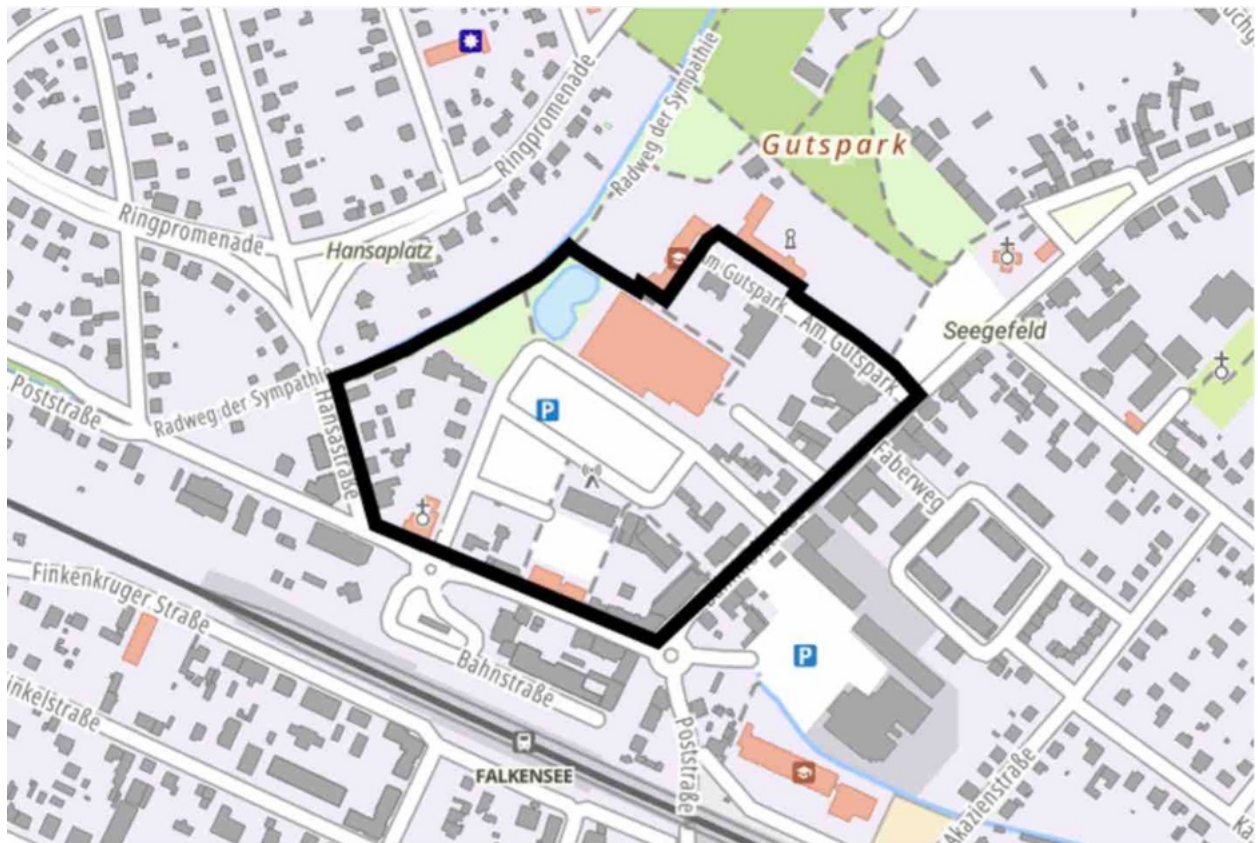


STADT FALKENSEE

Begründung zum Bebauungsplan F 17 A „Zentrum Campus“ 1. Änderung

ENTWURF



Stand: August 2026

Hinweis: Die Begründung wurde gegenüber dem letzten Planstand vom September 2022 überarbeitet. Eine Kennzeichnung der Änderungen gegenüber dem letzten Planstand erfolgt nur für wesentliche Änderungen.

Aufstellende Behörde

Stadt Falkensee

Falkenhagener Straße 43/49 14612 Falkensee

Fon +49 3322 281420

stadtplanung@falkensee.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans	5
2	Verfahren	6
2.1	Einleitung des Änderungsverfahrens	6
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden	6
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden	6
2.4	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden	6
2.5	Beschluss zur Festlegung des Änderungsbereichs	6
2.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden	6
2.7	Festlegung des Änderungsbereichs	6
2.8	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden	7
2.9	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden	7
2.10	<u>Anpassung des Änderungsbereichs</u>	7
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	B-Plan F 17 A „Zentrum Campus“	10
3.4	Angrenzende Bebauungs- und Grünordnungspläne	10
3.5	<u>Bodenordnungsverfahren</u>	11
3.6	Kommunale Satzungen und Verordnungen	11
4	Sonstige Konzepte	11
4.1	Rahmenplan Zentrum	11
4.2	Masterplan Gutspark Falkensee	11
4.3	Einzelhandelskonzept	12
5	Plangebiet	12
5.1	Lage des Plangebiets (Änderungsbereich)	12
5.2	Abgrenzung des Plangebiets (Änderungsbereich)	13
5.3	Bestandssituation	13
6	Bestandsanalyse	13
6.1	Natur, Landschaft, Umwelt	13
6.2	Bodenverunreinigungen	14
6.3	Denkmalschutz	14
7	Erschließung	15
7.1	Individualverkehr und ruhender Verkehr	15
7.2	Fußgänger und Radfahrer	15
7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	15
7.4	Technische Infrastruktur	15
8	Intention des B-Plans und Inhalte der 1. Änderung des B-Plans	16
8.1	Intention des B-Plans	16
8.2	Inhalte der 1. Änderung des B-Plans	17
8.3	Art der baulichen Nutzung	17
8.4	Flächen für den Gemeinbedarf	19

8.5	Maß der baulichen Nutzung	20
8.6	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	21
8.7	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	23
8.8	Verkehrsflächen	23
8.9	Öffentliche Grünflächen	25
8.10	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	25
8.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
8.12	Immissionsschutz	29
8.13	Örtliche Bauvorschriften	30
8.14	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten	33
9	Auswirkungen der Planung	34
10	Flächenbilanz	34
11	Umweltbericht	35
11.1	Veranlassung	35
11.2	Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen	35
11.3	Beschreibung der Festsetzungen	36
11.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	37
11.5	Zusammenfassende Bestandsbewertung	64
11.6	Prüfung auf Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	66
11.7	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	76
11.8	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	90
11.9	Nullvariante	90
11.10	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	91
11.11	Monitoring	91
11.12	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	91
11.13	Kurze nicht technische Zusammenfassung	92
11.14	Eingriffsregelung	93
11.15	Gehölzarten für Anpflanzungen	102
12	Rechtliche Grundlagen, Literatur	104
12.1	Rechtliche Grundlagen	104
12.2	Literatur	105
13	Anhang	107
13.1	Textliche Festsetzungen	107
13.2	Hinweise	113
13.3	Anlagen	115

1 Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

In dem seit März 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) F 17 A „Zentrum Campus“ wurden auf Grundlage des Rahmenplans Zentrum Falkensee aus dem Jahr 1992 die Strukturen zur baulichen und funktionalen Entwicklung des Zentrums der Stadt Falkensee festgesetzt.

Für den Campusbereich wurden vor allem die Erweiterung der Europaschule am Gutspark, der Campus um die Stadtbibliothek und die damals geplante 4-Feld-Sporthalle planungsrechtlich gesichert. Neben der 4-Feld-Sporthalle südlich des Campus war ursprünglich vorgesehen, den Standort der alten Stadthalle für den Neubau einer neuen Veranstaltungshalle zu nutzen und dort auch das Bürgerservicebüro einzurichten.

Nachdem mit dem ehemaligen Postgebäude an der Poststraße die Standortentscheidung für das Bürgerservicebüro neu getroffen wurde, wurden auch die beiden Hallen im Bereich des Campus neu betrachtet. Als Ergebnis wurde im Jahr 2010 von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) beschlossen, eine kombinierte Sport- und Veranstaltungshalle am heutigen Standort der neuen Stadthalle zu realisieren. Planungsrechtlich ergab sich durch die im Verhältnis zur festgesetzten Sporthalle erweiterten Nutzung und veränderten Kubatur des Gebäudes ein Überarbeitungsbedarf für den rechtskräftigen B-Plan.

Dementsprechend wurde von der SVV im Jahr 2012 die Änderung des rechtskräftigen B-Plans gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als B-Plan der Innenentwicklung beschlossen. Mit Beschluss der SVV wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung im Januar 2014 auf den Bereich der tatsächlichen Änderungen (Bereich Campus und Anbindung an die Bahnhofstraße) mit einer Größe von ca. 7,5 ha reduziert.

Da sich jedoch in der Umsetzung des B-Plans z. B. bzgl. der festgesetzten Bauweise, der zulässigen Einfriedungen und der Zulässigkeit von Werbeanlagen auch in anderen Bereichen immer wieder Probleme ergaben, wurde das Änderungsverfahren danach für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans fortgeführt. Ebenso wurden Regelungen für Flächen notwendig die mit der Reduzierung des Geltungsbereichs nicht abgedeckt waren.

Mit dem Wegfall der für den Standort der alten Stadthalle ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Veranstaltungshalle ergab sich auch für diesen Standort eine städtebauliche Neubewertung. Entsprechend der geänderten Planungsziele wurde für den Standort die Umnutzung für Wohnzwecke mit einer Durchmischung gewerblicher Nutzungen beschlossen. Im Jahr 2017 wurde diesbezüglich ein hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis die Grundlage für weitere Änderungen war. Die vorgesehene Verbindung der Straße „Am Gutspark“ mit der Scharenbergstraße wurde in diesem Rahmen berücksichtigt.

Auch sollte für ein Grundstück Poststraße/ Ecke Hansastraße die Bebauung mit einem Neubau ermöglicht werden. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse und der städtebaulichen Bedeutung des Eckgrundstücks werden entsprechende Festsetzungen zur Schaffung einer angemessenen Dichte für Eckgrundstücke die eine entsprechende Größe unterschreiten ergänzt.

Für die Errichtung einer Mensa, für die sich im Jahr 2024 Bedarfe ergaben, sollten auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Europaschule“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Da die Rahmenbedingungen z. B. für den Neubau der Mensa und den Neubau auf dem Standort der alten Stadthalle im Planverfahren nicht abschließend geklärt werden konnten, wurde der Änderungsbereich wieder verkleinert um für die unstrittigen Bereiche zwischen Bahnhofstraße, Schule, Schlaggraben und Hansastraße das Planungsrecht zu schaffen.

Der Bereich um den Gutspark mit Standort der alten Stadthalle, Schule und Kita soll nun in einem eigenständigen Verfahren fortgeführt werden. Die Planbereiche entlang der Ringpromenade und westlich der Hansastraße werden aus dem Änderungsverfahren genommen, da für

diese Bereiche kein weiterer Regelungsbedarf besteht (s. a. 2.10 Anpassung des Änderungsbereichs).

2 Verfahren

Der B-Plan F 17 A „Zentrum Campus“ wurde gemäß § 10 BauGB im Februar 2009 als Satzung beschlossen.

Entgegen der Bekanntmachung aus dem Jahr 2012, nachdem der B-Plan im vereinfachten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung geändert werden sollte, wird der B-Plan „F 17 A „Zentrum Campus“ - 1. Änderung im Regelverfahren, d. h. mit Umweltprüfung/ Umweltbericht, durchgeführt. Die Bedingungen zur Änderung im vereinfachten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung sind aufgrund der vorgesehenen Flächenversiegelungen nicht gegeben.

2.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Das Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans wurde im Jahr 2012 eingeleitet.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs wurde am 27.6.2012 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 5.7.2012 bis 20.7.2012 durchgeführt. Im Amtsblatt der Stadt Falkensee vom 20.6.2012 wurde bekannt gemacht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.5.2012 an der Planung beteiligt.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.8.2012 bis 1.10.2012 an der Planung beteiligt. Eine Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB und der Nachbargemeinden fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum statt.

2.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 4.11.2013 bis 4.12.2013 erneut an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen TÖB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 1.11.2013 erneut beteiligt.

2.5 Beschluss zur Festlegung des Änderungsbereichs

Am 29.1.2014 wurde der Beschluss zur Anpassung des Änderungsbereichs gefasst. Der Änderungsbereich beinhaltet dementsprechend nur die Flächen die von den Änderungen tatsächlich betroffen waren. Im Amtsblatt der Stadt Falkensee vom 19.2.2014 wurde der Änderungsbeschluss zum Geltungsbereich zum Verfahren nach § 13a BauGB bekannt gemacht.

2.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 3.7.2014 bis 4.8.2014 erneut an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen TÖB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7.7.2014 erneut beteiligt.

2.7 Festlegung des Änderungsbereichs

Mit der Fortführung der Planung ab dem Jahr 2018 wird der B-Plan in seiner Gesamtheit geändert, da sich in der Zwischenzeit auch für Flächen außerhalb des verkleinerten Änderungsbereichs die Notwendigkeit von Änderungen ergeben hat.

2.8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden

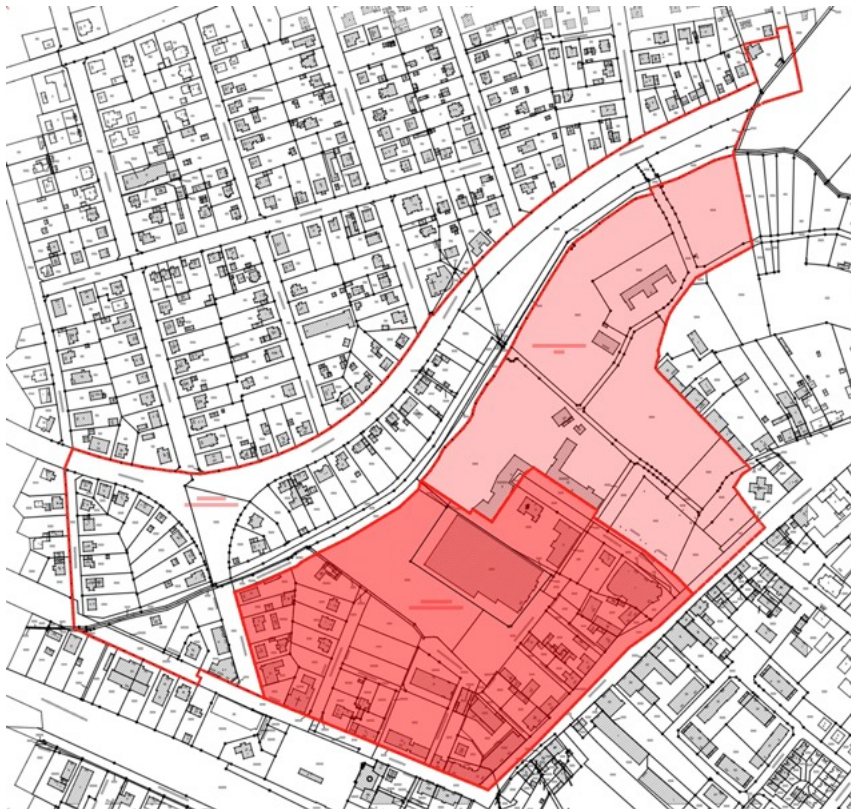
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 5.12.2019 bis 24.1.2020 erneut an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen TÖB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 5.12.2020 erneut beteiligt.

2.9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.9.2022 bis 14.10.2022 erneut an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen TÖB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.9.2022 erneut beteiligt.

2.10 Anpassung des Änderungsbereichs

Nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TÖB und der Nachbargemeinden im Jahr 2022 wurde der Änderungsbereich verkleinert. Die Änderung wird nur für den Teil des Plangebiets fortgeführt für den die Planinhalte unstrittig sind (in der Abbildung dunkelrot). Der Teil des Plangebiets in dem noch strittige Themen geklärt werden müssen z. B. die Fläche der ehemaligen alten Stadthalle, den Neubau einer Mensa für die Grundschule, die Kita im Gutspark und die Verlängerung der Ringpromenade betreffend wird in einem separaten Verfahren fortgeführt (in der Abbildung hellrot). Der Bereich in dem keine Themen zu klären sind, d. h. die bebauten Flächen nördlich des Schlaggrabens und östlich der Hansastrasse, wird aus dem Änderungsverfahren genommen (in der Abbildung rot umrandet ohne Flächenfüllung).



Anpassung Änderungsbereich (ohne Maßstab)¹

¹ Plangrundlage: ALKIS 2025, Stadt Falkensee

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

B-Pläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Die aktuellen Ziele der Landesplanung ergeben sich seit dem 1.7.2019 aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1.2.2008, legt insbesondere Grundsätze der Raumordnung, die für die Gesamtentwicklung der beiden Länder von Bedeutung sind, fest. Ziele der Raumordnung werden als solche gekennzeichnet.

Mit den geplanten Nutzungen (Kerngebiet, Urbanes Gebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf) dieses B-Plans wird den Grundsätzen nach § 5 Abs. 1 und 2 LEPro sowie § 6 LEPro entsprochen.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Stadt Falkensee ist gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet liegt gemäß LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Entwicklung findet gemäß G 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebiets statt (Innenentwicklung und Funktionsmischung). Vorhandene Infrastruktur wird genutzt. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung werden einander räumlich zugeordnet und entwickelt.

3.1.3 Regionalplanung

3.1.3.1 Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.6.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde mit acht Urteilen des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5.7.2018 für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.3.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 2.5.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 5.7.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

3.1.3.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Aufgrund § 2c Abs. 1 Satz 1 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.6.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24.7.2019 bekannt gemacht.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5.10.2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG i. V. m. § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 9.6.2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Den Hochwasserschutz betreffend überschneidet sich das Plangebiet gemäß Grundsatz 2.1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beiderseits des Schlaggrabens mit einem Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz.

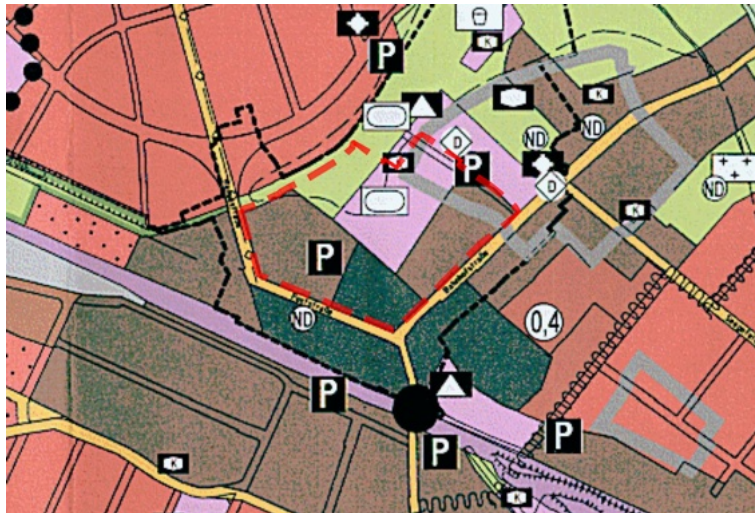
Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz verfolgt die Absicht, die mit einem Hochwasserereignis einhergehenden Gefahren und Risiken einzuschränken, indem vorbeugende Maßnahmen zum Schutz von Menschen, Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen getroffen werden. Die Festlegung soll insb. die Kommunen dabei unterstützen, den Hochwasserschutz stärker in ihre Entwicklungsüberlegungen einzubeziehen, um eine weitere Erhöhung des Schadenspotenzials zu vermeiden und so zukünftige Schäden von ihnen abzuwenden. Dies bedeutet vor allem, dass Standorte für private und öffentliche Gebäude sowie für Infrastruktureinrichtungen so ausgewählt werden, dass sie im Hochwasserfall keinen Schaden nehmen bzw. bestehende und neue Gebäude so angepasst werden, dass sie ein Hochwasser unbeschadet tolerieren. Die Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz betreffen die überschwemmungsgefährdeten Flächen außerhalb der Flächenkulisse eines Hochwassers mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ100) und berücksichtigen den potenziellen Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem).

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) 3. Änderung der Stadt Falkensee Stand 2009 stellt an der Bahnhofstraße/ Ecke Poststraße ein Kerngebiet, entlang der Bahnhofstraße und der Hansastraße gemischte Bauflächen und außerhalb des Änderungsbereichs entlang der Ringpromenade Wohnbauflächen dar.

Der Campusbereich wird inklusive der Fläche der alten Stadthalle als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Bahnhofstraße, Poststraße und Hansastraße werden als Straßenverkehrsflächen, die Flächen um den Schlaggraben als Grünflächen dargestellt.

