

# GEMEINDE SCHÖNWALDE - GLIEN



## BEBAUUNGSPLAN NR.: 09 „LANGE ENDEN“ im Ortsteil Schönwalde-Dorf

---

### 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Gem. § 13 BauGB

### PLANBEGRÜNDUNG

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                              | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Einführung und Planungsziele</b>                 | <b>3</b>     |
| <b>2. Planverfahren</b>                                | <b>3</b>     |
| <b>3. Geltungsbereich der 1.vereinfachten Änderung</b> | <b>4</b>     |
| <b>4. Übergeordnete Planungen</b>                      | <b>5</b>     |
| <b>5. Planinhalt</b>                                   | <b>6</b>     |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung                          | 6            |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung                          | 6            |
| 5.3 Höhe der baulichen Anlagen und Dachform            | 7            |
| 5.4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen                | 8            |
| 5.5 Bauweise                                           | 8            |
| 5.6 Städtebauliche Dichte                              | 9            |
| 5.7 Grünflächen                                        | 9            |
| 5.8 Erschließung                                       | 9            |
| 5.9 Lärmschutz                                         | 10           |
| <b>6. Sonstiges</b>                                    | <b>11</b>    |
| <b>7. Auswirkungen der Planung</b>                     | <b>11</b>    |
| 7.1 Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen          | 11           |
| 7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen                         | 12           |
| 7.3 Verkehr                                            | 12           |
| 7.4 Ver- und Entsorgung                                | 13           |
| 7.5 Natur, Landschaft, Umwelt                          | 14           |
| 6.6 Kosten und Finanzierung                            | 21           |

**Anhang:**

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzfachbeitrag**

- **Anlagen:** Artenschutzrechtliche Beurteilung für die Artengruppe Brutvögel
- Artenschutzrechtliche Beurteilung der Zauneidechsen

---

## **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 der Gemeinde Schönwalde - Glien „Lange Enden“**

---

### **PLANBEGRÜNDUNG Stand 04/2019**

---

#### **1. Einführung und Planungsziele :**

Der Bebauungsplan Nr.09 der Gemeinde Schönwalde - Glien ist seit dem Jahre 1999 rechtskräftig. Seither sind mehr als 18 Jahre vergangen, ohne dass die mit ihm beabsichtigte Bebauung errichtet und der Plan vollzogen wurde. Zwischenzeitlich wurden zwar bereits Teile der Erschließung in der Örtlichkeit eingebaut, zu der Errichtung der im Plan festgesetzten Straßenerschließung kam es jedoch nicht. Alleine der festgesetzte Lärmschutzwall zur Abschirmung des Verkehrslärms von der Landesstraße L20 „Bötzower Landstraße“ wurde zu großen Teilen errichtet.

Im Jahre 2017 kam es nun zu einem Eigentumswechsel des größten Teils des Plangebietes. Der neue Eigentümer möchte nun die alte Planung in die Tat umsetzen und die Planungsabsichten des Ursprungsbebauungsplans weitestgehend umsetzen. Gleichzeitig will er jedoch die Planung insofern verändern, dass sie

- den heutigen Ansprüchen an die Wohnbedürfnisse der nachfragenden Bevölkerung,
- den Anforderungen an aktuelle Erschließungserfordernisse,
- den Anforderungen an den Lärmschutz im Städtebau

in ausreichendem Maße Genüge tut, ohne dass in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird. Dieses nachzuweisen ist die Aufgabe der Planbegründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Lange Enden“. Hierzu soll ein Vergleich mit der Begründung des seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans (Ursprungsplan) helfen. Im Folgenden sollen die Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans mit den teilweise neu gefassten Ausprägungen der Planungsinhalte im Änderungsbereich verglichen werden.

Im Vergleich wird deutlich, dass die Veränderungen dem Geist des seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans (Ursprungsplan) entsprechen und somit die Grundzüge der Planung von 2002 weiterhin mittragen.

## **2. Planverfahren:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien hat in ihrer Sitzung am 21.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.09 „Lange Enden“ im Ortsteil Schönwalde-Dorf gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern und ohne eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB durchzuführen, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird oder
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, da der Bebauungsplan lediglich ein Nettobauland von 64.964 m<sup>2</sup> aufweist. Hieraus errechnet sich bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO von maximal 16.241 m<sup>2</sup>. Damit bleibt das Vorhaben in jedem Fall unter der Einsatzgrenze des Punktes 18.8 in Verbindung mit 18.7.2 des Anhangs 1 des UVPG von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup>.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planänderung nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen. Gleichwohl erfolgt im Rahmen der Abwägung auch eine Behandlung und Bewertung der Umweltaspekte der Planung. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Gegenüberstellung der umweltrelevanten Festsetzungen des Ursprungsplans mit den vergleichbaren Inhalten im Änderungsplan. In jedem Fall ist das Artenschutzrecht im Rahmen des Planverfahrens zu beachten. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass keinesfalls gegen das Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird. Im Ergebnis leiten sich daraus Maßnahmen ab, die sicherstellen, dass der geänderte Plan mindestens die gleichen Umweltstandards garantiert, die der seit dem 19.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan (Ursprungsplan) beinhaltet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien hat in Ihrer öffentlichen Sitzung am 16.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden“ OT Schönwalde-Dorf in der Fassung des Geltungsbereiches der 1.vereinfachten Änderung öffentlich auszulegen (Auslegungsbeschluss).Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.12.2017 bis zum 29.01.2018 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (21.12.2017 bis 05.02.2018).

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren wurden Stellungnahmen vorgetragen, die eine Änderung von Festsetzungen des Änderungsplanes erforderlich machten. Aus diesem Grunde wurden erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Der erneute Auslegungsbeschluss des nunmehr geänderten und ergänzten Bebauungsplans Nr.09 „Lange Enden“ der Gemeinde Schönwalde-Glien mit dem Geltungsbereich der 1.vereinfachten Änderung erfolgte am 15.11.2018

### **3. Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung:**

Die Gemeindevertretung Schönwalde legt Wert darauf zu betonen, dass der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsplans seine Gültigkeit behält. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09 „Lange Enden“ bleibt somit in seinem gesamten Umfang des seit dem 19.06.2002 rechtsgültigen Bebauungsplans und in unveränderter Fläche gültig. In die Fassung des Bebauungsplans der 1.vereinfachten Änderung werden allerdings nur die Teilflächen des Ursprungsplans aufgenommen, die tatsächlich Änderungen der Festsetzungen unterworfen sind.

In der Planfassung der 1. vereinfachten Änderung Plan werden entsprechend die Bereiche, die keiner Veränderung im Rahmen dieses Verfahrens unterliegen, auch farblich nicht kenntlich gemacht und werden nicht Bestandteil des Änderungsplans und des Änderungsverfahrens. Sie bleiben jedoch in gleicher Weise, wie sie mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 19.06.2002 in Kraft getreten sind, weiterhin gültig.

Der Bebauungsplan umfasst in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung damit 8,2 ha.

Betroffen sind die folgenden Flurstücke ganz oder teilweise:

Gemarkung Schönwalde, Flur 2, Flurstücke: 213/2, 217/9, 220/2, 232/14, 279 bis 305, 307 bis 333, 504, 505, 506, 593.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 09 der Gemeinde Schönwalde-Glien „Lange Enden“ ist durch öffentliche Bekanntmachung vom 19.06.2002 rechtsgültig.

