

Flächennutzungsplan-Änderung  
Gemeinde Glienicke / Nordbahn

TEILBEREICH

**NORDWESTLICH DES DORFANGERS**

## **8. Änderung FNP**

---

INHALT

Änderungsblatt

Begründung

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Stand: 03.11.2014

---

**Hinweis:**

Nach dem 20.10.2011 vorgenommene Änderungen und Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichts sind *kursiv* geschrieben und unterstrichen.

## **Flächennutzungsplan Gemeinde Glienicke/Nordbahn**

### **8. Änderung**

#### **Teilbereich NORDWESTLICH DES DORFANGERS**

##### **Begründung**

---

Die Gemeinde beabsichtigt auf einem Grundstück innerhalb des nördlich der Hauptstraße zwischen der Oranienburger Chaussee und der Hattwichstraße gelegenen Bereichs die Errichtung eines Seniorenpflegezentrums planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Standort des geplanten Seniorenpflegezentrums befindet sich in einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten "Gemischten Baufläche". Daher erfordert das Bauvorhaben die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans für diesen Bereich. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Glienicke/Nordbahn am 24.09.2008 den Einleitungsbeschluss über die 8. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (Beschluss-Nr.: 571-40/08).

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 243 der Flur 1 der Gemarkung Glienicke/Nordbahn (Bezugsdatum: 03.05.2007)<sup>1</sup>. Auf der ca. 4.300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich der ehemalige Landgasthof. Der vorhandene Gebäudebestand ist ungenutzt und befindet sich in einem ruinösen Zustand. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar am Dorfanger, dem alten Ortszentrum der Gemeinde, und damit im Bodendenkmal Dorfkern (Nr. 70098). Bei dem Gebäudebestand des ehemaligen Landgasthofes handelt es sich nicht um ein Baudenkmal gemäß BbgDSchG.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Seniorenpflegezentrums zu schaffen, ist die Darstellung des Änderungsbereiches als „Gemischte Baufläche“ durch die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pfleger und betreutes Wohnen für Senioren“ zu ersetzen.

Mit der Errichtung eines Seniorenpflegezentrums als ergänzende soziale Einrichtung der Gemeinde an diesem Standort wird eine funktionale Stärkung des Ortszentrums ermöglicht. Durch die Neubebauung des Grundstücks Hauptstraße 75 wird außerdem der hier vorhandene städtebauliche Missstand (ruinöser Gebäudebestand und das verwahrloste Freiflächen) beseitigt.

Das für den Neubau eines Seniorenpflegezentrums vorgesehene Grundstück ist derzeit ungenutzt. Aus der jetzt geplanten Nutzung des Grundstücks ergibt sich gegenüber der Nutzung als „Gemischte Baufläche“ voraussichtlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung um ca. 350 m<sup>2</sup>. Dadurch werden in diesem Teilbereich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Vorbereitung von Bauvorhaben, die sich nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB befinden. Nach Anlage 1 zum UVPG unterliegen diese Bauvorhaben und damit auch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht einer

---

<sup>1</sup> Hauptstraße 75

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch aus den Bestimmungen des BbgUVPG ergibt sich keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass mit der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Bei einer faunistischen Untersuchung im September 2008 wurden keine Hinweise dafür gefunden, dass der Planbereich als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten dient. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG liegt mit den Vorhaben, die mit der 8. FNP-Änderung vorbereitet werden, nicht vor.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich die Planungsaussagen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Ortskern“ in Übereinstimmung mit den Darstellungen und Aussagen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glienicke/Nordbahn.

### **Rechtliche Grundlagen**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414),  
letzte Änderung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

#### Planzeichenverordnung (PlanzV,90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli  
2011 (BGBl. I S. 1509)

Stand: 21.10.2016

# Flächennutzungsplan Gemeinde Glienicke/Nordbahn

## 8. Änderung

### Teilbereich NORDWESTLICH DES DORFANGERS

#### Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

---

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Inhalt und Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde beabsichtigt auf einem Grundstück innerhalb des nördlich der Hauptstraße zwischen der Oranienburger Chaussee und der Hattwichstraße gelegenen Bereichs die Errichtung eines Seniorenpflegezentrums planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Standort des geplanten Seniorenpflegezentrums befindet sich in einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Gemischten Baufläche“. Daher erfordert das Bauvorhaben die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans für diesen Bereich. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 243 der Flur 1 der Gemarkung Glienicke/Nordbahn (Bezugsdatum: 03.05.2007).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Seniorenpflegezentrums zu schaffen, ist die Darstellung der im Änderungsbereich vorhandenen „Gemischten Baufläche“ durch die Darstellung als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflege und betreutes Wohnen für Senioren“ zu ersetzen.

