe der Mittelrippe ab. Gut besonnte Pflanzen werden bevorzugt. Die Eier haben eine charakteristische Struktur, an der man sie von anderen Eigelegen an Ampfer unterscheiden kann.

Die Bodenständigkeit des Großen Feuerfalters wird in der Regel über die Nachsuche nach Eigelegen und Jungraupen an den Entwicklungspflanzen nachgewiesen. Für die Eier der ersten Faltergeneration ist der Zeitraum zwischen Ende Juni und Mitte Juli geeignet. Werden dann keine Eier oder Raupen festgestellt, ist eine weitere Nachsuche nach Eiern der zweiten Generation zwischen Mitte August und Anfang September durchzuführen.

Während der Begehungen wurde auf Männchen des Großen Feuerfalters geachtet. Es erfolgte keine Beobachtung.

Die vom NABU berichtete Beobachtung der Art allein ist kein Beleg für eine Bodenständigkeit, da der Große Feuerfalter in großen Bereichen, teilweise mehrere Kilometer, umherfliegen kann. Eine Bodenständigkeit der Art wird auf Grund der Biotopstruktur des Plangebiets ausgeschlossen. Die Fläche wird im Rahmen des KULAP[99] in der aktuellen Förderperiode mit den Fördermaßnahmen 33 (Ausgleichzulage für benachteiligte Gebiete ohne Bewirtschaftungsauflagen) und 882 (Ökologischer Landbau auf Grünland) gefördert. Die Fläche muss daher mindestens 1x/ Jahr gemäht werden (Nutzungsnachweis). Die Fahrspuren zur Mahd sind im Luftbild von 2019 (Google) gut zu erkennen. Damit werden vermutlich auch die ggf. vorhandenen Eier und Raupen beim Schnitt nicht überleben. Die Fläche könnte in der nächsten Förderperoiode z.B. auch wieder als Acker genutzt werden.

Eine am 25. Februar 2019 an den NABU gerichtete Bitte um Übersendung konkreter Nachweise für das Vorkommen der Art blieb unbeantwortet.[100]

4.2.2.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Durch die Inanspruchnahme des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes sind Auswirkungen auf Tiere und Lebensstätten zu erwarten. Mit der Errichtung zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe und ihrer Nebenanlagen, vor allem Stellplätze, Fahrgassen, Anlieferungszonen und technische Anlagen, gehen folgende Veränderungen einher:

99 Richtlinie des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg zur Förderung umweltgerechter landwirtschaftlicher Produktionsverfahren und zur Erhaltung der Kulturlandschaft der Länder Brandenburg und Berlin (Kulturlandschaftsprogramm/KULAP)

100 Schriftliche Anfrage vom 25. Februar 2019 per Email bei der Ortsgruppe Neuenhagen des NABU, Hr. Dr. Kretschmer.

- Beseitigung von vorhandener Vegetation und von belebtem Oberboden im Bereich der zu errichtenden baulichen Anlagen und im Bereich notwendiger Baustelleneinrichtungsflächen und damit einhergehender Verlust an Lebensstätten,
- Abgrabungen für Fundamente und unterirdische technische Anlagen,
- bau-, anlage- und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen,
- Zunahme von Störungen durch Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.

Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Die vorliegende faunistische Untersuchung kommt im Rahmen der Abschichtung zu dem Ergebnis, dass unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten Brutvögel (Avies) und Kriechtiere (Reptilien) im Plangebiet betroffen sind.

Vögel (Aves)

Innerhalb des Plangebietes nistet eine europäisch geschützte Vogelart. Die Fortpflanzungsstätte ist gem. BNatSchG § 44 Abs. 1 (3) dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden.

Im Plangebiet sollen zwei Discounter errichtet und der Knotenpunkt zwischen Carl-Schmäcke-Straße (K6425) und dem Gruscheweg zu einem Kreisverkehr umgebaut werden, was zu einer großflächigen Versiegelung bisher unversiegelter Flächen führt. Die Randsiedler sind von dieser Bebauung nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der im Kapitel Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich ab Seite 116 beschriebenen Schutzmaßnahmen können auf dem Grundstück bzw. im Randbereich das Revier des Grünfinks erhalten werden und Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Arten geschaffen werden.

Kriechtiere (Reptilia)

Im Plangebiet wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Am 1. August wurde eine diesjährige Zauneidechse außerhalb des Untersuchungsgebiets (d.h. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) in der Krautflur östlich des Grabens gefunden. Den Fundpunkt, der in ca. 60 m Entfernung zur Grenze des Plangebiets liegt, zeigt Abbildung 47 auf Seite 97.

Unter Berücksichtigung der im Kapitel Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich ab Seite 116 beschriebenen Schutzmaßnahmen können Auswirkungen auf die geschützte Art vermieden werden.

Nullvariante

Im Geltungsbereich besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wäre bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nicht zulässig. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann in der Nullvariante von einem Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Lebensstätten im EB1 und EB2 werden als nicht erheblich eingestuft.

4.2.3 Schutzgut Boden

4.2.3.1 Bestandsaufnahme

Geologie / Geomorphologie

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Ostbrandenburgischen Platte, speziell im Bereich der Barnim-Hochfläche (-platte). Entsprechend dem Baugrundgutachten[101] liegt eine relativ homogene Abfolge nichtbindiger Geschiebesande (schwach schluffige bis schluffige Fein- und Mittelsande wechselnder Körnung, bereichsweise lehmige) über bindigen Geschiebelehmen (schluffige bis stark schluffige Fein-, Mittel- und Grobsande in schwach toniger Ausbildung) vor (Abschlussendteufe max. 6,0 m). „Überlagert werden die „gewachsenen" Böden von humos-sandigen, überwiegend durchwurzelten Oberbodenmaterialien" (0,4 bis max. 0,6 m u. GOK).

Boden

Von den in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Funktionen des Bodens gelten

- die Regelungsfunktion (Filter- und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen) und
- die Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte

als für den vorsorgenden Bodenschutz besonders relevant, da sie die Rolle des Bodens im Naturhaushalt kennzeichnen. Sie stehen bei der Schutzguterfassung und -bewertung daher im Mittelpunkt.

Gemäß der mittelmaßstäblichen landwirtschaftliche Standortkartierung Brandenburg[102] stehen im Plangebiet Sand-Rosterde und Tieflehm-Fahlerde (D2a2) an. Es handelt sich um mäßig ertragreiche Ackerböden. Die Ackerwertzahlen liegen zwischen 23 und 27.

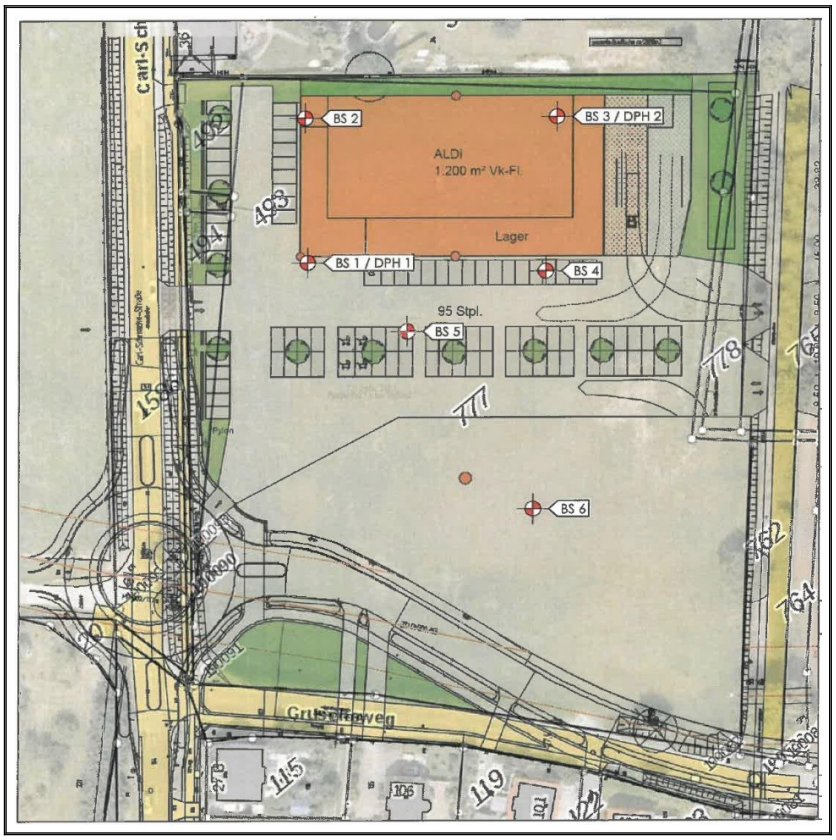
Im Baugrundgutachten wurden sechs Bohrsondierungspunkte abgeteuft. Für den Bohrsondierungspunkt BS 5 wurde eine Kornverteilungskurve mittels Sieb- / Schlämmanalytik ermittelt. Der Bemessungs-kf-Wert für BS 5 liegt für den Geschiebesand/Sand in einer Tiefe von 0,4-2,7 m u. GOK bei $1{,}2*10^{-6}$ m/s. Dieser Wert kennzeichnet eine geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens (schwach durchlässig nach DIN 18130 Teil 1). Der Bohrsondierungspunkt BS 6 weist für den Geschiebelehm in einer Tiefe von 1,6-2,9 m u. GOK einen Bemessungs-kf-

101 Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung für das Projekt: Neubau eines ALDI-Marktes Carl-Schmäcke-Straße (Flur: 3, Flurstück: 777) in 15366 Neuenhagen bei Berlin, 01.03.2019, (Quelle: Analytech – Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH).

102 Landschaftsplan der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Büro Neumann Hoffmann Gusenburger, Berlin 2000.

Wert von 1,4*10^{-8} m/s und damit eine noch geringere Versickerungsfähigkeit auf.[103]

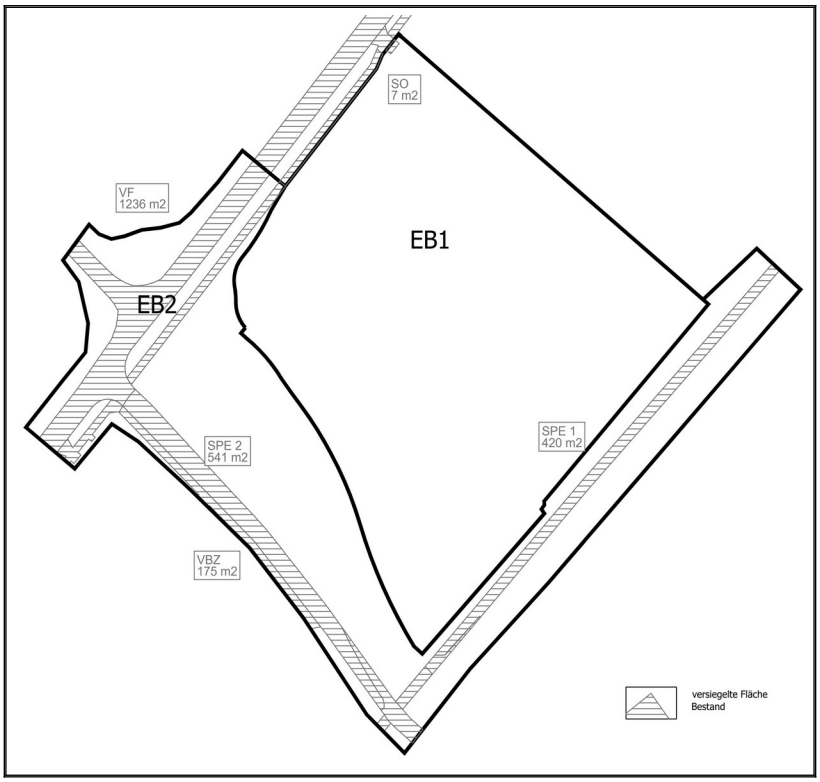
Abbildung 48: Lageplan Sondierungsansatzpunkte (Baugrundgutachten)[104]



103 Entwässerungskonzept für die B-Plan Erstellung für den Einzelhandelsstandort Carl-Schmäcke-Straße / Gruscheweg (Flur: 3; Flurstück: 777) in 15366 Neuenhagen, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Rennbahnallee 109A, D-15366 Hoppegarten 26.07.2019.

104 Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung für das Projekt: Neubau eines ALDI-Marktes Carl-Schmäcke-Straße (Flur: 3, Flurstück: 777) in 15366 Neuenhagen bei Berlin, 01.03.2019, (Quelle: Analytech – Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH).

Abbildung 49: Versiegelung (Bestand)



Vorbelastungen

Im Bestand sind folgende Flächenversiegelungen durch Straßen, Gehwege, Zufahrten und (stillgelegte) Bahngleise als Vorbelastung zu verzeichnen:

- im EB 1 7 m² (weniger als 1 % der Fläche des EB1)
- im EB 2 2.372 m² (27 % der Fläche des EB2)

Die Böden sind aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung verändert worden. Durch Umgraben oder Pflügen ist in den oberen 30 cm die Lagerung der Böden verändert. Organische und mineralische Düngung beeinflussen die Böden, gegenüber Waldböden ist der pH-Wert erhöht. Aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung ist im gesamten Plangebiet von Veränderungen der Böden durch menschliche Einflüsse auszugehen. Diese führt in der Regel zur nachhaltigen Veränderung des Bodenaufbaus und der Bodenzusammensetzung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden. Sollten dennoch im Zuge der geplanten Maßnahmen Hinweise auf Bodendenkmale festgestellt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde, Abt. Bodendenkmalpflege, zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Belastungen durch Altablagerungen bekannt. Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind hinsichtlich ihrer Seltenheit und Gefährdung als durchschnittlich bedeutend einzustufen. Die Böden im Plangebiet erfüllen keine zusätzlichen Archivfunktionen.