Er wurde seinerzeit genehmigt unter Prüfung der Vereinbarkeit mit den damals geltenden Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Genehmigung des Planes durch Verfügung des Landkreises Havelland vom 25.04.2000 weist dies aus.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien ist seit dem Jahre 2006 in Kraft. Er stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09 „Lange Enden“ im Ortsteil Schönwalde-Dorf als Wohnbaufläche sowie in seinem östlichen Teil als Grün- und Freifläche im Landschaftsschutzgebiet dar. Der Bebauungsplan steht somit auch in Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Die nunmehr beabsichtigte 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 bezieht sich ausschließlich auf einen Teilbereich des Gesamtplans, der als Wohnbaufläche im FNP dargestellt ist. Die Änderung modifiziert lediglich den Festsetzungsinhalt innerhalb dieses Teilbereiches ohne die Grundzüge der Planung infrage zu stellen.

Vor diesem Hintergrund urteilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung als die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Fachdienststelle in ihrer Stellungnahme R4-0561/95 vom 01.02.2018 wie folgt:

*„Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 09 „Lange Enden“ im Ortsteil Schönwalde-Dorf“ der Gemeinde Schönwalde-Glien zur Anpassung der Gestaltung der baulichen Nutzung sowie weiterer Festsetzungen berührt die Belange der Raumordnung nicht.*

*Planungsabsicht:*

*Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet.*

*Hinweise:*

*Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2.Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung wird am 05.02.2018 beginnen. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.*

*Die Stellungnahme gilt solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert haben.*

*Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.“*

## **5. Planinhalt:**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung:**

Als Art der baulichen Nutzung wurde 1999 für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgelegt. Gleichzeitig wurden unter Anwendung des § 1 Abs.5 bis 7 BauNVO einzelne Nutzungsarten, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, für allgemein zulässig erklärt bzw. im Fall der Tankstellennutzung für unzulässig erklärt. Der Änderungsplan übernimmt den Nutzungskatalog des seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans (Ursprungsplan) unverändert.

#### **Seit dem 19.06.2002 rechtsgültiger Bebauungsplan (Ursprungsplan)**

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig

Gartenbaubetriebe allgemein zulässig

Tankstellen nicht zulässig

#### **Fassung der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan):**

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig

Gartenbaubetriebe allgemein zulässig

Tankstellen nicht zulässig

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung:**

Als Maß der baulichen Nutzung wurde im seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan durch Vorgaben im Entwurf des Flächennutzungsplans die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

Verbunden wurde dies mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 und 0,25 nach verschiedenen Teilbereichen. Damit sollte erreicht werden, dass unterschiedlich im Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse ermöglicht werden. Entsprechend wären nach damaligen Rechtsgrundsätzen (Bbg.BO vom 01.06.1994) 2 Vollgeschosse zulässig gewesen und zum Teil im Dachgeschoss ein weiteres Geschoss allerdings kein weiteres Vollgeschoss.

### **Seit dem 19.06.2002 rechtskräftiger Bebauungsplan (Ursprungsplan):**

Maß der baulichen Nutzung:      - GRZ: 0,2 bzw. 0,25  
                                             - GFZ: 0,38 bzw. 0,4  
                                             - Anzahl der Vollgeschosse: II

### **Fassung der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan):**

Maß der baulichen Nutzung:      - GRZ: 0,25  
                                             - GR (max. Grundfläche): 180 m<sup>2</sup>  
                                             - GFZ: nicht festgesetzt (Firsthöhe (FH) festgesetzt)  
                                             - Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt (FH festgesetzt)

Im Zuge der Planänderung wird darauf verzichtet, eine feingliedrige Abstufung der Maßzahlen der baulichen Nutzung vorzunehmen. Diese wurde im seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan) auch nicht besonders begründet, so dass hier auch nicht von einem Grundzug der Planung auszugehen ist. Die Grundflächenzahl wird im Zuge der Änderung mit 0,25 in etwa so beibehalten, wie im Ursprungsplan vorgesehen (durchschnittliche GFZ-Festsetzung ungefähr 0,25):

Zusätzlich setzt der Änderungsplan begleitend dazu eine maximale Grundfläche je Wohngebäude für alle Grundstücke fest und zwar GR 180 m<sup>2</sup>. Dadurch, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> einhalten müssen (textliche Festsetzung 1) liegt die real erreichbare städtebauliche Dichte dadurch ebenfalls bei ca. 0,25. Bei größeren Grundstücken darf dadurch dennoch keine größere Gebäudegrundfläche, wie sie alleine bei der Berechnung der GRZ möglich wäre, erreicht werden.

Der Änderungsplan verzichtet auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass sich in der Laufzeit des Bebauungsplans die Begriffsdefinition des Geschosses bzw. des Vollgeschosse in der Brandenburgischen Bauordnung mehrfach geändert hat und heute nicht mehr mit der Definition aus der damals gültigen Fassung vergleichbar ist. Stattdessen setzt der Plan nunmehr darauf, die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen eindeutig zu begrenzen. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m über Straßenhöhe ist in ausreichendem Maße gewährleistet, dass keine höheren Gebäude als in der näheren Umgebung, dass keine höheren Gebäude als im seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan) beabsichtigt und dass keine Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen errichtet werden können. Letzteres wird auch durch die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung sichergestellt. Die Gebäudedarstellung (Systemschnitte der Wohngebäude) auf der Planzeichnung verdeutlichen dies.

### **5.3 Höhe der baulichen Anlagen und Dachform:**

Wie zuvor bereits erwähnt, werden im Änderungsplan Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen im Zusammenwirken mit der Festsetzung der Dachform und der Dachneigung eingesetzt, um auf andere Maßzahlen der baulichen Nutzung verzichten zu können. Aus Gründen der Planvereinfachung bei gleichzeitiger Wahrung der geplanten Gebäudekubaturen, wie sie im seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan) beabsichtigt waren, ist diese Neukonfiguration der Eingrenzung der städtebaulichen Dichte auf das auch in der Umgebung vorfindliche Maß vorgenommen worden, das der Ursprungsplan im Blick hatte.

#### **Seit dem 19.06.2002 rechtskräftiger Bebauungsplan (Ursprungsplan):**

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Maximale Traufhöhe: | 4,60m bis 7,50m             |
| Dachform:           | geneigtes Dach / Satteldach |
| Dachneigung:        | 28 bis 45 Grad              |

#### **Fassung der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan):**

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Maximale Firsthöhe: | 10,00m                |
| Dachform:           | Satteldach / Walmdach |
| Dachneigung:        | 25 bis 45 Grad        |

### **5.4 Begrenzung der Zahl der Wohnungen:**

Im Änderungsplan wird darüber hinaus eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen. Zusätzlich zu den voranstehend beschriebenen Eingrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung trägt die Festsetzung, dass maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind, dazu bei, dass der ursprünglich beabsichtigte Charakter des Plangebietes auch nach der Planänderung erreicht wird.

#### **Seit dem 19.06.2002 rechtskräftiger Bebauungsplan (Ursprungsplan):**

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen: | Keine Festsetzungen |
|--------------------------------------|---------------------|

#### **Fassung der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan):**

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen: | 2 Wohnungen je Wohngebäude |
|--------------------------------------|----------------------------|

### **5.5 Bauweise:**

Der seit dem 19.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan (Ursprungsplan) setzt offene Bauweise fest. In Teilbereichen setzt er abweichende Bauweise fest mit der Maßgabe, dass die Gebäude nicht 50m sondern nur 28m Länge aufweisen dürfen. Der Änderungsplan setzt nur offene Bauweise fest und verzichtet auf die weitergehende Längeneinschränkung, weil diese aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudegrundfläche von 180m<sup>2</sup> in Verbindung mit den Grundstückszuschnitten, der Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke und der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohnehin nicht zu befürchten sind. Dies wird unterstrichen durch die Einschränkung der Bauweise im Änderungsplan auf die Festlegung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.