Für das geplante Vorhaben besteht folgender Bedarf an Grund und Boden:

Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ca. 4.000 m<sup>2</sup>

davon

Sonderbauflächen ca. 4.000 m<sup>2</sup>

---

##### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellt der Landschaftsplan der Gemeinde Glienicke/Nordbahn dar. Die wichtigsten landschaftsplanerischen Zielstellungen sind

- die Freihaltung der Niederungsbereiche von Bebauung,
- Renaturierung und Schutz der Stand- und Fließgewässer,
- der Erhalt und die Umstrukturierung der vorhandenen Waldbestände zu standortgerechten Mischwäldern,
- Schutz und nachhaltige Sicherung des vorhandenen Baumbestandes im Siedlungsraum, Zonierung in Bereiche mit unterschiedlichen Grün- und Gehölzanteilen,
- der Erhalt innerörtlicher Grünstrukturen, vor allem der Alleen und zusammenhängenden Gehölzbereiche,
- die Gliederung des Ortskernrandes durch typische Landschaftselemente (z.B. Gärten, Obstwiesen),
- Ausweisung von Schutzgebieten und Schutzobjekten,
- die Verbesserung des Angebotes für extensive Erholungsnutzung.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Gemeinde Glienicke/Nordbahn wurden eng miteinander abgestimmt. Alle flächenbezogenen Aussagen des Landschaftsplans (z.B. Darstellung von

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausweisung von Grünflächen) sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Zur Umsetzung der im Landschaftsplan enthaltenen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde folgende Ziele des Umweltschutzes formuliert:

- Innerörtliche Verdichtungen sind nur unter Berücksichtigung des Baumbestandes zu realisieren.
- Erhaltung eines hohen Vegetationsanteils auf den Grundstücken des Siedlungsgebietes
- Die Entwicklung der Bebauungsstruktur soll unter Berücksichtigung und Erhaltung der landschaftlichen Prägung der Siedlungsflächen erfolgen.
- Mit der Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen innerhalb der Siedlungsflächen hat die „Innenentwicklung“ Vorrang vor der Neuausweisung von Standorten auf Freiflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), ergeben sich folgende Zielstellungen:

- Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Neben den Bestimmungen des Baugesetzbuches hinsichtlich des Umweltschutzes sind weitere Fachgesetze in der Bauleitplanung zu beachten. Dazu gehören:

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542);
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010 Nr. 28);
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I/98, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Außerdem ist die Satzung der Gemeinde Glienicke/Nordbahn zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 03.03.2006 zu berücksichtigen.

In § 2 Abs. 4 BauGB wird die Umweltprüfung als Bestandteil des Regelverfahrens für die Bauleitplanung festgelegt. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur ausnahmsweise und unter sehr eng gefassten Maßgaben möglich. Da § 2 Abs. 4 BauGB vorsieht, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann, erfolgt im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans keine gesonderte Umweltprüfung. Die Aussagen des Umweltberichtes zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen auf Grundlage der für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 durchgeführten Umweltprüfung.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

### **Artenschutz**

Mit der 8. FNP-Änderung werden Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vorbereitet, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG liegt nicht vor wenn von den Vorhaben keine streng zu schützenden Tierarten gem. Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG, keine europäischen Vogelarten oder keine Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG aufgeführt sind, betroffen sind oder die vorgenannten Arten zwar betroffen sind, aber die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Lage und Naturraum**

Der Geltungsbereich der 8. FNP-Änderung gehört naturräumlich zum Westbarnim, der sich durch Sanderflächen und Dünenzüge im Wechsel mit welligen bis flachhügeligen Grundmoräneninseln auszeichnet. Dabei liegt der Geltungsbereich im Übergangsbereich zur Talsandniederung des Berliner Urstromtals. Hier kommen deutliche Stufen und Böschungen vor. Auch der Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung fallen deutlich von Nordwest ca. 47,50 m ü. HN im Bereich des Hausotterweges auf 43,75 m ü. NHN im Bereich der Dorfkirche ab. Es ist damit ein Höhenversprung von fast 4 m vorhanden, der aber durch die dichte Bebauung kaum wahrnehmbar ist. Historisch gehört der Geltungsbereich zu den ältesten Siedlungsflächen der Gemeinde.