4.2.3.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Im Plangebiet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der Versiegelung (Haupt- und Nebenanlagen, Verkehrsflächen) von 2.379 m² auf 15.285 m² geschaffen.

Für das Schutzgut bedeutet eine Neubebauung und Bodenversiegelung

- eine Zerstörung bzw. Veränderung wie beispielsweise Verdichtung der gewachsenen Bodenhorizontierung sowie der Bodenfunktionen und in deren Folge
- die Veränderung des Bodenwasserhaushalts und der Bodenstrukturen
- den Verlust von Bodenflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- die Gefahr von Bodenverunreinigungen.

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgenden nicht vermeidbaren Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden:

Annahmen zur Versiegelung im EB1:

Zulässige Versiegelung gesamt (GRZ 0,87)	10.269 m²
Getroffene Annahmen zur Art der Versiegelung[105]:	
Versiegelung durch Hauptanlagen (2 Einzelhandelsmärkte)	4.404 m²
115 Stellplätze (je Stellplatz 14,0 m²)	1.610 m²
8 Sonderstellplätze (je Stellplatz 17,5 m²)	140 m²
Fahrgassen / Anlieferung / sonst. Nebenanlagen	max. 4.008 m²
Versiegelung gesamt	10.162 m²

Annahmen zur Versiegelung im EB2:

Die Annahmen werden auf der Grundlage der Objektplanung Verkehrsanlagen des Büros IBL (Stand Ausführungsplanung 02-2021) getroffen.

Versiegelung	
- im Bereich der Verkehrsfläche	4.317 m²
- im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	227 m²
- Zufahrten im Bereich der SPE-Fläche N1	330 m²
- Zufahrten im Bereich der SPE-Fläche N2	142 m²
bereits im Bestand versiegelt -	2.372 m²
auszugleichende versiegelte Fläche gesamt	2.644 m²

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine

105 Projektplanung Architekturbüro DÄHNRICH & Partner / Stand 02-2023 (vgl. Abbildung 50 auf Seite 105).

Neubebauung nicht zulässig. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann in der Nullvariante von einem Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden im EB1 und EB2 werden als erheblich eingestuft und stellen einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

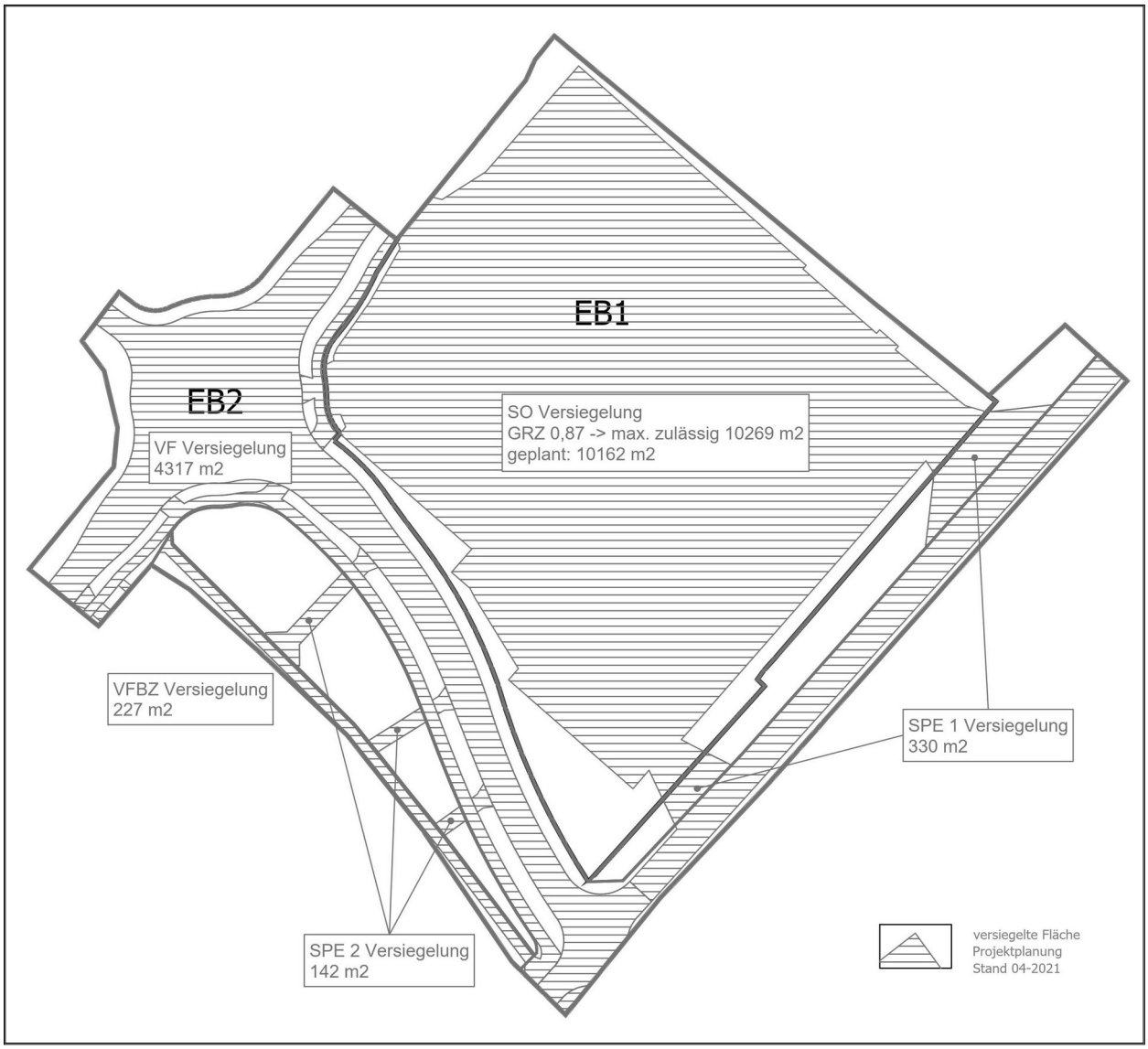
Tabelle 12: Versiegelungsbilanz

Versiegelungsbilanz	EB1	EB2	EB2				Summe
Art der Nutzung	SO EH NV	VF VBZ Grün	VF	VBZ	Grün / SPE-1	Grün / SPE-2	
Fläche m²	11.804	8.807	5.933	388	1.121	1.365	20.611
GRZ / max. zulässige Versiegelung	0,87						
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen	0%						
Bestand m² versiegelt	7	2.372	1.236	175	420	541	2.379
Bestand m² unversiegelt	11.797	6.435	4.697	213	701	824	18.232
Bestand Versiegelunggrad	0%	27%	21%	45%	37%	40%	12%
Plan versiegelt m² (HA + NA)	10.269	5.016	4.317	227	330	142	15.285
Plan unversiegelt m²	1.535	3.791	1.616	161	791	1.223	5.326
Plan Versiegelungsgrad	87%	57%	73%	59%		10%	74%
Versiegelungsbilanz (Planzustand minus Bestand)	+ 10.262	+ 2.644	+ 3.081	+ 52		- 399	+ 12.906

Erläuterung der Abkürzungen:

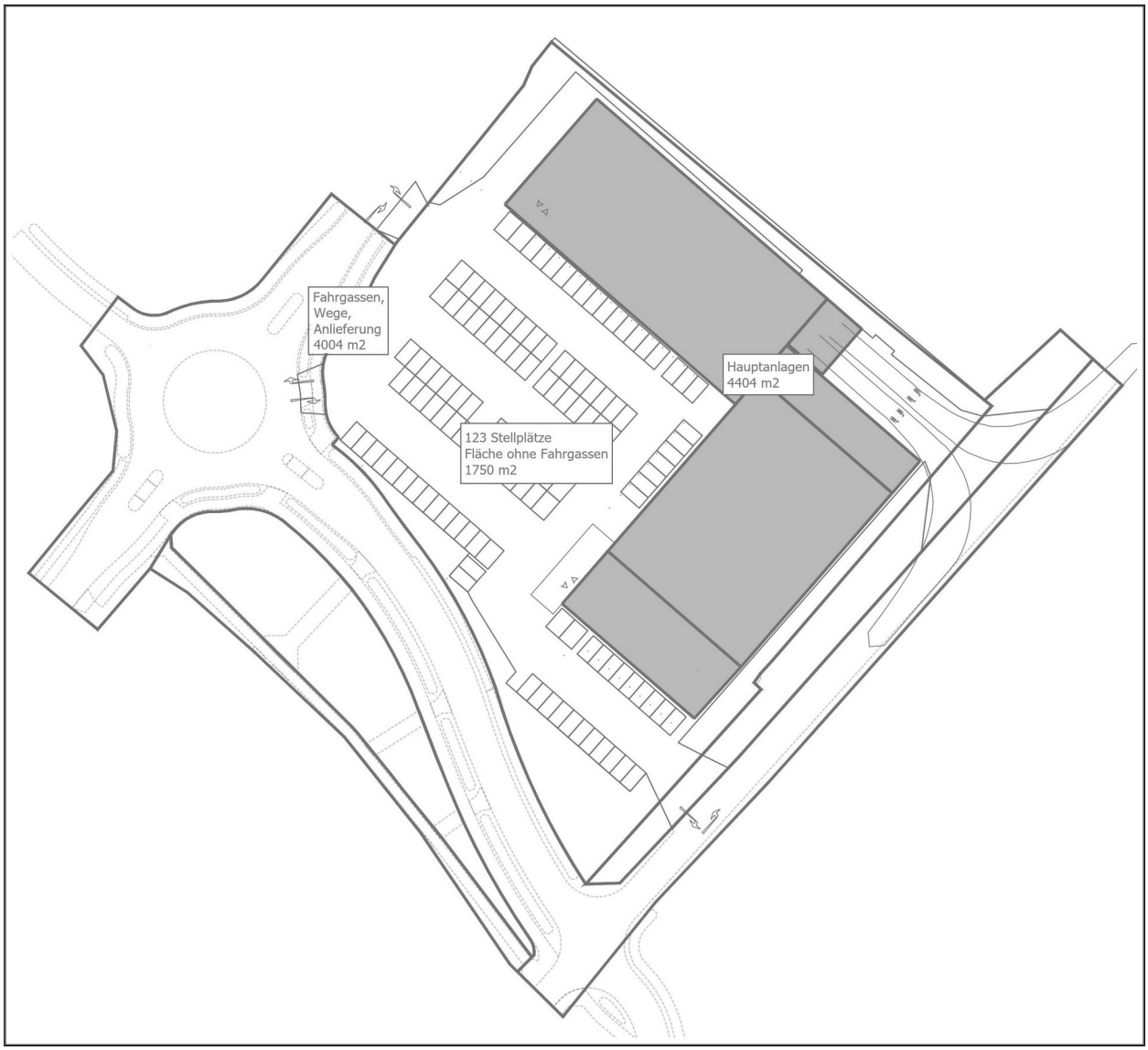
SO EH NV = Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung"
VF = Verkehrsfläche
VBZ = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
Grün = Grünfläche / SPE-Fläche N2

Abbildung 50: Versiegelung (geplant / zu erwarten)[106]



106 Erläuterung der Abkürzungen (Nutzungskategorien nach BauNVO):
SO = Sondergebiet Nahversorgung/Einzelhandel
VF = Straßenverkehrsfläche
VFBZ = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
SPE = Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abbildung 51: Zu erwartende Versiegelung im Sondergebiet[107]



4.2.4 Schutzgut Wasser

4.2.4.1 Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich der Gruschegraben, ein Entwässerungsgraben, der in die Erpe entwässert. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und in seinem Umfeld ist von einer hohen stofflichen Belastung (Gülleeinbringung, anorganische Düngemittel, Pestizide) auszugehen. Der Graben verläuft in unmittelbarer Nähe intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen und ist diesen Flächen gegenüber nicht durch Gehölzpflanzungen oder andere Schutzstreifen geschützt.

107 Grundlage: Projektplanung Architekturbüro DÄHNRICH & Partner (schematische Darstellung) / Stand 02-2023.

Am Gruscheweg befindet sich ein zeitweilig trockenfallendes Kleingewässer mit steilen, derzeit beräumten und neu mit Gras eingesäten Böschungen. Das wenige Meter große, künstlich angelegte Gewässer dient der Regenwasserrückhaltung und -versickerung.

Grundwasser

Zum Zeitpunkt der geotechnischen Geländearbeiten für das Baugrundgutachten, lag der Grundwasserflurabstand unterhalb der maximalen Aufschlussendteufe von 6,0 m u. GOK. Dies deckt sich auch mit den Angaben der Hydrogeologischen Karte von Brandenburg, welche ein Flurabstand < 10 m angibt (die Grundwasserisohypsen liegen bei ca. +50-+51 m üNN). Die mittlere Geländehöhe des weitgehend ebenen Planungsgebiets liegt bei ca. 56,7 m üNN. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering. Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet liegt in einem Raum, für den eine jährliche Sickerwasserrate von 150 – 200 mm/a berechnet wurde[108]. Das in den Boden eindringende Wasser ist für den Boden selbst,. aber auch für die Umwelt und für den Menschen von höchster Bedeutung. Böden speichern Wasser und sie können es den Pflanzen auch zeitversetzt wieder zur Verfügung stellen. Ein Teil des Niederschlags verlässt den Wurzelraum als Sickerwasser und trägt so zur Grundwasserneubildung bei.