**Seit dem 19.06.2002 rechtskräftiger Bebauungsplan (Ursprungsplan):**

- Bauweise:
- offene Bauweise
  - abweichende Bauweise (Gebäudelänge bis 28 m)
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - nur Hausgruppen zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Fassung der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan):**

- Bauweise:
- offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig

**5.6 Städtebauliche Dichte:**

Im seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan) waren insgesamt ca. 120 Nutzungseinheiten (Wohnungen) vorgesehen, die sich wie folgt aufteilen sollten:

- 52 WE in Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern
- 10 bis 12 WE in Reihenhäusern (Hausgruppen)
- 56 WE in Mehrfamilienhäusern

In der Fassung der 1. vereinfachten Änderung sind ca. 80 Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen.

**Seit dem 19.06.2002 rechtskräftiger Bebauungsplan (Ursprungsplan):**

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 120 Wohneinheiten

**Fassung der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan):**

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 80 Einfamilienhäuser

**5.7 Grünflächen:**

Durch das 2002 geplante Erschließungssystem ergaben sich zwei Restflächen im allgemeinen Wohngebiet, die von Wohngrundstücken umgeben sind, keinen öffentlichen Zugang haben und mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind (Flächen F1 und F2). Für diese Flächen sind im seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan zwar Festlegungen in Bezug auf die Art von Pflanzmaßnahmen getroffen, diese sind jedoch nicht quantifiziert worden, wodurch sie nicht bilanziert werden können. Sie sind daher Nettobauland nach der übergreifenden Festsetzung WA-Gebiet.

Anders verhält es sich mit zwei festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die der seit dem 19.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan auch als Grünflächen festgesetzt hat (G1 und G2). Beide sind als Grünflächen festgesetzt und tragen die Zweckbestimmung Kinderspielplatz/Sportplatz und Parkanlage.

Der Änderungsplan setzt ebenfalls einen Kinderspielfeld von etwa gleicher Größe fest (1.710 m<sup>2</sup>). Durch das etwas modifizierte Erschließungssystem konnten die vorgenannten Restflächen vermieden werden. Dieses Restgrün entfällt daher als Grünfläche in der Bilanz.

Die vorgenannten Flächen werden insgesamt bilanziert und in Bezug auf deren Eingang in die Planänderung qualifiziert. Diese Bilanzierung und Gegenüberstellung erfolgt in Tabellenform und ist in Punkt 6.5 der Planbegründung ausführlich dargelegt.

### **5.8 Erschließung:**

Der seit dem 19.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan (Ursprungsplan) sieht ein kompliziertes und daher wenig wirtschaftliches Straßen- und Wegenetz vor. Der Änderungsplan straft die Straßenführung unter Beibehaltung aller Anbindepunkte an das örtliche Straßennetz. Die festgesetzte Breite der Verkehrsflächen ist nunmehr durchgängig mit mindestens 8,00m angelegt, in der die Randstreifen mit Versickerungsmulden zur Straßenentwässerung, die Straßenbeleuchtung, die Randbefestigung mit Rückenstützen etc. bereits enthalten sind. Im Grundsatz werden die geplanten Straßen in ihrer Querschnittsgestaltung dem entsprechen, was der seit dem 19.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan (Ursprungsplan) auf Nebenzeichnungen darlegt.

Auch die Verpflichtung, den Stellplatznachweis jeweils auf den privaten Baugrundstücken zu führen, ist sowohl im Ursprungsplan wie im Änderungsplan gleich.

Die Leitungserschließung erfolgt für alle Ver- und Entsorgungsmedien in beiden Planfassungen ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

### **5.9 Lärmschutz:**

Der seit dem 19.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan (Ursprungsplan) setzt einen Lärmschutzwall von 4,00m Höhe zur Abschirmung des Verkehrslärms von der L 20 „Bötzower Landstraße“ fest. Diese aktive Schallschutzmaßnahme ist in der Zwischenzeit errichtet worden. Der Änderungsplan übernimmt diesen Lärmschutzwall und zwar exakt in der durch den öffentlich bestellten Vermesser im Rahmen der Neuerstellung der Kartengrundlage des Änderungsplans eingemessenen Lage.

Auf dieser Grundlage (Lärmschutzwall 4,00m Höhe) wurde durch ein Fachingenieurbüro eine Schallschutzprognose erstellt, deren Ergebnisse zu entsprechenden schallschutztechnischen Festsetzungen im Änderungsplan führen. In diesem Punkte erfährt der seit dem 19.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan (Ursprungsplan) durch die Änderung eine deutliche Qualitätsverbesserung. Auf diese Weise ist es möglich, gemäß der DIN 4109 Lärmpegelbereiche und gemäß VDI-Richtlinie 2719 entlang der schalltechnisch festgestellten Isophone festzulegen und gemäß der gestaffelten Außenlärmpegel jeweils problemgerechte passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Dementsprechend müssen die Gebäude in den jeweilig betroffenen Zonen des Änderungsplans unterschiedlich hohe Schalldämmmaße für die der Lärmquelle zugewandten Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen) erfüllen. Durch diese passiven Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass im gesamten Geltungsbereich der 1.vereinfachten Änderung (Änderungsplan) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Im Änderungsplan sind aufgrund der Lärmprognose des Fachbüros Hoffmann-Leichter, Berlin für die festgestellten Außenlärmpegelbereiche (L<sub>ma</sub> in dB) für das festgesetzte WA-Gebiet

jeweils nach den ermittelten Schallschutzklassen gem. VDI-Richtlinie 2719 und den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gestaffelt die erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Wohngebäude ( $R'_{w}$  in dB) konkret festgesetzt worden.

Es ist nicht beabsichtigt, den Lärmschutzwall durch eine weniger effektive Lärmschutzwand zu ersetzen. Entlang des Fahrbahnrandes der L20 wird parallel zum Fahrbahnverlauf der vorhandene Wall erhalten. Lediglich zur seitlichen Abwehr des Lärms wird am westlichen Ende des Walls, in Richtung Nordwesten abknickend, zusätzlich ein Stück Lärmschutzwand ange-setzt. Diese begleitet und ergänzt die Wirkung des Walls, sie soll ihn nicht ersetzen.

Im Verlauf des Planverfahrens wurde ein weiterer Aspekt der Verkehrslärmbelastung ange-führt. Problematisiert wurde, die Frage, ob denn der Verkehrslärm, der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Bebauung im Änderungsplangebiet entsteht, negative immissions-schutzrechtliche Auswirkungen auf die Bewohner entlang der „Alten Gartenstraße“ und hier insbesondere auf die des Hauses Nr.: 14 haben kann. Nach Rücksprache mit dem Verkehrs-gutachter kann diese Frage verneint werden, denn der wohngebietsinterne Verkehr wird nie-mals Werte erreichen können, die die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 überschreiten.

Der Verkehr aus dem Plangebiet wird sich auf drei Anbindepunkte an die „Alte Gartenstraße“ und die „Bötzower Straße“ verteilen, so dass die Problemkonzentration auf das Haus „Alte Gartenstraße 14“ in dieser Form nicht gegeben ist.