#### **Schutzgut Mensch**

Die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit sind bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch von Bedeutung.

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Geltungsbereiches ist mit dem Dorfanger relativ gut. Außerdem kann auf Grund der Bebauungs- und Nutzungsstruktur die Versorgung mit privaten Grünflächen (Hausgärten) hoch eingestuft werden. Der Geltungsbereich selbst weist keine öffentliche Erholungsinfrastruktur auf.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Hauptstraße, die als wichtige Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße 96 und dem Ortsteil Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Durch diese stark befahrene Straße ergeben sich erhebliche Schmutz- und Lärmimmissionen.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Im Bereich der Planänderung und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Des weiteren sind folgende Schutzgebiete von der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls nicht betroffen:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz

In einem Umkreis von 1 bis 1,5 km ist der Geltungsbereich von folgenden Schutzgebieten umgeben:

- FFH-Gebiet „Eichwerder Moorwiesen“<sup>2</sup>,
- Naturschutzgebiet „Kindelsee-Springluch“
- Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Der Dorfteich auf dem Anger, der als flächenhaftes Naturdenkmal unter Schutz gestellt ist, befindet sich ca. 200 m vom Geltungsbereich entfernt.

Im Vegetationsbestand bestehen in bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Hinweise auf potentielle ganzjährig geschützte Lebensstätten. Daher fanden im September 2008 zwei Begehungen im Plangebiet statt, die dazu dienen mögliche nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dauerhaft geschützte Lebensstätten für Tiere (insbesondere für Vögel und Fledermäuse) zu ermitteln. Alle im Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung vorhandenen Bäume und Gebäude wurden nach Öffnungen sowie nach Spuren, wie Nistmaterial, Exkrememente u.a. abgesucht. Im Dezember 2008 fand außerdem eine Untersuchung der abzubrechenden Gebäude hinsichtlich ihrer Nutzung durch Fledermäuse als Quartier.

Es wurden folgende Vogelarten festgestellt: Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) sowie der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*). An den Gebäuden und Bäumen wurden keine Nisthöhlen oder andere Dauernester vorgefunden. Die auf dem Gelände vorhandenen Nistkästen könnten aber von den Meisen genutzt worden sein. Die Hausrotschwänze können, als Nischenbrüter, als Brutplatz genutzt haben. Innerhalb des Plangebiets wurde der Flug kleinerer Fledermausarten (max. 5 Tiere gleichzeitig) beobachtet. Die Untersuchung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude ergab keine Hinweise darauf, dass sie als Winterquartier von den Fledermäusen genutzt werden. Da auch keine Kot- und Fraßspuren festgestellt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die abzubrechenden Gebäude auch nicht als Sommerquartier von Fledermäusen genutzt werden.

defekte Gebäude und Dächer.

Es gibt im Plangebiet keine feuchten oder trockenen Sonderstandorte, die für streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG als Lebensraum geeignet sein könnten. So gibt es keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches und seinem unmittelbaren Umfeld, die für Amphibien, Libellen und Wasserkäfer den notwendigen Lebensraum darstellen.

Der überwiegende Teil der Gehölze ist nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glienicke/Nordbahn geschützt. Zur Zeit befinden sich auf dem Grundstück ca. 40 Bäume unterschiedlicher Arten. Einige Bäume, wie die Winterlinden (*Tilia cordata*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Spitzahorn im vorderen (südlichen) Grundstücksteil sowie Blaufichten (*Picea pungens*), unterschiedliche Thujen (*Thuja spec.*) und Obstbäume im hinteren Teil des Grundstücks wurden gepflanzt. An verschiedenen Stellen finden sich heckenartige oder flächige Pflanzungen aus Flieder (*Syringa vulgaris*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Forsythie (*Forsythia spec.*). Außerdem wurden Ha-

<sup>2</sup> Gemäß dem Gerichtsurteil (OVG 11 A 5.07) vom 13.11.2008 des Oberverwaltungsgerichts ist der Schutzstatus des Naturschutzgebietes „Eichwerder Moorwiesen“ nichtig.

selnusssträucher (Kulturformen von *Corylus avellana*) gepflanzt. Durch fehlende Pflege der Freiflächen des Grundstücks ist ein teilweise dichter Jungwuchs von Spitzahorn vorhanden.