Dem Plangebiet wird eine mittlere Bedeutung für das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und für die Grundwasserneubildung beigemessen, da die Dränagewirkung des Gruschegrabens einen beschleunigten Oberflächenabfluss der Niederschläge zur Folge hat, der sich negativ auf die Versickerungsrate und damit auf die Grundwasserneubildung auswirkt.

4.2.4.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Eingriffsbereich EB1

Durch die beschriebene Zunahme der Versiegelung verringert sich sowohl die Grundwasserneubildungsrate als auch das Retentionsvermögen für anfallendes Niederschlagswasser.

Gemäß § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben. Die Vorhabenträger A und B haben ein Entwässerungskonzept erarbeiten lassen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser über Versickerungsmulden, Rigolen und über Mulden-Rigolen-Systeme zurückzuhalten und weitgehend

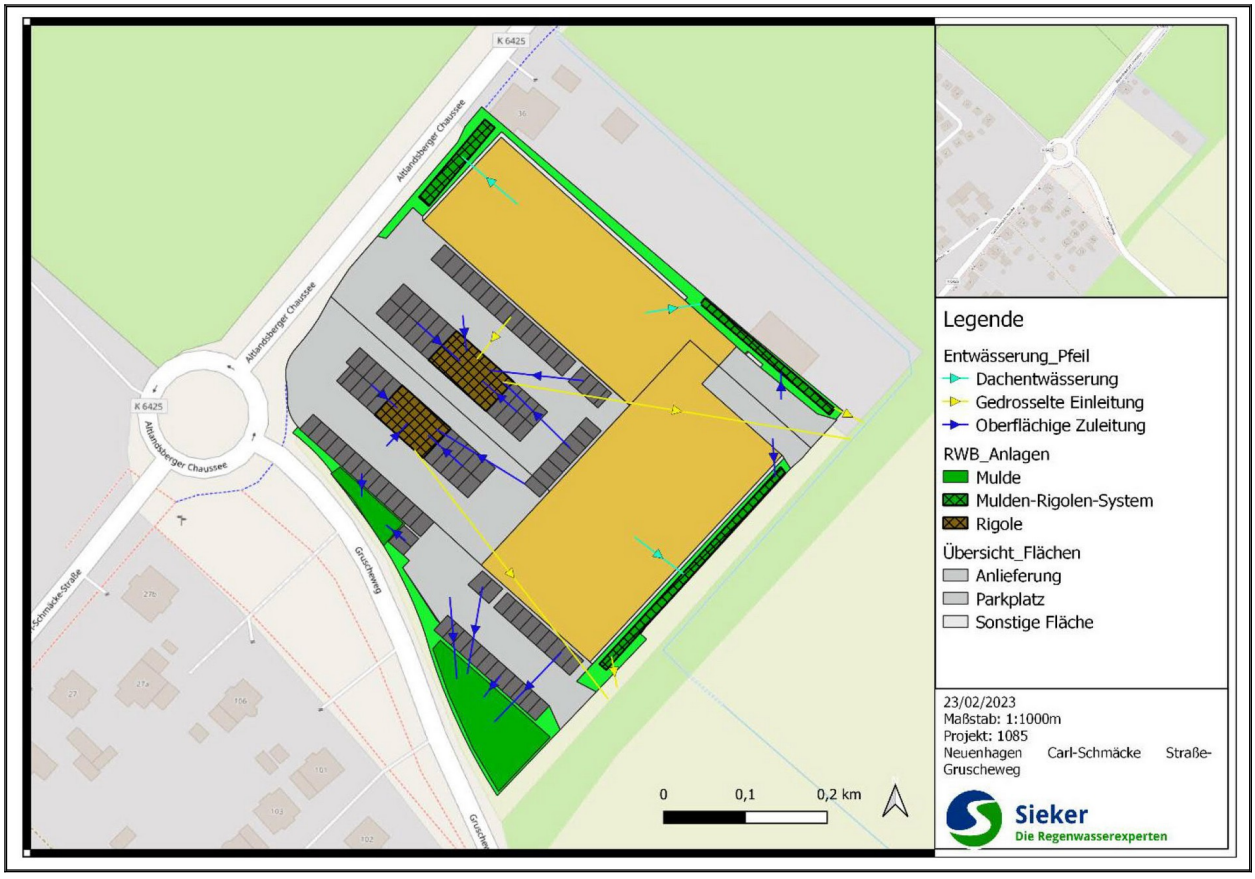
108 Themenkarte ‚Sickerwasserrate" des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR),Internetadresse http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau (Zugriff am 15.01.2020). In die Themenkarte fließen bodenkundliche Kennwerte aus der Bodenübersichtskarte 1:300 (BÜK300), morphologische Kennwerte aus dem DGM25, klimatische Kennwerte des Deutschen Wetterdienstes (DWD) sowie Landnutzungsdaten aus dem ATKIS [Amtliches Topographisch-kartographisches Informationssystem] mit ein.

auf dem Grundstück zu versickern.[109] Eine vollständige Versickerung ist angesichts der Versickerungseigenschaften des Bodens nicht möglich. Bei einer Überschreitung der Rückhaltekapazitäten soll an insgesamt 4 Stellen eine auf 2 l/s gedrosselte Ableitung in den Gruschegraben erfolgen (vgl. ###).

Dem Entwässerungskonzept liegt die Annahme zu Grunde, dass von dem ca. 11.800 m² großen Sondergebiet 1.553 m² als durchlässige Fläche (Grünfläche) hergestellt werden können und für Versickerungsmulden zur Verfügung stehen. Mithin wird von 13,2 % unversiegeltem Flächenanteil ausgegangen.

Die für das Sondergebiet festgesetzte GRZ 0,87 hat zur Folge, dass 13 % des Baugebiets unversiegelt bleiben müssen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die unversiegelten Flächen für das Entwässerungskonzept ausreichen.

Abbildung 52: Schematische Darstellung der Entwässerung des Einzelhandelsstandorts. Die Anordnung der Elemente ist nicht zwingend.



Eingriffsbereich EB2

Der am südöstlichen Rand des Plangebiets nahe der Grenze zwischen dem Baugebiet (Sondergebiet SO EH NV) und der Verkehrsfläche verlaufende Gruschegraben wird zur Herstellung einer Grundstückszufahrt auf einer Länge von ca. 60 m über-

109 Entwässerungskonzept für die B-Plan Erstellung für den Einzelhandelsstandort Carl-Schmäcke-Straße / Gruscheweg (Flur: 3; Flurstück: 777) in 15366 Neuenhagen, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Rennbahnallee 109A, D-15366 Hoppegarten 23.02.2023

baut bzw. verrohrt werden. Durch die Verlegung des Gruschewegs wird das vorhandene temporäre Kleingewässer (Regenwasserbewirtschaftungsanlage) beseitigt.

Die im Eingriffsbereich EB2 nahezu vollständig neu hergestellten Verkehrsflächen werden über straßenbegleitende Versickerungsmulden entwässert. Es wird davon ausgegangen , dass die Kapazität der Mulden ausreicht, um das Niederschlagswasser vollständig aufzunehmen und zu versickern.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nicht zulässig. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann in der Nullvariante von einem Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Trotz der in Kapitel Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser im EB1 als erheblich eingestuft. Im Eingriffsbereich EB2 stellt die geplante Verrohrung bzw. Überbauung des Gruschegrabens eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

4.2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

4.2.5.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist dem Ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen, einem Übergangsbereich zwischen kontinentalem und maritimem Klima, gekennzeichnet durch warme, trockene Sommer und milde Winter.

Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen bei 520 bis 590 mm, das Jahresmittel der Lufttemperatur bei 8,3° C. Die für den Raum gültige Windrichtungsverteilung der Station Berlin zeigt nach langjährigen Messungen ein ausgeprägtes Maximum aus westlicher bis südwestlicher Richtung.

Das überwiegend aus Intensivgrünland bestehende Plangebiet weist große Differenzen zwischen Tag- und Nachttemperaturen auf. Durch die entstehenden Temperaturdifferenzen fungiert das Plangebiet besonders in windschwachen Strahlungsnächten als Kaltluftentstehungsgebiet und besitzt daher eine besondere klimatische Bedeutung. Dies gilt insbesondere während der Sommermonate (verringerte Lufttemperatur, erhöhte Luftfeuchtigkeit, Staubbindung).

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der stark befahrenen BAB 10 und ist daher lufthygienisch durch verkehrsbedingte Emissionen belastet.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, d.h. der überwiegend günstigen bioklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum, wird sämtlichen kaltluftproduzierenden Flächen eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Neubelastungen zugewiesen.

4.2.5.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Das Plangebiet wird geprägt durch kaltluftproduzierende Grünlandflächen, die sich allerdings gegenwärtig nicht im Einzugsbereich bioklimatisch belasteter Siedlungsgebiete befinden und damit keine Ausgleichsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete umfangreiche Versiegelung von bislang offenen Böden und Errichtung von Gebäuden bewirkt eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur). Dadurch wird das Plangebiet seine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verlieren.

Während der Bauphase wird es zeitweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet kommen. Dadurch können der Gehalt an Luftschadstoffen sowie die Staubbildung lokal kurzfristig ansteigen. Eine Überschreitung gültiger Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe ist allerdings nicht zu erwarten, weshalb eine erhebliche Beeinträchtigung der Lufthygiene im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nicht zulässig. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann in der Nullvariante von einem Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Aufgrund des siedlungsgeprägten Charakters im erweiterten Betrachtungsraum und vor dem Hintergrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (vgl. Kapitel Vermeidung und Minderung auf Seite 116) ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im erweiterten Betrachtungsraum auszugehen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft werden als nicht erheblich beurteilt.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

4.2.6.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt östlich des Dorfkerns von Neuenhagen. Es handelt sich um eine als Grünland eingesäte ehemalige Ackerfläche, die Bestandteil der Feldflur südlich und nördlich der an der Carl-Schmäcke-Straße / Altlandsberger Chaussee ist.

Im Südosten wird sie von der Bahntrasse der stillgelegten Hoppegarten-Altlandsberger Eisenbahn und einem Graben begrenzt, an dessen Rändern Gehölze und

Krautfluren aufgewachsen sind. Im Nordosten grenzt das Grundstück des ehemaligen Chausseehauses an, im Südwesten der Gruscheweg.

Im Landschaftsplan wird eine fehlende landschaftliche Einbindung des Ortseingangs des alten Dorfs Neuenhagen als städtebaulicher / siedlungsstruktureller Konflikt benannt. [110]

Das Plangebiet selbst besitzt als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche mit nur wenigen Strukturelementen keine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild oder für die Erholungseignung. Die Erholungseignung ist durch die Nähe zur Autobahn eingeschränkt.

Abbildung 53: Plangebiet, Blick von Westen (Einmündung Gruscheweg in die Carl-Schmäcke-Straße)[111]

4.2.6.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer erheblichen Veränderung des Landschafts- oder Ortsbildes. Diese Veränderung ist Teil einer von der Gemeinde beabsichtigten Umstrukturierung des bisher landwirtschaftlich geprägten Gebiets am Gruschewegs zugunsten einer Erweiterung des Siedlungsgebiets. Durch vorbereitende Untersuchungen und in verschiedenen Bauleitplanverfahren wurden die Voraussetzungen für diese Siedlungsgebietserweiterung geschaffen. Im südlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets sind Wohnbauflächen und ein Schul- und Sportstandort geplant bzw. teilweise bereits baulich realisiert.

110 Landschaftsplan der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Büro Neumann Hoffmann Gusenburger, Berlin 2000

111 © Jens Scharon.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Siedlungsrand verlagert sich weiter Richtung Autobahn. In geringem Umfang geht Baumbestand sowie Gehölzflächen im Bereich der ehemaligen Bahntrasse verloren. Mit der Verlagerung des Siedlungsrandes verlagert sich auch die Möglichkeit, unbebaute Landschaft zu erleben und zu Erholungszwecken zu nutzen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Verlegung des Gruschewegs und die Festsetzung einer Grünfläche zwischen dem Gruscheweg und der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung schaffen eine Abstandsfläche, für die eine Gehölzpflanzung vorgesehen ist. Diese übernimmt Sichtschutzfunktionen und trägt zur landschaftlichen Einbindung des Einzelhandelsstandorts bei.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine an das Umfeld angepasste Siedlungsentwicklung im Sinne der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und der verabschiedeten städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nicht zulässig. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann in der Nullvariante von einem Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Auf Grund der eingeschränkten Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung und auf Grund der vorgesehene Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbilds werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts als nicht erheblich bewertet.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsaufnahme

Bau- und Gartendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin liegen Randflächen des Plangebiets innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Hierbei handelt es sich um den Bodendenkmalbereich um die Carl-Schmäcke-Straße.

4.2.7.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes han-

delt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der 55 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 und 4 und 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 26 BbgDSchG wird hingewiesen.

Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß 5 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nicht zulässig. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann in der Nullvariante von einem Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter erwartet.

4.2.8 Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind vorrangig Lärmbelastungen und die Freizeit- und Erholungseignung zu betrachten. Aussagen zur Freizeit- und Erholungseignung des Plangebiets und den zu erwartenden Veränderungen bei Durchführung der Planung sind den Darstellungen zum Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung (Kapitel Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung auf Seite 110) zu entnehmen.