Die Planung geht davon aus, dass bei maximal 100 Wohneinheiten im Plangebiet und einer Belegungsdichte zwischen 2,2 und 2,5 Personen je WE etwa 220 bis maximal 250 Neubürger zu veranschlagen sind. Darüber hinaus wird angenommen, dass sich das tägliche Verkehrs-aufkommen auf die drei Anbindungen an das örtliche Netz im Verhältnis 150 : 50 : 50 aufteilen wird, sodass auf die Anbindung Alte Gartenstraße etwa 150 bis maximal 200 Fahrzeugbewe-gungen pro Tag zukommt. Diese Verkehrsbelastung unterstellt, wurden die Schallimmissionen für das Wohnhaus Alte Gartenstraße 14 auf der Grundlage des vereinfachten Schätzverfah-rens für Verkehrsanlagen (Anlage zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) ermittelt. Im Er-gebnis erreicht der Verkehr aus dem Plangebiet an diesem Immissionsort tags einen Wert von 50 bis 52 dB(A) und nachts von 39 bis 41 dB(A) an äquivalentem Dauerschallpegel. Zum Ver-gleich: die Orientierungswerte für WA-Gebiete aus der DIN 18005 und der TA Lärm betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Damit kann sichergestellt werden, dass die Verkehrsbe-lastung auch am Wohnhaus Alte Gartenstraße 14 innerhalb dessen liegt, was in Wohngebie-ten allgemein üblich und erträglich ist. Auch die übrigen mit dem Fahrzeugverkehr verbunde-nen Auswirkungen liegen damit im hinnehmbaren Rahmen.

## **6. Sonstiges:**

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans (Ursprungsplan). Die nicht geänderten Plangebietsteile behalten unverändert ihre Gültigkeit. Es sind dies vor allem die folgenden drei Plangebietsteile:

1. Der Einmündungsbereich der alten Gartenstraße in die Bötzower Landstraße (L 20) am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Änderungsplans, einschließlich der sich durch die bereits seit dem 19.06.2002 im rechtsgültigen Bebauungsplan geplante Neugestaltung des Knotens ergebenden Grünbereiche / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen an der westlichen Spitze des Plangebietes.
2. Die Grünfläche mit Maßnahmen zur Erhaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen Rand des Plangebietes des seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans..
3. Das sich an die unter 2. genannte Grünfläche westlich anschließende bäuerlich-gewerbliche Anwesen auf dem Flurstück Gemarkung Schönwalde, Flur 2, Nr. 387.

## **7. Auswirkungen der Planung:**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Da das Plangebiet des Änderungsplans selbst bisher eine Nutzungsbrache darstellt und langjährig ungenutzt ist, entfaltet die Planung zunächst Wirkungen auf den Naturhaushalt. Diese werden im in der Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausführlich untersucht und dargestellt.

Der Verlust von Vegetation und die Versiegelung von Boden sind grundsätzlich kompensationspflichtig. Art und Dimensionierung von Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Hintergrund des bestehenden Alt-Baurechtes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachfolgend geregelt (siehe ausführliche Darlegung unter Punkt 7.5) und entweder in den Bebauungsplan der 1.vereinfachten Änderung (Änderungsplan) übernommen oder in den begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Beachtenswerte Auswirkungen auf die benachbarten Wohngrundstücke im Bestand sind nicht zu erwarten, denn weder Besonnung noch Belichtung oder Belüftung der angrenzenden Grundstücke sind durch das Vorhaben in einer erkennbaren Weise berührt. Auch der Verkehr, den die hinzutretenden Hauseinheiten verursachen, wird keine Störungen für die Nachbarbebauung mit sich bringen, da sich die Zufahrt in das Plangebiet auf drei Anschlüsse an das vorhandene innerörtliche Straßennetz verteilt. Die beiden Zufahrten zur Alten Gartenstraße

und die Zufahrt zur Bötzower Straße können in der Summe das anfallende Verkehrsaufkommen der neu entstehenden ca. 80 Wohneinheiten ohne Schwierigkeiten aufnehmen. Es ist daher weder mit unzumutbaren Verkehrsverhältnissen noch mit wohngebietsunverträglichen Lärm- oder sonstigen verkehrsbedingten Immissionen zu rechnen.

Alle sonstigen Auswirkungen der Planung bewegen sich im üblichen Rahmen dessen, was in Wohngebieten allgemein zu erwarten und zu tolerieren ist.

## **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplans der 1.vereinfachten Änderung (Änderungsplan) neu entstehenden Wohnungsbauten ziehen einen Bevölkerungszuwachs nach sich, der sich auch auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde auswirkt. Im Endausbau können im Plangebiet etwa 80 Einfamilienhäuser errichtet werden. Dies bedeutet ein Einwohnerzuwachs von ca. 200 Personen.

Öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Gemeinde Schönwalde-Glien müssen in ihren Kapazitäten entsprechend angepasst bzw. bestehende Kapazitäten könnten ggf. besser ausgelastet werden.

Die Gemeinde Schönwalde-Glien wird mit dem Vorhabenträger in einem begleitend zur Planänderung abzuschließenden städtebaulichen Vertrag diesbezügliche Regelungen treffen. In diesem Zusammenhang wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die ursprüngliche Planung auf der Basis des seit dem 19.06.2002 rechtsgültigen Bebauungsplans ca. 120 Wohneinheiten und damit ca. 40 Wohneinheiten mehr als es die Planänderung bewirken wird, vorgesehen hatte.

## **7.3 Verkehr**

Der seit dem 19.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden“ (Ursprungsplan) beinhaltet auch den Neubau der Anbindung der „Alten Gartenstraße“ an die L 20 (Bötzower Landstraße). Dieser Teilbereich des seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans (Ursprungsplan) ist nicht von der beabsichtigten Planänderung betroffen und liegt daher außerhalb des Geltungsbereiches der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (Änderungsplan).

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat sich zur Änderungsplanung geäußert und dabei auch die Thematik der Anbindung der „Alten Gartenstraße“ an die L 20 im Zusammenhang mit dem vereinfachten Änderungsverfahren ins Spiel gebracht.

Hierzu ist zu sagen, dass die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen diesbezüglich keinen Bezug zum Verfahren der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans hat. Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst nicht den Bereich der Einmündung der „Alten Gartenstraße“ auf die L 20. Das Erschließungskonzept mit der Anbindung der „Alten Gartenstraße“ auf die L 20 „Bötzower Landstraße“ wurde bereits im seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.09 „Lange Enden“ verbindlich festgesetzt. Diese Festsetzung hat bis heute unveränderten Bestand. Die Gemeinde hält nach wie vor an dieser Planung fest. Derzeit ist allerdings ein Verkehrsplanungsbüro beauftragt, eine verkehrsrechtliche Untersuchung der in Bezug auf Wohnungsbau in Planung befindlichen Bebauungsplangebiete im

Bereich der L 20 / „Lange Enden“ vorzunehmen. Ziel dieser Untersuchung soll es sein, eine gemeinsame Lösung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zu finden. Es soll ein einheitliches, umfassendes und zukunftsweisendes Verkehrskonzept für alle Bebauungsplangebiete in diesem Bereich an der L 20 entwickelt werden.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung ist es durchaus möglich, dass sich vor dem Hintergrund der Gesamtbetrachtung der Erschließungssituation für die Anbindung der „Alten Gartenstraße“ an die L 20 eine andere Lösung ergeben könnte, die von der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.09 „Lange Enden“, vom 19.06.2002 festgesetzten Variante abweicht.

Sollte die Untersuchung eine solche Änderung der Verkehrsplanung dieses Bereiches ergeben, müsste der Bebauungsplan dafür in einem gesonderten Verfahren geändert werden, um die gemeinsame Lösung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zur Anbindung an die L 20 in diesem Bereich verwirklichen zu können. Da es sich bei diesem Inhalt der Bebauungsplanänderung um einen sogenannten „Grundzug der Planung“ handelt, muss dafür ein qualifiziertes Änderungsverfahren gesondert durchgeführt werden. Eine Behandlung der übergeordneten Verkehrsplanung im laufenden vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ist bauplanungsrechtlich nicht möglich.