### **Schutzgut Boden**

Die geologische Oberfläche wird durch weichselkaltzeitliche Geschiebelehme gebildet, die teilweise durch sanderartige Bildungen durchzogen sind. Insbesondere im Bereich des Dorfangers sind die flachen Hänge von Abrutsch- und Abschleppmassen überlagert.

Da der Geltungsbereich zum ältesten Siedlungsbereich gehört, findet auf dieser Fläche schon seit mehreren Jahrhunderten eine entsprechende intensive Nutzung statt. Der größte Flächenanteil ist durch Bebauung beeinträchtigt oder durch gärtnerische Nutzung beeinflusst. Auf wenigen gehölzbestandenen Restflächen konnte sich eine naturnahe Bodenentwicklung einstellen. Diese unversiegelten Bodenflächen besitzen in ihrer Funktion als Vegetationsstandort, als Filterkörper und für die Regenwasserversickerung eine Bedeutung für das Schutzgut. Im Geltungsbereich befindet sich eine alte nicht mehr genutzte Sickergrube. Eine akute Gefährdung für das Schutzgut Boden besteht aber dadurch nach derzeitiger Kenntnis nicht.

### **Schutzgut Wasser**

Im Umkreis des Geltungsbereichs liegt der Grundwasserflurabstand, je nach Höhenlage im Gelände, bei 4 m bis 10 m unter Geländeoberfläche. In der Senke des Dorfangers liegt der Grundwasserflurabstand nur noch bei 2 m bis 4 m. In den Bereichen mit einem eher hohen Grundwasserstand ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers relativ hoch. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Dorfteich liegt in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Der Wasserstand im Teich korrespondiert mit dem Grundwasserstand.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet gehört zum ostdeutschen Binnenlandklima. Die Temperaturen schwanken zwischen 8° C und 9 °C. Die Niederschlagsmengen liegen durchschnittlich zwischen 500 und 590 mm pro Jahr. Der große Anteil Vegetationsflächen führt zu einer Reduzierung der Klimabelastung. Belastungen der lufthygienischen Situation ergeben sich geringfügig durch die Schadstoffemissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Hauptstraße. Industrielle und landwirtschaftliche Emissionen gibt es weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

Das Plangebiet wird vor allem durch die historische Dorfansituation geprägt. Neben der vorhandenen historischen Bebauung – typische Hofbebauung, Remisen oder der Saalbau des ehemaligen Landgasthofes – sind die teilweise noch existierenden dörflichen Grünstrukturen von Bedeutung. Markantestes Bauwerk im Umfeld ist die Dorfkirche. Charakteristisch ist der Altbaumbestand entlang der Straßen und auf den Grundstücken. Der Dorfanger in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs stellt eine öffentliche Grünfläche dar, die in den letzten Jahren durch Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet wurde.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Bodendenkmals Dorfkern. Es handelt sich hierbei um den mittelalterlich-frühneuzeitlichen Ortskern der Gemeinde. Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Der Saalbau des alten Landgasthofes im Geltungsbereich besitzt eine markante klassizistische Fassade. Das Gebäude ist aber baufällig und nicht denkmalgeschützt. In unmittelbarer Nähe



des Geltungsbereiches befinden sich die Dorfkirche und das neben dem Kirchhof gelegene Wohn- und Geschäftshaus. Beide Gebäude sind Baudenkmale.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Durch die Planänderung ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Planungsstand andere bzw. stärkere Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Mit der Errichtung eines Seniorenpflegezentrums entsteht eine Einrichtung der sozialen Infrastruktur, die zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die Einwohner von Glienicke beiträgt. Durch ihre Lage im Ortszentrum befinden die Einkaufseinrichtungen, die Gemeindeverwaltung und weitere zentrale Einrichtungen in räumlicher Nähe. Kurze fußläufige Verbindungen zwischen dem Seniorenpflegezentrum und diesen Einrichtungen werden dadurch gewährleistet.