4.2.8.1 Bestandsaufnahme

Die derzeitige Lärmbelastung beruht ausschließlich auf dem Straßenverkehr (insbesondere der Kreisstraße K 6425).

4.2.8.2 Prognose

Im Zuge des Ausbaus der Einmündung des Gruschewegs in die Carl-Schmäcke-Straße zum Kreisverkehr ist – auch wegen der Entwicklung der neuen Wohngebie-

te am Gruscheweg – mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen. Außerdem wird die Lärmbelastung durch Liefer- und Kundenverkehr der Einzelhandelsbetriebe steigen, weshalb ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben wurde.[112]

In diesem schalltechnischen Gutachten wurden die in der Umgebung einwirkenden Schallimmissionen durch den Bebauungsplan prognostiziert. Für die Anordnung der Einzelhandelsgeschäfte mit insgesamt 2.860 m² Verkaufsfläche wurden vier verschiedene Planungsvarianten separat betrachtet. Ferner wurden die Schallquellengruppen Gewerbe und Verkehr getrennt untersucht und beurteilt.
Die Berechnungen der Schallimmissionen (Gewerbelärm) außerhalb von Gebäuden an den schutzbedürftigen Räumen (maßgebliche Immissionsorte) gemäß der TA Lärm ergaben bei dem geplanten Vorhaben, das der Beurteilungspegel der Immissionszusatzbelastung den Immissionsrichtwert tags und nachts unter Berücksichtigung von Lärmminderungsmaßnahmen in allen Planungsvarianten eingehalten werden kann.

Bei den Lärmminderungsmaßnahmen handelt es sich unter anderem um

- die Begrenzung der Öffnungszeiten der Geschäfte,
- den Verzicht auf nächtliche Lkw-Liefervorgänge,
- das Befestigen der Fahrgassen des Parkplatzes mit Asphalt oder einer vergleichbar ebenen Oberfläche sowie
- Vorgaben zu Schallemissionspegeln haustechnischer Anlagen.

Die im Schallschutzgutachten hinsichtlich der Schallquellenart „Gewerbe“ vorgeschlagenen Maßnahmen, die zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der schutzbedürftigen Umgebung des Vorhabens erforderlich sind und im Durchführungsvertrag vereinbart werden, sind in Kap. 3.3 im Einzelnen dargestellt.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nicht zulässig. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann in der Nullvariante dennoch nicht von einem Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden, weil wegen der Entwicklung neuer Wohngebiete am Gruscheweg, die im Gange und teilweise bereits baulich abgeschlossen ist, sowie wegen der von der Gemeinde beschlossenen Entwicklung eines Schulstandorts mit Sportanlagen auf den südöstlich angrenzenden Flächen mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen ist.

Erheblichkeit

Unter Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen erwartet.

112 IDU IT + Umwelt GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“, Zittau 2019, aktualisiert Oktober 2022.

4.2.9 Schutzgut Fläche

Der Schutz der Fläche wurde durch die UVP-Änderungsrichtlinie explizit in den Schutzgutkatalog der Umweltprüfung eingestellt. Nach gängiger fachlicher Auffassung ist das Schutzgut Fläche klar von Boden zu unterscheiden und die Prüfung an Obergrenzen für die Flächeninanspruchnahme auszurichten. Diesem Ansatz und der Gesetzesbegründung folgend, wird das Schutzgut Fläche im Rahmen der Umweltprüfung mit Fokus auf die Flächeninanspruchnahme, also die quantitativen Aspekte des sogenannten Flächenverbrauchs betrachtet.

Werden Flächen beansprucht, hat dies wiederum Auswirkungen auf andere Schutzgüter, denn mehr Flächenverbrauch bedeutet größere Eingriffe etwa in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Boden. Auch aus diesem Grund hat ein geringer Flächenverbrauch eine hohe Priorität.

4.2.9.1 Bestandsaufnahme

Das ca. 20.611 m² große Plangebiet ist - mit Ausnahme des Gruschewegs und kleinerer Grundstückszufahrten - im Bestand unversiegelt. Den größten Teil des Plangebietes nimmt eine ehemals als Acker genutzte Fläche ein, die mittlerweile als Grünland mit Gräsern eingesät wurde. Das Plangebiet ist Teil des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Außenraums gemäß § 35 BauGB.

4.2.9.2 Prognose

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen Baurecht auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,87 im Sondergebiet NV EH ermöglicht der Bebauungsplan eine Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen sowie durch Verkehrsanlagen im Umfang von 15.285 m², mithin ca. 74% des gesamten Plangebiets. Die Umsetzung der Planung stellt einen erheblichen Flächenverbrauch dar.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nicht zulässig. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann in der Nullvariante zwar von einem Fortbestehen der Bestandssituation im Plangebiet selbst ausgegangen werden. Gleichwohl wird sich das Plangebiet wegen der Entwicklung neuer Wohngebiete am Gruscheweg, die im Gange und teilweise bereits baulich abgeschlossen ist, sowie wegen der von der Gemeinde beschlossenen Entwicklung eines Schulstandorts mit Sportanlagen auf den südöstlich angrenzenden Flächen künftig in einem neuen Siedlungszusammenhang befinden.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Ziel der Umweltprüfung ist die frühzeitige Berücksichtigung der Umweltbelange während des Genehmigungsverfahrens zur Gewährleistung umweltverträglicher Planungen.

Dies schafft nicht nur die Grundlage für die Abwägung der Erfordernisse von Natur und Landschaft durch die Gemeinde, sondern garantiert auch eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung und eine Regeneration des Landschaftsraumes nach der Realisierung.

Zur Erreichung dieses Zieles sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, die sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidungs/Verminderungsmaßnahmen),
- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Kompensationsmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs.2 BNatSchG).

4.3.1 Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden oder zu mindern

V1 Reduzierung der Bodenversiegelung

Es wird empfohlen, die einzelnen PKW-Stellplatze als teilversiegelte Flächen mit einem Dränpflaster (Abflussbeiwert < 0,6) herzustellen.[113]

V2 Schutz des Bodens

Der Festsetzung einer GRZ von 0,87 im Sondergebiet ohne Zulassung einer Überschreitung für Nebenanlagen liegt eine Analyse des Flächenbedarfs zu Grunde, in die betriebliche Erfordernisse sowie die nach Stellplatzsatzung vorgeschriebene Anzahl von Kundenstellplätzen eingeflossen ist.

113 Vorschlag für eine textliche Festsetzung: „Im Sondergebiet ist die Befestigung der für das Abstellen von Pkw bestimmten Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als wasser- und luftdurchlässig befestigt gelten Flächen, die einen mittleren Abflussbeiwert von 0,6 oder kleiner gemäß Tabelle 9 der DIN 1986-100:2016-12 aufweisen (z.B. Dränpflaster, Rasenfugenpflaster).“

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten" sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durch-mischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

V3 Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

V4 Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

Gemäß § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben. In dem für das Plangebiet erarbeiteten Entwässerungskonzept[114] ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über Versickerungsmulden, Rigolen und über Mulden-Rigolen-Systeme zurückzuhalten und weitgehend auf dem Grundstück zu versickern. Erst bei einer Überschreitung der Rückhaltekapazitäten erfolgt eine auf 2l/s gedrosselte Ableitung in den Gruschegraben.

V5 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

114 Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH: Entwässerungskonzept für den Einzelhandelsstandort Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg in Neuenhagen, Hoppegarten 2019; Aktualisierung 2023.

Beim Einsatz künstlicher Lichtquellen sind Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden. Die Lichtwirkung der Beleuchtungskörper ist durch Lichtblenden auf den unmittelbaren Lager- bzw. Arbeitsbereich zu beschränken.

V6 Schutzmaßnahmen für Brutvögel (Aves)

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Gestaltung von Abstandsgrün und Flächen im Randbereich der Stellplatzanlagen sollte mindestens teilweise aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bestehen.
- Anlage von deckungsreichen Hecken und Gebüschgruppen, die eine Mindestbreite von 4 m aufweisen sollten. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen im Bereich der SPE-Fläche N2 erfüllen diese Anforderungen.
- Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Schonzeiten bei der Entfernung von Gehölzen. Diese muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt, dass die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt wird.
- Entfernung von Oberboden und Vegetation nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar. Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen unmittelbar vor dem Eingriff auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann.

V7 Schutzmaßnahmen für Reptilien (Zauneidechse):

Da ein Nachweis der Art ausschließlich östlich außerhalb des Plangebietes erfolgte, ist es möglich, dass das Plangebiet (noch) nicht besiedelt ist.

Als Maßnahmen werden empfohlen:

- Die Errichtung eines Schutzzaunes im Osten des Plangebietes, um eine Besiedelung der Fläche einzuschränken bzw. zu verhindern. Der empfohlene Verlauf des Schutzzaunes ist in Abbildung 47 auf Seite 97 dargestellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gelten unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Schutzmaßnahmen unmittelbar. Um eine Beeinträchtigung der streng geschützten Art auszuschließen, werden folgende weitere Maßnahmen empfohlen:

- Mähen der Vegetation im Rahmen der Bauvorbereitung im Zeitraum Oktober bis Februar so kurz wie möglich über dem Boden und oberirdische Entfernung von Gehölzen (vorbehaltlich notwendiger Fällgenehmigungen),
- Absuche der Eingriffsfläche im März/April vor Baubeginn nach Zauneidechsen einschließlich 2-3 Nachsuchen.

Im Falle eines Fehlnachweises sind keine weiteren Schutzmaßnahmen notwendig.

Im Falle des Nachweises von Zauneidechsen auf der Fläche sind geeignete Fangmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und Umsiedelungsmaßnahmen durchzuführen. Auf Grund des Einzelnachweises erscheint in diesem Fall eine Umsetzung in die östlich angrenzende Ruderalfläche, die einen Anschluss an den Damm entlang der A 10 hat, geeignet. Der Nachweis der Nachsuche zur Zauneidechse ist der Unteren Naturschutzbehörde bei Bauantragstellung vorzulegen.

Die vorstehend beschriebenen Schutzmaßnahmen für Reptilien werden als textlicher Hinweis in den Planentwurf (Planzeichnung mit Legende) aufgenommen.

4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die auf Grund ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit als ausgleichspflichtige Eingriffe gewertet werden. In Tabelle 14 auf Seite 121 sind Eingriffe und vorgesehene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt (Eingriffs-Ausgleich-Bilanz).

Beim vorliegenden Bebauungsplan kommt § 1a Abs. 3 BauGB zur Anwendung, welcher besagt: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Kompensationsflächen, d.h. Ausgleichs- und Ersatzflächen, haben generell folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Die Flächen müssen über ein hohes Aufwertungspotenzial verfügen.
- Über die Flächen muss Verfügungsberechtigung in geeigneter Form (Eigentum, Pacht, andere privatrechtliche Verträge mit entsprechender grundbuchrechtlicher Sicherung) bestehen, mindestens so lange, wie das Vorhaben besteht bzw. die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen fortwähren.

Dabei werden an die funktionalen und räumlichen Anforderungen bei Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen vor Ort) und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen im Naturraum) unterschiedlich hohe Maßstäbe gelegt. Je bedeutender die verlorengegangene Funktion ist, desto enger muss der Bezug der Kompensationsmaßnahmen zu den betroffenen Funktionen sein, um als Ausgleich

zu gelten. Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale und räumliche Bezug gelockert.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 12.910 m². In dem für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden erforderlichen Umfang sind in der Gemeinde Neuenhagen keine zu entsiegelnden Flächen verfügbar. Der Eingriff wird im Vorgriff auf einen geplanten Flächenpool über vorgezogene Entsiegelungsmaßnahmen (Abbruch von Fundamenten und eines Kellerbauwerks) im Bereich des ehemaligen „Warmbads“ und Renaturierung des umgebenden Niederungsbereichs südlich des Bahnhofs Neuenhagen kompensiert. Hierfür muss ein naturschutzfachliches Flächenpool-Konzept erarbeitet werden, das eine Bestandserhebung und -bewertung enthält und Entwicklungsziele mit den geeigneten Umsetzungsmaßnahmen darstellt. Das für den Pool zentrale Flurstück 311 ist im Eigentum des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) und somit nicht in der Verfügungsgewalt der Gemeinde. Der Flächenpool muss durch das Ministerium zertifiziert werden. Untersuchungen, Konzeptentwicklung, Flächenerwerb und Zertifizierung dauern erfahrungsgemäß ca. 2-3 Jahre.

Die Gemeinde Neuenhagen beabsichtigt daher, die im Vorgriff auf den Flächenpool durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen aufzugreifen und hat gemeindeeigene Flächen im Bereich des Mühlenfließes südlich des Bahnhofs für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (siehe Kap. 4.3.2.4). Die ökologische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE (MLUV, 2009) verbal argumentativ.