Im städtebaulichen Vertrag und im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Schönwalde-Glien und dem Verfahrensträger / Investor Tamax ist rechtsverbindlich vereinbart, dass Tamax die Kosten der Straßenanbindung trägt.

#### **7.4. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsträger werden durch Netzerhöhungen den Anschluss des Vorhabens an die vorhandene Leitungsinfrastruktur sicherstellen. Dies gilt für alle Leitungsmedien.

Auch die Anbindung an das örtliche Abwasserkanalleitungssystem führt nicht zu zusätzlichen Aufwendungen für die Allgemeinheit. Gleiches gilt für die Regenentwässerung und die Abfallbeseitigung. In einem begleitend zum Bebauungsplan zwischen dem Grundstückseigentümer / Erschließungsträger und der Gemeinde abzuschließenden Erschließungsvertrag werden sämtliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der umfassenden Erschließung des Plangebietes geregelt. Die innere Erschließung des Plangebietes des Änderungsplanes einschließlich der Herstellung der Hausanschlüsse für jedes der geplanten Baugrundstücke stellt der Vorhabenträger in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten her.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises stimmt der Planung zu, sofern die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers gemäß § 54 (4) des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den jeweiligen Grundstücken stattfindet und Schachtversickerungen ausgeschlossen sind. Im Übrigen sind die kommunalen Festlegungen zur Niederschlagswasserverbringung (Versickerung oder Ableitung) der kommunalen Regenwassersatzung zu entnehmen.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises teilt mit, dass im Plangebiet derzeit keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster registriert sind. Sie weist gleichzeitig darauf hin, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist. Dementsprechend fordert sie, dass der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen ihr unverzüglich anzuzeigen ist, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (§ 31 ff Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Das Ordnungs- und Verkehrsamt des Landkreises, Sachgebiet Brandschutz hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan in der Fassung der 1.vereinfachten Änderung, sofern die folgenden Hinweise berücksichtigt werden:

1. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.
2. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert sein, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800l/min.) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 150m betragen.
4. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen etc.).
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
6. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.
7. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 –Hinweisschilder für den Brandschutz- gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
8. Der örtliche Gemeindeführer der Gemeinde Schönwalde-Glien ist im Verfahren einzubeziehen.

## **7.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 der Gemeinde Schönwalde-Glien „Lange Enden“ ist seit dem Jahre 2002 rechtskräftig. Teile der Tiefbau-Erschließung wurden gebaut, zur Errichtung der im Plan festgesetzten Straßenerschließung mit Ausnahme des Lärmschutzwalls kam es jedoch nicht. Nun sollen die Planungsabsichten in überarbeiteter Form umgesetzt werden. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) hat dementsprechend ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs.2 UVPG zu berücksichtigen wären.

Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile liegen im Plangebiet der 1.vereinfachten Änderung (Änderungsplan) nicht vor.

Im Plangebiet befindet sich in der Ostspitze ein kleines natürliches Oberflächengewässer. Es wird aber von den baulichen Festsetzungen des B-Plans nicht berührt. Gleich östlich außerhalb verläuft der Schönwalder Graben, ein historischer Meliorationsgraben. Eine ordnungsgemäße Bauausführung vorausgesetzt, ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden aber nicht zu erwarten.

Unabhängig von der durch den Flächennutzungsplan vorgezeichneten Bestimmung des Plangebietes als Wohnbaufläche werden dort auch schützenswerte Strukturen bzw. planungsrelevante Arten in erkennbarem Maße betroffen. Die unten stehende Tabelle gibt einen zahlenmäßigen Überblick über den Eingriff in Natur und Landschaft, wie er sich im Vergleich zwischen dem seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan) und dem Änderungsplan darlegen lässt.

Die Eingriffsbewertung der Ursprungsfassung des B-Plans Nr. 09 „Lange Enden“, rechtskräftig seit dem 19.06.2002 wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan erstellt durch das Büro Arnold F. Schneider, Landschaftsplanung und Siedlungsökologie in Zepernick und hat in der Zeit vom 08.12.1997 bis 30.01.1998 im Bauamt der Gemeinde ausgelegen.

Da die heute zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Eingriff in Natur und Landschaft gültigen „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ erst 2009 Rechtskraft erhielten, dienen die Ausarbeitungen des Grünordnungsplanes zum rechtskräftigen Bebauungsplan trotz seiner Abweichungen vom heutigen Bilanzierungsmodell als Grundlage für die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen der Kompensationsmaßnahmen. Jedoch ist die Zuordnung von Mengen und Flächen zu bestimmten Maßnahmen nicht mehr möglich, da sie z.T. auf nicht justiziablen Begriffen basieren und baurechtlich nicht fassbar sind (z.B. öffentliche/private Freiflächen, Gärten, Straßenland) und zudem z.T. nicht mit Festsetzungen des B-Planes

unterlegt sind.

Um den Plan rechtssicher und in der Handhabbarkeit einfacher zu machen, wird der Änderungsplan erstmalig eindeutig quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen festsetzen und zwar auf Basis des Netto-Baulandes.

Eine Ausnahme bilden hierbei die Maßnahmen, die direkt aus den Fachbeiträgen zum Artenschutz erwachsen.

Der ursprünglich quantifizierte Eingriff durch den seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan) in die in verschiedenem Maße betroffenen Schutzgüter war durch die Bilanzierung des Grünordnungsplanes vollständig ausgeglichen. (Quelle: ursprüngl. GOP S. 35 ff)

Dadurch, dass der seit dem 19.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan (Ursprungsplan) in seinen Abmessungen unverändert Gültigkeit behält, behalten auch die Teilflächen außerhalb des Änderungsbereiches unverändert ihre grundsätzliche Bedeutung für die Grünordnung. Dies gilt auch für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung (SPE-Fläche) im Nordosten des Geltungsbereiches des seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans (Ursprungsplan).

Planerische Unterschiede in den unten aufgeführten Massen sind zum einen auf die nicht rechtswirksamen und nicht eindeutig zuordenbaren Begrifflichkeiten zurückzuführen, zum anderen auf die Minderung von Verkehrsflächen und Grünflächen (siehe Punkt 4.7 der Planbegründung) sowie die unterschiedlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auf den Bauflächen.