Die Änderung der Nutzungsart von gemischter Baufläche und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung betreutes Wohnen für Senioren führt zu höheren Immissionsschutzanforderungen nur im Plangebiet selbst aber nicht für die angrenzenden Flächen. Nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil1 betragen die Orientierungswerte für Sondergebiete tags 45 bis 65 dB und nachts 35 bis 65 dB. Bei Mischgebieten betragen die Werte tags 60 dB und nachts 45 dB. Auf Grund der sensiblen Nutzung ist die Einhaltung der niedrigen Orientierungswerte für Sondergebiete anzustreben. Aus dem für das Plangebiet erstellten Schallschutzgutachten ergibt sich, dass auf der Sonderbaufläche die Südfassade und teilweise die Westfassade des geplanten Haupthauses und der Anbau an allen Fassaden durch Lärmimmissionen belastet sind. Hier sind die Orientierungswerte um bis zu 11 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten. An den anderen Gebäudeseiten werden dagegen die Orientierungswerte eingehalten.

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Durch das im Geltungsbereich beabsichtigte Bauvorhaben ergibt sich eine Verschlechterung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Durch die voraussichtliche Erhöhung der versiegelten Fläche um 350 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Verlust an Vegetationsfläche. Nach derzeitigem Planungsstand müssen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bis zu 30 geschützte Bäume unterschiedlicher Arten und Vitalitätsstufen entfernt werden. Es ist davon auszugehen, dass mit der Entnahme der Gehölze und dem Abriss der vorhandenen Gebäude geschützte Lebensstätten, insbesondere Brutmöglichkeiten für Vögel, verloren gehen. Für Fledermäuse wird das Nahrungsrevier verkleinert. Auch der Lebensraum des Igels wird im Geltungsbereich der 8. FNP-Änderung reduziert.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich aus der Erhöhung der im Plangebiet zulässigen Bebauung. Durch die Überbauung bzw. Versiegelung wird der Boden beeinträchtigt. Der zusätzliche Verlust entspricht dem beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (ca. 350 m<sup>2</sup>).

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Mit der zulässigen Überbauung auf der Sonderbaufläche des Geltungsbereichs wird ein zusätzlicher Teil der versickerungsfähigen Oberfläche versiegelt und verliert daher seine Funktion. Die Auswirkungen sind jedoch, da sie örtlich eng begrenzt sind, nur geringfügig.

**Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft**

Durch die Neubebauung wird sich die klimatische Situation im Plangebiet verändern, obwohl das Grundstück auch jetzt schon zu einem großen Teil bebaut ist. Da die Bebauung höher und dichter wird und außerdem ein großer Teil der klimaausgleichenden Gehölze entfernt wird, kann es zu einer geringfügig stärkeren Aufwärmung kommen, die aber auf den Geltungsbereich beschränkt bleibt.

**Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich wird sich das derzeitige Ortsbild im Umkreis der Dorfkirche ändern.

**Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

An der Situation der südlich des Änderungsbereichs vorhandenen Baudenkmale (Dorfkirche und Wohn- und Geschäftshaus) ergibt sich keine grundlegende Änderung.

Aus der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich keine Beeinträchtigung dieser beiden Baudenkmale. Das Plangebiet liegt aber im städtebaulich sensiblen Bereich unmittelbar am Dorfanger. Bauvorhaben in der Sonderbaufläche haben sich in Höhe und Kubatur dieser städtebaulichen Situation anzupassen, so dass die Dorfkirche als Höhendominante und Blickpunkt des Dorfkerns erlebbar bleibt. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden nur die Art der Nutzung und die Zweckbestimmung geändert und dargestellt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mit dieser Änderung nicht bestimmt, sondern ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung, in die sich jedes Bauvorhaben einfügen muss, so dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Durch die Änderung beeinflussen sich die Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung haben direkten Einfluss auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Verlust an Vegetationsfläche und Lebensraum), Wasser (Verringerung der Niederschlagsversickerung mit Einfluss auf die Grundwasserneubildung) und Klima (Erwärmung durch Wärmespeicherung in den zusätzlich befestigten und bebauten Flächen). Die aus der Veränderung des Schutzgutes Boden resultierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere beeinträchtigen, durch den Verlust von klimaausgleichenden Gehölzen, das Schutzgut Klima. Auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beeinflussen, durch die verringerte Bodenfeuchtigkeit, das Schutzgut Klima. Die verringerte Bodenfeuchtigkeit hat wiederum auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild sind unmittelbare Folge des Verlustes von großen, ortsbildprägenden Bäumen (Schutzgut Pflanzen und Tiere).