Grundsätzlich ergibt sich der erforderliche Kompensationsumfang nach dem Umfang der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Eingriffsflächen. Um eine Bewertung der entstehenden Beeinträchtigungen vorzunehmen, sind die einzelnen Schutzgüter einschließlich ihrer Eingriffsabschätzung hier noch einmal kurz dargestellt und zusammengefasst:

Tabelle 13: Zusammenfassende Bewertung der Beeinträchtigung von Schutzgütern

Schutzgut	Betroffenheit	Erheblichkeit
Pflanzen und Biotope	Vegetationsflächenverlust durch Versiegelung	●
Tiere und Lebensstätten	Lebensraumverlust, Störungen	○
Boden	Bodenverlust durch Versiegelung	●
Wasser	Reduzierung Regenwasserrückhaltung und Grundwasserspende	●
Klima / Lufthygiene	Lokalklimatische Veränderungen	○
Landschaftsbild	Neugestaltung des Landschaftsraums	○
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmale	○
Mensch / Gesundheit	Lärmbelastung	○

○	keine bis geringe Auswirkung
●	erhebliche Auswirkung

Tabelle 14: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Eingriff					Ausgleich und Ersatz					
	Konflikt-Nr. Schutzgut:	Beschreibung	Umfang	zusätzlich Angaben	Maßnahmen-Nr. A = Ausgleich E = Ersatz	Beschreibung	Umfang	Ort	verbleibende Defizite
Eingriffsbereich EB1	Biotop 1	Verlust Intensivgrünland, ruderale Vegetationsstrukturen	10.260 m2	Wertstufe 1 (sehr gering) Kompensationsfaktor 1	E3	Wiedervernässung von Niedermoorböden	10.560 m2	Niederungsbereich Mühlenfließ siehe Karte AE-02	- keine -
	Boden 1	Bodenversiegelung	10.260 m2	durch landwirtschaftliche Nutzung veränderte Böden, Seltenheit u. Gefährdung durchschnittlich					
	Wasser 1	Verringerung der Grundwasserneubildung und des Retentionsvermögens	10.260 m2	durch landwirtschaftliche Nutzung veränderte Böden, Seltenheit u. Gefährdung durchschnittlich					
Eingriffsbereich EB2	Biotop 2	Verlust Intensivgrünland, ruderale Vegetationsstrukturen	2.650 m2	Wertstufe 1 (sehr gering) Kompensationsfaktor 1	E1	Entfernung nichtheimischer bzw. nicht standortgerechter Gehölzarten	2.240 m2	Niederungsbereich Mühlenfließ	410 m2
	Boden 2	Bodenversiegelung	2.650 m2	durch landwirtschaftliche Nutzung veränderte Böden, Seltenheit u. Gefährdung durchschnittlich	E5	Entsiegelung und Abbruch von Gebäuderesten (ehemaliges Warmbad)	430 m2	Niederungsbereich Mühlenfließ Flurstück 336 / Flur 14	100 m2
					E2	Auf-Stock-Setzen von Schwarz-Erle / Förderung der Naturverjüngung	1.230 m2	Niederungsbereich Mühlenfließ	
					E4	Fördern von typischen Arten der feuchten Hochstauden durch selektive Entnahme und Mahd	890 m2	Niederungsbereich Mühlenfließ	
	Biotop 3	Verrohrung / Überbauung Gruschegraben (Anlieferungszufahrt zum Sondergebiet)	300 m2 L = 50m B = 5 m	Graben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung Wertstufe 2 (gering) Kompensationsfaktor 2 (600 m2)	N2 [E]	Gehölzpflanzung im Rahmen der Maßnahme N2	330 m2	Fläche SPE-2	- keine -
						Wiesenansaat im Rahmen der Maßnahme N2	840 m2		
	Biotop 4	Beseitigung Kleingewässer am Gruscheweg (Versickerungsbecken)	30 m2	temporäres Kleingewässer, naturfern, stark gestört Wertstufe 2 (gering) Kompensationsfaktor 2 (60 m2)	N2 [E]	Wiesenansaat im Rahmen der Maßnahme N2	60 m2	Fläche SPE-2	- keine -
	Biotop 5	Fällung von Bäumen (nach gemeindlicher Baumschutzsatzung geschützt)	3 St.	heimische Baumarten (Spitz-Ahorn, Linde), StU > 60cm Ersatz gem. Baumschutzsatzung	N2 [A]	Pflanzung von 3äumen StU > 14 cm gem. Maßnahme N2	3 St.	Fläche SPE-2	- keine -
	Biotop 6	Fällung von Bäumen, Großsträuchern (nicht geschützt)	10 St.	landschaftsbildprägende Gehölze Ersatz gem. HVE	N3 [A]	Pflanzung von 3äumen StU > 14 cm gem. Maßnahme N3	10 St.	Gruscheweg	
	Fauna 1	Beeinträchtigung Brutvogelrevier Grünfink durch Beseitigung von Gehölzen	Baufläche und Rand-bereiche	besonders geschützte Art	N2 [A]	Gehölzpflanzung im Rahmen der Maßnahme N2	330 m2	Fläche SPE-2	- keine -

4.3.2.1 Maßnahme N1

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Flächen ab einer Größe von 5 m² durch Ansaat zu begrünen sind, soweit sie nicht bereits im Bestand eine geschlossene Vegetationsdecke aufweisen und soweit sie nicht für notwendige Grundstückszufahrten benötigt werden.

Es wird festgelegt, dass folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind:

- Auf der Fläche ist die Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaumes durch Ausbringen von gebietsheimischem Saatgut zu initiieren. Dabei ist Mahdgut und Saatgut zu verwenden, dessen Herkunft durch Herkunftsnachweise mit der Zertifizierung „VWW-Regiosaaten®“ oder „Regio-Zert®“ oder mit gleichwertigen Zertifizierungen nachgewiesen ist. Als gleichwertig gilt ein Nachweis, wenn er eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufes gebietseigener Pflanzen aus den Vorkommensgebieten (Herkunftsregionen) gewährleistet.
- Das Saatgut muss zu 90 % aus Kräutern und zu 10 % aus Gräsern bestehen und die in der in Pflanzenliste I dargestellten Arten und artenbezogenen Mengenanteile enthalten.
- Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Die erste Mahd erfolgt im Zeitraum zwischen Mitte Mai und Mitte Juni; die zweite Mahd erfolgt im September.
- Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig, ausgenommen sind notwendige Zufahrten zum Baugrundstück.

4.3.2.2 Maßnahme N2

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung N2“ festgesetzten Fläche eine mehrschichtige Gehölzpflanzung (Biotoptyp 071131 „Feldgehölz mittlerer Standorte, überwiegend heimische Arten“) mit einem blütenreichen Saum (Biotoptyp 05142 „Staudenfluren / Säume frischer nährstoffreicher Standorte“) zu entwickeln ist.

Es sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Das Zentrum der SPE-Fläche ist in der Weise fachgerecht mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten III und IV zu bepflanzen, dass ein mehrschichtiger Gehölzbestand entsteht. Es sind mindestens 3 Bäume der Pflanzenliste IV mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die durchschnittliche Pflanzdichte darf 1 Gehölz je m² nicht unterschreiten. Um die Entwicklung blütenreicher Säume zu ermöglichen, sind folgende Bereiche von Gehölzpflanzungen freizuhalten: ein 5 m breiter Streifen gemessen vom äußeren Rand der SPE-Fläche nach innen und ein jeweils

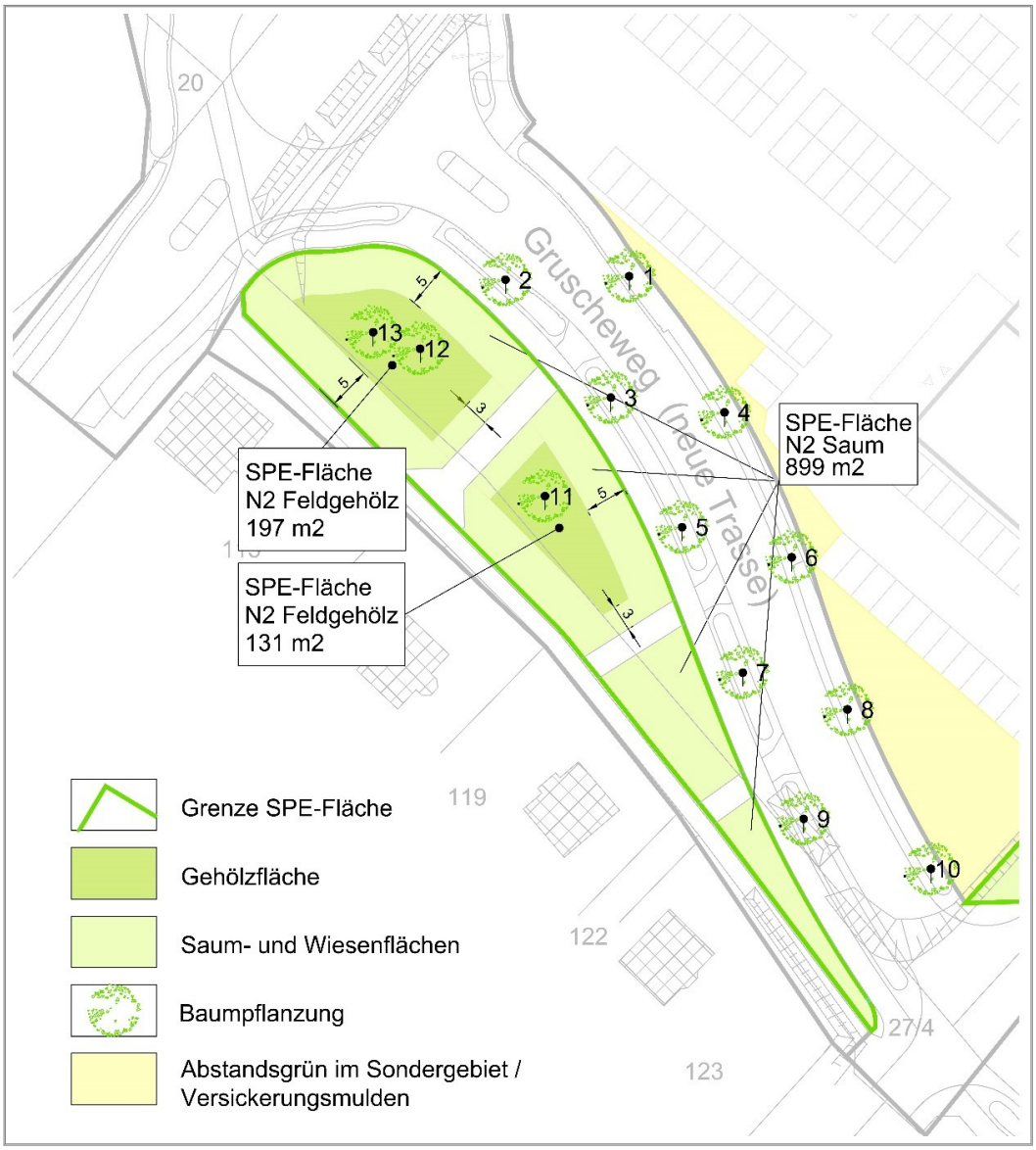
3 m breiter Streifen gemessen von den Rändern der innerhalb der SPE-Fläche zulässigen Zufahrten und Anlagen zur Speicherung oder Versickerung von Regenwasser.

- Auf den von Gehölzpflanzungen freizuhaltenden Bereichen ist die Entwicklung eines Wiesensaumes durch Ausbringen von gebietsheimischem Saatgut zu initiieren. Dabei ist Mahdgut und Saatgut zu verwenden, dessen Herkunft durch Herkunftsnachweise mit der Zertifizierung „VWW-Regiosaaten®“ oder „RegioZert®“ oder mit gleichwertigen Zertifizierungen nachgewiesen ist. Als gleichwertig gilt ein Nachweis, wenn er eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufes gebietseigener Pflanzen aus den Vorkommensgebieten (Herkunftsregionen) gewährleistet.
- Das Saatgut muss zu 70 % aus Kräutern und zu 30 % aus Gräsern bestehen und die in der in Pflanzenliste II dargestellten Arten und artenbezogenen Mengenanteile enthalten.
- Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Die erste Mahd erfolgt im Zeitraum zwischen Mitte Mai und Mitte Juni; die zweite Mahd erfolgt im September.
- Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig, ausgenommen ist je eine Zufahrt je Baugrundstück bis zu einer Breite von je 3 m sowie Anlagen zur Speicherung oder Versickerung von Regenwasser.

4.3.2.3 Maßnahme N3

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass innerhalb der Verkehrsfläche im Gruscheweg beidseitig straßenbegleitend insgesamt 10 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzenliste III zu pflanzen sind.

Abbildung 54: Lageplan zu Maßnahmen N2 und N3



4.3.2.4 Maßnahmen E1 bis E5 (außerhalb des Geltungsbereichs)

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 12.910 m². Ein Ausgleich der mit der Neuversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB können Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag (hier: Durchführungsvertrag) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Die Gemeinde Neuenhagen beabsichtigt, die Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Bereich des Mühlenfließes südlich des Bahnhofs durchzuführen. Es handelt sich

dabei um die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flurstücke 333, 335 und 336 der Flur 14, Gemarkung Neuenhagen (vgl. Abbildung 59 auf Seite 148). Die Gesamtfläche der gemeindeeigenen Flurstücke umfasst (inklusive dem als Fußweg genutzten Flurstück 314) eine Fläche von 45.390 m². Die gesamte entwicklungsbedürftige Fläche hat eine Größe von ca. 7 ha. Das zentrale Flurstück 311 (13.274 m²) befindet sich im Eigentum des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) und steht für Ausgleichsmaßnahmen aktuell nicht zur Verfügung.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" sowie im Naturschutzgebiet "Neuenhagener Mühlenfließ".[115] Im Rahmen eines Ortstermins am 5. Mai 2021 unter Beteiligung der Gemeindeverwaltung, der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis MOL) und eines Vertreters der Ortsgruppe Neuenhagen des NABU[116] wurde die grundsätzliche Eignung der Flächen für aufwertende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden können, festgestellt.