Gegenüberstellung der Flächenbilanz von dem seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan) zu dem Geltungsbereich der 1.vereinfachten Änderung (Änderungsplanung)

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.09 „Lange Enden“: (Ursprungsfassung)

|                                                                               |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Grünflächen (ohne Wall)/ Spiel/Sportplatz, Parkanlage,                        | 3.736 m <sup>2</sup>  |
| Netto-Bauland                                                                 | 57.506 m <sup>2</sup> |
| öffentl. Verkehrsflächen                                                      | 10.013 m <sup>2</sup> |
| Versiegelte Flächen gem. max. zul. GRZ (§19 Abs. 2 BauNVO)                    | 14.377 m <sup>2</sup> |
| Versiegelte Flächen inkl. Nebenanlagen gem. max. zul. GRZ (§19 Abs. 4 BauNVO) | 21.565 m <sup>2</sup> |

1. Vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 09 „Lange Enden“ (Änderungsplan)

|                                                                               |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Grünflächen (ohne Wall)/ Spielplatz                                           | 1.710 m <sup>2</sup>  |
| Netto-Bauland                                                                 | 65.210 m <sup>2</sup> |
| öffentl. Verkehrsflächen                                                      | 9.661 m <sup>2</sup>  |
| Versiegelte Flächen gem. max. zul. GRZ (0,25) (§19 Abs. 2 BauNVO)             | 16.303 m <sup>2</sup> |
| Versiegelte Flächen inkl. Nebenanlagen gem. max. zul. GRZ (§19 Abs. 4 BauNVO) | 24.454 m <sup>2</sup> |
|                                                                               |                       |

Bilanz der Versiegelung:

|                                             |                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Rechtskräftiger B-Plan (Ursprungsplan)      | 1.vereinfachte Änderung (Änderungsplan) |
| 24.390 m <sup>2</sup> (GRZ, 0,25)           | 25.964 m <sup>2</sup> (GRZ 0,25)        |
| 31.578 m <sup>2</sup> (GRZ ca. 0,25 + 50 %) | 34.115 m <sup>2</sup> (GRZ 0,25 + 50 %) |

Bilanz der Grünflächen (inkl. Spielplatz):

|                                        |                                         |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Rechtskräftiger B-Plan (Ursprungsplan) | 1.vereinfachte Änderung (Änderungsplan) |
| 3.736 m <sup>2</sup>                   | 1.564 m <sup>2</sup>                    |

Bilanz der Fläche des Lärmschutzwalls:

|                                        |                                         |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Rechtskräftiger B-Plan (Ursprungsplan) | 1.vereinfachte Änderung (Änderungsplan) |
| 5.066 m <sup>2</sup>                   | 5.564 m <sup>2</sup>                    |

Daraus abgeleitete, zu ergreifende Kompensationsmaßnahmen:

Die Summe der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus den artenschutzrechtlichen Belangen sowie der rechtssicheren Modifizierung der Vorgaben aus dem seit dem 19.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan).

Auf Hinweise der UNB (mündl. im Bauamt der Kreisverwaltung Havelland, Zweigstelle Nauen am 28.08.2018, schriftl.: Aktenvermerk vom 30.08.2018) sollen die Pflanzlisten überarbeitet werden und nur diejenigen Pflanzenarten Eingang in den Plan finden, die heimisch und standortgerecht sind. Zudem sollen die ursprünglichen Maßnahmen auf sinnvolle und zeitgemäße Machbarkeit hin überprüft werden.

Daraus ergeben sich die folgenden Maßnahmen, die als Textliche Festsetzungen bzw. dann, wenn ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt, in den begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

#### **Maßnahme M 1**

Zur grünordnerischen Einbindung des B-Plan-Gebietes des Änderungsplanes werden raumbildende Gehölze eingesetzt. Hierzu werden im Bereich des Spielplatzes 6 Hochstämme der Artenliste 1 fachgerecht gepflanzt, dauerhaft erhalten bzw. nach Abgang ersetzt.

#### **Artenliste 1**

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Acer platanoides       | Spitzahorn   |
| Aesculus hyppocastanus | Rosskastanie |
| Carpinus betulus       | Hainbuche    |
| Juglans regia          | Walnuss      |
| Quercus robur          | Stieleiche   |
| Quercus petraea        | Traubeneiche |
| Tilia cordata          | Winterlinde  |
| Tilia platyphyllos     | Sommerlinde  |
| Ulmus glabra           | Feldulme     |

In den Bebauungsplan der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan) wird -daraus entwickelt- die folgende Textliche Festsetzung aufgenommen:

#### **Textliche Festsetzung 8:**

Die öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ ist mit 6 hochstämmigen Laubbäumen der Artenliste 1 fachgerecht zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Maßnahme M 2**

Je Baugrundstück werden 2 Hochstämme der Artenliste 2 oder wahlweise für je ein Exemplar der vorgenannten Baumarten zwei großkronige, hochstämmige Obstgehölze fachgerecht gepflanzt, dauerhaft erhalten bzw. nach Abgang ersetzt.

#### **Artenliste 2**

|                              |                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------|
| Acer campestre               | Feldahorn                                 |
| Betula pendula               | Sand-Birke                                |
| Betula pendula 'F astigiata' | Säulen-Birke                              |
| Betula pendula 'Purpurea     | Purpur-Birke                              |
| Carpinus betulus             | Hainbuche                                 |
| Crataegus monogyna i.S.      | eingrifflicher Weißdorn (versch. Sorten)  |
| Crataegus laevigata i.S.     | zweigrifflicher Weißdorn (versch. Sorten) |
| Salix caprea                 | Sal-Weide                                 |
| Sorbus aucuparia             | Gemeine Eberesche                         |

In den Bebauungsplan der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan) wird -daraus entwickelt- die folgende Textliche Festsetzung aufgenommen:

#### **Textliche Festsetzung 9:**

Auf jedem Baugrundstück sind 2 hochstämmige Laubbäume der Artenliste zu pflanzen oder wahlweise für je ein Exemplar der vorgenannten Baumarten 2 großkronige, hochstämmige Obstgehölze fachgerecht zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Maßnahme M 3**

im Bereich der Nordwestseite des Lärmschutzwalles  
wird ein Vogelschutzgehölz der Artenliste 3 hergestellt. Gepflanzt wird in drei Reihen mit einem Pflanzabstand untereinander von 1,50 m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen;

#### **Artenliste 3**

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Acer campestre       | Feldahorn           |
| Cornus sanguinea     | Echter Hartriegel   |
| Corylus avellana     | Haselnuss           |
| Crataegus monogyna   | Weiß-Dorn           |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn            |
| Prunus avium         | Vogelkirsche        |
| Prunus spinosa       | Schlehe             |
| Rhamnus cartharicus  | Kreuzdorn           |
| Rosa canina          | Hunds-Rose          |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernellrose       |
| Rosa rubiginosa      | Weinrose            |
| Salix aurita         | Ohr-Weide           |
| Salix caprea         | Sal-Weide           |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder  |
| Virburnum lantana    | Wolliger Schneeball |

In den Bebauungsplan der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan) wird -daraus entwickelt- die folgende Textliche Festsetzung aufgenommen:

#### **Textliche Festsetzung 10:**

*Im Bereich der Nordwestseite des Lärmschutzwalles (der L 20 abgewandten Seite) wird auf ganzer Länge zusammenhängend ein Vogelschutzgehölz der Artenliste 3 hergestellt. Gepflanzt wird in drei Reihen mit einem Pflanzabstand untereinander von 1,50m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

### **Maßnahme M 4**

im Bereich der südwestlichen Ausgleichsfläche wird als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zur ökologischen Optimierung der Vogellebensräume längs der Grenzen des Geltungsbereiches zur Einfriedung der Fläche eine Hecke mit Pflanzen der Artenliste 3 gepflanzt. Die Hecke wird in fünf Reihen mit einem Pflanzabstand untereinander von 1,50 m gepflanzt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

In den Städtebaulichen Vertrag zur 1. vereinfachten Änderung wird -daraus entwickelt- der folgende Text aufgenommen:

„Im Bereich der südwestlichen Ausgleichsfläche (südwestliche Spitze des Plangebietes des Ursprungsplans im Knotenpunkt der L 20 mit der „Alten Gartenstraße“) wird als CEF-Maßnahme zur ökologischen Optimierung der Vogellebensräume zur allseitigen Einfriedung der beiden Teilflächen zu beiden Seiten der geplanten Straßenführung je eine Hecke mit Pflanzen der Pflanzliste 3 hergestellt. Die Hecke wird in drei Reihen mit einem Pflanzabstand untereinander von 1,50m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“.