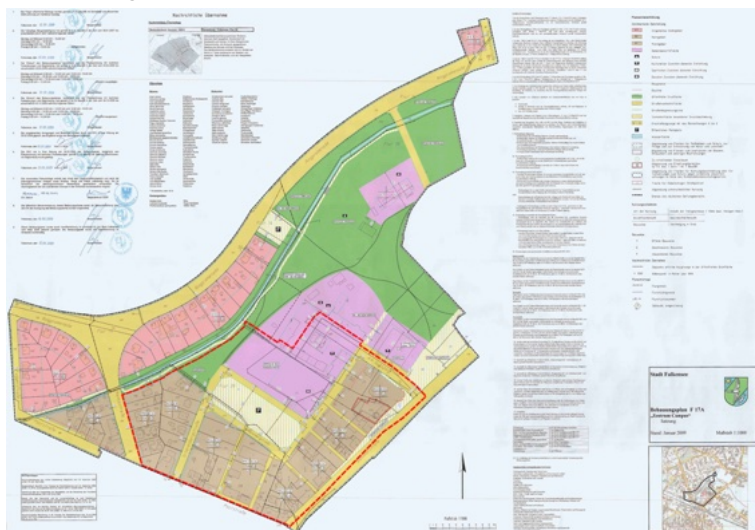
Innerhalb des Änderungsbereichs stellt der FNP an der Scharenbergstraße und der Straße „Am Gutspark“ öffentliche Parkflächen dar. Weiterhin werden im Bereich des Campus Anlagen für sportliche und soziale Zwecke dargestellt. Im Bereich um den Anger ist ein Bodendenkmal dargestellt. Die Dorfkirche Seegefild (außerhalb des Änderungsbereichs) und die Grundschule wurden als Baudenkmale nachrichtlich übernommen. Die Grenze des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum“ ist dargestellt.



Rechtswirksamer FNP (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs²

3.3 B-Plan F 17 A „Zentrum Campus“

Der rechtskräftige B-Plan F 17 A „Zentrum Campus“ Stand Januar 2009 setzt im Änderungsbereich entlang der Bahnhofstraße, Poststraße und Hansastrasse Kern- bzw. Mischgebiete und im Kern um die alte Stadthalle Flächen für den Gemeinbedarf fest. Angrenzend werden entlang der Ringpromenade Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Grünfläche um den Schlaggraben wird als öffentliche Grünfläche und die im Plangebiet befindlichen Straßen als Verkehrsflächen festgesetzt.



Rechtskräftiger B-Plan F 17 A (ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs³

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen haben bereits zahlreiche Entwicklungen stattgefunden, die den Zielen der Zentrumsentwicklung entsprechen und das Zentrum der Stadt beleben. Der Erweiterungsbau der Europaschule und die neue Stadthalle sind fertiggestellt. Zahlreiche Neubauvorhaben und die Gestaltung von Freiflächen wurden realisiert.

3.4 Angrenzende Bebauungs- und Grünordnungspläne

3.4.1 Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt im Südosten der B-Plan F 4 „Akazienstraße“, im Osten die B-Pläne F 18 „Stadtzentrum Nord“ und F 43 „Seegefelder Anger“ und im Süden der B-Plan F 33 „Zentrum

² Plangrundlage: Flächennutzungsplan, Stadt Falkensee

³ Stadt Falkensee

Bahnhofsvorplatz“ an. Die Geltungsbereichsgrenzen und die Bezeichnungen der angrenzenden B-Pläne sind in der Planzeichnung dargestellt.

3.5 Bodenordnungsverfahren

Das im Bereich des geplanten Straßenzugs Scharenbergstraße/ Straße „Am Gutspark“ (MU 6) im Jahr 2013/ 2014 begonnene Bodenordnungsverfahren wurde bislang noch nicht abgeschlossen. Derzeit fehlen noch Regelungen das Flurstück 24 betreffend.

3.6 Kommunale Satzungen und Verordnungen

Insbesondere folgende kommunale Satzungen und Verordnungen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Satzung der Stadt Falkensee über die Herstellung von Stellplätzen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatzsatzung) vom 27.6.2007,
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Falkensee (Baumschutzsatzung) vom 26.10.2021,
- Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen, sowie besondere Erlaubnis- und Anzeigepflichten für Werbeanlagen (Werbesatzung) vom 8.12.2004,
- Satzung der Stadt Falkensee für die zentrale und dezentrale Schmutzwasserbeseitigung (Schmutzwasserbeseitigungssatzung - SchmuwaS) vom 26.10.2011,
- Trinkwasserversorgungssatzung (Trinkwassergrundsatzung) der Stadt Falkensee vom 24.6.1996.

4 Sonstige Konzepte

4.1 Rahmenplan Zentrum

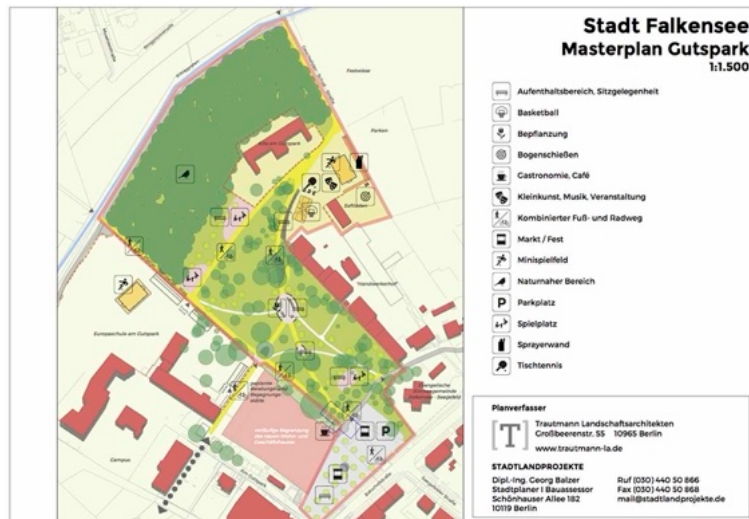
Zur Ermittlung der möglichen Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung von Falkensee wurde im Jahr 1992 ein städtebaulicher Rahmenplan für das Zentrum der Stadt Falkensee erarbeitet, der die, sich vor allem durch die strukturverändernden Entwicklungen bedingten, Probleme und Defizite im Stadtzentrum aufzeigt, aber auch die möglichen Entwicklungschancen benennt und das Rahmenkonzept für eine künftige Entwicklung des Zentrums darlegt. Dieser war auch Grundlage für den rechtskräftigen B-Plan.

4.2 Masterplan Gutspark Falkensee

Für den nördlich des Änderungsbereichs liegenden Gutspark hat die Stadt im Jahr 2020 einen Masterplan⁴ erarbeiten lassen. Mit dem Masterplan wird aufgezeigt, welche grundsätzlichen konzeptionellen Lösungen erforderlich sind, um eine Aufwertung des Gutsparks zu erreichen. Die im Gutspark Falkensee vorhandenen Qualitäten sollen besser zur Geltung gebracht werden, damit er als attraktiver öffentlicher Raum wirksam werden kann.

Der Gutspark soll zu einer repräsentativen, funktionalen Parkanlage entwickelt werden, indem durch eine zweckmäßige Wegeführung und durch die Ausweisung von Themenbereichen bzw. -schwerpunkten eine sinnvolle Raum- und Funktionsgliederung geschaffen wird. Diese soll unterschiedliche Arten des Aufenthalts, des Spiels und des Sports (Bewegen, Durchqueren, Beobachten, Ausruhen, Treffen, Aktivitäten, Naturerleben) für unterschiedliche Nutzergruppen in sinnvoller Weise ermöglichen und gleichzeitig dem Park eine eigene, attraktive und charakteristische Prägung geben. Dabei sollen naturnahe Bereiche erhalten und die angrenzenden Nutzungen in die Parkgestaltung einbezogen werden. Die Umsetzung des Masterplans Gutspark erfolgt 2025/ 2026.

⁴ Masterplan Gutspark Falkensee, Trautmann Landschaftsarchitekten, Berlin, April 2020



Masterplan Gutsark Falkensee (Ohne Maßstab)⁵

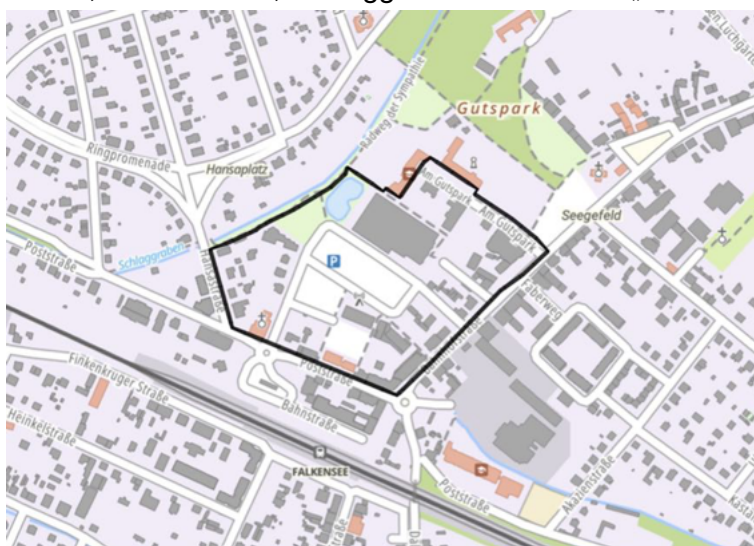
4.3 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Falkensee verfügt seit dem Jahr 2012 über ein Einzelhandelskonzept⁶. Dieses ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2020 ausgerichtet. Die Fläche westlich der Bahnhofstraße zwischen Poststraße, Scharenbergstraße und der Verlängerung der Seegfelder Straße nach Westen ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs in dem auch die künftigen Entwicklungsbemühungen gebündelt werden sollen. Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen jedoch um eine Verbindlichkeit zu erlangen durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

5 Plangebiet

5.1 Lage des Plangebiets (Änderungsbereich)

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Bahnhofs Falkensee zwischen Bahnhofstraße, Poststraße, Hansastraße, Schlaggraben und Straße „Am Gutsark“.



Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs⁷

⁵ Masterplan Gutsark Falkensee, Trautmann Landschaftsarchitekten, Berlin, April 2020

⁶ Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Falkensee, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, April 2012

⁷ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#>, Zugriff am 13.2.2026, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

5.2 Abgrenzung des Plangebiets (Änderungsbereich)

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 20, 21/1, 22, 23, 24, 381, 403, 417, 426, 428, 430-432, 434, 437, 441, 442, 452-458, 592 (tlw.), 606, 608-611, 614-617, 620, 621, 623, 642 (tlw.), 663 (tlw.), 680 (tlw.), 681 (tlw.) der Flur 30, 196, 197, 200-202, 204-207, 209 (tlw.), 210-211, 213, 218, 220, 226 (teilw.), 1535, 1629-1631, 1648-1656, 1673-1675 der Flur 38 der Gemarkung Falkensee. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8,5 ha.

5.3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist Teil des Zentrums der Stadt Falkensee. Es wird von einer urbanen Mischung aus Gewerbe-, Handel und Dienstleistungseinrichtungen, zumeist mit darüber liegenden Wohnungen, Gemeinbedarfsnutzungen sowie öffentlichen Grünflächen geprägt.

Die Bebauung entlang der Bahnhof-, Post- und Hansastrasse werden größtenteils durch zwei- bis fünfgeschossige Gebäude (vier Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss) geprägt. Zwischen dieser Bebauung und dem Schlaggraben liegt die neue Stadthalle, die mit der Europaschule, Kita und Bibliothek einen Campus im Zentrum der Stadt bildet. Nordöstlich grenzt die Brachfläche der ehemals östlich angrenzenden alten Stadthalle und der Gutspark an. Größere Kfz-Stellflächen mit Erschließungsstraßen (Scharenbergstraße, Straße „Am Gutspark“) prägen das Gebiet im Innern. Die Bebauung ist hier überwiegend zwei- und dreigeschossig.



Luftbild (ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs⁸

Das Areal wird im Nordosten vom übergeordneten Grünzug der Großen Lake tangiert, in der der Schlaggraben (Gewässer I. Ordnung) verläuft. Der Schlaggraben wird von größeren waldähnlichen Bereichen begleitet. Nördlich grenzt der Gutspark mit Festwiese an.

Wohnbauflächen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern grenzen nördlich und westlich an das Plangebiet an. Diese Wohngrundstücke können als stark durchgrünt bezeichnet werden und weisen teilweise großzügige Gartenflächen auf.

Das Plangebiet ist nahezu eben, größere Erhebungen sind nicht vorhanden.

6 Bestandsanalyse

6.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Bestandssituation Natur, Landschaft und Umwelt betreffend wird im Umweltbericht (s. 11 Umweltbericht) betrachtet.

⁸ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#>, Zugriff am 13.2.2026, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

6.2 Bodenverunreinigungen

Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bei Bodenarbeiten können jedoch bislang nicht registrierte Altlasten entdeckt werden. Sollte im Plangebiet ein Altlastenverdacht entstehen, so ist das weitere Vorgehen mit dem Umweltamt des Landkreises Havelland abzustimmen.

Kampfmittel

Im Plangebiet ist derzeit keine Kampfmittelbelastung bekannt. Entsteht bei Erdarbeiten trotzdem ein Verdacht der Kampfmittelbelastung, so ist unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu informieren.

6.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert.

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind die Dorfkirche Seegefeld, Bahnhofstraße 52 (OBJ-Dok-Nr. 09150077) inklusive der Glocke (OBJ-Dok-Nr. 09150628), das Wandbild (OBJ-Dok.-Nr. 09150069) im Foyer des Hauptgebäudes der Grundschule Am Gutspark 5 und die Tierplastik „Pelikane“ (OBJ-Dok.-Nr. 09150405) auf dem Hof der Grundschule Am Gutspark 5 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert. Das BbgDSchG ist bezüglich des Schutzes der Umgebung des Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz) zu beachten.

Die ehemalige alte Stadthalle wurde am 23.9.2020 von der Denkmalfachbehörde gemäß § 3 Abs. 4 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) nachrichtlich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen. Mit Schreiben vom 12.5.2022 hat die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland dem von der Stadt Falkensee gestellten Antrag auf Komplettabriss der ehemaligen Stadthalle mit Auflagen (Bestandsdokumentation) stattgegeben. Der Abriss erfolgte 2023.

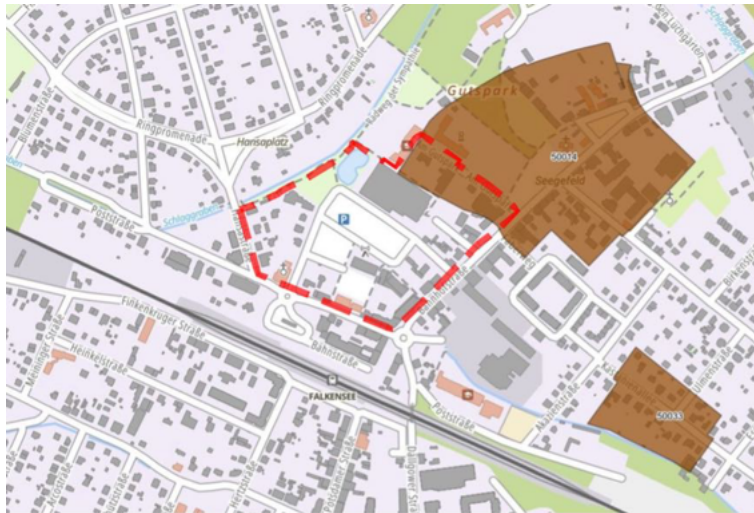
Es wird darauf hingewiesen, dass die Baudenkmalliste des Landes Brandenburg laufend fortgeschrieben wird.

Bodendenkmal

Das Plangebiet wird teilweise durch das Bodendenkmal Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit (OBJ-Dok.-Nr. 50014) überlagert.

Das Bodendenkmal erstreckt sich im Umfeld der Kirche in Teilen beiderseits der Straßen „Am Gutspark“, Bahnhofstraße und Seegefelder Anger. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Eingriffe in das Bodendenkmal unterliegen dem denkmalrechtlichen Erlaubnisvorbehalt gemäß § 9 BbgDSchG.

Bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften des BbgDSchG zu beachten. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9, 19 und § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/ Baugenehmigung. Der Antrag einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.



Bodendenkmale (ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs⁹

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodendenkmaliste des Landes Brandenburg laufend fortgeschrieben wird.

7 Erschließung

7.1 Individualverkehr und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über den Straßenzug Bahnhofstraße, Poststraße und Hansastraße erschlossen. Davon ausgehende Erschließungsstraßen (Straße „Am Gutspark“, Scharenbergstraße) sichern die weitere Erschließung des Plangebiets. Mehrere Erschließungswege zwischen Bahnhofstraße, Poststraße und Scharenbergstraße sichern die Verbindung zwischen diesen und dem Campusgelände im Kern des Plangebiets. Für die Kreuzung der Bahnhofstraße mit der Poststraße bzw. der Dallgower Straße ist zur Verbesserung des Verkehrsflusses ein Kreisverkehr hergestellt worden.

Neben zahlreichen straßenbegleitenden Parkplätzen und dem Parkplatz zwischen ehemaliger Stadthalle und Kirche an der Bahnhofstraße liegt vor der neuen Stadthalle an der Scharenbergstraße ein Parkplatz. Er dient sowohl als Parkplatz bei Veranstaltungen in der neuen Stadthalle als auch als P+R-Platz für den südwestlich liegenden Bahnhof.

7.2 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger ist das Plangebiet über straßenbegleitende Gehwege erreichbar. Entlang der Bahnhofstraße sind beidseitig Radwege vorhanden. Eigenständige Fuß- und Radwege verlaufen innerhalb der Grünflächen um den Schlaggraben und durch den angrenzenden Gutspark.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird über den Bahnhof Falkensee und die von dort verkehrenden Regionalbahnverbindungen in Richtung Berlin und Nauen und zahlreiche Buslinien gesichert. Bushaltestellen liegen an der Bahnhofstraße im Bereich der Einmündung der Seefelders Straße.

7.4 Technische Infrastruktur

Die zur Erschließung des Gebiets notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

⁹ Plangrundlage: BLDAM-Geoportal, <https://gis-bldam-brandenburg.de>, Zugriff am 13.2.2026, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

8 Intention des B-Plans und Inhalte der 1. Änderung des B-Plans

8.1 Intention des B-Plans

8.1.1 Neue Stadthalle

Nach Rechtskraft des B-Plans F 17 A im Jahr 2009 wurde entschieden, im ehemaligen Postgebäude an der Poststraße das Bürgerservicebüro einzurichten. Dadurch ergab sich die Möglichkeit, die im Zentrum geplanten Nutzungen hinsichtlich Standort und Größenordnung neu zu beurteilen. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Beschluss gefasst, am Standort der ursprünglich geplanten Vierfeldhalle die heutige neue Stadthalle zu errichten. Neben der Sporthalle im nordwestlichen Bereich, die dem Schul-, Vereins- und Wettkampfsport dient, wurde im südöstlichen Bereich die Veranstaltungshalle für Konzerte, Tanzveranstaltungen, Messen usw. realisiert. Beide Hallenteile sind durch einen gemeinsamen Techniktrakt miteinander verbunden.

Die östliche Grenze der Halle steht nicht mehr ganz in Flucht zu den angrenzenden, vorhandenen Gebäuden (Musiksaalgebäude), sondern sie ist in Richtung Nordwesten eingerückt. Dies ermöglicht einen ausreichend großen Freiraum, in welchem die Fluchtwege der Veranstaltungshalle münden können. Der Eingang bleibt im Bereich Parkplatz/ Ecke Scharenbergstraße angeordnet. Der Anbau einer LED-Wand an der Südfassade der Halle wird zugelassen.

8.1.2 Campusplatz

Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb resultierende öffentliche Campusplatz zwischen neuer Stadthalle und Schule wird mit der Änderung des B-Plans als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz Campus“ festgesetzt. Damit wird seinem öffentlichen Charakter Rechnung getragen und gleichzeitig Zuwegungen und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge an der Nordseite der neuen Stadthalle gesichert. Der Platz wird entsprechend seiner Bedeutung als öffentlicher Platz gestaltet und soll ein Treffpunkt und Ort des Verweilens werden.

Der Weg von der Bahnhofstraße über den Campusplatz zum Weg am Schlaggraben (Radweg der Sympathie) wird planungsrechtlich gesichert.

Der aus dem Einrücken der neuen Stadthalle von der östlichen Raumkante in Richtung Schlaggraben resultierende Bereich wird der bereits festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.

8.1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Laufe des Verfahrens hat sich gezeigt, dass eine flexible, urbane Mischung unterschiedlicher und nicht in einem gleichgewichtigen Verhältnis stehenden Nutzungen und die Einhaltung der Obergrenze der GFZ v. a. in den festgesetzten Mischgebieten entlang der Bahnhofstraße und der Poststraße mit den vorhandenen Festsetzungen des B-Plans nicht erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden diese festgesetzten Mischgebiete mit der Änderung des Planes als urbane Gebiete neu festgesetzt. Dies erlaubt neben einer höheren zentrumspezifischen Ausnutzung der Grundstücke auch eine flexiblere Nutzungsmischung. Bereits heute ist keine gleichgewichtige Verteilung zwischen Wohnen und Gewerbe, wie in einem Mischgebiet notwendig, nicht mehr vorhanden.

Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zuwegungen bis zu 0,9 soll auf diesen Grundstücken zugelassen werden, damit auch die notwendigen Nebenflächen auf den Grundstücken selbst untergebracht werden können und nicht zu einer Belastung der angrenzenden Straßenräume oder Parkplätze führt.

8.1.4 Einzelhandelsgutachten

Für die Stadt Falkensee wurde durch das Büro Dr. Lademann & Partner im Jahr 2012 ein Einzelhandelsgutachten erstellt, in dem die Entwicklung des Einzelhandels untersucht und definiert wurde.

Im rechtskräftigen B-Plan wurden bereits Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel getroffen. Zulässig waren jedoch nur zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste gemäß LEP B-B 2009. Diese Liste ist auf die konkreten Bedingungen in den Kommunen abzustimmen, was im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens erfolgt ist. Daher wird mit der 1. Änderung des B-Plans auf die Falkenseer Liste Bezug genommen.

8.1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise, die Kerngebiete und die neu festgesetzten urbanen Gebiete betreffend, werden zu Gunsten einer flexibleren Bebaubarkeit der innenliegenden Grundstücke geändert. Geändert wird die Ausweisung von Baulinien entlang der Erschließungswege A, B, C, D und E in voller Länge zu Gunsten einer Kombination aus Baulinien, jeweils 16 m von der Scharenberg- und Bahnhofstraße, und Baugrenzen dazwischen. Die ursprünglich, vor allem aufgrund des Brandschutzes festgesetzten Ausnahmen zum Abrücken von der Baulinie, sind in diesem Bereich nicht mehr erforderlich. Die städtebauliche Betonung der Bahnhof- und Scharenbergstraße sowie der Ecken an den Erschließungswegen bleibt gesichert.

Um auch die Bebaubarkeit der Flächen für den Gemeinbedarf zu flexibilisieren, werden keine Baugrenzen für die einzelnen Baukörper vorgesehen. Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf ist gleichzeitig überbaubare Grundstücksfläche.

8.1.6 Artenschutz

Zum Entwurf des B-Plans wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts eine faunistische Bestandsaufnahme und -bewertung des Plangebiets, einschließlich Umgebung sowie die Prüfung auf geschützte Arten, in Bezug auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen. Die Ergebnisse werden bei der Änderung des B-Plans inkl. Umweltbericht berücksichtigt.

8.1.7 Immissionsschutz

Zur Änderung des B-Plans wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹⁰ erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden berücksichtigt.

Ergänzend werden Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen einer zulässigen LED-Wand an der Südfassade der neuen Stadthalle hinsichtlich angrenzender Wohnnutzungen aufnehmen.

8.2 Inhalte der 1. Änderung des B-Plans

Der rechtskräftige B-Plan F 17 A „Zentrum Campus“ wird entsprechend der oben ausgeführten Ziele geändert. Planzeichnung und textliche Festsetzungen werden im Änderungsbereich entsprechend angepasst. Einzelne Festsetzungen werden redaktionell geändert. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Den textlichen Festsetzungen des B-Plans wird folgende Vorbemerkung vorangestellt:

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans F 17 A „Zentrum Campus“ treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des B-Plans F 17 A „Zentrum Campus“, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

8.3 Art der baulichen Nutzung

8.3.1 Mischgebiete

Das Mischgebiet MI 2 wird im Kreuzungsbereich Poststraße/ Hansastraße (Flurstücke 201, 202, 1630 der Flur 38) zu Gunsten der Festsetzung eines urbanen Gebiets MU 1 flächenmäßig reduziert. Das Mischgebiet MI 4 wird zu Gunsten der Festsetzung als urbane Gebiete MU 2 und

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung Nr. 19889-1 zur 1. Änderung des Bebauungsplans F 17 A „Zentrum Campus“ in 14612 Falkensee, SAB Scholz Akustikberatung, Berlin 30.9.2019

MU 3 festgesetzt. Die Mischgebiete MI 5 bis MI 7 werden zu Gunsten der Festsetzung als urbane Gebiete MU 4 bis MU 6 gestrichen, um in diesen Bereichen eine flexiblere Nutzungsmischung zu ermöglichen, als dies in Mischgebieten zulässig ist.

Die textlichen Festsetzungen, die Mischgebiete betreffend, werden für die verbleibenden Mischgebiete MI 1 bis MI 3 beibehalten. Eine textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Randsortimenten gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ergänzt.

TF 1.1 In den Mischgebieten sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig und Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

TF 1.2 Im Mischgebiet MI 2 sind im 1. Vollgeschoss nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Wohnnutzung ist nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO

8.3.2 Urbane Gebiete

Die im rechtskräftigen B-Plan entlang der Post- und Bahnhofstraße festgesetzten Mischgebiete bzw. Teile von diesen werden mit der Änderung des Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO als urbane Gebiete MU 1 bis MU 6 festgesetzt. Die im rechtskräftigen B-Plan als Mischgebiet MI 7 festgesetzte Fläche (neu MU 3) wird zur Verlängerung der Scharenbergstraße in Richtung der Straße „Am Gutspark“ im Westen flächenmäßig reduziert.

Die geänderten Festsetzungen dienen der Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten in dem heute schon gemischt genutzten und durch eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen städtisch geprägten zentralen Bereich der Stadt.

In den urbanen Gebieten werden analog zu den Festsetzungen für die Mischgebiete Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig.

TF 1.3 In den urbanen Gebieten sind im 1. Vollgeschoss nur Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Wohnnutzung ist nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB im urbanen Gebiet MU 6.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO

TF 1.4 In den urbanen Gebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

8.3.3 Kerngebiete

Die Abgrenzung der Kerngebiete MK 1 und MK 2 und die textlichen Festsetzungen diese betreffend werden beibehalten. Die Gebiete sollen weiterhin vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur dienen. Auf den Einzelhandel bezogen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Randsortimenten betreffend ergänzt.

TF 1.5 In den Kerngebieten sind Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht und Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen) auch nicht ausnahmsweise zulässig. Wohnungen sind nur oberhalb des 1. Vollgeschosses, Einzelhandelsbetriebe nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

8.3.4 Einzelhandel

Im B-Plan wird, den Einzelhandel betreffend, auf die Falkenseer Liste Bezug genommen. Sonstige Sortimente werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zugelassen. Entsprechende Festsetzungen werden für die Mischgebiete, urbanen Gebiete und Kerngebiete übernommen.

Falkenseer Liste zulässiger Sortimente zur Zentrenrelevanz

- Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Schnittblumen

- Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Foto/ Optik, Uhren/ Schmuck, Parfümerieartikel, Geschenkartikel, Wohnaccessoires/ Deko, Glas/ Porzellan/ Keramik, Spielwaren, Sport/ Fahrräder, Bücher/ Zeitschriften, Schreibwaren/ Büroartikel, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Computer, Sanitätswaren, übriger Freizeitbedarf/ Hobby

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Möbel, Teppiche, Heimtextilien, Matratzen, Hausrat, Bau- und Gartenbedarf, Bodenbelag/ Tapeten, Lampen/ Leuchten, Weiße Ware/ Haushaltselektronik, Kfz-Zubehör, Zoobedarf, Camping, Babybedarf, Korbwaren

8.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden, um im Bereich des Campus zwischen den öffentlichen Nutzungen (Europaschule, neue Stadthalle, Bibliothek, Musikschule) einen öffentlichen Stadtplatz zu definieren, neu abgegrenzt und bezeichnet (Stadthalle G1, Bibliothek G2, Musikschule G3). Der mögliche Erhalt vorhandener Baum- und Vegetationsstrukturen wird im Rahmen der Umsetzung der Planung im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange auch im Hinblick auf die Anwendbarkeit der Baumschutzsatzung geprüft.

Mit der vorgesehenen Verlagerung der Bibliothek in den Neubau auf der Fläche der alten Stadthalle kann das alte Gebäude der Bibliothek auch weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung stehen, die auch schon auf anderen Flächen auf dem Campus möglich sind. Dementsprechend werden auf der Fläche auch sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. Kindertagesstätten, Jugendfreizeitstätten, Seniorentagesstätten, Nachbarschaftshäuser, Beratungsstellen) zugelassen. Störungen angrenzender sensibler Nutzungen können aufgrund der Lage der Fläche im Kern des Campus und der relativ geringen Größe ausgeschlossen werden.

8.5 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Änderung der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Mischgebiete in urbane Gebiete werden für diese Gebiete auch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) neu festgesetzt. Für die neue Stadthalle wird eine zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ festgesetzt.

8.5.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die urbanen Gebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zuwegungen bis zu 0,9 ist auf diesen Grundstücken gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, damit auch die notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze auf den Grundstücken errichtet werden können.

TF 2.1 In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet MK 1 ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihren Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die neue Stadthalle (G1), die Bibliothek (G2) und die Musikschule (G3), bedingt durch ihre Funktion und die dadurch bedingte Größe, die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO mit 0,8, mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 1,0 festgesetzt. Bei der neuen Stadthalle wurde durch die Kombination von zwei Hallen mit einem Techniktrakt der notwendige Flächenverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen ist eine notwendige Konsequenz aus der Größe der Nutzungen im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Diese benötigt neben Aufstell- und Parkflächen auch Eingangsbereiche, die ebenfalls befestigt werden müssen. Eine zweckentsprechende Nutzung wäre ohne die Überschreitungsmöglichkeit bis zur GRZ von 1,0 nicht möglich.

TF 2.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf G1, G2 und G3 ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

8.5.2 Geschossflächenzahl

Die GFZ wird in den urbanen Gebieten MU 4 bis MU 6 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit 1,8 festgesetzt. Diese Dichte ist für die an der Bahnhofstraße liegenden Grundstücke zur Erreichung einer städtischen Dichte angemessen.

In den urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 wird die GFZ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO mit 1,8 festgesetzt. Die geplante Dichte vermittelt dort zwischen den Kerngebieten und den westlich anschließenden Mischgebieten.

Auf kleinen Eckgrundstücken führt die angestrebte raumbildende Wirkung von Gebäuden, d. h. die notwendige Bebauung von mindestens zwei straßenseitigen Grundstücksseiten regelmäßig zur Überschreitung der festgesetzten GFZ. Zu nennen ist z. B. das Grundstück Poststraße 39 auf dem bei Einhaltung der festgesetzten GFZ nur eine dreigeschossige Bebauung möglich wäre, die unter Berücksichtigung der üblichen Geschosshöhen jedoch nicht die stadträumlich gewünschte Eckbetonung zulassen würde. Angestrebt wird dort jedoch eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung, die an das Gebäude Hansastraße 1 anschließt.

Um dieses Problem im B-Plan zu klären, wird für Eckgrundstücke in den urbanen Gebieten, die eine Fläche von 600 m² nicht überschreiten festgesetzt, dass die festgesetzte GFZ ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 3,0 überschritten werden darf.

TF 2.3 In den urbanen Gebieten darf auf Eckgrundstücken, die eine Fläche von 600 m² nicht überschreiten, die GFZ ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 3,0 überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

8.5.3 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird außer im neu festgesetzten urbanen Gebiet MU 1 beibehalten.

Im MU 1 erfolgt die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf Grundlage eines geplanten und von der Stadt befürworteten Vorhabens zur Bebauung des Eckgrundstücks Poststraße/ Hansastrasse und der Betonung der Straßenecke mit maximal fünf Vollgeschossen.

8.5.4 Höhe baulicher Anlagen

Grundsätzlich wird für die Baugebiete und die Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass bauliche Anlagen die Höhe der Kirche (Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Falkensee) von ca. 18,40 m ü. GOK (Meter über Geländeoberkante) bzw. 51 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) nicht überschreiten dürfen. Im MU 1 darf diese festgesetzte Höhe ausnahmsweise zur Realisierung von Brandschutzwänden beim Anbau an die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 201 und für technische Anlagen um 0,5 m überschritten werden.

TF 2.4 Bauliche Anlagen dürfen in den Baugebieten eine Höhe von 51 m ü. NHN nicht überschreiten. Im MU 1 darf diese Höhe ausnahmsweise um 0,5 m zur Realisierung von Brandschutzwänden beim Anbau an die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 201 und für technische Anlagen überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Höhe der neuen Stadthalle wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO mit maximal 47 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei einer Geländehöhe von ca. 31 m ü. NHN einer Gebäudehöhe von ca. 16 m ü. GOK (Geländeoberkante). Die Halle bleibt damit unter der Höhe der Kirche mit ca. 18,4 m ü. GOK. Aufbauten, Werbeanlagen, technische Einrichtungen, untergeordnete bauliche Anlagen und gestalterische Elemente dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 5 m bis zu einer Höhe von 52 m ü. NHN überschreiten.

TF 2.5 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Stadthalle“ dürfen Aufbauten, Werbeanlagen, technische Einrichtungen, untergeordnete bauliche Anlagen und gestalterische Elemente die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von max. 52 m ü. NHN überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

In diesem Zusammenhang wird auch die festgesetzte Höhenbegrenzung im 5 m-Bereich von der Scharenbergstraße aus aufgegeben. Durch das Zurücksetzen der Stadthalle wurde deren Abstand zur östlich davon möglichen Bebauung vergrößert, die, wie bisher auch im B-Plan festgesetzt, drei- bis viergeschossig möglich ist. Der Bereich der Halle an der Scharenbergstraße, für den eine Höhenbegrenzung auf 9 m festgesetzt war, befindet sich nach aktueller Planfassung nicht mehr innerhalb der Baugrenze, so dass die Höhenbegrenzung entfällt.

8.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

8.6.1 Bauweise

In den Mischgebieten wird aufgrund der vorhandenen offenen Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet MI 2 war ursprünglich eine abweichende Bauweise festgesetzt, die nach der Abspaltung des urbanen Gebiets MU 1 städtebaulich aber nicht mehr begründbar ist. Auch hier wird dementsprechend eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das neu festgesetzte urbane Gebiet MU 1 wird eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Hintergrund ist, dass auf dem Flurstück 202 sowohl an das dreigeschossige Gebäude auf dem Flurstück 201, als auch an das eingeschossige Gebäude auf dem Flurstück 1630 (Kirche) angebaut werden soll. Für die Bebauung liegt ein konkretes hochbauliches Konzept vor. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO muss demnach an die Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn auf den benachbarten Grundstücken bereits eine Grenzbebauung vorhanden ist. Die Tiefe der Grenzbebauung darf die Tiefe der vorhandenen Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück nicht überschreiten. Entlang der Linie A-B müssen ohne Grenzabstand errichtete Gebäude über dem 2. oberirdischen Geschoss um mindestens 2,5 m von der Grundstücksgrenze zurückspringen. Die Linie A-B bezeichnet den Bereich der festgesetzten Grenzbebauung zwischen dem Flurstück 202 und dem Flurstück 1630. Die Punkte sind in der Planzeichnung markiert.

Mit dieser Festsetzung soll eine eindeutige Raumkante im Kreuzungsbereich der Poststraße mit der Hansastraße gesichert und die Lücke zwischen dem Gebäude Hansastraße 1 und Scharenbergstraße 1 (Kirche) geschlossen werden. Brandschutzbelange werden durch die Festsetzung des notwendigen Abrückens der über dem 2. oberirdischen Geschoss liegenden Gebäude berücksichtigt.

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise „a1“ muss an die Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn auf den benachbarten Grundstücken bereits eine Grenzbebauung vorhanden ist. Die Tiefe der Grenzbebauung darf die Tiefe der vorhandenen Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück nicht überschreiten. Entlang der Linie A-B müssen ohne Grenzabstand errichtete Gebäude über dem 2. oberirdischen Geschoss um mindestens 2,5 m von der Grundstücksgrenze zurückspringen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Für die übrigen urbanen Gebiete MU 2 bis MU 6 werden die festgesetzten Bauweisen beibehalten, jedoch neu mit a2 bezeichnet. Es erfolgt eine Anpassung an die neuen Gebietsbezeichnungen. Die zulässige Überbauung der Wege A-E wird gestrichen.

TF 3.2 In der abweichenden Bauweise a2 sind entlang der an Scharenberg-, Post- oder Bahnhofstraße verlaufenden Baulinien Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Bebauung muss ohne Abstandsflächen seitlich bis an die Grenze der Wegeflächen A-E heran erfolgen. Ausnahmsweise ist an den Wegen A-E ein Rücksprung von der Baulinie um max. 3 m oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 2a BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

8.6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In den urbanen Gebieten MU 4 bis MU 6 (alt Mischgebiete MI 5 bis MI 7) wird die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Erschließungswegen durch Baugrenzen und Baulinien neu festgesetzt.

Geändert wird die Ausweisung von Baulinien entlang der Erschließungswege C-E in voller Länge, zu Gunsten einer Kombination aus Baulinien – jeweils 16 m von der Scharenberg- und Bahnhofstraße – und Baugrenzen dazwischen. Die bauliche Betonung der Raumkanten entlang der Bahnhof- und Scharenbergstraße sowie der Ecken an den Erschließungswegen bleibt gesichert, die Bebaubarkeit der „innenliegenden“ Grundstücke kann flexibler gestaltet werden. Die ursprünglich vor allem aufgrund des Brandschutzes festgesetzten Ausnahmen zum Abrücken von der Baulinie sind in diesem Bereich damit nicht mehr erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen für Gemeinbedarf werden gestrichen. Potenziellen Erweiterungen der zugehörigen Nutzungen (z. B. Bau einer Mensa für die Europaschule) soll so ein größerer Spielraum eröffnet werden.

Diesbezüglich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB festgesetzt, dass bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen an die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien angebaut werden dürfen.

TF 3.3 Auf den Flächen für Gemeinbedarf dürfen bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen an die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien angebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Mit der Änderung des Planes wird die zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Überschreitung der entlang von Verkehrsflächen festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Balkone, Erker, Überdachungen und Kellerlichtschächte um bis zu 1,50 m ergänzt. Ausgenommen davon sind die sehr schmalen Verkehrsflächen A (Erna-Offeney-Weg), B (Fritz-Müller-Weg), C (Adolf-Haferland-Weg), D (Zank-Gericke-Weg) und E (Anna-von-Gierke-Weg). Kragen Balkone, Erker und Überdachungen in Verkehrsflächen aus, so ist eine Mindestdurchfahrtshöhe von 3,50 m einzuhalten. Liegen die Auskragungen noch innerhalb der festgesetzten Baugebiete können sie auch nicht freitragend ausgeführt werden.

TF 3.4 Baugrenzen und Baulinien dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen, außer zu den Verkehrsflächen A, B, C, D und E, ausnahmsweise durch Balkone, Erker, Überdachungen und Kellerlichtschächte um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung ist nur zulässig, wenn die Balkone, Loggien und Erker freitragend sind und eine Mindestdurchfahrtshöhe von 3,50 m gewährleistet ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2, 3 BauNVO

8.7 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die im rechtskräftigen B-Plan getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen wird für die festgesetzten Baugebiete beibehalten. Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind in den festgesetzten Baugebieten weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf werden hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück keine Regelungen getroffen, da die Platzierung von Gebäuden aufgrund spezifischer Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung der Nutzungen dies nicht zulässt.

TF 4.1 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Aufgrund der angestrebten Dichte und der Notwendigkeit der Unterbringung der Stellplätze auf den Grundstücken werden unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie dürfen an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.

TF 4.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

8.8 Verkehrsflächen

8.8.1 Straßenverkehrsflächen

Die alleinige Erschließung der neuen Stadthalle und des Parkplatzes Scharenbergstraße von Süden über die Scharenbergstraße führt aufgrund der hohen Frequentierung zunehmend zu

Problemen. Aus diesem Grund soll eine zweite, leistungsfähige Anbindung über die Straße „Am Gutspark“ erfolgen. Die dafür im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche ist dazu jedoch nicht ausreichend dimensioniert. Die Verkehrsfläche wird entsprechend erweitert und neu abgegrenzt.

Grundlage dafür ist ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Untersuchung des Bereichs über eine zweite Zentrumsachse „Scharenbergstraße“. Die Breite der Straße „Am Gutspark“ soll zukünftig 16 m betragen, gemessen von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 20, 21/1, 22 und 23.

Das Flurstück 24 wird zur Deckung des öffentlichen Parkplatzbedarfs in dem Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB neu als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die in der Zwischenzeit realisierte Enckestraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Plans. Sie erfolgt im Rahmen der Straßenplanung.

8.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8.8.3 Stadtplatz Campus

Bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaus der Europaschule noch zum Schulgelände gehörende Flächen werden nun öffentlich nutzbar gemacht. Dementsprechend erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Stadtplatz Campus“. Der Stadtplatz wird durch die Gebäude der Europaschule im Norden und Westen, die neue Stadthalle im Süden und das Musiksaalgebäude im Osten begrenzt. Gestützt durch die Bibliothek und das Musiksaalgebäude soll sich hier ein öffentlicher Raum mit Aufenthalts- und Begegnungsqualität entwickeln. Möglich ist u. a. auch die Anordnung von Außengastronomie im Zusammenhang mit angrenzend an den Stadtplatz zulässigen Nutzungen. Um die Möglichkeit zur Durchführung von Festen, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen auf dem Stadtplatz zu eröffnen, werden bauliche Anlagen wie Markt- und Verkaufsstände und Tribünen zugelassen.