Es handelt sich um einen Niederungsbereich, der im aktuellen Zustand stark eutrophiert ist und einen Gehölzbestand aufweist, der von Eschen-Ahorn dominiert wird. Am nordwestlichen Rand sind bauliche Reste (Mauerwerk, Fundamente, Keller) des am Ende des 2. Weltkriegs zerstörten Warmbades (ehemals Landhaus Arndt) vorhanden. Auf der Grundlage von Recherchen der Gemeinde wurde ermittelt, dass die beiden Gebäude zusammen eine Grundfläche von ca. 425 m² hatten. Nur das südliche Gebäude (Haus 2) war teilweise unterkellert.

Die Grobkartierung der Biotopstrukturen des Gebiets im Juli 2021 bildet die Grundlage für das im Folgenden dargestellte Maßnahmenkonzept. Eine vollständige Dokumentation der Bestandsaufnahme und des Maßnahmenkonzepts ist im Anhang zu finden.

Maßnahme E1

Entfernung nichtheimischer bzw. nicht standortgerechter Gehölzarten

- Räumlicher Bezug: Flächentyp 5 (sonstige Gehölzbestände) 22.420 m², von der Maßnahme betroffener Flächenanteil (geschätzt) 10% = 2.240 m²
- Gehölzbestände mit höheren Anteilen von Eschen-Ahorn (Acer negundo): Diese befinden sich im Gebiet v.a. im nordwestlichen Bereich auf mineralischen Böden, sowohl Altbäume als auch Verjüngung. Eine Auflichtung (mit Erhalt von Altbäumen wie Stiel-Eiche, Winter-Linde u.a.) würde hier dichte Brennnesselfluren begünstigen, die eine Naturverjüngung standortgerechter Gehölze erschweren. Problematisch ist auch die Naturverjüngung und Ausbreitung von Spitz-

115 Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie zu den Naturschutzgebieten „Langes Elsenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ“, „Wiesengrund“, „Neuenhagener Mühlenfließ“ und „Erpetal“ des Landkreises Märkisch-Oderland vom 13. Juni 2003, inkraftgetreten am 26. Juni 2003.

116 NABU – (Naturschutzbund Deutschland) e.V.

Ahorn (Acer platanoides). Daher wird neben der Auflichtung (Entnahme von Acer negundo) eine Pflanzung von z.B. Stiel-Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Flatter-Ulme (Ulmus laevis) mit anschließender Anwuchspflege empfohlen.

- Alte Balsampappeln: einige dieser dickstämmigen Exemplare sind bereits in vergangenen Jahren abgestorben und bilden wertvolles Totholz. Der Bestand am Ufer des Mühlenfließes ist umsturzgefährdet – ein entwurzelter Altbaum ist bereits in Richtung Freibad gefallen. Es wird daher empfohlen, den Bestand an Balsampappeln selektiv zu reduzieren und durch z.B. Stiel-Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Flatter-Ulme (Ulmus laevis) zu ersetzen.

Maßnahme E2

Auf-Stock-Setzen von Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) im Ufersaum und in den Erlenwäldern

- Räumlicher Bezug: Flächentyp 2 und 3 (Ufersaum Mühlenfließ, Erlenwälder) 12.270 m², von der Maßnahme betroffener Flächenanteil (geschätzt) 10% = 1.230 m²
- Die nur noch mäßig feuchten Standorte, Beschattung durch Baumkronen sowie die nährstoffreiche Krautschicht verhindern jungen Aufwuchs von Erle. Eine Verjüngung wäre z.B. durch Auf-den-Stock-setzen einzelner Erlen in Verbindung mit Maßnahme E1 (ergänzende Pflanzung von Schwarz-Erlen und Anschlusspflege) möglich.

Maßnahme E3

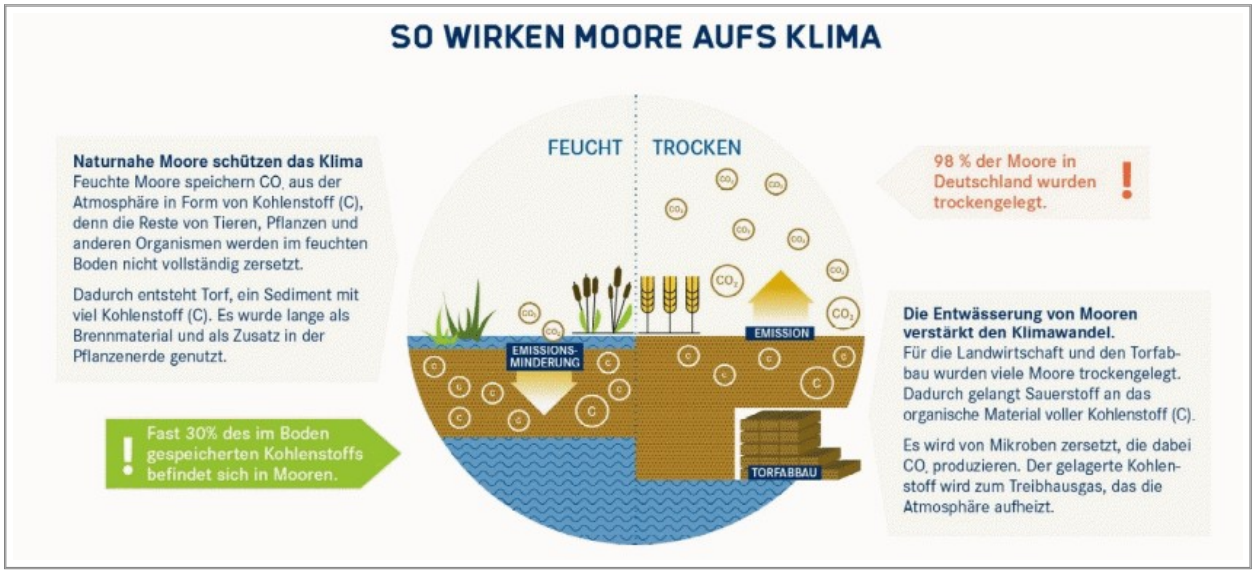
Verbesserung der Bodenfeuchte/-nässe im Niedermoorbereich

- Räumlicher Bezug: Niedermoorböden gemäß Moorbodenkarte (siehe Abbildung 1 im Anhang des Maßnahmenkonzepts [Titelblatt s. Abbildung 58 auf Seite 147] und Abbildung 59 auf Seite 148), Flächengröße innerhalb des Bearbeitungsgebiets: 10.560 m²
- Anhebung des Grundwasserspiegels z.B. durch Einbau eines regulierbaren Anstauwehrs im Mühlenfließ und/oder Einleitung von Regenwasser aus den umliegenden Bereichen auf der Grundlage eines fundierten hydrologischen und ökologischen Konzepts. Da die Sohle des Mühlenfließes sehr tief unter der Oberkante des Geländes liegt, ließe sich der Grundwasserspiegel durch einen Anstau und z.B. die Zufuhr von Wasser aus den Hangbereichen anheben. Auf der Seite des Freibades hat eine Regenwassereinleitung bereits positive Auswirkungen, die an dem Auftreten von Feuchtezeigern in der Krautschicht erkennbar sind.
- Anbindung / Wiedervernässung des Altarms durch Entfernung von Ablagerungen und Anhebung des Wasserspiegels im Mühlenfließ.

Die Wiedervernässung von trockengelegten Niedermoorböden dient in erheblichem

Maße auch dem Klimaschutz, indem die Freisetzung des im Moorboden gespeicherten CO_2 verhindert und das Speichervermögen für CO2 langfristig gesichert wird (vgl. Abbildung 55).

Abbildung 55: Schematische Darstellung der Wirkung von Mooren auf das Klima[117]



Maßnahme E4

Fördern von typischen Arten der feuchten Hochstauden

- Räumlicher Bezug: Flächentyp 4 (Lichtungsbereiche mit Staudenfluren) 890 m²
- Die Hochstaudenfluren sind durch das Vordringen des Drüsigen Springkrautes (Impatiens glandulifera) beeinträchtigt. Eine Reduzierung und Entfernung ist durch Herausziehen vor der Blüte oder durch Mahd erfolgreich möglich. Eine gelegentliche Mahd der Hochstauden würde auch zur Zurückdrängung von Brennnessel, Hopfen und Gehölzaufwuchs beitragen. Es werden daher folgende Maßnahmen vorgeschlagen:
  - Entnahme des Drüsigen Springkrautes durch Herausziehen der Pflanzen vor der Blüte und Beseitigung von Aufwuchs von Eschen-Ahorn als (einmalige) Erstmaßnahme,
  - regelmäßige Mahd einmal jährlich für die Dauer von 10 Jahren zur Zurückdrängung des Drüsigen Springkrautes sowie Brennnessel und Hopfen und zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs.

Maßnahme E5

Entsiegelung/Abbruch von Fundamenten und Kellerresten des ehemaligen Warmbades/Landhauses Arndt

117 Quelle: Internetpräsenz der Hermann von Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren e.V., URL www.helmholtz-klima.de , Zugriff am 03.02.2023.

- Räumlicher Bezug: nördlicher Bereich des Flurstücks 336, Grundfläche der ehemaligen Gebäude (Haus A und Haus B) zusammen ca. 430 m²
- Die beiden ehemaligen Gebäude sind von Vegetation überwachsen und liegen unter einer humosen Bodenschicht. Die Gebäude wurden im 2. Weltkrieg zerstört. An wenigen Stellen treten bauliche Reste der teilweise unterkellerten Gebäude zutage. Die Grundfläche der Gebäude wurde näherungsweise auf der Grundlage alter Bauakten ermittelt.
- Unter dem Vorbehalt einer artenschutzrechtlichen Prüfung auf Vorhandensein von geschützten Lebensstätten werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:
  - Freilegung der Gebäudereste durch Roden von Bewuchs und Beseitigen von Überschüttungen, Abbruch von Fundamenten und - soweit vorhanden - Kellerböden, -decken und -treppen inklusive ordnungsgemäße Entsorgung des Abraummaterials,
  - Einbringen von unbelastetem Füllboden in die durch den Keller- und Fundamentabbruch entstandene Baugrube, ggf. bodenverbessernde Maßnahmen und Wiesenansaat auf den Auffüllungsflächen,
  - Regelmäßige Mahd einmal jährlich zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs für die Dauer von 10 Jahren.

4.3.3 Planungsalternativen

Für den Vorentwurf des Angebotsbebauungsplans wurden drei Planungsvarianten für die Errichtung der Einzelhandelsmärkte entwickelt[118] (siehe Kapitel 3.1.1.5 Bebauungsvarianten auf Seite 37). Die Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung und der daraus resultierenden Versiegelung nicht wesentlich. Unterschiede gibt es in der Anordnung der Gebäude, der Stellplätze und der Anlieferungszonen sowie hinsichtlich der Anbindungspunkte an das öffentliche Straßennetz.

118 Planungsbüro Dähnrich & Partner, Dipl.-Ing. Bernd Dähnrich, Heidemühle 9, 15366 Hoppegarten, 27.06.2018

4.3.4 Pflanzenlisten

Pflanzenliste I

Nr. 8 Schmetterlings- und Wildbienensaum 2018-19		Produktionsraum 2
Ansaatstärke: 2 g/m² (20 kg/ha)		
Kräuter 90%		Anteil
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,5%
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	3,0%
Barbarea vulgaris	Echtes Barbarakraut	2,2%
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,2%
Centaurea cyanus	Kornblume	7,0%
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	3,0%
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	1,5%
Cichorium intybus	Gewöhnliche Wegwarte	3,5%
Daucus carota	Wilde Möhre	2,5%
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	2,0%
Galium album	Weißes Labkraut	3,0%
Galium verum	Echtes Labkraut	1,0%
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,5%
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	2,0%
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	1,5%
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,0%
Leonurus cardiaca	Echtes Herzgespann	1,5%
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	4,0%
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut	0,2%
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	2,0%
Malva alcea	Spitzblatt-Malve	1,0%
Malva moschata	Moschus-Malve	3,0%
Malva sylvestris	Wilde Malve	4,0%
Medicago lupulina	Gelbklee	1,0%
Papaver dubium	Saatmohn	1,0%
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,0%
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	2,0%
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	3,4%
Plantago media	Mittlerer Wegerich	0,3%
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	2,0%
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	2,0%
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose	1,5%
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,0%
Scrophularia nodosa	Knoten-Braunwurz	1,0%
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	5,0%
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	6,0%
Sinapis arvensis	Ackersenf	3,0%
Solidago virgaurea	Gewöhnliche Goldrute	0,3%
Tanacetum vulgare	Rainfarn	0,1%
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	0,2%
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	3,0%
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze	0,5%
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	1,6%
Viola arvensis	Acker-Veilchen	2,0%
		90,0%
Gräser 10%		
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,0%
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	4,0%
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	3,0%
		10,0%
Gesamt:		100,0%

Pflanzenliste II

Nr. 3 Böschungen, Straßenbegleitgrün 2018-19
Ansaatstärke: 5 g/m² (50 kg/ha) Produktionsraum 2

Kräuter 30%		Anteil
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,5%
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	2,0%
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,1%
Centaurea cyanus	Kornblume	3,0%
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	1,4%
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	0,5%
Cichorium intybus	Gewöhnliche Wegwarte	1,2%
Daucus carota	Wilde Möhre	1,5%
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	1,0%
Galium album	Weißes Labkraut	1,2%
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	0,5%
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,5%
Jasione montana	Berg- Sandglöckchen	0,2%
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,5%
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,3%
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,2%
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	2,3%
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut	0,2%
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,0%
Medicago lupulina	Gelbklee	1,0%
Papaver dubium	Saatmohn	0,5%
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,0%
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	0,5%
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,7%
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	0,5%
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	0,5%
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	0,5%
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	0,7%
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	0,8%
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1,4%
Trifolium arvense	Hasenklee	0,3%
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	0,5%
		30,0%
Gräser 70%		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	3,0%
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,0%
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	5,0%
Festuca brevipila	Raublättriger Schwingel	7,0%
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	14,0%
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	18,0%
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	7,0%
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	11,0%
Puccinellia distans	Gewöhnlicher Salzschwaden	2,0%
		70,0%
Gesamt		100,0%

Pflanzenliste III: Gehölze, die eine kurzzeitige Überflutung vertragen

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Hohe Weide	Salix x rubens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Kreuzdorn	Rhamnus frangula
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste IV: Gehölze für trockene Standorte

Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Sal-Weide	Salix caprea
Besenginster	Sarothamnus scoparius

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets, auch unter Berücksichtigung angrenzender Flächen;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;
4. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation;
5. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden zu den einzelnen Schutzgüter umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Eingriffsgutachten);
- Biotoptypenkartierung nach der Brandenburger Biotoptypenliste, verbal-argumentative Biotopbewertung;
- Erfassung der Versiegelung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung;
- Beurteilung der Rückhaltung von Niederschlägen und Versickerung/Grundwasserneubildung anhand der Versiegelung;
- Darstellung der klimatischen und lufthygienischen Situation;
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion;
- Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Wohn- und Lebensqualität;
- historische Recherche (Altlasten, Landschaftsentwicklung, Kultur- und Sachgüter).