**2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Da sich aus der Planungsänderung gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan zusätzliche Umweltbeeinträchtigungen ergeben, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung****- der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Eine Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes kann durch die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile und durch eine Grundrissgestaltung, bei der Aufenthalts- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, erfolgen. Diese

Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen und zur Einhaltung der Orientierungswerte werden durch entsprechende Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 planungsrechtlich gesichert.

**- der Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Die erforderlichen Abriss- und Fällarbeiten sind zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungsperiode insbesondere heimischer Brutvögel (März bis September) auszuführen. Vor Baubeginn / Beginn der Abrissarbeiten sind mindestens zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter außerhalb des Wirkungsbereiches bau- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen bereitzustellen. Sie sind in einer Höhe von 1,80 m – 3,00 m anzubringen. Die Einfluglöcher sind entgegen der Wetterseite auszurichten.

Derzeit bestehen keine Hinweise, dass durch die geplanten Baumaßnahmen geschützte Lebensstätten von Fledermäusen betroffen sein könnten. Um dennoch mögliche nachteilige Auswirkungen auf den Lebensraum von Fledermäusen auszugleichen, sollen zwei künstliche Fledermausquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten (Fledermausflachkästen) in den verbleibenden Bäumen bzw. an den Gebäuden angebracht werden.

**- der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Mit der Planungsänderung wird eine Bebauung in einem Bereich vorbereitet, die eine zusätzliche Versiegelung von 350 m<sup>2</sup> zur Folge hat. Diese Auswirkungen auf das Schutzgut Boden lassen sich nicht mindern und erfordern Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.

**- der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können dadurch verringert werden, dass ein Teil der befestigten Flächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten) in den Außenanlagen mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind auszuschließen.

**- der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft**

Als Beitrag zur Minderung der nachteiligen klimatischen Auswirkungen (Schutzgüter Klima / Luft) sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 15°, die nicht als Terrassen genutzt werden, mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen vollständig zu begrünen.

**- der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, ist die Erhaltung mehrerer Großbäume an der Straßenfront von besonderer Bedeutung, da sie ganz erheblich den Charakter der städtebaulichen Situation in diesem Bereich bestimmen.

**- der Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Höhe baulicher Anlagen, damit insbesondere die Wirkung der Dorfkirche als Höhendominante gewahrt bleibt, ist durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

**Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

Aus der Planänderung ergibt das Erfordernis 350 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche zu kompensieren. Eine Kompensation durch die Entsiegelung einer entsprechenden Fläche ist innerhalb des Gemeindegebietes nicht möglich. Es bestehen auch keine Möglichkeiten für flächenhafte ökologische Aufwertungsmaßnahmen, wie flächige Gehölzpflanzungen und die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland. Daher

sind von den Regelungen der Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) abweichende Kompensationsmaßnahmen erforderlich<sup>3</sup>.

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt, bei der die Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs der 8. FNP-Änderung durch Einzelbaumpflanzungen kompensiert werden. Dabei wurde gemäß der bis zum April 2009 gültigen Fassung der Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung davon ausgegangen, dass je angefangene 50 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung 1 Baum neu anzupflanzen ist. Demnach ist die Pflanzung von insgesamt 7 Bäumen erforderlich. Diese Baumpflanzungen können nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs ausgeführt werden. Alle übrigen erforderlichen Baumpflanzungen sollen an der Straße Am Kindelfieß erfolgen. Die Ausführung dieser Straßenbaumpflanzungen wird durch entsprechende Vereinbarungen öffentlich-rechtlich gesichert.

Der Ersatz für die zu fällenden Bäume, die nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Glienicke geschützt sind, wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Als Ersatz von dauerhaft geschützten Niststätten ist beabsichtigt Nistkästen für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter innerhalb des Geltungsbereichs an Altbäumen und der neuen Bebauung anzubringen.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbauzustandes umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Fachbereich Bauordnung und Kataster und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen. Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden sollen (Baumpflanzungen zur Kompensation von Flächenversiegelungen), sind durch öffentlich-rechtliche Vereinbarungen abzusichern.

## 2.4 Planungsalternativen

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Der im Geltungsbereich vorhandene Gebäudebestand befindet sich in einem derart schlechten baulichen Zustand, der eine Nutzung nicht mehr zulässt. Eine Sanierung der vorhandenen Bebauung ist wirtschaftlich nicht durchzuführen. Die Bebauung würde weiter verfallen. Lang- oder mittelfristig wäre voraussichtlich eine Neubebauung erfolgt, die einer gemischten Baufläche entsprechen würde, wobei aber die Bodenversiegelung und die Eingriffe in den Baumbestand voraussichtlich einen geringeren Umfang hätten.

### Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Unter der Maßgabe eine Seniorenpflegeeinrichtung in zentraler Lage der Gemeinde zu errichten bestehen zu dem vorgesehenen Standort keine Alternativen, da sich im Ortszentrum der Gemeinde keine für das Vorhaben geeigneten Grundstücke befinden.

Nur wenn mehrere siedlungsstrukturell sinnvolle, wirtschaftliche und realisierbare Alternativen zur Durchführung des Planvorhabens in Betracht kommen, sind die nicht gewählten Alternativen im Hinblick auf die Umweltbelange zu untersuchen und die Hauptentscheidungsgründe für die Auswahl der Planungsvariante darzulegen. Da es keine in Frage kommenden Alternativen gibt, ist eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht möglich.

<sup>3</sup> Die HVE ist als Empfehlung zum Vorgehen in der Vollzugspraxis konzipiert, wobei begründete Abweichungen von den dargestellten Arbeitshilfen möglich bleiben.

### 3. Verfahren der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung)
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen
- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Darstellungen für den FNP
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan, Grünordnerischer Fachbeitrag)
- Artenschutzfachliche Begutachtung

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden keine besonderen technischen Verfahren angewendet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

### 4. Überwachung der Umweltauswirkungen

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigste Aufgabe der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung umweltrelevanter Ziele. Dazu gehören:

- die Prüfung der Baumneupflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung
- die Kontrolle der Anbringung der Nistkästen und Nisthilfen
- die Kontrolle der Einhaltung des Ausführungszeitraums für die Abriss- und Beräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Mitte März bis Anfang September.

### 5. Zusammenfassung

Die Gemeinde beabsichtigt auf einem Grundstück innerhalb des nördlich der Hauptstraße zwischen der Oranienburger Chaussee und der Hattwichstraße gelegenen Bereichs die Errichtung eines Seniorenpflegezentrums planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Standort des geplanten Seniorenpflegezentrums befindet sich in einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Gemischten Baufläche“. Daher erfordert das Bauvorhaben die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans für diesen Bereich. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 243 der Flur 1 der Gemarkung Glienicke/Nordbahn (Bezugsdatum: 03.05.2007). Dieses Flurstück ist das brachliegende Grundstück des ehemaligen Landgasthofes. Der Gebäudebestand befindet sich in einem ruinösen Zustand. Die Freiflächen sind durch Ruderalvegetation und einem gemischten Baumbestand gekennzeichnet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Seniorenpflegezentrums zu schaffen, ist die Darstellung der im Änderungsbereich vorhandenen „Gemischten Baufläche“ durch die Darstellung als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflege und betreutes Wohnen für Senioren“ zu ersetzen.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich die Planungsaussagen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Ortskern“ in Übereinstimmung mit den Darstellungen und Aussagen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glienicke/Nordbahn.

Die mit der Darstellung als „Sonderbaufläche“ zulässige geplante Bebauung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von 350 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche. Diese zusätzliche Bodenversiegelung ist daher eingriffsrelevant und muss naturschutzrechtlich kompensiert werden. Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung haben sich in dem vom Vorhaben betroffenen Bereich Hinweise auf dauerhaft geschützte Lebensstätten für Vögel ergeben. Der Verdacht, dass sich in den vorhandenen,

ruinösen Gebäuden Quartiere von Fledermäusen befinden, hat sich nicht bestätigt. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG liegt mit den Vorhaben, die mit der 8. FNP-Änderung vorbereitet werden, nicht vor.

Die zu fällenden Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde zu ersetzen.

Als naturschutzrechtliche Kompensation für die zusätzliche Flächenversiegelung soll innerhalb des Gemeindegebietes die Neupflanzung von 7 Bäumen erfolgen, da im Geltungsbereich diese Neupflanzung nicht genügend Pflanzflächen zur Verfügung stehen. Die Durchführung dieser Pflanzung ist durch entsprechende Vereinbarungen öffentlich-rechtlich zu sichern.

Stand: 21.10.2016 <sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Nach dem 20.10.2011 vorgenommene Änderungen oder Ergänzungen sind *kursiv* geschrieben und unterstrichen.