Gleichzeitig dient der Stadtplatz auch der zusätzlichen Erschließung der neuen Stadthalle von Norden. Bis zur Fertigstellung einer Erschließung zwischen Scharenbergstraße und Bahnhofstraße über die Straße „Am Gutspark“, kann die rückwärtige Erschließung der neuen Stadthalle über die Straße „Am Gutspark“ und den Stadtplatz erfolgen. Nach Fertigstellung der Erschließung bleibt die Zufahrt zur Nordfassade über diesen Stadtplatz gesichert.

8.8.3.1 Öffentlicher Stadtplatz

Die Festsetzung der Fläche zwischen Bahnhofstraße bzw. Straße „Am Gutspark“ und den westlich bzw. südlich daran angrenzenden urbanen Gebieten als öffentlicher Stadtplatz wird beibehalten. Der nördlich liegende Teil des Stadtplatzes ist nicht mehr Teil des Geltungsbereichs.

8.8.3.2 Parkplatz Scharenbergstraße

Mit der Umsetzung des B-Plans wird der Stellplatzbedarf im Stadtzentrum weiterwachsen. Es ist absehbar, dass nicht alle, der nach Stellplatzsatzung der Stadt Falkensee benötigten Stellplätze (z. B. für gewerbliche Nutzungen), auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden können, was auch nicht städtebauliches Ziel ist. Demnach sollen zusätzliche Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Um aber einem wachsenden Stellplatzbedarf Rechnung tragen zu können, wird die Möglichkeit eröffnet, insbesondere die Fläche des Parkplatzes Scharenbergstraße auch zum Parken in mehreren Ebenen (Parkhaus) zu nutzen. Dazu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine textliche Festsetzung ergänzt, nach der auf diesem auch Garagengebäude mit bis zu zwei Garagen geschossen zulässig sind. Ausnahmsweise kann auch oberhalb des zweiten

Garagengeschoßes eine nicht überdachte Fläche für Stellplätze zugelassen werden, wenn der Bedarf nachweisbar gegeben ist. Damit kann mittel- bis langfristig auf einen wachsenden Stellplatzbedarf mit einem größeren Angebot reagiert werden. In diesem Sinne werden auch unterirdische Garagengeschoße zugelassen.

TF 5.1 Innerhalb der mit P1 benannten Parkplatzfläche sind Garagengebäude mit bis zu zwei oberirdischen und einem unterirdischen Garagengeschoß zulässig. Ausnahmsweise kann oberhalb des zweiten Garagengeschoßes eine nicht überdachte Fläche für Stellplätze zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 5.2 Die mit P1 benannte Parkplatzfläche darf durch Tiefgaragen unterbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.8.3.3 Fuß- und Radwege

Zur besseren Vernetzung der öffentlichen Verkehrsflächen um die neue Stadthalle mit angrenzenden öffentlichen Flächen und Wegen werden dort gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB weitere Fuß- und Radwege festgesetzt.

In westlicher Verlängerung des Stadtplatzes Campus wird ein Fuß- und Radweg zwischen neuer Stadthalle und Schulgelände festgesetzt. Ausgehend vom Stadtplatz Campus wird hier die Möglichkeit für Fußgänger und Radfahrer eröffnet, auf kurzem Weg in Richtung des entlang des Schlaggrabens verlaufenden Radweges (Radweg der Sympathie) zu gelangen. Ebenso wird der bestehende Weg zwischen dem Parkplatz Scharenbergstraße P1 und Radweg entlang des Schlaggrabens mit einer Breite von 2 m festgesetzt.

8.8.3.4 Anschluss an Verkehrsflächen

Entlang der HansasträÙe ist die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1 und S2 gleichzeitig StraÙenbegrenzungslinie. Entlang der PoststraÙe ist die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S2 und S3 und zwischen den Punkten S4 und S5 und S6 und S7 gleichzeitig StraÙenbegrenzungslinie.

TF 5.3 Zwischen den Punkten S1, S2 und S3, S4 und S5 und S6 und S7 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig StraÙenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.9 Öffentliche Grünflächen

Die bislang im Änderungsbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen ScharenbergstraÙe und Schlaggraben wird teilweise als Retentionsfläche (s. 8.11.1 Regenwasserversickerung) festgesetzt.

8.10 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Den westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Schlaggraben betreffend (Landesgewässer I. Ordnung) werden Hinweise zum einzuhaltenden Gewässerrandstreifen und zum Hochwasserschutz ergänzt.

8.10.1 Anlagen in/ an Gewässern

Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, an über und unter oberirdischen Gewässern gemäß § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern I. Ordnung, hier Schlaggraben, in einem Abstand bis zu zehn Metern und bei Gewässern II. Ordnung, hier Graben 502 (Unterhaltungspflichtiger Wasser- und Bodenverband „GHHK-HS-HK“

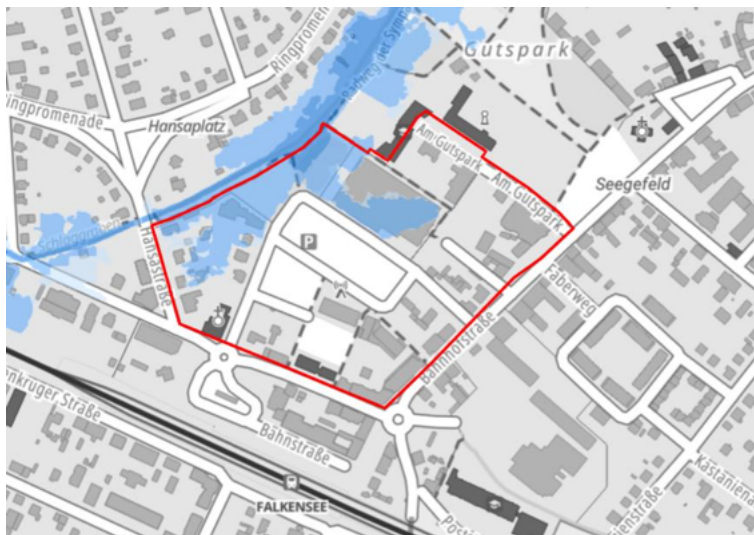
Nauen), in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.

8.10.2 Hochwasserschutz

Die Flurstücke beiderseits des Schlaggrabens befinden sich teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet HQ100 bzw. HQextrem (Richtlinie 2007/60/EG). § 78b WHG ist zu beachten. So sind bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Das noch nicht festgesetzte Hochwasserrisikogebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich vermerkt.

Der HW100-Wert (Wasserstand mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren) beträgt für diesen Bereich ca. 31,40 m ü. NHN. Die Oberkante von Fundamenten (OKF) muss mindestens auf einer Höhe von + 0,20 m über dem HW100-Wert (31,40 m ü. NHN + 0,20 m entspricht somit 31,60 m ü. NHN) errichtet werden. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

Auf § 78c WHG wird verwiesen. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.



Hochwasserrisikokarte (HQextrem) (Ohne Maßstab)¹¹

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Das Hochwasserrisikogebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

8.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleich der geplanten Eingriffe kann nicht im Plangebiet erfolgen, da die im Geltungsbereich befindlichen Freiflächen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht mehr aufgewertet werden können, oder aber nicht zur Verfügung stehen und somit eine Sicherung nicht möglich ist. Die Kompensation soll außerhalb des Plangebiets in Form von Baum- und Strauchpflanzungen,

¹¹ Plangrundlage: Landesamt für Umwelt, Auskunftsplattform Wasser, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://apw.brandenburg.de>, Zugriff am 5.2.2026

vorgenommen werden (s. 11.14.6 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Plangebiet).

Die im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden beibehalten bzw. an die geänderte Planung angepasst.

Die Festsetzung, die Art der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen betreffend, wird beibehalten und hinsichtlich der Aufzählung der Baugebietskategorien redaktionell geändert.

TF 6.1 Innerhalb der Baugebiete sind alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Betonunterbau, Fugenverguss o. ä. sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.11.1 Regenwasserversickerung

Um das vor allem auf Verkehrs- und Dachflächen der neuen Stadthalle anfallende Regenwasser vor Ort versickern zu können, wurde die Erweiterung des zwischen Scharenbergstraße und Schlaggraben bereits vorhandenen Versickerungsbeckens erforderlich. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 14 BauGB als Retentionsfläche festgesetzt. Die Genehmigung des darauf geplanten Beckens erfolgte in einem gesonderten Verfahren parallel zum Antragsverfahren zum Bau der neuen Stadthalle. Die grundsätzliche Durchführbarkeit wurde durch ein Ingenieurbüro vorab geprüft und nachgewiesen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hielt die Maßnahme für geeignet, die Situation für den Hochwasserschutz im Gebiet zu verbessern.

8.11.2 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Begrünung von Dachflächen war bislang nicht festgesetzt. Dachbegrünungen tragen durch eine verminderte Wärmerückstrahlung und die Verdunstung des gestauten Wassers zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als „Staubsenke“ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung wird der Anfall von zu versickerndem Regenwasser reduziert bzw. dessen Eintrag zeitlich verzögert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Dachflächen mit einer Neigung unter 10° mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden.

TF 6.2 Dächer mit einer Neigung unter 10° sind extensiv mit Pflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ebenso war bislang die Begrünung von Stellplatzanlagen nicht festgesetzt. Ihre Begrünung dient der Strukturierung der weitestgehend offenen Flächen und deren Verschattung, wodurch eine Erhitzung der darunterliegenden Flächen reduziert wird. Generell tragen Bäume durch Verdunstung zur Kühlung bei. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu begrünen.

TF 6.3 Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 (kleinkronige Laubbäume) der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Falkensee (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung wie folgt zu untergliedern

- Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- Die Pflanzflächen müssen sich innerhalb der Stellplatzanlage entlang der jeweils längeren Seite einer Stellplatzreihe oder zwischen den einzelnen Stellplätzen befinden.
- Die Pflanzfläche pro Einzelbaum muss mindestens 2 x 2 m betragen.

Ausnahmsweise können auch andere Anordnungen von Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.11.3 Pflanzlisten

Pflanzlisten 1 (mittel- bis großkronige Laubbäume) und 2 (kleinkronige Laubbäume)

Siehe Baumschutzsatzung der Stadt Falkensee in der jeweils gültigen Fassung.

Pflanzliste 3

Sukkulenten

Scharfer Mauerpfeffer, *Sedum acre*
Weiße Fetthenne, *Sedum album*
Moos-Sedum, *Sedum lydium*
Felsen-Sedum, *Sedum reflexum*
Milder Mauerpfeffer, *Sedum sexangulare*
Kaukasus-Sedum, *Sedum spurium*
Dachwurz, *Sempervivum tectorum*

Gräser

Blauschwingel, *Festuca spec.*
Einjähriges Rispengras, *Poa annua*
Knolliges Rispengras, *Poa bulbosa*
Flaches Rispengras, *Poa compressa*

Kräuter

Schnittlauch, *Allium schenoprasum*
Behaartes Schaumkraut, *Cardamine hirsuta*
Mastkraut, *Sagina spec.*

Pflanzliste 4

Kletterpflanzen (empf. Qualität v. Kletterpflanzen mTb, h 60-100)

Selbstklimmer
Wilder Wein, *Parthenocissus tricuspidata* „Veltchil“
Wilder Wein, *Parthenocissus quinquefolia* „Engelmannii“
Efeu, *Hedera helix*

mit Kletterhilfe

Bergwaldrebe, *Clematis montana*
Blauregen, *Wisteria sinensis*
Rostrote Rebe, *Vitis coignetiae*
Wald-Geißblatt, *Lonicera periclymenum*
Immergrünes Geißblatt, *Lonicera henryi*

Pflanzliste 5

Sträucher

(empf. Qualität 5-7 Triebe, h 60-100)
Blutroter Hartriegel, *Cornus sanguinea*
Haselnuss, *Corylus avellana*
Eingrifflicher Weißdorn, *Crataegus monogyna*
Zweiggrifflicher Weißdorn, *Crataegus laevigata*
Weißdorn, *Crataegus Hybriden* agg.
Besen-Ginster, *Cytisus scoparius*
Pfaffenhütchen (Spindelstrauch), *Euonymus europaea*
Schlehe, *Prunus spinosa*
Kreuzdorn, *Rhamnus carthatica*

Hunds-Rose, *Rosa canina*
Hecken-Rose, *Rosa corymbifera*
Wein-Rose, *Rosa rubiginosa* agg.
Keilblättrige-Rose, *Rosa elliptica* agg.
Filz-Rose, *Rosa tomentosa* agg.
Graue Weide, *Salix cinerea*
Lorbeer Weide, *Salix pentandra*
Purpur-Weide, *Salix purpurea*
Mandelweide, *Salix triandra* agg.
Korb-Weide, *Salix viminalis*
Schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*
Gemeiner Schneeball, *Viburnum opulus*

8.11.4 Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurden im Jahr 2017 die artenschutzrechtlichen Belange untersucht und spezielle Maßnahmen zum Artenschutz ermittelt. Die Untersuchungen wurden im Jahr 2019 entsprechend der geänderten Planung überprüft. Die Ergebnisse der Untersuchungen und notwendige Maßnahmen zu Konfliktvermeidung und –minimierung wurden im Umweltbericht dargestellt.

Auf die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zu Konfliktvermeidung und –minimierung

- Regelung für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten,

- CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen),
- Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden und höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten wird hingewiesen.

8.12 Immissionsschutz

8.12.1 Verkehrslärm

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde auf der Grundlage der für städtebauliche Planungen anzuwendenden DIN 18005-1 (8), (9) untersucht, mit welchen Geräuschimmissionen durch öffentlichen Verkehrslärm im Einwirkungsbereich des Plangebiets zu rechnen ist und welche Schallschutzmaßnahmen ggf. durchzuführen sind.¹²

Maßgebliche Verkehrslärmquellen sind die Bahnhofstraße, die Poststraße und die Hansastrasse, die Schienentrassen der Deutschen Bahn (Strecke 6100 Abschnitt Seegefild-Finkenkrug) sowie der im Plangebiet gelegene P+R-Parkplatz mit den Zufahrtsstraßen Scharenbergstraße/ Am Gutspark. Die Berechnungen erfolgten für die Bestandssituation und den Prognose Planfall.

Die Untersuchungsergebnisse zum Verkehrslärm für den Prognose Planfall zeigen, dass entlang der den Straßen am nächsten gelegenen Baufeldgrenzen die Orientierungswerte am Tag um bis zu 8 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 13 dB überschritten werden. Mit zunehmender Entfernung von den Straßen nimmt die Lärmbelastung im Plangebiet deutlich ab.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. in Form von Lärmschutzwänden sind aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar, da sie sich nicht in die städtische Struktur einpassen würden. Daher wurden passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten schutzbedürftigen Bebauungen entsprechend DIN 4109-1 (11) untersucht, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können. Die sich ergebenden Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind in der Schalltechnischen Untersuchung beschrieben.

TF 7.1 Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Gebäude, die zur Bahnhofstraße bzw. zur Poststraße orientiert sind, resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die für jeden Aufenthaltsraum gemäß Gleichung (6), DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ unter Berücksichtigung von DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise“ zu bestimmen sind.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_{m,A}$) können dem Schallgutachten des Büros SAB Scholz vom 30.9.2019 entnommen werden, das Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Zum Schutz des Nachtschlafes ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für Wohn- und Schlafräume aus dem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrslärms für die Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) und einem Zuschlag von 10 dB(A). Die resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes S_G nach Gleichung (32), DIN 4109-2,

¹² Schalltechnische Untersuchung Nr. 19889-1 zur 1. Änderung des Bebauungsplans F 17 A „Zentrum Campus“ in 14612 Falkensee, SAB Scholz Akustikberatung, Berlin 30.9.2019

Ausgabe 2018-01 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) der Norm zu korrigieren. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der Straßen sollten geschlossene Gebäudestrukturen errichtet werden, da diese die dahinterliegenden Flächen sowie die abgewandten Fassaden der Gebäuderiegel wirksam gegen Verkehrslärm abschirmen. Falls keine geschlossenen Gebäuderiegel möglich sind, sollten auf den Teilflächen MK 1, MK 2, MU 2 sowie MU 4 bis MU 6 zu den Straßen bevorzugt Kleingewerbe oder Büronutzungen angeordnet werden.

Fenster von zum Schlafen geeigneten Räumen sollten weitgehend an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Wenn dies in Einzelfällen nicht möglich ist, z. B. unter dem Aspekt der Besonnung der Balkone und Loggien, sind Vorkehrungen des passiven Schallschutzes, z. B. Lärmschutzfenster, zu treffen.

Außenwohnbereiche, wie Balkone, Terrassen, Loggien sollten an den den Straßen zugewandten Fassaden der Teilflächen MK 2, MU 1 und MU 2 nicht angeordnet werden. An diesen Fassaden geplante Balkone/ Loggien sind verglast auszubilden.

8.12.2 Lichtimmissionen

Im Rahmen von Bauanträgen muss geprüft werden, ob durch Lichtemissionen zulässiger Werbeanlagen insb. durch die an der Südwestfassade der neuen Stadthalle zulässige LED-Wand eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen (Wohnnutzungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2, in den Mischgebieten MI 2 und MI 3, den urbanen Gebieten MU 3 bis MU 5 und den Kerngebieten MK 1 und 2) erfolgt und es sollen Maßnahmen im Bauantrag festgelegt werden, um wesentliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Diese festgesetzten Begrenzungen gelten nicht für Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums (Straßenlaternen) und die von Fahrzeugen ausgehenden Lichtimmissionen.

TF 7.2 Die von der an der Stadthalle zulässigen LED-Wand auf die Nachbarschaft (Fenster-ebenen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Begrenzungsflächen von Balkonen/ Terrassen zu v. g. Räumen auf Baufeldgrenzen der angrenzenden Baugebiete) einwirkende mittlere Beleuchtungsstärke (E_F) darf folgende, nach der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg maximal zulässigen Werte nicht überschreiten.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach BauNVO	Mittlere Beleuchtungsstärke E_F in lx	
	06-22 Uhr	22-06 Uhr
Mischgebiete, Urbane Gebiete	5	1
Kerngebiete	15	5

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.13 Örtliche Bauvorschriften

8.13.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO die Gestaltung baulicher Anlagen betreffend werden weitestgehend beibehalten und redaktionell angepasst.

Die textliche Festsetzung TF 6 alt die Gestaltung von Fassaden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf betreffend wird jedoch gestrichen, um größere Freiheiten in der Gestaltung von Fassaden zu ermöglichen. Auch durch realisierte Bauvorhaben, z. B. Neubau Europaschule und neue Stadthalle wurde dies nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich ist im Plangebiet bzw. dessen Umfeld keine einheitliche Gestaltung baulicher Anlagen erkennbar. Die baulichen Strukturen wirken extrem heterogen. Diese Vielfalt wird dementsprechend auch weiterhin nicht eingeschränkt.

Die Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen war bislang nicht geregelt. Diesbezüglich werden ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO getroffen. Die Festsetzungen entsprechen denen in angrenzenden B-Plänen (z. B. B-Plan F 4) getroffenen Festsetzungen um eine Einheitlichkeit in der Gestaltung im Zentrum zu erreichen.

TF 8.1 Im Plangebiet sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,8 m, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf bis max. 2 m zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 8.2 An Terrassen sind geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m und einer Länge von max. 3 m z. B. aus Sichtschutzelementen zulässig. Mauern sind unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 8.3 Innerhalb der Mischgebiete MI 2 und MI 3 sind Mauern und Sichtschutzwände unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 8.4 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6, der Kerngebiete MK 1 und MK 2 und der Flächen für den Gemeinbedarf sind Mauern und Sichtschutzwände unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Im urbanen Gebiet MU 1 muss bei vier- bzw. fünfgeschossiger Bebauung mit Flachdach das oberste Geschoss als Staffelgeschoss, d. h. mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m von der darunter liegenden Fassade, errichtet werden. Damit soll eine Öffnung des Straßenraumes nach oben gewährleistet und ein baulicher Übergang zu angrenzenden Bestandsgebäuden geschaffen werden. Der diesbezüglich notwendige Rücksprung von den festgesetzten Baulinien wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO, § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt.

TF 8.5 Im urbanen Gebiete MU 1 muss bei Gebäuden mit vier bzw. fünf Geschossen mit Flachdächern das oberste Geschoss straßenseitig um mindestens 1,5 m von der darunter liegenden Fassade zurückspringen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO, § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Technische Anlagen auf Dächern baulicher Anlagen dürfen diese nur um maximal 0,5 m überschreiten. Negative visuelle Auswirkungen, insbesondere auf angrenzende denkmalgeschützte Strukturen, werden so minimiert.

TF 8.6 Technische Anlagen auf Dächern baulicher Anlagen dürfen diese um maximal 0,5 m überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

8.13.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen gemäß zu Werbeanlagen bleiben grundsätzlich bestehen. Sie werden zur besseren Lesbarkeit teilweise redaktionell überarbeitet.