4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

4.4.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2 ha nordöstlich des Dorfkerns an der nach Altlandsberg führenden Carl-Schmäcke-Straße (K 6425). In Ortsrandlage schließt er an vorhandene Wohnbauflächen an und schließt die Lücke bis zum bislang solitär stehen-den Chausseehaus (Carl-Schmäcke-Straße 36). Diese gegenwärtig als Grünland genutzte Fläche wird einer baulichen Nutzung als Standort zweier Einzelhandelsmärkte zugeführt. Der Knotenpunkt Carl-Schmäcke-Straße / Gruscheweg wird zu einem Kreisverkehr umgebaut und der Gruschweg wird in diesem Zusammenhang verlegt.

Die Durchführung der Planung ist mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden, von denen die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotope als erheblich und daher ausgleichspflichtig bewertet wurden.

Der Ausgleich findet soweit wie möglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans statt, u.a. durch die Festsetzung einer Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Innerhalb des Geltungsbereich nicht kompensierbare Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen im Bereich des Naturschutzgebiets „Neuenhagener Mühlenfließ“ südlich des Bahnhofs Neuenhagen ausgeglichen.

4.4.4 Quellenverzeichnis

Barthel, P.H. & A.J. Helbig 2005: Artenliste der Vögel Deutschlands. Limicola 19: S. 89-111

Bundesamt für Naturschutz: Besonderer Artenschutz bei Eingriffen. http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html

Fachinformationssystem Boden: Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg. http://www.geo.brandenburg.de/boden

Fachinformationssystem Wasser. Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg http://www.geo.brandenburg.de/hyk50

GFU 1999: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Märkisch-Oderland. Überarbeitung auf der Grundlage des Entwurfs von 1995/96. Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin: Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 09.02.2006.

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin: Landschaftsplan der Gemeinde Neuenhagen von 2000 (bearbeitet vom Büro Neumann Hoffmann Gusenburger, Berlin)

Kartenviewer: Geoportal Brandenburg http://geoportal.brandenburg.de/mapbender/frames/index.php?gui_id=geoportal-bb

Krausch, H.-D. 1993: Potentielle natürliche Vegetation. In: Umweltbundesamt (ed.), Ökologische Ressourcenplanung, Berlin und Umland - Planungsgrundlagen. FB 90051, UBA-Texte. Berlin: Umweltbundesamt, 8 pp.

Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2003: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1: Kartierungsanleitung und Anlagen. 312 S. und Band 2 (2007): Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie. 3 Aufl., 512 S.

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (Hrsg.): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE), Potsdam 2009

Petersen, B., Ellwanger, G., Biewald, G., Hauke, U., Ludwig, G., Pretscher, P., Schröder, E., R & A. Ssymank (Bearb.) 2003: Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 - Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69/Band.1

Ristow, M., Hermann, A., Illig, H., Kläge, H.-C., Klemm G., Kummer, V., Machatzi, B., Rätzel, S., Schwarz, R. & F. Zimmermann 2006: Liste und Rote Liste der etablierten Gefässpflanzen Brandenburgs. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 15, Beilage zu Heft 4: 163 S.

Ryslavy, T., Haupt, H. & R. Beschow 2011: Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin - Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005-2009. Otis Bd. 19 - Sonderheft.

Schnitter, P., Eichen, C., Ellwanger, G., Neukirchen, M. & E. Schröder 2006: Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH-Richtlinie in Deutschland. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Halle), Sonderheft 2

Scholz, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam, 93 S.

5. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), in Verbindung mit der 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der 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), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, 2 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin in ihrer Sitzung am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. _____).

5.1 Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind Discounter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m² und Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.660 m² zulässig, die jeweils auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogerieartikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf anbieten.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Für das Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,87 festgesetzt.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

Abs. 3: Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 - Abstandsfläche

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt entlang der nordöstlichen Baugrundstücksgrenze 2 Meter.

§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: Zulässig sind Flachdächer mit Attika. Auf den Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie errichtet werden.

Abs. 2: Für die sichtbaren Flächen der Außenwände sind nur die Baustoffe Beton, Klinker, Metall und Glas zulässig. Zur Gliederung der Fassade dürfen Lisenen errichtet werden.

Abs. 3: Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung sind zwei freistehende Werbepylone mit einer Höhe von höchstens 7,00 m über dem Bezugspunkt von 57,3 m ü.NHN (DHHN2016) mit einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von höchstens 25 m² je Seite zulässig.

Abs. 4: An den Fassaden und Attiken sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² je Lebensmittelmarkt zulässig.

Abs. 5: Alle genannten Werbeanlagen dürfen ausschließlich von innen beleuchtet sein.

§ 5 - Minderung der Versiegelung

Im Sondergebiet ist die Befestigung der für das Abstellen von Pkw bestimmten Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als wasser- und luftdurchlässig befestigt gelten Flächen, die einen mittleren Abflussbeiwert von 0,6 oder kleiner gemäß Tabelle 9 der DIN 1986-100:2016-12 aufweisen (z.B. Dränpflaster, Rasenfugenpflaster).

§ 6 - Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaumes (N 1)

Flächen ab einer Größe von 5 m² sind durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht bereits im Bestand eine geschlossene Vegetationsdecke aufweisen und soweit sie nicht für notwendige Grundstückszufahrten benötigt werden.

Es sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Auf der Fläche ist die Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaumes durch Ausbringen von gebietsheimischem Saatgut zu initiieren. Dabei ist Mahdgut und Saatgut zu verwenden, dessen Herkunft durch Herkunftsnachweise mit der Zertifizierung „VWW-Regiosaaten®“ oder „RegioZert®“ oder mit gleichwertigen Zertifizierungen nachgewiesen ist. Als gleichwertig gilt ein Nachweis, wenn

er eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufes gebietseigener Pflanzen aus den Vorkommensgebieten (Herkunftsregionen) gewährleistet.

- Das Saatgut muss zu 90 % aus Kräutern und zu 10 % aus Gräsern bestehen und die in der in Pflanzenliste I dargestellten Arten und artenbezogenen Mengenanteile enthalten.
- Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Die erste Mahd erfolgt im Zeitraum zwischen Mitte Mai und Mitte Juni; die zweite Mahd erfolgt im September.
- Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers.

§ 7 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung: Mehrschichtige Gehölzpflanzung mit Wiesensaum (N 2)

Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung N2“ festgesetzten Fläche ist eine mehrschichtige Gehölzpflanzung (Biotoptyp 071131 „Feldgehölz mittlerer Standorte, überwiegend heimische Arten“) mit einem blütenreichen Saum (Biotoptyp 05142 „Staudenfluren / Säume frischer nährstoffreicher Standorte“) zu entwickeln.[119]

Es sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Das Zentrum der SPE-Fläche ist in der Weise fachgerecht mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten III und IV zu bepflanzen, dass ein mehrschichtiger Gehölzbestand entsteht. Es sind mindestens 3 Bäume der Pflanzenliste IV mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die durchschnittliche Pflanzdichte darf 1 Gehölz je m² nicht unterschreiten. Um die Entwicklung blütenreicher Säume zu ermöglichen, sind folgende Bereiche von Gehölzpflanzungen freizuhalten: ein 5 m breiter Streifen gemessen vom äußeren Rand der SPE-Fläche nach innen und ein jeweils 3 m breiter Streifen gemessen von den Rändern der innerhalb der SPE-Fläche zulässigen Zufahrten und Anlagen zur Speicherung oder Versickerung von Regenwasser.
- Auf den von Gehölzpflanzungen freizuhaltenden Bereichen ist die Entwicklung eines Wiesensaumes durch Ausbringen von gebietsheimischem Saatgut zu initiieren. Dabei ist Mahdgut und Saatgut zu verwenden, dessen Herkunft durch Herkunftsnachweise mit der Zertifizierung „VWW-Regiosaaten®“ oder „Regio-Zert®“ oder mit gleichwertigen Zertifizierungen nachgewiesen ist. Als gleichwertig gilt ein Nachweis, wenn er eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufes gebietseigener Pflanzen aus den Vorkommensgebieten (Herkunftsregionen) gewährleistet.

119 Biotoptypnummer (Codierung) entsprechend der Brandenburgischen Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit, Hrsg. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Bearbeitung: F. Zimmermann, M. Düvel, Armin Herrmann, Stand 09. März 2011

- Das Saatgut muss zu 70 % aus Kräutern und zu 30 % aus Gräsern bestehen und die in der in Pflanzenliste II dargestellten Arten und artenbezogenen Mengenanteile enthalten.
- Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Die erste Mahd erfolgt im Zeitraum zwischen Mitte Mai und Mitte Juni; die zweite Mahd erfolgt im September.
- Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig, ausgenommen ist je eine Zufahrt je Baugrundstück bis zu einer Breite von je 3 m sowie Anlagen zur Speicherung oder Versickerung von Regenwasser.

§ 8 - Anpflanzung von Bäumen (N 3)

Innerhalb der Verkehrsfläche im Gruscheweg sind beidseitig straßenbegleitend insgesamt 10 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzenliste III zu pflanzen.

§ 9 - Pflanzenliste I (Schmetterlings- und Wildbienensaum)

Kräuter 90 %		Anteil
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,5 %
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	3,0 %
Barbarea vulgaris	Echtes Barbarakraut	2,2 %
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,2 %
Centaurea cyanus	Kornblume	7,0 %
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	3,0 %
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	1,5 %
Cichorium intybus	Gewöhnliche Wegwarte	3,5 %
Daucus carota	Wilde Möhre	2,5 %
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	2,0 %
Galium album	Weißes Labkraut	3,0 %
Galium verum	Echtes Labkraut	1,0 %
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,5 %
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	2,0 %
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	1,5 %
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,0 %
Leonurus cardiaca	Echtes Herzgespann	1,5 %
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	4,0 %
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut	0,2 %
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	2,0 %
Malva alcea	Spitzblatt-Malve	1,0 %
Malva moschata	Moschus-Malve	3,0 %
Malva sylvestris	Wilde Malve	4,0 %
Medicago lupulina	Gelbklee	1,0 %
Papaver dubium	Saatmohn	1,0 %

Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,0 %
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	2,0 %
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	3,4 %
Plantago media	Mittlerer Wegerich	0,3 %
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	2,0 %
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	2,0 %
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose	1,5 %
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,0 %
Scrophularia nodosa	Knoten-Braunwurz	1,0 %
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	5,0 %
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	6,0 %
Sinapis arvensis	Ackersenf	3,0 %
Solidago virgaurea	Gewöhnliche Goldrute	0,3 %
Tanacetum vulgare	Rainfarn	0,1 %
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	0,2 %
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	3,0 %
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze	0,5 %
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	1,6 %
Viola arvensis	Acker-Veilchen	2,0 %
		90,0 %
Gräser 10%		
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,0 %
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	4,0 %
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	3,0 %
		10,0 %
Gesamt:		100,0 %

§ 10 - Pflanzenliste II (Wiesensaum)

Kräuter 30 %		Anteil
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,5 %
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	2,0 %
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,1 %
Centaurea cyanus	Kornblume	3,0 %
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	1,4 %
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	0,5 %
Cichorium intybus	Gewöhnliche Wegwarte	1,2 %
Daucus carota	Wilde Möhre	1,5 %
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	1,0 %
Galium album	Weißes Labkraut	1,2 %
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	0,5 %
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,5 %
Jasione montana	Berg- Sandglöckchen	0,2 %
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,5 %
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,3 %

Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,2 %
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	2,3 %
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut	0,2 %
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,0 %
Medicago lupulina	Gelbklee	1,0 %
Papaver dubium	Saatmohn	0,5 %
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,0 %
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	0,5 %
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,7 %
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	0,5 %
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	0,5 %
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	0,5 %
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	0,7 %
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	0,8 %
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1,4 %
Trifolium arvense	Hasenklee	0,3 %
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	0,5 %
		30,0 %
Gräser 70 %		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	3,0 %
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,0 %
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	5,0 %
Festuca brevipila	Raublättriger Schwingel	7,0 %
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	14,0 %
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	18,0 %
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	7,0 %
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	11,0 %
Puccinellia distans	Gewöhnlicher Salzschwaden	2,0 %
		70,0 %
Gesamt		100,0 %

§ 11 - Pflanzenliste III (Gehölze, die eine kurzzeitige Überflutung vertragen)

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Hohe Weide	Salix x rubens

Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Kreuzdorn	Rhamnus frangula
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

§ 12 - Pflanzenlisten IV (Gehölze für trockene Standorte)

Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Sal-Weide	Salix caprea
Besenginster	Sarothamnus scoparius

5.2 Hinweise

1. Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen

Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Im Plangebiet muss aufgrund der Lage mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

2. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

3. Artenschutz

Nordöstlich des Plangebiets wurde eine Zauneidechse nachgewiesen, weshalb im Rahmen der Bauvorbereitung die Vegetation im Zeitraum Oktober bis Februar so kurz wie möglich über dem Boden entfernt werden sollte und im März/ April an mindestens drei Tagen die Fläche nach Zauneidechsen abzusuchen ist. Im Falle eines Fehlnachweises sind keine weiteren Schutzmaßnahmen notwendig. Im Falle des Nachweises von Zauneidechsen auf der Fläche sind geeignete Fangmaßnahmen abzustimmen. Vorsorglich sollten mit der Naturschutzbehörde eine Umsetzungsfläche und ggf. notwendige Ersatzmaßnahmen abgestimmt werden. Auf Grund des Einzelnachweises erscheint eine Umsetzung in die östlich angrenzende Ruderalfläche, die einen Anschluss an den Damm entlang der A 10 hat, geeignet. Falls erforderlich, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Der Nachweis der Nachsuche zur Zauneidechse ist der UNB bei Bauantragstellung vorzulegen.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind (u.a.):

- Verlagerung eines Discounters,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den neuen Wohngebieten am Gruscheweg,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Kreisverkehr,
- Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

Entsprechend werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (u.a.) ein Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV), Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwickung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei könnten nach § 12 Abs. 4 BauGB „einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ... in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden“, doch ist das hier nicht der Fall. Der Vorhaben- und Erschließungsplan deckt den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab; denn im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nicht nur das Vorhaben darzustellen, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde verpflichtet, also die Märkte sowie der Kundenparkplatz, sondern daneben alle Flächen, deren Überplanung Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens oder die zum Ausgleich städtebaulicher Spannungen in Folge des Vorhabens erforderlich sind.[120] Entsprechend sind auch die Ausgleichs- und Erschließungsflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festzusetzen. Das betrifft hier die Grünflächen für die Ausgleichsmaßnahmen N1 bis N3 sowie die gesamte festgesetzte Verkehrsfläche. Letztere dient der Erschließung und in Hinblick auf den Kreisverkehr auch der Konfliktbewältigung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB „... Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. Hierzu wird der Vorhaben- und Erschließungsplan in den Bebauungsplan „integriert“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann, muss aber kein „körperlich selbstständiger Plan“ sein. Das ist jedenfalls dann zulässig, wenn der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplan übereinstimmt.[121] Das ist – wie bereits erwähnt – hier der Fall; im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gibt es keine Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsbereichs.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 und § 30 Abs. 2 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht widerspricht. Daraus folgt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan inhaltlich mindestens die Anforderungen ei-

120 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Januar 2020, D 2, S. 8.

121 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, 145. EL, Stand: Februar 2022, § 12 Rn. 118a.

nes qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB erfüllen muss. Da sich zudem die Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag auf das Vorhaben bezieht, muss es im Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen wesentlichen städtebaulich relevanten Parametern textlich und zeichnerisch so konkret gefasst werden, dass der Vertrag vollziehbar wird.[122] Wenn hierfür die zeichnerischen Darstellungen nicht ausreichen, kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Textteil beigefügt werden.

Bei den Festzungen ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB und die BauNVO gebunden, sondern kann eigene Festsetzungen „erfinden". Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nutzt aber für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan ausschließlich die Darstellungsmöglichkeiten der BauNVO und der Planzeichenverordnung (PlanZV).[123] „Das Anknüpfen an die bebauungsplan-übliche Festsetzungsmethodik und -grafik hat den Vorteil, dass auf eine eingeübte Festsetzungspraxis zurückgegriffen werden kann. Die Anwendung der Baunutzungsverordnung bietet zudem ein hohes Maß an Rechtssicherheit, da die verwendeten Begrifflichkeiten durch eine umfassende Rechtsprechung abgesichert sind. Dies erleichtert auch die Anwendung der rechtskräftigen Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde."[124]

122 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, 145. EL, Stand: Februar 2022, § 12 Rn. 78).

123 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, 145. EL, Stand: Februar 2022, § 12 Rn. 83.

124 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Januar 2020, D 2, S. 4.

7. Anhang

Abbildung 56: Biotoptypen Bestand (Kartierung M. ROHNER 2018) – verkleinert

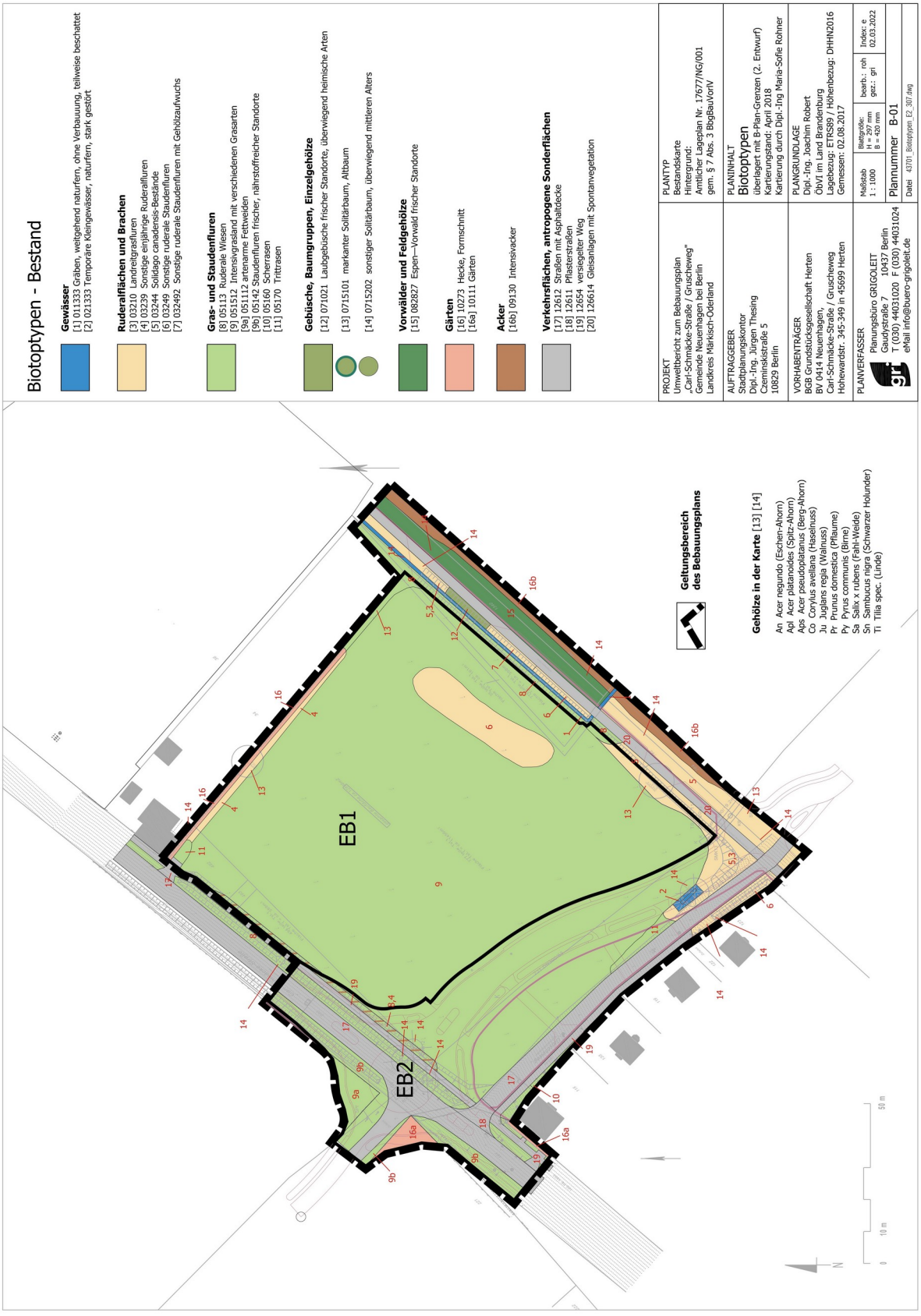


Abbildung 57: Biotoptypen überlagert mit Luftbild, Befliegung 30.03.14 – verkleinert

Abbildung 58: Maßnahmenkonzept Mühlenfließ (Bericht, Anlage)

Biotope im NSG Neuenhagener Mühlenfließ und Möglichkeiten von Verbesserungsmaßnahmen

Bereich Neuenhagen

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohner
Totilastr. 21
12103 Berlin

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystr. 7
10437 Berlin

Stand: 02.08.2021

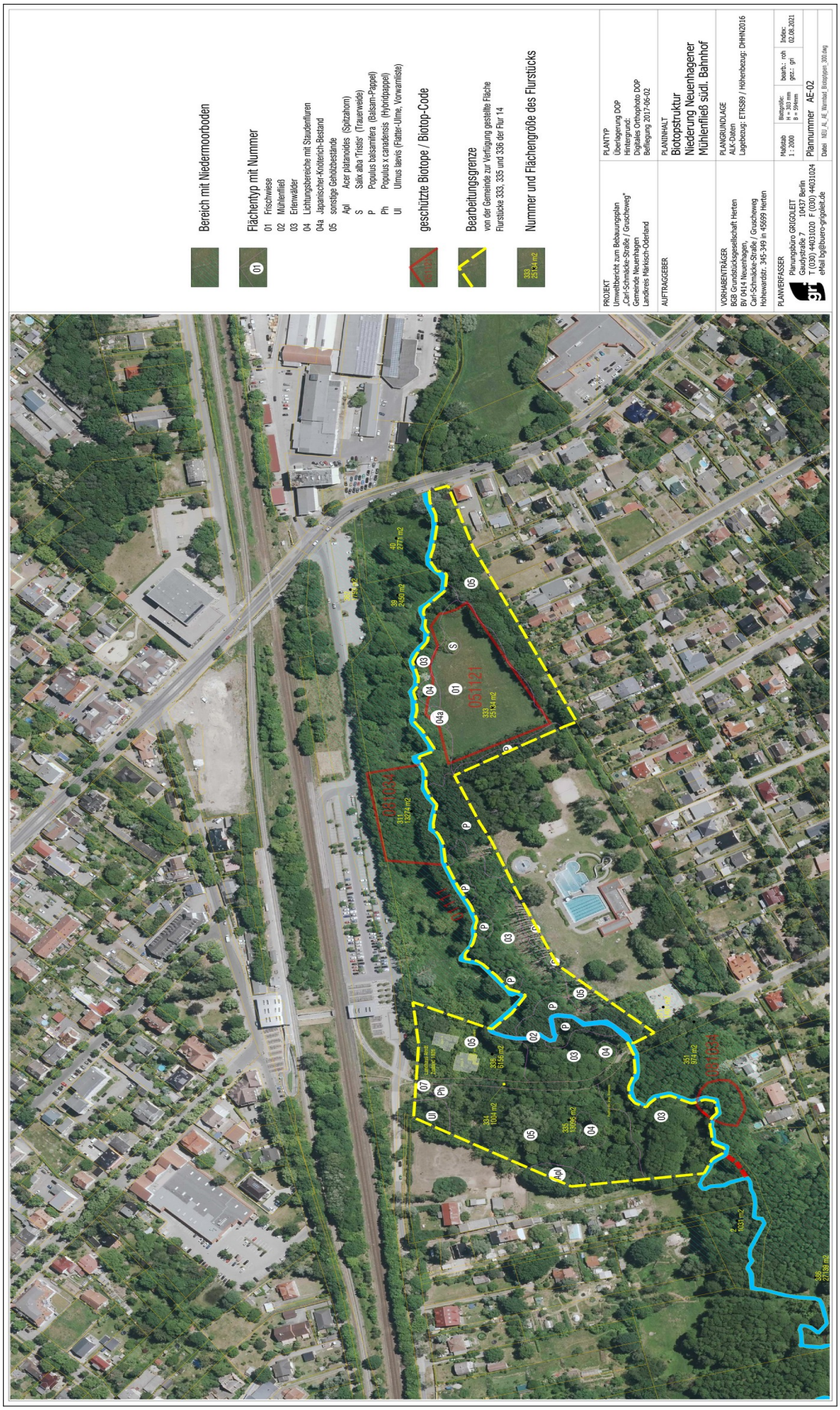



Abbildung 59: Maßnahmenkonzept Mühlenfließ Maßnahmen E1 bis E5 – verkleinert