### **Maßnahme M 5**

im Bereich der südwestlichen Ausgleichsfläche Es sind als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) vier Starenkästen (Typ Schwegler Starenhöhle 3S oder gleichwertig) aufzustellen und dauerhaft zu erhalten;

In den Städtebaulichen Vertrag der 1. vereinfachten Änderung wird -daraus entwickelt- der folgende Text aufgenommen:

„Im Bereich der südwestlichen Ausgleichsfläche (südwestliche Spitze des Plangebietes des Ursprungsplans im Knotenpunkt der L 20 mit der „Alten Gartenstraße“) sind als CEF-Maßnahme 4 Starenkästen (Typ Schwegler Starenhöhle 3S oder gleichwertig) aufzustellen und dauerhaft zu erhalten.“

### **Maßnahme M 6**

Im Bereich der Südostseite des Lärmschutzwalles sind zu pflanzen:

- 3 Hochstämme der Artenliste 4.
- Ansaat der gesamten Fläche mit Ausnahme eines Bankettstreifens entlang des Fahrbahnrandes der L 20 von 70 cm mit:  
Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer  
70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen HK 4 / UG 4 – Ostdeutsches Tiefland und angrenzend nach RegioZert®  
Saatstärke: 3 - 5 g/m<sup>2</sup>; in Böschungslagen bis 7 g/m<sup>2</sup> + zusätzlich Ammensaat von 2 g/m<sup>2</sup> der Artenliste 5.

In den Bebauungsplan der 1. vereinfachten Änderung (Änderungsplan) wird -daraus entwickelt- die folgende Textliche Festsetzung aufgenommen:

#### **Textliche Festsetzung 11:**

*Im Bereich der Südostseite des Lärmschutzwalles (der L 20 zugewandten Seite) sind auf ganzer Länge zu pflanzen:*

- 3 Hochstämme der Artenliste 4.  
*Zusätzlich Ansaat der gesamten Fläche mit Ausnahme eines Bankettstreifens entlang des Fahrbahnrandes der L 20 von 70 cm mit:*  
*Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer*  
*70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen HK 4 / UG 4 – Ostdeutsches Tiefland und angrenzend nach RegioZert®*  
*Saatstärke: 3 - 5 g/m<sup>2</sup>; in Böschungslagen bis 7 g/m<sup>2</sup> + zusätzlich Ammensaat von 2 g/m<sup>2</sup> der Artenliste 5.*

#### **Artenliste 4**

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Aesculus hyppocastanus | Roskastanie  |
| Juglans regia          | Walnuss      |
| Quercus petraea        | Traubeneiche |
| Tilia platyphyllos     | Sommerlinde  |

#### **Artenliste 5**

| Gräser                 |                        | %    |
|------------------------|------------------------|------|
| Agrostis capillaris    | Rot-Straußgras         | 5,0  |
| Anthoxanthum odoratum  | Ruchgras               | 5,0  |
| Bromus hordeaceus      | Weiche Trespe          | 7,5  |
| Bromus tectorum        | Dach-Trespe            | 2,5  |
| Carex arenaria*        | Sand-Segge             | 2,5  |
| Corynephorus canescens | Silbergras             | 2,5  |
| Festuca brevipila      | Raublatt-Schwingel     | 11,5 |
| Festuca ovina          | Echter Schaf-Schwingel | 7,5  |

|                                          |                            |       |
|------------------------------------------|----------------------------|-------|
| <i>Festuca rubra</i> subsp. <i>rubra</i> | Rot-Schwingel              | 7,5   |
| <i>Luzula campestris</i>                 | Feld-Hainsimse             | 1,0   |
| <i>Poa angustifolia</i>                  | Schmalblättrige Rispe      | 10,0  |
| <i>Poa pratensis</i>                     | Wiesen-Rispe               | 7,5   |
| Leguminosen                              |                            |       |
| <i>Lotus corniculatus</i>                | Gew. Hornklee              | 1,5   |
| <i>Trifolium arvense</i>                 | Hasen-Klee                 | 1,5   |
| Kräuter                                  |                            |       |
| <i>Achillea millefolium</i>              | Gew. Schafgarbe            | 1,0   |
| <i>Campanula patula</i>                  | Wiesen-Glockenblume        | 0,1   |
| <i>Campanula rotundifolia</i>            | Rundblättrige Glockenblume | 0,1   |
| <i>Centaurea cyanus</i>                  | Kornblume                  | 2,5   |
| <i>Daucus carota</i>                     | Wilde Möhre                | 1,0   |
| <i>Dianthus deltoides</i>                | Heide-Nelke                | 2,4   |
| <i>Echium vulgare</i>                    | Natternkopf                | 3,0   |
| <i>Galium album</i>                      | Weißes Labkraut            | 1,0   |
| <i>Galium verum</i>                      | Echtes Labkraut            | 2,0   |
| <i>Helichrysum arenarium</i>             | Sand-Strohblume            | 1,5   |
| <i>Hieracium umbellatum</i>              | Dolden-Habichtskraut       | 0,5   |
| <i>Hypericum perforatum</i>              | Tüpfel-Hartheu             | 2,5   |
| <i>Hypochaeris radicata</i>              | Gew. Ferkelkraut           | 0,5   |
| <i>Jasione montana</i>                   | Berg-Sandglöckchen         | 1,5   |
| <i>Knautia arvensis</i>                  | Acker-Witwenblume          | 2,0   |
| <i>Leucanthemum ircutianum</i>           | Zahnöhrchen-Margerite      | 2,0   |
| <i>Prunella vulgaris</i>                 | Gew. Braunelle             | 1,0   |
| <i>Saxifraga granulata</i>               | Knöllchen-Steinbrech       | 0,3   |
| <i>Scorzoneroide autumnalis</i>          | Herbst-Löwenzahn           | 1,0   |
| <i>Stellaria graminea</i>                | Gras-Sternmiere            | 1,0   |
| <i>Thymus pulegioides</i>                | Feld-Thymian               | 0,1   |
| Summe                                    |                            | 100,0 |

#### Maßnahme M 7

##### Bauflächen

Umzäunung der Bauflächen gegen eine Einwanderung von Zauneidechsen durch einen geeigneten Reptilienzaun, Höhe: 40 cm und bis zum Abschluss der Umsiedlungsmaßnahmen unterhalten;

Die Maßnahme M7 wird in dieser Form nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, da sie keine dauerhafte bodenrechtliche Relevanz besitzt. Sie wird aber als unabdingbare Maßnahme für den Schutz und die wirksame Umsiedlung der Zauneidechsen in den begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schönwalde-Glien und dem Grundstückseigentümer / Erschließungsträger übernommen.

#### Maßnahme M 8

##### Bauflächen

Abfangen von Zauneidechsen auf der Eingriffsfläche (Baufläche) zwischen April / Mai und September / Oktober sowie Maßnahmen zu deren Vergrämung

Die Maßnahme M8 wird in dieser Form nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, da sie keine dauerhafte bodenrechtliche Relevanz besitzt. Sie wird aber als unabdingbare Maßnahme für den Schutz und die wirksame Umsiedlung der Zauneidechsen in den begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schönwalde-Glien und dem Grundstückseigentümer / Erschließungsträger übernommen.

### **Maßnahme M 9**

im Bereich der Südostseite des Lärmschutzwalles: Entwicklung der Südostseite des Lärmschutzwalls als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Der vorhandene Boden wird dünn abgeschoben und anschließend mit einem Kies-Sand-Gemisch überschüttet und abgemagert.