TF 9.1 Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Infostelen an Gemeinbedarfseinrichtungen als selbständige bauliche Anlagen nicht zulässig. Sie sind nur an Gebäuden und hier in Höhe des Erdgeschosses bis maximal zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Auf Glasflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen sind waagrecht anzuordnen. Das Zusammenfassen von Werbeanlagen über mehrere Gebäude ist unzulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder/ und Wechselbeleuchtung sind außer an der Südfassade der neuen Stadthalle unzulässig. In festgesetzten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.2 In den Kerngebieten, urbanen Gebieten und Mischgebieten sind einzelne Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 6 m^2 , nur an der Stätte der Leistung und nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen zulässig. Soweit sich die gewerbliche oder sonstige Einrichtung in einem Gebäude befindet, dessen Erschließung nicht unmittelbar über die Bahnhof- bzw. Poststraße erfolgt, sind in den Kerngebieten und urbanen Gebieten ausnahmsweise auch zulässig:

Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal $0,25 \text{ m}^2$ Ansichtsfläche an den Fassadenflächen neben Eingang oder Durchgang zu dieser Einrichtung oder Sammelanlagen als selbständige bauliche Anlagen (z. B. Pylon) mit einer Höhe von maximal $1,5 \text{ m}$ über Gelände und einer Ansichtsfläche von maximal 1 m^2 auf den Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude. Auskragende Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von $0,5 \text{ m}$ (gemessen von der Fassadenfläche bis zum äußersten Punkt des Auslegers), einer Höhe von maximal 1 m und einer lichten Höhe von mindestens $2,5 \text{ m}$ über Gelände zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.3 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Werbeanlagen zur Namensnennung des Gebäudes bzw. zum Hinweis auf die sich im Gebäude befindende öffentliche Nutzung pro Gebäude jeweils eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 6 m^2 allgemein zulässig. Sie sind nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen in Höhe des EG bis max. zur Fensterbrüstung des 1. OG und einer Größe von jeweils maximal 6 m^2 Ansichtsfläche zulässig. Sie sind als auskragende Werbeanlagen bis zu einer Länge von $0,5 \text{ m}$ (gemessen von der Fassadenfläche bis zum äußersten Punkt des Auslegers) und einer Höhe von maximal $1,5 \text{ m}$ und einer lichten Höhe von mindestens $2,5 \text{ m}$ über Gelände zulässig. Für Veranstaltungshinweise sind sie als selbständige bauliche Anlage in Form eines Schaukastens bzw. Pylons mit einer maximalen Höhe von 3 m zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Hinsichtlich der Fläche für den Gemeinbedarf Stadthalle wurde die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO zur zulässigen Höhe von Werbeanlagen überarbeitet. Dabei ergibt sich die Notwendigkeit, Festsetzungen zu modifizieren, da aufgrund der Größenordnung sowie der Fassadengestaltung der Halle z. B. die Beschränkung in Höhe von 3 m bis 4 m nicht sinnvoll erscheint. Deshalb wurde eine textliche Festsetzung eingeführt, in der die Zulässigkeit von Werbeanlagen für die neue Stadthalle geregelt wird.

TF 9.4 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Stadthalle“ dürfen Werbeanlagen ausnahmsweise ohne Einschränkungen zu Höhe und Anbringungsort an der Südfassade errichtet werden. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude um maximal 2 m bis zu einer Gesamthöhe von maximal 52 m ü. NHN (ca. 20 m über Gelände) überschreiten. Die Ansichtsfläche einzelner Werbeanlagen darf jeweils 3 m^2 nicht überschreiten. Werbeanlagen für Veranstaltungen gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 12 BbgBO sind an der Stätte der Leistung mit nicht mehr als 42 m ü. NHN (ca. 10 m über Gelände) und insgesamt nicht mehr als 50 m^2 Ansichtsfläche ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen bis max. zur Fensterbrüstung des 1. OG in einem Abstand von maximal 50 cm zur Fassade zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Zusätzlich dazu soll zum Hinweis auf in der neuen Stadthalle stattfindende Veranstaltungen eine Werbeanlage in Form einer LED-Wand an der dem Parkplatz P1 zugewandten Südwestfassade zugelassen werden, die sowohl tags als auch nachts betrieben werden soll. Ihre Fläche

soll auf das Maß der vom Betreiber notwendigen Werbezwecke von maximal 12 m² Fläche begrenzt werden.

TF 9.5 An der Südwestfassade der Stadthalle ist eine LED-Wand von maximal 12 m² Fläche zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Zum Hinweis auf Gemeinbedarfseinrichtungen sind Infostelen, d. h. Wortbildmarken (dauerhafte Kombination zwischen textlichen und grafischen Elementen in einer Darstellung) von jeweils maximal 1 m Breite und 2 m Höhe zulässig.

TF 9.6 Auf Flächen von Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb ausgewiesener Baugebiete und auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen sind Infostelen von jeweils maximal 1 m Breite und 2 m Höhe zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

8.13.3 Stellplätze

Die Festsetzung die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze betreffend wird beibehalten. Sie wird hinsichtlich der Gebietsbezeichnungen redaktionell geändert.

TF 10 In den Mischgebieten, urbanen Gebieten, Kerngebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf gelten abweichend von der Stellplatzsatzung folgende Ausnahmen:

Nutzungsart	Zahl der erforderlichen Stellplätze
Wohngebäude ab drei Wohneinheiten	1 je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 je 50 m ² Nutzfläche nach DIN 277
Räume mit erheblichen Besucherverkehr	1 je 30 m ² Nutzfläche nach DIN 277
Läden, Geschäftshäuser	1 je 50 m ² Nutzfläche nach DIN 277
Versammlungsstätten (außer Sportstätten)	1 je 10 Sitzplätze
Sportstätten	1 je 200 m ² Sportfläche
Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze
Gaststätten, Diskotheken, Vereins- und Clubhäuser o. ä.	1 je 20 m ² Gastraumfläche
Grundschulen	1 je 2 Klassen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

8.14 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Die Festsetzung des Erhaltungsgebiets gemäß § 172 BauGB innerhalb des urbanen Gebiets MU 6 (alt Mischgebiet MI 7) wird beibehalten. Hinsichtlich der Lage der Fläche wird die Festsetzung redaktionell geändert.

TF 11 Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem im urbanen Gebiet MU 6 festgesetzten Erhaltungsgebiet die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 172 BauGB

8.14.1 Nachrichtliche Übernahmen

Das das Plangebiet teilweise überlagernde Bodendenkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Ebenso wird das im Plangebiet kartierte gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Retentionfläche mit Teich und Schilfröhricht“ zwischen Schlaggraben und neuer Stadthalle gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Die gemäß § 29 BNatSchG geschützte lückige Lindenallee an der Bahnhofstraße wird im B-Plan nicht dargestellt, da die einzelnen Bäume nicht eingemessen sind.

9 Auswirkungen der Planung

Die im Änderungsbereich festgesetzten Eckpunkte zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Bereich Bahnhofstraße und Poststraße geändert. Durch die Festsetzung urbaner Gebiete entlang der Bahnhofstraße und der Poststraße wird gesichert, dass das städtebauliche Konzept des B-Plans d. h. der Entwicklung des Zentrums durch eine entsprechende Nutzungsvielfalt und Bebauung umgesetzt werden kann.

Dabei wurden die in den letzten Jahren herausgearbeiteten Ziele der Stadtentwicklung für diesen Bereich dokumentiert. Grundsätzlich wurden die aus den Voruntersuchungen zum Sanierungsgebiet abgeleiteten und im Sanierungsplan dargestellten Entwicklungsziele durch die Planung aufgenommen.

Das zum B-Plan F 17 A angeordnete Bodenordnungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Derzeit fehlen noch Regelungen das Flurstück 24 betreffend.

Durch die Änderung des B-Plans F 17 A wird die Errichtung der neuen Stadthalle mit den umliegenden Flächen für Erschließung und Regenentwässerung planungsrechtlich geregelt. Der Immissionsschutz für die neue Stadthalle und den Verkehrslärm wurden aktualisiert. Der „Stadtplatz Campus“ wird resultierend aus den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Damit ist die Möglichkeit gegeben, diesen zentralen Ort als städtischen Platz mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Die verkehrliche Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Poststraße über die Straße „Am Gutspark“ und die Scharenbergstraße wird geregelt.

10 Flächenbilanz

	Rechtskräftiger B-Plan 2009			Planung			Saldo
	Fläche in m ²	GRZ* (inkl. Überschreitung)	GF* in m ²	Fläche in m ²	GRZ* (inkl. Überschreitung)	GF* in m ²	GF* in m ²
Baugebiete							
alt MI 2/ neu MI 2	6.494	0,6 (0,8)	5.195	3.915	0,6 (0,8)	3.132	+ 258
neu MU 1				2.579	0,8 (0,9)	2.321	
alt MI 3/ neu MI 3	5.550	0,6 (0,8)	4.440	5.550	0,6 (0,8)	4.440	+/- 0
alt MI 4	6.644	0,6 (0,8)	5.315				+ 368
neu MU 2				3.319	0,8 (0,9)	2.987	
neu MU 3				2.996	0,8 (0,9)	2.696	
alt MI 5/ neu MU 4	3.868	0,8 (0,8)	3.094	3.868	0,8 (0,9)	3.481	+ 387
alt MI 6/ neu MU 5	3.042	0,8 (0,8)	2.434	3.042	0,8 (0,9)	2.739	+ 304
alt MI 7/ neu MU 6	6.652	0,8 (0,8)	5.322	5.964	0,8 (0,9)	5.368	+ 46
alt/neu MK 1	4.600	0,8 (0,8)	3.680	4.600	0,8 (0,9)	4.140	+ 460
alt/neu MK 2	5.171	0,8 (1,0)	5.171	5.171	0,8 (1,0)	5.171	+/- 0
Zwischensumme	42.021		34.651	41.004		36.474	+ 1.823
Flächen für den Gemeinbedarf							
Campushalle (G1)	16.423	0,8 (0,8)	13.138	8.125	0,8 (1,0)	8.125	- 3.479
Bibliothek (G2)				600	0,8 (1,0)	600	
Musikschule (G3)				934	0,8 (1,0)	934	

	Rechtskräftiger B-Plan 2009			Planung			Saldo
	Fläche in m ²	GRZ* (inkl. Über- schreitung)	GF* in m ²	Fläche in m ²	GRZ* (inkl. Über- schreitung)	GF* in m ²	GF* in m ²
Zwischensumme	16.423		13.138	9.659		9.659	- 3.479
Summe	58.444		47.789	50.663		46.133	- 1.656
Verkehrsflächen							
- Verkehrsflächen	14.287			15.230			+ 943
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	8.474			14.075			+ 5.601
Zwischensumme	22.761			29.305			+ 6.544
Freiflächen							
Öffentl. Grünflächen	3.556			393			- 3.163
Retentionsflächen	0			4.400			+ 4.400
Zwischensumme	3.556			4.793			+ 1.237
Summe	26.317			34.098			+ 7.781
Summe	84.761			84.761			

*GRZ Grundflächenzahl, GF zulässige Grundfläche

11 Umweltbericht

11.1 Veranlassung

Im April 2026 wurde dem Büro für Umweltplanungen Frank Schulze der Auftrag erteilt, parallel zum Projekt B-Plan F 17 A „Zentrum Campus“ – 1. Änderung der Stadt Falkensee, den vorhandenen Umweltbericht (Stand April 2025) zu überarbeiten und entsprechend der geänderten Planung anzupassen.

Für das Plangebiet lagen als Grundlage der Grünordnungsplan des Büro Trautmann und Goetz Landschaftsarchitekten (Stand November 2008) vor. Zudem wurden vom Büro für Umweltplanungen im Jahr 2017 Kartierungen im B-Plangebiet mit angrenzender Umgebung vorgenommen, die im Jahr 2019 nochmals überprüft wurden (s. 11.4.2.9 Schutzgut Vegetation/ Tierwelt). Des Weiteren lagen für das Plangebiet zur Bearbeitung ein Katasterauszug, Luftbilder sowie der Entwurf des B-Plans vor.

11.2 Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen

Die durch den B-Plan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 10 BbgNatSchAG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die durch den B-Plan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des B-plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Plans zu berücksichtigen sind,

3. folgenden zusätzlichen Angaben

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

11.3 Beschreibung der Festsetzungen

11.3.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 8,5 ha ein und stellt einen Teil des Falkenseer Stadtzentrums dar. Es wird im Norden vom Schlaggraben, im Westen von der Hansastrasse, im Süden von der Poststraße sowie im Osten von der Bahnhofstraße begrenzt.

Das Plangebiet wird von Gewerbe-, Handel und Dienstleistungsflächen, zumeist mit darüber liegenden Wohnungen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen geprägt.

Entlang der Bahnhof- und Hansastrasse findet sich größtenteils eine zwei- bis zu fünfgeschossige Bebauung (vier Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss), entlang der Ringpromenade und Fuggerstraße eine ein- bis dreigeschossige Bebauung.

Im Zentrum finden sich die neue Stadthalle und der Komplex aus Europaschule und Bibliothek sowie größere Kfz-Stellflächen mit Erschließungsstraßen (Scharenbergstraße, Am Gutspark) und begleitenden Gehwegen. Die Bebauung ist hier überwiegend zwei- und dreigeschossig.

Das Areal wird vom übergeordneten Grünzug der Großen Lake gequert, in der in NO-SW Richtung der Schlaggraben verläuft.

11.3.2 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Siehe Begründung zum B-Plan.

11.3.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Siehe Punkt 11.7.1 Geplantes Bauvorhaben oder Begründung zum B-Plan.

11.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

11.4.1 Kurzdarstellung Bestand

Wesentliche derzeitige Nutzungsmerkmale innerhalb des Plangebiets

Nutzungstyp	Ausprägung
<u>Siedlungsflächen</u>	<u>Siedlungsflächen wurden innerhalb des Plangebiets in Form der vorhandenen Bebauung und Verkehrsflächen vorgefunden.</u>
<u>Gewerbliche Nutzungen</u>	<u>Eine gewerbliche Nutzung liegt innerhalb des Plangebiets in Form von Einzelhandelsbetrieben, Arztpraxen, Gastronomie bzw. der neuen Stadthalle vor.</u>
<u>Industrielle Nutzungen</u>	<u>Industrielle Nutzungen sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.</u>
<u>Landwirtschaftliche Nutzungen</u>	<u>Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorhanden.</u>
<u>Forstwirtschaftliche Nutzungen</u>	<u>Sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordöstlich des Plangebiets finden sich parkartige Waldbereiche, die nach LWaldG als Wald gelten.</u>
<u>Grünflächen</u>	<u>Grünflächen sind im Plangebiet in Form von Grasland-, Beeten, Rabatten und Gehölzflächen vorhanden.</u>
<u>Erholungsflächen</u>	<u>Erholungsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</u>
<u>Flächen ohne derzeitige Bodennutzung</u>	<u>Derartige Flächen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.</u>
<u>Verkehr</u>	<u>Das Plangebiet wird im Norden vom Schlaggraben, im Westen von der Hansastrasse, im Süden von der Poststraße sowie im Osten von der Bahnhofstraße begrenzt. Im Umfeld der neuen Falkenseer Stadthalle gibt es mehrere größere Parkplätze für Kfz.</u>
<u>Ver- und Entsorgung</u>	<u>Innerhalb des Plangebiets liegen Strom und Telekommunikation sowie Trink- und Abwasser an.</u>

11.4.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Durch das geplante Bauvorhaben wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind.

Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst u. a. auch die umliegenden Flächen des Plangebiets. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte an 8 Terminen im Zeitraum Mai bis Juli 2017, in Anlehnung an die allgemeinen Anforderungen des Landesamtes für Umwelt (LfU). Desweiteren wurden 2 Begehungen im Juni und Juli 2019 vorgenommen.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ vom 29.4.1997 i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1 BbgNatSchG sollte nur der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

11.4.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird der Großeinheit Luchland, speziell der Untereinheit Havelländisches Luch, zugeordnet. Im deutlichen Gegensatz zu den im Norden, Osten und Süden angrenzenden weiten Grundmoränenplatten (Nauener Platte) und Sanderflächen (Hochflächen des Glien) herrschen hier breite, feuchte, vermoorte Niederungen vor, die verschiedentlich von Talsandflächen und aufsitzenden Dünen unterbrochen werden.

Das Luchland ist im Wesentlichen durch das Zusammentreffen zweier Hauptschmelzwasserwege der letzten Vereisung (Berliner und Eberswalder Urstromtal) charakterisiert, was eine Auflösung der Grundmoränenflächen in kleine Grundmoräneninseln bedingte. Mit dem Abfluss des Schmelzwassers im Berliner Urstromtal wurden mitgeführte Sand- und Kiesmassen in den

Niederungen als diluviale Talsande abgelagert. In der nachfolgenden Phase des Spätglazials sank der Wasserstand im Urstromtal. Winde trugen die noch nicht oder kaum bewachsenen, feineren Fraktionen der Talsande ab oder lagerten diese um. Es entstanden in den Niederungen und an deren Rändern Dünenfelder (z. B. Bredower Forst). Die Entwässerungsrinnen wurden im Laufe der Jahrtausende überlagert, ein erhöhter Grundwasserspiegel, bedingt durch den Wasserrückstau der Elbe und einem Eindringen der Elbhochwässer in die havelländischen Niederungen sowie der verstärkte Pflanzenbewuchs führten zur Verlandung von Gewässern und zur Entstehung flächenhafter Moore, die vor allem aus Schilftorf bestehen. Insgesamt entwickelte sich damit in der Nacheiszeit (Holozän) eine Landschaft, die sich durch feuchte, vermoorte Niederungen, unterbrochen von gehölzbedeckten Talsandflächen und Dünen auszeichnet.

11.4.2.2 Lage und Topographie

Lage

Das Plangebiet stellt einen Teil des Falkenseer Stadtzentrums dar. Es wird im Norden vom Schlaggraben, im Westen von der Hansastrasse, im Süden von der Poststraße sowie im Osten von der Bahnhofstraße begrenzt.

Das Areal wird vom übergeordneten Grünzug der Großen Lake gequert, in der in NO-SW Richtung der Schlaggraben verläuft.

Topographie

Nach System ETRS89 befindet sich das Plangebiet auf folgenden Koordinaten:

Hochwert 5825318, Rechtswert 3370608

Topographische Elemente in der näheren und weiteren Umgebung sind die ca. 60 m südlich des Plangebiets verlaufende ICE-Strecke Berlin-Hamburg mit Elektrifizierung, die östlich liegende Seegefelder Kirche, der ca. 1,7 km nordöstlich liegende Falkenhagener See mit Neuem See (2 km).

Die höchsten natürlichen Erhebungen der Umgebung befinden sich ca. 2,4 km nordöstlich des Plangebiets in den „Falkenhagener Alpen“ (40,2 m ü. NHN) sowie 0,8 km nördlich des Areals (45,4 m ü. NHN). Das Geländeniveau im Plangebiet ist relativ eben und liegt bei ca. 31,6 - 32 m ü. NHN.

11.4.2.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst das Teile des Zentrums von Falkensee und nimmt größtenteils Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzung ein, die von Straßen (Asphalt, Pflaster, Schotter) mit begleitenden Geh-, Fuß und Radwegen (Betonpflaster, Betonplatten, Schotter) erschlossen werden.

Als stark versiegelte bzw. bebaute Bereiche können die Bauflächen der geplanten MI, MU, MK und der Flächen für den Gemeinbedarf an der Bahnhofstraße, Poststraße, Scharenbergstraße bzw. dem Erna-Offeney-Weg, Fritze-Müller-Weg, Adolf-Haferland-Weg, Zank-Gericke-Weg, Anna-von-Gierke-Weg und der Straße am Gutspark bezeichnet werden, da hier mehrgeschossige Gebäude in Form von Wohn- und Gewerbebauten, Wohnhäusern, die Alte und die neue Stadthalle stehen sowie Parkplätze und Stadtplätze vorhanden sind. Die Flächenversiegelung liegt hier bei 60-80 % und ist dementsprechend hoch.

Der o. g. Schlaggraben verläuft in NO-SW Richtung unmittelbar nördlich des Plangebiets. Der Schlaggraben ist ein schmales geradliniges Fließgewässer. Die vorhandenen Wohn- und Gewerbegrundstücke reichen teilweise bis an den Uferand.

Bewertung

Die Fläche des Plangebiets ist, aufgrund der Lage im Zentrum von Falkensee, großflächig anthropogen beeinträchtigt, so dass hier je nach Größe der Versiegelung und Intensität der Nutzung eine mehr oder weniger starke Vorbelastung besteht.

Aufgrund der angrenzenden Straßen, der Bahn, Parkplätzen, Campushalle, Europaschule und Kita, sind weitere Vorbelastungen in Form von Verlärmung vorhanden. Aufgrund dieser zentralen Lage und vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

11.4.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden bedeutet die natürliche Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus ist er mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, seinen Filter-, Abbau- und Umwandlungsprozessen sowie seiner Grundwasserschutzfunktion ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts. Art und Qualität der Bodenfunktionen sind vom jeweiligen Bodentyp und dem Grad der Nutzung abhängig.

Falkensee wird der naturräumlichen Großeinheit 'Luchland' zugeordnet, es befindet sich am östlichen Rand des Naturraums 'Havelländisches Luch' im Übergang zur 'Zehdenick-Spandauer Havelniederung'. Das Luchland ist durch breite, feuchte und vermoorte Niederungen, die verschiedentlich von Talsandflächen und aufsitzenden Dünen unterbrochen werden, charakterisiert. Es entstand im Zuge der letzten Eiszeit, der Weichsel-Vereisung, und ist dem Berlin-Warschauer Urstromtal zuzuordnen. Die Niederungen stellen dabei die Hauptschmelzwege dar. Nach dem Rückgang der Eismassen bildeten sich Schmelzwasserströme, die im Bereich von Falkensee von einem größeren Schmelzwassersee im westlich gelegenen Bredower Luch nach Osten abfließen und sich im Spektefluss vereinigten, der in die Havel führte. Mit dem Schmelzwasserabfluss wurden mitgeführte Sand- und Kiesmassen als diluviale Talsande abgelagert (SCHOLZ, 1962).

Der Schlaggraben markiert die Niederung der Großen Lake, eine durch Schmelzwasserströme entstandene Abflussrinne. Sie stellt den größeren Teil des Plangebiets dar. Die naturräumliche Lage innerhalb bzw. am Rande der Großen Lake bedingt im wesentlichen grundwasserbeeinflusste Bodenverhältnisse aus fein- und mittelfrönligen, schwach grobkörnigen Sanden mit geringen Kiesbeimengungen. In den tiefergelegenen Bereichen hat sich aus diesem Ausgangsgestein in Zusammenhang mit den feuchten Standortverhältnissen ein Moorboden geringerer Mächtigkeit (Sand-Humus-Mischbildung, Mächtigkeit < 1 m, über Sand) entwickelt. So sind weitgehend vererdete Niedermoorböden (Anmoorgleye, Humusgleye) anzutreffen, die durch andauernde anthropogene Eingriffe (Bodenbearbeitung, Eingriffe in den Wasserhaushalt) einen Mineralisierungsprozess durchlaufen haben (ARCHI NOAH, 1994).

Durch die Grundwasserabsenkungen und der gleichzeitigen Sauerstoffzufuhr erfolgte innerhalb der von Natur aus nährstoffreichen Moor- und Gleyeböden eine Mobilisierung der Nährstoffe in das Grundwasser. Dadurch wird eine zusätzliche Düngung bei gärtnerischer oder landwirtschaftlicher Nutzung notwendig, was wiederum den Degradationsprozess der ursprünglichen Niedermoorböden unterstützt.

Die angrenzenden Talsandflächen stellen grundwasserfernere Standorte mit Landböden dar. Carbonat- und tonhaltige holozäne Lockersedimente (v. a. Tal- und Flugsande) führten durch den Grundwasseranstieg bis an die Oberfläche stellenweise zur Ausbildung von Wiesenkalke und Tonmergel (GEOLOGISCHE KARTE, 1878; GEOLOGISCHE ÜBERSICHTSKARTE, 1995). Als Bodenarten haben sich hier Braunerden, Braunpodsole und bei feuchteren Böden Braungleye entwickelt (ARCHI NOAH, 1994).

In großen Teilbereichen des Plangebiets, d. h. auf den bebauten, versiegelten, überlagerten und gärtnerisch genutzten Grundstücken (Gewerbenutzung, Wohnbebauung, Lagerflächen, Gärten, Kleingärten, Straßen, Wege und Hofflächen) sorgte die intensive Bewirtschaftung bzw.

Inanspruchnahme des Bodens (Bewässerung, Bodenbelüftung durch Umgraben, Beseitigen von Laub, Behinderung des Luftaustausches und Abfluss von Oberflächenwasser durch Überbauung und Verdichtung, Eintrag von Schad- und Nährstoffen, Zufuhr organischer Substanz u. ä.) für künstliche Bodenverhältnisse, in deren Verlauf die ursprünglichen Bodentypen verändert wurden. Entsprechende Böden werden als Hortisole bezeichnet.

Gerade im Bereich von Wohn- und Gewerbegrundstücke, von Flächen für en Gemeinbedarf, von Verkehrs- und Wegeflächen sind die Böden durch Aufschüttungen, Bodenverdichtung und Versiegelung gekennzeichnet. Eine Minderung von Wasseraufnahme und Gasaustausch sind die Folge, das Eindringen von Salz, Blei und Cadmium (Verkehr), Wärme (Leitungen), allgemeine Schadstoffbelastungen, Bewässerung etc. beeinträchtigen das Bodengefüge und die Bodenentwicklung (SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, 2005). Diese Stadtböden sind durch einen hohen Skelettanteil, durch inhomogene Korngrößenzusammensetzung, Verdichtungen sowie erhöhte Schwermetall- und Humusgehalte gekennzeichnet. Der Lufthaushalt ist meist eingeschränkt, das Wasser- und Temperaturregime verändert und die Nährstoffkreisläufe unterbrochen [1]. „Die natürliche Regulationsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt hat sich gegenüber gewachsenen Böden stadtspezifisch verändert.“ (MLUR, 2003a)

Die Böden im Plangebiet können somit als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden können somit in den o. g. versiegelten Bereichen genannt werden:

- Großflächige Bodenbeeinträchtigungen durch Voll- und Teilversiegelung in Form von Bebauung und somit Verlust der Bodenfunktionen sowie
- Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des natürlich gewachsenen Bodenprofils in diesen Bereichen

In den o. g. unbebauten Bereichen des Plangebiets sind überwiegend folgende Funktionen gewährleistet:

Pflanzenstandort,

Nährstoff- und Wasserreservoir für die vorhandene Vegetation,

Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,

Regulator für den Wasserhaushalt im Areal,

Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie

Filter- und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Puffer- und Filterfunktion

Durch die Voll- und Teilversiegelung ist die Puffer- und Filterfunktion des Bodens großflächig sehr starken Beeinträchtigungen unterworfen.

Diese stellt sich wie folgt dar:

- großflächige Bodenversiegelung bzw. -überprägung durch Bebauung,
- Störungen durch regelmäßiges Betreten und Befahren (Kfz-Verkehr, Parkplätze, Kunden, Anwohner, Gewerbe usw.),
- Starker Fahrzeugverkehr auf der östlich verlaufenden Bahnhofstraße und der Hansastraße im Westen sowie den weniger befahrenen Straßen und somit möglicher Schadstoffeintrag über den Luft- und eventuell Wasserpfad ins Grundwasser.

In den unbebauten Bereichen des Plangebiets sind diese Funktionen noch relativ intakt, doch auch hier liegen Beeinträchtigungen durch die Nutzung sowie Schadstoffeinträge über den Luft- und Wasserpfad vor.

Bodenschutzfunktion

Durch die vorhandene Überbauung wurde hier schon fruchtbarer Boden abgetragen bzw. überlagert, so dass diese Bodenfunktion großflächig nicht mehr vorhanden ist. Der nördlich und östlich angrenzende Bereich (Schlaggrabenniederung und Gutspark mit Festwiese) kann als relativ intakt bezeichnet werden.

Lebensraumfunktion

Die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Vegetationsstandort ist im Bereich der überbauten Flächen nur noch eingeschränkt gewährleistet. Hinzu kommen Störungen durch den starken Kfz- Verkehr und den ca. 60 m südlich verlaufenden Bahnverkehr.

In den unbebauten Bereichen steht der Boden noch als Lebensraum für Tiere und auch Vegetationsstandort zur Verfügung, da hier nur geringe Versiegelungen vorhanden sind.

Biotische Ertragsfunktion

Die biotische Ertragsfunktion des Bodens im Bereich des Plangebiets kann derzeit für die unbebauten Bereiche als mittel, für die bebauten Bereiche als gering eingeschätzt werden.

Funktion als Lagerstättenressource

Ist im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden, da keine Bodenschätze vorkommen.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bodendenkmale

Im Bereich der 1. Änderung bzw. des rechtskräftigen B-Plans befindet sich das Bodendenkmal 50.014 Ortskern Seegefeld und Siedlung der Bronzezeit, das sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand über das gesamte Vorhabengebiet und darüber hinaus erstreckt.

Bewertung

Das Plangebiet weist großflächige Beeinträchtigungen in Form von Versiegelung und Verdichtung auf. Aufgrund der Talsande und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach HVE als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

11.4.2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind in Form der beiden Kleingewässer (Retentionsflächen) an der Nordgrenze des Plangebiets vorhanden. Weitere Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht.

Nördlich des Plangebiets verläuft der Schlaggraben. Der Schlaggraben, der das Plangebiet durchquert, ist durch seine Lage in einer eiszeitlichen Abflusssrinne (sog. „Lake“) natürlichen Ursprungs. Er zeigt sich durch die vorgenommene Begradigung und den Ausbau im Regelprofil heute jedoch naturfern. Er führt das ganze Jahr über Wasser und fließt von Nordost nach Südwest. Als Landesgewässer wird der Schlaggraben vom Wasser- und Bodenverband Großer Havelländischer Hauptkanal-Havelkanal-Havelseen (GHHK-HK-HS) bewirtschaftet. In seinem weiteren Verlauf fließt der Graben hinter Falkensee bei Zeestow über den Nauen-Paretzer Kanal in den Großen-Havelländischen-Hauptkanal. Am Zulauf in den Nauen-Paretzer Kanal ist ein Schöpfwerk installiert, um in abflussschwachen Zeiten eine ausreichende Entwässerung des Schlaggrabens zu ermöglichen, da ein Teil des Grabensystems von Falkensee eine künstliche Vorflut darstellt. Der Schlaggraben führt ganzjährig Wasser und hat die Funktion der Entwässerung und der Hochwasserfreihaltung. Um einen hindernisfreien Ablauf des Wassers auch bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, wird er regelmäßig gepflegt. Die Böschungen und die Sohle des Schlaggrabens werden mindestens einmal jährlich entkrautet bzw. gemäht. Eine Grundräumung der Sohle findet gelegentlich (nach Bedarf) und abschnittsweise statt, ebenso

eine Entschlammung, wobei das ausgehobene Material vor Ort seitlich an den Böschungen abgelagert wird [1].

Beim Schlaggraben handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung, der das Stadtzentrum in NO-SW Richtung quert. Der Bereich des Vorhabens schließt einen Gewässerrandstreifen ein. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Abs. 1), die räumliche Ausdehnung (Abs. 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Abs. 4 und 5). Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden.

Des Weiteren bedarf nach § 87 Abs. 1 BbgWG die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern I. Ordnung, hier Schlaggraben, in einem Abstand bis zu zehn Metern und bei Gewässern II. Ordnung, hier Graben 502 (Unterhaltungspflichtiger Wasser- und Bodenverband „GHHK-HS-HK“ Nauen), in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden. Derartige Anlagen sind punktuell in Form von Brücken, Verrohrungen, Nebenanlagen sowie und abschnittsweise linear in Form Geh- und Radwegen innerhalb der o. g. Abstandsbereiche, vorhanden.

Des Weiteren liegen die Flurstücke beiderseits des Schlaggrabens, teilweise in einem noch nicht festgesetzten Hochwasserrisikogebiet HQ100 bzw. HQextrem (Richtlinie 2007/60/EG). § 78b WHG ist zu beachten). So sind bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Das noch nicht festgesetzte Hochwasserrisikogebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich vermerkt. Der HW100-Wert (Wasserstand mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren) beträgt für diesen Bereich ca. 31,40 m ü. NHN. Die Oberkante von Fundamenten (OKF) muss mindestens auf einer Höhe von + 0,20 m über dem HW100-Wert (31,40 m ü. NHN + 0,20 m entspricht somit 31,60 m ü. NHN) errichtet werden.

Weitere größere Oberflächengewässer in der Umgebung des Plangebiets sind nordöstlich der ca. 1,7 km entfernte Falkenhagener See, der ca. 2 km nordöstlich liegende Neue See, nordöstlich der ca. 0,6 km entfernte Teich am Falkenhagener Anger sowie südlich der so genannte Russengraben (1,4 km)

Grundwasser

Die Grundwassergleiche des Hauptgrundwasserleiters liegt im Plangebiet bei 29-30 m ü. NHN in einem Bereich mit ungespanntem Grundwasser (Geologischer Atlas von Berlin, 2006).

Der höchste unbeeinflusste Grundwasserstand (HGW) wird mit einem Wert von ca. 31,25 m ü. NHN angegeben (Messstelle 3444 7011 Falkensee, Spandauer/ Krefelder Straße; vgl. MARKAU, 2006).

Bodensondierungen im hinteren Gutsparkbereich (zwischen Hortgebäude/ Schulgebäude und Schlaggraben sowie zwischen Kleintierzüchterverein/ Kita am Gutspark und Schlaggraben) ergaben gemessene Grundwasserflurstände von 0,88 m bis 1,45 m unter Geländeoberkante. In Grabennähe besteht eine hydraulische Wechselbeziehung des Grundwassers mit dem Schlaggraben. Es ist damit zu rechnen, dass in niederschlagsreichen Jahreszeiten (z. B. im Frühjahr) in den untersuchten Bereichen der Grundwasserstand über dem Geländeniveau liegt (MARKAU, 2002 und 2006).

Die Grundwasserstände sind charakteristisch für die Lage in bzw. am Rande der Niederung des Luchs: Unter natürlichen Verhältnissen, d. h. ohne gewässerregelnde Eingriffe und ohne

künstliche Vorflut wäre mit nur knapp unter Geländeoberkante anstehendem Bodenwasser zu rechnen.

Die sandigen Deckschichten des Grundwassers mit ihrem relativ geringen Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone (< 20 %) sowie die kurzen Sickerstrecken des anfallenden Niederschlagswassers (ein geringer Grundwasser-Flurabstand bedingt eine geringe Rückhaltefähigkeit) bewirken, dass das oberste Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Ein Schutz ist erst ab einer Tiefe von 40-60 m u. GOK gegeben. Die Fließrichtung des Grundwassers ist Südost (HYDROGEOLOGISCHE KARTE, 1984).

Im Bereich der gering versiegelten Flächen kann das Grundwasser seine Funktionen als Grundwasserleiter erfüllen (Neubildung, Abflussregulations- und Retentionsfunktion). Im Bereich der versiegelten Flächen (Gebäude, Parkplätze, Straßen und Wege) ist die Grundwasserneubildung aufgrund des Verlustes von versickerungsfähigen Flächen deutlich reduziert. Das anfallende Oberflächenwasser wird abgeführt und steht dem lokalen Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung [1].

Als weiteres, allerdings künstlich entstandenes Oberflächengewässer, kann der Teich westlich der neuen Stadthalle genannt werden, der Teil einer größeren Retentionsfläche ist.

Durch die vorhandene Bebauung erfolgte eine sehr starke Beeinträchtigung durch Überlagerung/Überformung und Versiegelung, so dass folgende Funktionen des Schutzgutes Wasser innerhalb dieser Bereiche nicht mehr bzw. nur noch stark eingeschränkt vorhanden sind:

Grundwasserneubildungsfunktion

Durch die Versiegelung ist im Bereich der vollversiegelten Flächen die Grundwasserneubildungsfunktion und die Infiltrationsfunktion des Bodens verloren gegangen bzw. wurde im Bereich der teilversiegelten Flächen stark beeinträchtigt, da versickerungsfähige Grundfläche überbaut wurde und somit anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr vor Ort bzw. nur stark eingeschränkt versickern kann. Das anfallende Niederschlagswasser versickert zumeist in den an den voll- und teilversiegelten Flächen angrenzenden Bereichen. Eine uneingeschränkte Versickerung und somit Grundwasserneubildung ist derzeit nur noch in den unversiegelten Flächen im Nordostteil, Norden und Westen, möglich.

Grundwasserschutzfunktion

Das Grundwasser im Bereich des Plangebiets ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. Somit besteht hier eine potenzielle Gefährdung.

Das Grundwasservorkommen im Plangebiet besitzt jedoch weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz, so dass insgesamt von einer eher geringen Bedeutung für den Wasserhaushalt der näheren Umgebung ausgegangen werden kann.

Oberflächenwasserschutzfunktion

Oberflächengewässer wurden im Bereich des Plangebiets nur in Form der beiden Retentionsflächen (1 x als Teich u. 1 x als Schilffläche) westlich der neuen Stadthalle vorgefunden. Bei beiden Gewässern liegen punktuelle Vermüllungen vor (Verpackungsmaterial, leere Flaschen usw.).

Abflussregulations- und Retentionsfunktion

Wie oben schon erwähnt, kann anfallendes Niederschlagswasser nur im Bereich der unbebauten Flächen ungestört versickern. Somit liegen innerhalb des Plangebiets Störungen der Abflussregulationsfunktionen großflächig vor, da eine flächige Versickerung von Niederschlägen nur noch im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen möglich ist. Die Retentionsfunktion (Wasserhaltevermögen) hängt vom Anteil bindiger Bildungen am Substrat ab. Im Bereich

des Plangebiets liegt der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone bei < 20 %. Somit ist hier ein geringes Retentionsvermögen der Böden vorhanden (Einschätzung: < 20 % gering, 20 %-80 % mittel, > 80 % hoch).

Bewertung

Aufgrund der o. g. Kriterien waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme großflächige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets schon vorhanden. Zudem können entlang des Schlaggrabens und seinem angrenzenden Umfeld, aufgrund der Lage innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes, Gefährdungen im nördlichen Bereich des Plangebiets auftreten.

11.4.2.6 Schutzgut Klima/ Luft

Das Klima eines Standortes definiert sich über die klimatischen Gegebenheiten einer Region bzw. naturräumlichen Einheit. Wichtige Einflussfaktoren sind dabei geographische Breite, allgemeine Höhenlage und die Entfernung zum Meer.

Die klimatischen Verhältnisse einer Stadt unterscheiden sich aufgrund dichter Bebauung vom Umland durch niedrigere Windgeschwindigkeit, modifizierte Windrichtung, erhöhte Temperatur, geringere Feuchte, geringere Einstrahlung, mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad, so dass sich kleinräumig das Klima durch örtliche Gegebenheiten, wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit, bzw. Nutzung verändern kann. Hinzu kommen die im Vergleich zum Umland ungleich höheren Luftverunreinigungen.

In Falkensee befindet sich eine Wetterstation. Die kältesten Temperaturwerte werden im Januar gemessen. Die Mitteltemperaturen liegen durchschnittlich zwischen -0,4° C und -1° C. Der wärmste Monat ist der Juli mit Mitteltemperaturen von 18,1° C bis 18,3° C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt 547 mm und liegt somit um 10-40 mm unter den Niederschlagssummen angrenzender Gebiete. Das Niederschlagsmaximum wurde im Sommer ermittelt. Die Vorherrschaft atlantischer Großwetterlagen führt zu einer Dominanz der Westwindlagen (W, WSW, WNW), gefolgt von einem deutlich geringeren zweiten Maximum aus den östlichen Richtungen (bei kontinentalen Großwetterlagen). Die Windrichtungen werden in Bodennähe jedoch häufig durch das Relief abgelenkt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Falkenseer Stadtzentrums. Aufgrund der Innenstadtlage und der Waldflächen in der Schlaggrabenniederung bzw. dem Gutspark kann es somit relativ geschützt vor Windereignissen bezeichnet werden.

Das Mikroklima im Plangebiet wird durch die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten, wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit, Bebauung bzw. Nutzung beeinflusst.

Die klimatischen Verhältnisse des besiedelten Raumes unterscheiden sich von der umgebenden freien Landschaft aufgrund verdichteter Bebauung durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, modifizierte Windrichtungen, erhöhte Temperatur, geringe Feuchte, geringere Sonneneinstrahlung, mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad. Hinzu kommt die vorhandene großflächige Versiegelung, vor allem im zentralen Teil und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, was eine erhebliche klimatische Belastung darstellt.

Eine weitere Vorbelastung für die allgemeine Lufthygiene bildet der Fahrzeugverkehr auf den Straßen, die durch Plangebiet verlaufen bzw. an Straßen im Plangebiet anbinden oder es begrenzen.

Hier weist vor allem die das Plangebiet an der Ostgrenze querende Bahnhofstraße sehr hohe Verkehrsmengen auf. Auch die Hansastraße westlich kann als stark belastet bezeichnet werden. Die anderen Straßen werden weniger befahren und können demnach als geringer belastet eingeschätzt werden.

Hinzu kommen Belastungen durch die ca. 60 m südlich verlaufende ICE-Strecke, den Verkehr bei Veranstaltungen in der Stadthalle und durch siedlungsbedingte Immissionen (Warmluft, Hausbrand usw.)

Da stellenweise eine großflächige Versiegelung im Plangebiet vorliegt, kann derzeit von einer relativ hohen Aufheizung des Areals tagsüber ausgegangen werden. Die Grünflächen nördlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Grünflächen sowie die Siedlungsflächen nördlich und westlich des Plangebiets, besitzen größere Anteile klimaausgleichender Faktoren (Einzelgehölze, Hecken, Baumreihen, Alleen, Wald- und Parkflächen), die z. B. die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit regulieren bzw. auch eine Immissionsminderung bewirken könnten.