Es sind zwei Reihen waagerechte Bermen mit einem Höhenabstand von ca. 2 Metern auf Länge des Walls mit einer Tiefe von 0,5 m zu errichten (insges. 650 m<sup>2</sup>). Die Teilbereiche sind auszuheben und mit 20 cm Schotter aufzufüllen. Sie sollen der Eiablage und als Sonnenplätze dienen. Die Gesamtfläche ist zu begrünen mit:

Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer gem, Artenliste 5

Der dauerhafte Erhalt des für Zauneidechsen geeigneten Lebensraumes ist durch eine zweimalige Mahd im Jahr sicherzustellen.

In den Städtebaulichen Vertrag der 1. vereinfachten Änderung wird -daraus entwickelt- der folgende Text aufgenommen:

*„Im Bereich der Südostseite des Lärmschutzwalles (der L 20 zugewandten Seite) ist auf ganzer Länge der Lärmschutzwall als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen als CEF-Maßnahme zu entwickeln. Der vorhandene Boden wird dünn abgeschoben und anschließend mit einem Kies-Sand-Gemisch überschüttet und abgemagert. Es sind 2 Reihen waagerechte Bermen mit einem Höhenabstand von ca. 2 Metern mit einer Tiefe von 50 cm zu errichten. Die Teilbereiche sind auszuheben und mit 20 cm Schotter aufzufüllen. Sie sollen der Eiablage und als Sonnenplätze dienen. Die Gesamtfläche von ca. 650 qm ist zu begrünen mit Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer gemäß Artenliste 5. Der dauerhafte Erhalt des für Zauneidechsen geeigneten Lebensraums ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr sicherzustellen.“*

### **Maßnahme M 10**

im Bereich der Südostseite des Lärmschutzwalles

Errichten von Holzstubben, Totholzhaufen, Steinhaufen o.ä. Strukturen (insges. 10 Stück/ 40 m<sup>2</sup>) und deren dauerhafter Erhalt;

In den Städtebaulichen Vertrag der 1. vereinfachten Änderung wird -daraus entwickelt- der folgende Text aufgenommen:

*„Im Bereich der Südostseite des Lärmschutzwalls (der L 20 zugewandten Seite) sind Holzstubben, Totholzhaufen, Steinhaufen oder ähnliche Strukturen in einer Anzahl von 10 Stück auf insgesamt 40 qm Fläche zu errichten.“*

Außerdem erhält der Plan die folgenden Hinweise zum Ergreifen von Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem § 44 BNatSchG:

1. Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Verletzung oder Tötung europäischer Vogelarten bzw. zum Schutz ihrer Entwicklungsformen und Fortpflanzungsstätten) ist die Beseitigung der Vegetation und Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 01.11 – 29.02. durchzuführen.
2. Alle anderen bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen sind auf den Zeitraum vom 01.11 – 29.02 zu begrenzen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit

begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

3. Baumaßnahmen nach 2. Können nur in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden, wenn auf den nicht bebauten Teilflächen eine Vergrämung mit Flutterband unter folgenden Maßgaben erfolgt:
  - a. Die Vergrämuungsmaßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutzeit (hier 01.03.) bzw. bei Bauunterbrechung von mehr als 7 Tagen spätestens am 8.Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn funktionsfähig erhalten bleiben.
  - b. Das Flutterband ist in einer Höhe von mindestens 50 cm über dem Boden an geeigneten Pfosten anzubringen. Dabei muss sich das band ohne Bodenkontakt immer frei bewegen können, ggfs. ist die Höhe des Bandes an die Vegetationshöhe anzupassen. Der Abstand der Pfosten zueinander sollte maximal 4 Meter betragen.
  - c. Baubereiche, die größer als 20 m an der breitesten Stelle sind, sind nicht nur außen abzusperren, sondern darüber hinaus durch weitere Bahnen auf den Flächen zu unterteilen. Der Abstand der Bahnen innerhalb dieser Flächen darf nicht größer als 5 Meter sein.
  - d. Zur Gewährleistung ihrer Funktionstüchtigkeit ist die Maßnahme im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren. Über die Kontrollen sind Protokolle anzufertigen, in denen auch besondere Ereignisse z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden.

Im Bebauungsplanverfahren ist ferner zu prüfen, ob hinsichtlich des Wegfalls von nachgewiesenen Brutrevieren der Vogelarten Grauammer, Schwarzkehlchen und Goldammer sowie ggfs. Dorngrasmücke und Klappergrasmücke eine Ausnahmelage im Sinne des § 45 Abs.7 BNatSchG vorliegt. Hierzu ist es erforderlich, dass zunächst

- a) keine zumutbaren Alternativen bestehen
- b) zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen.

In Bezug auf Punkt a) muss auf die besondere baurechtlich bereits vorgeprägte Situation hingewiesen werden. Es gibt vorliegend einen bestehenden Bebauungsplan, der verbindliches und uneingeschränktes Baurecht auf der gesamten Fläche verleiht. Selbst wenn nunmehr auf die Änderung der Planung verzichtet würde, entstünde auf der Fläche keine von zukünftiger Bebauung und damit den zu schützenden Tierarten dauerhaft unbedrohte Situation. Insofern besteht gegen die Umsiedlung der hier in Rede stehenden Vogelarten keine Alternative.

In Bezug auf Punkt b) muss auf den gegebenen hohen Nachfrageüberhang nach geeigneten Wohnbauflächen in der gesamten Region und auch in der Gemeinde Schönwalde Glien verwiesen werden. Es gibt eine gesellschaftlich übereinstimmende Auffassung und eine belegbare Tatsache dafür, dass die zu geringe Bautätigkeit der letzten Jahre, mindestens des letzten Jahrzehnts, die Hauptursache für den Mangel an verfügbarem Wohnraum, die hohen Grundstücks- und Mietpreise und damit der Unterversorgung von Teilen der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum darstellt. Die Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland in Schönwalde Glien ist sehr hoch und übersteigt das Angebot bei weitem. Die Fläche des Bebauungsplans Nr.09 „Lange Enden“ ist bereits seit annähernd 20 Jahren dafür vorgesehen endlich bebaut zu werden. Sie bietet enorme Vorteile gerade auch für den Erhalt des Freiraums und von Natur und Landschaft an anderen wertvolleren Teilen des Gemeindegebietes. Die Fläche des Plangebietes ist eine ideale Abrundung des bestehenden Siedlungsteils Schönwalde Dorf.

Sie liegt abgeschildert hinter einem Lärmschutzwand und ist auf kurzem Wege an eine überörtliche Landesstraße angebunden. Diese Faktoren führen dazu, dass hier weniger Aufwand getrieben werden muss, um begleitende Infrastruktureinrichtungen, wie zusätzliche äußere Erschließung mit ihren negativen Auswirkungen im Hinblick auf zusätzlichen Freiraumverbrauch und zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt auf alternativen Flächen in weiterem Abstand von vorhandenen Siedlungsbereichen.

## **7.6 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt der Vorhabenträger. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts) sowie sämtliche im Verfahren ggf. erforderlich werdende zusätzliche Gutachten, Expertisen oder fachgutachterliche Stellungnahmen.

Außerdem trägt der Vorhabenträger die Erschließungskosten einschließlich der des Straßenausbaus, des Leitungsbaus und der Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen. Der Vorhabenträger wird mit der Gemeinde Schönwalde-Glien einen Erschließungsvertrag abschließen, in welchem die Kostentragungspflicht im Detail bindend festgelegt wird.

Der Vorhabenträger bringt die erforderlichen Finanzmittel durch eigene Mittel, eigene Leistungen sowie durch eine ergänzende Bankenfinanzierung auf und führt hierüber den Nachweis gegenüber der Gemeinde Schönwalde-Glien.