Bewertung

Das Plangebiet kann somit aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

11.4.2.7 Schutzgut Landschaft

Die bebauten Bereiche von Falkensee sind gekennzeichnet durch Mehr-, Einfamilien- und Wochenendhäuser unterschiedlicher Bauart mit großen Gartengrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ø 700 m² und mehr), aufgrund dessen die Stadt den Beinamen 'Gartenstadt' erhalten hat und gern zur Wochenenderholung durch die Berliner Bevölkerung genutzt wird. Viele Grundstücke werden vom Baumbestand der vorherigen Waldnutzung geprägt. Ebenfalls typisch für den Siedlungsbereich von Falkensee sind viele kleine, unbebaute Bereiche, die teilweise Reste ehemaliger Wälder aufweisen sowie teilweise offenen Charakter tragen (Gartenbereiche, kleinere landwirtschaftliche Nutzflächen).

In der Innenstadt von Falkensee ändert sich das Bild insofern, da hier eine dichtere und höhere Bebauung mit weitaus geringeren Grünanteilen vorhanden ist.

Im Ostteil des Plangebiets finden sich neue Stadthalle und Bibliothek sowie die östlich angrenzende Europaschule und die Fläche der abgerissenen alten Stadthalle, mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen, Kfz-Stellplätzen, Gehwegen und Plätzen. Diese Bereiche weisen eine hohe Versiegelung auf. Da sie jedoch fachmännisch gestaltet wurden, wirken sie sich trotz der hohen Versiegelung positiv auf das Ortsbild von Falkensee aus. Als positive Landschaftselemente können hier neuangelegte Baumpflanzungen und der Teich an der neuen Stadthalle genannt werden.

Das Plangebiet wird im Bereich der Bahnhofstraße und Hansastraße von teilweise geschlossener zwei- bis zu fünfgeschossiger Bebauung (vier Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss) eingerahmt (Höhen bis zu 20 m), so dass das Plangebiet von hier aus schwer einsehbar ist. Die Häuser und Grundstücke werden hier zumeist zum Wohnen, aber auch gewerblich genutzt. Auf den Höfen finden sich Garagen, Nebenanlagen, kleinere Gewerbebauten (Höhe ca. 2-4 m) sowie eine Vielzahl an befestigten Flächen (Beton, -pflaster, -platten, Schotter), Rasen, Rabatten, Grün- und Gehölzflächen. Beidseitig der Straßen verlaufen Gehwege. Als positives Landschaftselement kann hier die lückige Lindenallee an der Bahnhofstraße werden.

Bewertung

Das Plangebiet weist derzeit großflächige Störungen des Landschaftsbildes auf. Vor allem die hohen Gebäude an der Bahnhofstraße, der Hansastraße und im Zentrum sind aufgrund ihrer Größe und Kompaktheit weithin sichtbar und wirken daher negativ in den unbebauten Landschaftsraum des Gutsparks östlich des Plangebiets, mit seinen Grünstrukturen. Des Weiteren entfalten sie, zusammen mit der südlich verlaufenden ICE-Strecke, eine Riegelwirkung.

Als positiv auf das Landschaftsbild wirkend sind vor allem die Grün- und Gehölzflächen im Gutspark östlich und entlang des Schlaggrabens nördlich des Plangebiets zu nennen.

Insgesamt gesehen kann das Plangebiet jedoch als negativ anthropogen vorgeprägt bezeichnet werden.

11.4.2.8 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen, wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutzter Wohn- und Gewerbestandort mit Grünflächen unmittelbar südlich des Stadtzentrums von Falkensee dar.

Schutzwürdige Bebauung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich entlang der Straßen, in erster und stellenweise auch zweiter Reihe, Wohn-, Gewerbe- bzw. Mischbauflächen.

Immissionen

Lärmvorbelastungen gibt es im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen. Laut LaPro fahren auf der Bahnhofstraße mehr als 5.000 Kfz/Tag. Hansastraße und die anderen Straßen weisen geringere Verkehrsmengen (Hansastraße hier jedoch mehr Verkehr als z. B. Straße „Am Gutspark“ oder Scharenbergstraße).

Weitere Lärmvorbelastungen gibt es durch den Kunden- und Lieferverkehr der Gewerbeflächen, durch die südlich des Plangebiets verlaufende ICE-Strecke Berlin-Hamburg (> 50 Züge/ Tag, Geschwindigkeiten bis zum 160 km/h) sowie den Betrieb der Stadthalle.

Erholungsausstattung

Im Plangebiet findet sich keine erholungsrelevante Ausstattung. Das wird hier von der Stadt Falkensee auch nicht angestrebt, da es sich um einen innerstädtischen Bereich mit anderen Prioritäten und Funktionen handelt. Eine touristische Nutzung besteht hier ebenfalls nicht. Zudem handelt es sich hier überwiegend um private Flächen, die nicht ohne weiteres betreten werden dürfen und somit einer touristischen Nutzung entgegenstehen.

Entlang der Straßen verlaufen beidseitig Gehwege, die zum Spaziergehen, Joggen und eingeschränkt auch zum Radfahren genutzt werden.

Die Bahnhofstraße und Hansastraße sind relativ stark verkehrsbelastet, was einer Erholungsnutzung entgegensteht.

Die einzelnen bebauten Grundstücke werden durch aneinandergrenzende Baukörper bzw. Mauern oder Zäune voneinander getrennt, so dass hier ein Passieren nur über die vorhandenen Erschließungswege und Straßen möglich ist. Diese Riegelwirkung wird durch die südlich verlaufende ICE-Strecke noch verstärkt. Ein Passieren ist hier nur über Kfz- und Fußgängertunnel möglich. Erschlossene öffentliche Grünflächen und Spielplätze usw. fehlen.

Es finden sich jedoch Alleen an der Bahnhofstraße und der Hansastraße sowie Baumpflanzungen im Zentrum um die neue Stadthalle.

Als störend wirkende Landschaftselemente können die im Plangebiet vorhandenen drei- bis zu fünfgeschossigen Häuserblocks genannt werden, die weithin sichtbar sind, und vor allem negativ in die unbebauten Bereiche des Plangebiets wirken.

Somit ist insgesamt gesehen ein Betreten bzw. Queren des Plangebiets zu Erholungszwecken nur teilweise möglich. Es liegen jedoch Flächen mit einer dementsprechenden Erholungsausstattung im nördlich (Grünzug am Schlaggraben) und östlich (Gutspark) des Plangebiets vor.

Eine relevante Erholungsausstattung ist außerhalb des Plangebiets in Form des befestigten Radweges der Sympathie auf der Südseite des Schlaggrabens vorhanden, der in NO-SW Richtung verläuft bzw. über zwei Brücken und die Gehwege an der Hansastraße nach Norden hin mit der Ringpromenade verbunden ist.

Als weitere Erholungsfläche kann der Gutspark östlich des Plangebiets bezeichnet werden, der durch Wege und Pfade erschlossen ist und unmittelbar in den Grünzug am Schlaggraben übergeht. Touristische Funktionen besitzen diese Bereiche jedoch bisher augenscheinlich nicht.

Weitere Flächen mit einer Erholungsausstattung finden sich außerhalb des Stadtzentrums im Norden (Falkenhagener See und Neuer See), im Osten (Niederungsbereich am Schlaggraben), im Nordwesten (Bredower und Brieselanger Forst) sowie im Süden (Döberitzer Heide).

Vorhandene Nutzungsansprüche

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen im Plangebiet nur in der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Bewertung

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Derartige Flächen grenzen nördlich (Grünzug am Schlaggraben) und östlich (Gutspark) des Plangebiets an.

Es liegen Trennwirkungen durch die vorhandene Bebauung, Einzäunungen und die südlich verlaufende ICE-Strecke vor.

Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kfz-Verkehr auf den Straßen des Plangebiets und der ICE-Strecke, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken kann.

11.4.2.9 Schutzgut Vegetation/ Tierwelt

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt.

Im Bereich des Plangebiets wäre als potenziell natürliche Vegetation der Kiefern- Traubeneichenwald möglich.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten.

Östlich des Plangebiets befinden im Gutspark 3 Naturdenkmale, die sich wie folgt darstellen:

1 x Eiche (Bezeichnung ND: 0073 B, Am Gutspark neben der Sporthalle)

Restbestand des ehemaligen Gutsparkes von Seegefild, besonders markanter Baum, in der Krone einige Schnittwunden im Starkastbereich durch Kronenpflege, Vitalität II, Alter geschätzt 170 Jahre, Stammumfang: 416, seit 1962 im Kataster

2 x Buche (Bezeichnung ND: 0074 BG, im Gutspark nördlich der Sporthalle).

Restbestand des ehemaligen Gutsparkes von Seegefild; Ortsbild-Prägung, besonders markante Bäume, zwei Bäume, Baum 2 Stammfäule; Vitalität jeweils II, Alter geschätzt 170 Jahre, Stammumfang: 341, 347, seit 1962 im Kataster

Geschützte Biotope finden sich in Form der lückigen Lindenallee (071412 §) an der Bahnhofstraße und Hansastraße (§ 29 BNatSchG) und der Retentionsfläche mit Teich und Schilfröhricht (022111 §) zwischen Schlaggraben und neuer Stadthalle (§ 30 BNatSchG).

Nordöstlich und somit außerhalb des Plangebiets befindet sich ein Brennessel-Schwarzerlenwald (081038 §) am Schlaggraben (§ 30 BNatSchG).

Nördlich in mindestens 1,4 km Entfernung, verläuft die Grenze des LSG Nauen-Brieselang-Krämer (DE 3343-602) sowie nordöstlich in 2,7 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Falkenseer Kuhlake (DE 3444-306).

Nordwestlich in 3 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Heimsche Heide (DE 3444-304) sowie das NSG Bredower Forst (DE 3444-501).

Südlich in ca. 3,5 km Entfernung liegen das NSG, FFH- und SPA-Gebiet Döberitzer Heide (DE 3444-502, DE 3444-303, DE 3444-401) und das LSG Königswald mit Havelseen (DE 3544-601)

Biotoptypen

Das Plangebiet wurde auf Grundlage gemäß Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg (Biotopkartierung Brandenburg -Kartierungsanleitung, Hrsg. Landesumweltamt, 28.2.2017) erfasst. Die Biotoptypen sind im beiliegenden „Bestandsplan“ dargestellt und können wie folgt beschrieben und bewertet werden.

Im Plangebiet finden sich größtenteils intensiv genutzte Siedlungsbiotope und nur kleinflächig auch relativ naturnahe Vegetationsbereiche. Der vorgefundene Vegetationsbestand kann als anthropogen beeinflusst eingestuft werden. Dies ist durch den vorherrschenden Siedlungsscharakter des Plangebiets und der damit verbundenen Überformung begründet. In den Bereichen, in denen der Mensch unmittelbar und ständig die Vegetation beeinflusst, können sich nur wenige Arten entwickeln. Zumeist handelt es sich dabei um wenig spezialisierte Pflanzen („Ubiquisten“).



Bestandsplan mit Fauna (ohne Maßstab)

Insbesondere die regelmäßig und intensiv genutzten Flächen (Siedlungsbereiche, Gärten) weisen nur eine geringe strukturelle und artenbiologische Vielfalt auf. Relativ naturnah sind die nicht bewirtschafteten Ruderal-, Brach- und aufgelassene Graslandflächen sowie die Gehölzbiotope.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG stellen die beiden Retentionsflächen mit Schilf (022111 §) zwischen Parkplatz an der Scharenbergstraße und Schlaggraben dar, dies nach § 30 BNatSchG geschützt ist.

Nach § 29 BNatSchG geschützte Biotope sind die ältere Lindenallee an der Bahnhofstraße (071412 §) und die Neupflanzung einer Lindenallee in der Bahnhofstraße (vor der Stadthalle) bzw. an der Hansastraße (071412 §).

Größere Eingriffe erfolgten in den letzten Jahren vor allem im Zentrum des Areals, da hier die neue Stadthalle (12330) sowie weitere Gebäude (12330/12310, 12200), Plätze (12621), Parkplätze (12643), Straßen (12612) und Gehwege errichtet bzw. angelegt wurden.

Gewerbeflächen (12310), Blockrandbebauung (12231), Einzelhausbebauung (12260), Dorfkern verstädtert (12292)

Hierbei handelt es sich um Flächen des Siedlungsbereichs, die das Plangebiet zu großen Teilen einnehmen.

Als Blockrandbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie teilweise versiegelten Innenhöfen wurden die alten und z. T. durch sanierte und neu errichtete Gebäude ergänzten Siedlungsflächen entlang der Bahnhofstraße und Hansastrasse eingestuft. Hierbei handelt es sich zumeist um Häuser mit zwei- bis fünfgeschossiger Bauweise (4 + ausgebauten Dachgeschoss), die im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden.

Einzelhausbebauung findet sich im Westteil des Plangebiets an der Hansastrasse sowie der Poststraße.

Aufgrund der vorgefundenen Ausprägung und Tierarten sowie vorliegenden Störungen, kann die Wertigkeit dieser Flächen als gering eingeschätzt werden.

Straßen (12612), Stadtplätze (12621), Parkplätze (12643), unbefestigte Wege (12651), Gehwege, Beton- u. Betonpflaster

Hierbei handelt es sich um die asphaltierten Straßen mit Gehwegen, befestigte Plätze und Wege, Parkplätze, sowie unbefestigte Wege im Plangebiet. Die Wertigkeit dieser Flächen kann als sehr gering eingeschätzt werden.

Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (10270)

Bei diesen Flächen handelt es sich um gärtnerische angelegte Grünflächen (Rabatten) im Umfeld der Stadthalle, Europaschule und Bibliothek bzw. kleinere Fläche an der Bahnhof- und Hansastrasse. Es wachsen hier verschiedene Sträucher und Bodendecker usw. Aufgrund der vorgefundenen Ausprägung und Tierarten sowie vorliegenden Störungen, kann die Wertigkeit dieser Flächen als gering eingeschätzt werden.

Aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren frischer Standorte (05132)

Am Zank-Gericke-Weg, der Hansastrasse und der Scharenbergstraße finden sich Bereiche mit aufgelassenem Grasland und Anteilen von Staudenfluren frischer Standorte. Diese Bereiche unterliegen keiner bzw. nur einer unregelmäßigen Nutzung. Aufgrund der innerstädtischen Lage liegen Störungen vor. Stellenweise findet sich Müll.

Aufgrund der vorgefundenen Ausprägung und Tierarten sowie vorliegenden Störungen, kann die Wertigkeit dieser Flächen als gering bis maximal mittel eingeschätzt werden.

Intensivgrasland (051512) und Rasen (05162)

Intensivgrasland findet sich im Bankettbereich der Straße Am Gutspark sowie um den Teich in der Retentionsfläche. Des Weiteren sind Teile der Bankettbereiche von Bahnhofstraße und Hansastrasse damit bestanden.

Intensivgrasland wächst auch innerhalb der unversiegelten Innenhofbereiche, der Gartenflächen sowie der Wohngrundstücke. Die Flächen werden regelmäßig gemäht. Hier wachsen, bis auf wenige krautige Pflanzen, wie Löwenzahn, Ampfer und Klee, ausschließlich Süßgräser. Aufgrund der vorgefundenen Ausprägung und Tierarten sowie vorliegenden Störungen, kann die Wertigkeit dieser Flächen als gering eingeschätzt werden.

Kleingarten (10150)

Zwei kleingartenähnliche Flächen befinden sich in zweiter Reihe zur Poststraße im Südteil des Plangebiets. Es finden sich hier Schuppen, Gartenwege, Rasen, Beete, Obstgehölze, Koniferen usw. Die Flächen sind nur gering versiegelt. Dennoch kann die Wertigkeit, aufgrund der vorgefundenen Ausprägung und Tierarten sowie vorliegenden Störungen, nur als gering bis mittel eingeschätzt werden.

Retentionsfläche mit Teich unbeschattet (02151) und Schilfröhricht (022111 §)

In der Retentionsfläche zwischen Schlaggraben und neuer Stadthalle wurde ein neuer Teich angelegt, der anfallendes Oberflächenwasser aufnimmt und somit regelmäßig Wasser führt. Im Uferbereich des Teiches bzw. fast im gesamten Westteil dieser Fläche wächst Schilf (§ 30 BNatSchG). Die Wertigkeit kann als hoch eingeschätzt werden.

Sportplatz (10171)

Am Nordostrand des Plangebiets befindet sich ein kleiner Teil des Sportplatzes der Europaschule im Plangebiet. Hier finden sich dementsprechende Sportanlagen und intensive Nutzungsformen. Die Wertigkeit ist sehr gering.

Alleen (071411 §/071412 §) und Baumreihen (0714121/071422)

Alleen finden sich an der Bahnhofstraße und der Hansastraße. Sie sind nach § 29 BNatSchG geschützt. Die Wertigkeit ist hoch.

Baumreihen finden sich stellenweise an der Scharenbergstraße. Die Wertigkeit kann als mittel bis hoch eingeschätzt werden.

Hecken (071311/071312/071313)

Hecken finden sich im Plangebiet zumeist als Grundstücksbegrenzungen. Die Höhen schwanken durchschnittlich zwischen 1 und 2 m. Es wachsen hier Liguster, Spirea, Thuja und Zypressen.

Die Wertigkeit dieser Gehölzstrukturen kann, trotz vorhandener Störungen durch Formschnitte, Siedlungstätigkeit und Straßenverkehr, als mittel eingeschätzt werden.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

- Habitatwert
- Natürlichkeit,
- Seltenheit und Gefährdung,
- Ersetzbarkeit.

Habitatwert

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wider. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt. Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

Pflanzen

- Intensität der Nutzung
- Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

Tiere

- Vegetationsstruktur
- Nutzungsintensität
- Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

Habitatwert	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten

Habitatwert	
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

Natürlichkeit

Hier wird die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potenziell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potenziell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen.

Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften	
3 Punkte	Biotope ist Bestandteil der potenziell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotope ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potenziell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotope ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten und Strukturen

Seltenheit und Gefährdung

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.

Seltenheit und Gefährdung	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/ gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer) Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/ nicht gefährdet

Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann.

In Anlehnung an Blab (1993) wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	Regenerierbarkeit	Beispielstrukturen
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10-50 Jahre, bedingt regenerierbar/ ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/ Windschutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre, gut regenerierbar/ ersetzbar	Einjährigengesellschaften, kurzlebige Ruderalgesellschaften, schnellwachsende Gehölze

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten-Biotopschutz. Je höher die Punktsumme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

Punktzahl	Biotopwert
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
< 5 Punkte	sehr geringer Biotopwert

Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet und angrenzender Umgebung

Biotop-code	Beschreibung	Habitat-wert	Natürlich-keit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbar-keit	Biotopwert gesamt
<u>021222 §</u>	<u>Schilfröhricht</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>8 hoch</u>
<u>02151</u>	<u>Teich beschattet</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>8 hoch</u>
<u>05132</u>	<u>Aufgelassenes Grasland</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>6 mittel</u>
<u>051512</u>	<u>Intensivgrasland, arten-arm</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1s</u>	<u>5 gering</u>
<u>05162</u>	<u>Rasen, artenarm</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>5 gering</u>
<u>071311</u> <u>071321</u> <u>071313</u>	<u>Hecken/ Windschutzstrei-fen</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1-2</u>	<u>6-7 gering bis mittel</u>
<u>071412 §</u>	<u>Allée lückig</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>10 hoch</u>
<u>071421</u>	<u>Baumreihe</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2-3</u>	<u>7-8 mittel bis hoch</u>
<u>10150</u>	<u>Kleingarten</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1-2</u>	<u>6-7 gering bis mittel</u>
<u>10171</u>	<u>Sportplatz</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4 sehr gering</u>
<u>12231</u>	<u>Blockrandbebauung mit teilweise versiegelten Innenhöfen</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4 sehr gering</u>
<u>12260</u>	<u>Einzelhausbebauung</u>	<u>1</u>	<u>1-2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>5-6 gering bis mittel</u>
<u>12310</u>	<u>Gewerbeflächen</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4 sehr gering</u>
<u>12612</u>	<u>Straße, vollversiegelt</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4 sehr gering</u>
<u>12643</u>	<u>Parkplatz, versiegelt</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>5 sehr gering</u>
<u>12654</u>	<u>Weg, vollversiegelt</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4 sehr gering</u>

Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebiets. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

d	verbreitet und über weite Strecken dominant
v/d	verbreitet, aber nur stellenweise dominant
v	verbreitet
z/d	zerstreut und stellenweise dominant
z	zerstreut
s	selten

Feuchtezahl F (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starktrochniszeiger
- 3 Trochniszeiger
- 5 Frischezeiger
- 7 Feuchtezeiger
- 9 Nässezeiger
- ~ Zeiger für starke Wechsel (z. B. 7~: Wechselfeuchte)
- = Überschwemmungszeiger
- x indifferentes Verhalten

Reaktionszahl R (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starksäurezeiger
- 3 Säurezeiger
- 5 Mäßigsäurezeiger
- 7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
- 9 Basen- und Kalkzeiger
- x indifferentes Verhalten

Stickstoffzahl N (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 stickstoffärmste Standorte anzeigend
- 3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
- 5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener
- 7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
- 8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
- 9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
- x indifferentes Verhalten

Vegetationskundliche Kartierung

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Ackerschachtelhalm (<i>Equisetum pratense</i>)	-	6	7	2	-
Ackerhundskamille (<i>Anthemis arvensis</i>)	Chenopodietea	4	6	6	-
Acker-Kratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	7	Lehmanzeiger
Ackerwinde (<i>Convolvulus arvensis</i>)	Agropyreta	4	7	x	-
Ästiger Igelkolben (<i>Sparganium erectum</i>)	Phragmitetea	10	7	7	Stickstoffzeiger
Beifuss (<i>Artemisia vulgaris</i>)	Artemisieten	6	x	8	-
Breitwegerich (<i>Plantago major</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	7	7	Frischezeiger
Echte Kamille (<i>Chamomilla recutita</i>)	Stellarietea mediae	-	-	-	-
Einjähriges Rispengras (<i>Poa annua</i>)	-	x	8	-	-
Gefleckter Schierling (<i>Conium maculatum</i>)	Artemisietea	6~	x	8	Stickstoffzeiger
Gefleckte Taubnessel (<i>Lamium maculatum</i>)	Artemisieten	6	7	8	-
Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	7	7	-
Grasstermiere (<i>Stellaria graminea</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	4	3	Frischezeiger
Große Brennessel (<i>Urtica dioica</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	7	8	-
Große Pimpinelle (<i>Pimpinella major</i>)	Artemisietea	5	7	7	Frischezeiger
Grasstermiere (<i>Stellaria graminea</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	4	3	Frischezeiger
Habichtskraut (<i>Hieracium lachenalii</i>)	Artemisietea	4	4	2	-
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	Artemisietea	5	x	6	Frischezeiger
Inkarnatklée (<i>Trifolium incarnatum</i>)	-	-	-	-	-
Kanadische Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>)	Artemisieten	5	8	8	Frischezeiger
Kletten-Kerbel (<i>Torilis japonica</i>)	Artemisieten	x	x	6	-
Knautgras (<i>Dactylus glomerata</i>)	-	5	x	6	-
Habichtskraut (<i>Hieracium lachenalii</i>)	Artemisieten	4	4	2	-
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	Artemisieten	5	x	6	Frischezeiger
Krauser Ampfer (<i>Rumex crispus</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	7~	x	5	Wechselfeuchte
Landreitgras (<i>Calamagrostis epigejos</i>)	-	x~	x	6	-
Lichtnelke (<i>Silene alba</i>)	-	4~	7	4	-
Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	7	Frischezeiger
Quecke (<i>Agropyron repens</i>)	Chenopodietea	x~	x	7	-
Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>)	Artemisietea	5	8	5	Frischezeiger
Rotstraußgras (<i>Agrostis capillaris</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	4	4	-
Rotklée (<i>Trifolium pratense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	x	-
Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	6	x	-
Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	6	-
Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Schafschwingel (<i>Festuca ovina</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	3	1	-

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Scharfer Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	x	x	-
Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	-	x	x	x	-
Segge (<i>Carex spec.</i>)	Scheuchzerio-Caricetea nigrae	9	8	2	Nässezeiger
Stumpfbblätteriger Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>)	Artemisieten	6	x	9	Stickstoffzeiger
Sumpfschachtelhalm (<i>Equisetum palustre</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	8	x	3	-
Sumpf-Vergißmeinnicht (<i>Myosotis palustris</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	8~	x	5	-
Vogelsternmiere (<i>Stellaria media</i>)	Chenopodietea	x	7	8	Stickstoffzeiger
Gemeine Vogelwicke (<i>Vicia cracca</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	x	Frischezeiger
Wasserkresse (<i>Rorippa amphibia</i>)	Phragmitetea	10	7	8	Nässezeiger
Wegrauke (<i>Sisymbrium officinale</i>)	Artemisieten	4	x	7	-
Weißklee (<i>Trifolium repens</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	6	6	Frischezeiger
Wiesenlieschgras (<i>Phleum pratense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Wiesenrispengras (<i>Poa pratensis</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Wiesensauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	6	-
Wiesenschafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Wiesenschwingel (<i>Festuca pratensis</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	x	6	-
Wilde Möhre (<i>Daucus carota</i>)	Artemisietea	4	x	4	-

Die o. g. Auflistung der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der „Roten Liste Brandenburgs“ vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht. Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) sowie Artemisieten (Krautige Vegetation oft gestörter Plätze) zuzuordnen. Die dargestellten Klassifizierungen zeigen den relativ starken anthropogenen Einfluss bzw. die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung und Siedlungstätigkeit im Plangebiet auf.

Gehölze

Die Stadt Falkensee hat eine eigene Baumschutzsatzung (vom 28.9.2016), die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie auf Bereiche mit einem B-Plan (§ 30 BauGB) anwendbar ist. Da es sich beim Plangebiet um einen B-Plan handelt, gilt somit die Baumschutzsatzung und ist bei Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

Fauna

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Somit wurden vom Büro für Umweltplanungen im Jahr 2017 Kartierungen im B-Plangebiet mit angrenzender Umgebung vorgenommen, die im Jahr 2019 nochmals überprüft wurden und an den folgenden Terminen stattfanden:

6.5.2017, 13.00-15.00 Uhr	9.6.2017, 16.15-18.15 Uhr
13.5.2017, 06.45-09.45 Uhr	16.6.2017, 10.00-14.00 Uhr
19.5.2017, 10.45-13.45 Uhr	13.7.2017, 09.00-12.15 Uhr
24.5.2017, 05.00-06.15 Uhr	20.6.2019, 04.45-10.30 Uhr
2.6.2017, 07.15-10.15 Uhr	8.7.2019, 16.45-21.30 Uhr

Vögel

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (Jenoptem, 10 x 50 W). Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Revierrmittelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten wurden punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tageskarte wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen,

dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden (BIBBY et al., 1995). Dabei wurden 5 Angaben unterschieden:

- Brutvogel (Bv, besetztes Nest mit Eiern oder Jungen; frische Eierschalen; Altvögel tragen Futter oder Kotballen; u. a.)
- Brutverdacht (V, Nestbau, Angst- und Warnverhalten, Balz, Territorialverhalten, Beobachtung eines Paares im typischen Nisthabitat zur Brutzeit u. a.)
- Nahrungsgast (NG, Vogelart wurde nur zur Nahrungsaufnahme beobachtet).
- Singwarte (S, Vogelart sitzt singend auf erhöhter Position)
- Durchflug (D, Vogelart überfliegt das Gelände in eine bestimmte Richtung)

Desweiteren erfolgte eine Unterteilung der Vögel in Arten mit dauerhaften bzw. jährlich wechselnden Niststätten.

Da es sich bei den Flächen des Plangebiets überwiegend um abgeschlossene Privatgrundstücke handelte, die nicht alle betreten werden konnten, erfolgten die Beobachtungen im Siedlungsbereich von den Grundstücksgrenzen bzw. Zäunen aus, so dass eventuell nicht alle Brutplätze punktuell genau erfasst werden konnten.

Rast- und Zugvögel konnten im Plangebiet und seinem angrenzenden Umfeld nicht beobachtet werden. Aufgrund der vielfachen Störungen durch den Straßenverkehr, Anwohner, Spaziergänger, Radfahrer, Besucher des Einkaufszentrums und der Läden, dem teilweise vorhandenen gewerblichen Betrieb, ist das auch nicht weiter verwunderlich.

Dauerhafte Niststätten

Vogelart/ Status	Lateini- scher Name	Nes- tsta- ndo- rt	Nach § 44 (1) BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflan- zungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSchG	Brut zeit	RL D	RL Bb g	B Ar t Sc hV	E G V S R L	FO
<u>Bachstelze</u> (Bv)	<u>Motacilla</u> <u>alba</u>	<u>N, H,</u> <u>B</u>	<u>2a</u>	<u>3</u>	=	<u>A04-</u> <u>M08</u>	=	=	=	<u>±</u>	<u>U</u>
<u>Blaumeise</u> (Bv)	<u>Parus cae-</u> <u>ruleus</u>	<u>H</u>	<u>2a</u>	<u>3</u>	=	<u>M03-</u> <u>A08</u>	=	=	=	=	<u>PG/</u> <u>U</u>
<u>Buntspecht</u> (Bv, Ng)	<u>Dendroco-</u> <u>pus major</u>	<u>H</u>	<u>2a</u>	<u>3</u>	=	<u>E02-</u> <u>A08</u>	=	=	=	<u>±</u>	<u>U</u>
<u>Gartenbaum-</u> <u>läufer (Bv)</u>	<u>Certhia</u> <u>brachyda-</u> <u>ctyla</u>	<u>F, N</u>	<u>2a</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>E03-</u> <u>A08</u>	=	=	=	=	<u>U</u>
<u>Hausrot-</u> <u>schwanz (Bv)</u>	<u>Phoenicu-</u> <u>rus</u> <u>ochruros</u>	<u>N</u>	<u>2a</u>	<u>3</u>	=	<u>M03</u> <u>A-09</u>	=	=	=	=	<u>PG/</u> <u>U</u>
<u>Haussperling</u> (BV, Ng)	<u>Passer do-</u> <u>mesticus</u>	<u>H, F</u>	<u>2a</u>	<u>3</u>	=	<u>E03-</u> <u>A09</u>	=	=	=	=	<u>PG/</u> <u>U</u>
<u>Kleiber (Bv)</u>	<u>Sitta euro-</u> <u>paea</u>	<u>H</u>	<u>2a</u>	<u>3</u>	=	<u>A03-</u> <u>A08</u>	=	=	=	<u>±</u>	<u>U</u>
<u>Kohlmeise</u> (Bv)	<u>Parus ma-</u> <u>jor</u>	<u>H</u>	<u>2a</u>	<u>3</u>	=	<u>M03-</u> <u>A08</u>	=	=	=	=	<u>PG/</u> <u>U</u>
<u>Mauersegler</u> (Df)	<u>Apus apus</u>	<u>H</u>	<u>1, 3</u>	<u>2</u>	=	<u>E04-</u> <u>E09</u>	=	=	=	=	<u>U</u>

Vogelart/ Status	Lateini- scher Name	Nes tsta ndo rt	Nach § 44 (1) BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflan- zungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSchG	Brut zeit	RL D	RL Bb g	B Ar t Sc hV	E G V S R L	FO
<u>Mehl- schwalbe (Bv)</u>	<u>Delichon urbica</u>	<u>F</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>:</u>	<u>M04- A09</u>	<u>3</u>	<u>:</u>	<u>:</u>	<u>+</u>	<u>U</u>
<u>Star (Bv, Ng)</u>	<u>Sturnus vulgaris</u>	<u>H</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>X</u>	<u>E02- A08</u>	<u>3</u>	<u>:</u>	<u>:</u>	<u>+</u>	<u>PG/ U</u>
<u>Trauer- schnäpper (Bv)</u>	<u>Ficedula hypoleuca</u>	<u>H</u>	<u>2a</u>	<u>3</u>	<u>:</u>	<u>M04- M08</u>	<u>3</u>	<u>:</u>	<u>:</u>	<u>:</u>	<u>U</u>
<u>Turmfalke (Df)</u>	<u>Falco tin- nunculus</u>	<u>F, N</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>:</u>	<u>E03- E08</u>	<u>:</u>	<u>3</u>	<u>:</u>	<u>+</u>	<u>U</u>

Die o. g. Vögel sind dafür bekannt, dass sie überwiegend ihre Niststätte dauerhaft, d. h. über Jahre hinweg, nutzen. Dennoch kann auch hier ein Wechsel erfolgen.

Jährlich wechselnde Niststätten:

Vogelart	Lateini- scher Name	Ne stst an- d- ort	Nach § 44 (1) BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflan- zungsstätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSchG	Brut- zeit	R L D	RL Bb g	B Ar t Sc hV	E G V S R L	FO
Amsel (Bv)	Turdus me- rula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	-	PG/ U
Buchfink (Bv)	Fringilla co- elebs	F	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	PG/ U
Braunkehl- chen (Bv)	Saxicola rubetra	B	1	1	-	A04- E08	2	2	+	+	U
Dorngrasmü- cke (Bv)	Sylvia communis	F, B	1	1	-	E04- E08	-	V	-	+	U
Feldlerche (Bv)	Alauda ar- vensis	B	1	1	-	A04- M08	3	3	-	+	U
Gartengras- mücke (Bv)	Sylvia borin	F	1	1	-	E04- E08	-	-	-	+	U
Gartenrot- schwanz (Bv)	Phoenicu- rus phoeni- curus	H, N	1	1	-	M04- E08	-	-	-	+	U
Girlitz (S)	Serinus se- rinus	F	1	1	-	M03- E08	-	V	-	-	U
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	-	PG/ U
Heckenbrau- nelle (Bv)	Prunella modularis	F	1	1	-	A04- A09	-	-	-	+	U
Klappergras- mücke (Bv)	Sylvia cur- ruca	F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	-	U

Vogelart	Lateini- scher Name	Ne stst an- d- ort	Nach § 44 (1) BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflan- zungsstätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSchG	Brut- zeit	R L D	RL Bb g	B Ar t Sc hV	E G V S R L	FO
Mönchsgrasm ücke (Bv)	Sylvia atri- capilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	PG/ U
Nachtigall (Bv)	Luscinia megarhyn- chos	B, F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Bv, Ng)	Corvus cor- one cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	-	U
Ringeltaube (Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	U
Rotkehlchen (Bv)	Erithacus rubecula	B, N	1	1		E03- A09	-	-	-	-	PG/ U
Singdrossel (Bv)	Turdus phil- omelos	F	1, 3	1	-	M03- A09	-	-	-	+	U
Stockente (BV, Ng)	Anas platyrhyn- chos	B, F, NF	1	1	X	E03- M08	-	-	-	-	PG/ U
Sumpfrohr- sänger (Bv)	Acrocepha- lus palustris	F	1	1	-	A05- A09	-	-	-	-	PG
Zaunkönig (Bv, V)	Troglodytes roglodytes	F, N	1	1	-	E03- A08	-	-	-	+	PG/ U
Zilp Zalp (Bv)	Phyllosco- pus collybita	B	1	1		A04- M08	-	-	-	+	PG/ U

Legende

RLD: Rote Liste Deutschland (2021), RLBB: Rote Liste Brandenburg (2019), BArtSchV: + = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet, EU-VSchRL: + = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet

Status: BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast/ Überwinterer, DZ = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug

Rote Liste: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = Art mit geographischer Restriktion, V = Vorwarnliste, u = unregelmäßig brütende Arten

Fundort (FO): T: Trassenbereich, U: Umgebungsbereich Trasse im Plangebiet

Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

1 = Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz, 2 = i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, 3 = i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, 4 = Nest und Brutrevier, 5 = Balzplatz, § = zusätzlich Horstschutz nach BNatSchG

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode, 2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte, 3 = mit der Aufgabe des Reviers, 4 = fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers, Wx = nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

Fortpflanzungsperiode

A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)

Vorkommen in B

Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

Avifauna im Plangebiet

Die genauen Brutplätze bzw. Beobachtungsstandorte der o. g. Vogelarten werden im „Bestandsplan mit Fauna“ dargestellt. Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 14 Vogelarten festgestellt, von denen 13 Arten Brutvögel waren und die sich wie folgt darstellen:

Die **Amsel** wurde 3 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren war sie 16 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Diese Reviere und Brutplätze lagen außerhalb des Plangebiets.

Die **Blaumeise** wurde 2 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren war sie 9 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Diese Reviere und Brutplätze lagen außerhalb des Plangebiets.

Der **Buchfink** wurde 1 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Des Weiteren war sie 10 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung.

Der **Grünfink** wurde 3 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren war er 10 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Diese Reviere und Brutplätze lagen außerhalb des Plangebiets.

Der **Hausrotschwanz** wurde 2 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren war er 2 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Diese Reviere und Brutplätze lagen außerhalb des Plangebiets.

Der **Haussperling** wurde 13 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren war er 51 x Brutvogel und 2 x Nahrungsgast in der angrenzenden Umgebung. Diese Reviere und Brutplätze lagen außerhalb des Plangebiets.

Die **Kohlmeise** wurde 2 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren war sie 15 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Revier und Brutplatz lagen außerhalb des Plangebiets.

Die **Mönchsgrasmücke** wurde 3 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren war sie 13 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Diese Reviere und Brutplätze lagen außerhalb des Plangebiets.

Das **Rotkehlchen** wurde 1 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren war es 11 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Revier und Brutplatz lagen außerhalb des Plangebiets.

Die **Stockente** war 12 x Nahrungsgast im Teich in der Retentionsfläche. Die Reviere und Brutplätze dieser Exemplare lagen außerhalb des Plangebiets.

Der **Sumpfrohrsänger** wurde 1 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung.

Der **Star** wurde 2 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren war der Star 12 x Brutvogel und 7 x Nahrungsgast in der angrenzenden Umgebung. Diese Reviere und Brutplätze lagen außerhalb des Plangebiets.

Der **Zaunkönig** wurde 1 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Des Weiteren war er 5 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz bzw. Brutverdachtsstandort mit Umgebung.

Der **Zilp Zalp** wurde 1 x als Brutvogel im Plangebiet kartiert. Des Weiteren war er 5 x Brutvogel in der angrenzenden Umgebung. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung.

Bewertung

Von den im Plangebiet kartierten Vogelarten, steht nur der Star (RL BRD 3) in der Roten Liste der BRD.

Die anderen im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten werden nicht in der Roten Liste der BRD oder des Landes Brandenburg aufgeführt.

Alle o. g. vorgefundenen Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen des Siedlungsbereichs und werden allgemein als 'verbreitet' bezeichnet bzw. sind für diese Region als ortstypisch anzusehen.

Alle vorgefundenen Vogelarten sind dafür bekannt, dass sie Störungen tolerieren und sich auf derartig belastete Biotope angepasst haben.

Avifauna in der angrenzenden Umgebung des Plangebiets

Im Umfeld des Plangebiets wurde ein Teil der schon o. g. Vogelarten als Brutvögel kartiert. Zusätzlich wurden außerhalb folgende, nicht im Plangebiet vorhandene Arten kartiert:

Die **Bachstelze** wurde 3 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Reviere und Brutplätze lagen außerhalb des Plangebiets.

Das **Braunkehlchen** wurde 1 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Der **Buntspecht** wurde 1 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung. Des Weiteren wurde er 1 x als Nahrungsgast beobachtet. Brutplatz und Revier dieses Exemplars lagen außerhalb des Plangebiets.

Der **Gartenbaumläufer** wurde 1 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung.

Die **Gartengrasgrasmücke** wurde 2 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung.

Der **Gartenrotschwanz** wurde 3 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit Umgebung.

Der **Girlitz** wurde 1 x singend außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplatz und Revier dieses Exemplars lagen außerhalb des Plangebiets.

Die **Dorngrasmücke** wurde 1 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Die **Feldlerche** wurde 2 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Die **Heckenbraunelle** wurde 1 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Revier und Brutplatz lagen außerhalb des Plangebiets.

Die **Klappergrasmücke** wurde 2 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Revier und Brutplatz lagen außerhalb des Plangebiets.

Der **Kleiber** wurde 1 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Revier und Brutplatz lagen außerhalb des Plangebiets.

Der **Mauersegler** wurde 12 x beim Durchflug der Poststraße außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Die Mehlschwalbe wurde 5 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Des Weiteren wurden 9 alte Mehlschwalbennester außerhalb des Plangebiets festgestellt. Alle Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Die Nachtigall wurde 3 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Die Nebelkrähe wurde 1 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Die Ringeltaube wurde 6 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Die Singdrossel wurde 2 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Die Stockente wurde 1 x als Brutvogel wurde 2 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Der Sumpfrohrsänger wurde 1 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Der Trauerschnäpper wurde 1 x als Brutvogel außerhalb des Plangebiets kartiert. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Der Turmfalke wurde 1 x südlich des Plangebiets beim Durchflug in SO-NW Richtung beobachtet. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Bewertung

Von den nur außerhalb des Plangebiets angetroffenen Brutvogelarten sind Braunkehlchen (RL D 3, RL Bbg 2), Feldlerche (RL D 3, RL Bbg 3), Mehlschwalbe (RL D V), Trauerschnäpper (RL BRD 3) geschützt nach Roter Liste der BRD bzw. Brandenburgs.

Wertvolle Bereiche in der angrenzenden Umgebung des Plangebiets sind die Gehölzstrukturen im Bereich der Schlaggrabenniederung sowie im Bereich der nordöstlich angrenzenden Grünlandflächen (Offenlandarten). Die umliegenden Siedlungsflächen weisen ähnliche Strukturen und Störungen wie das Plangebiet aus, so dass sie nur für Vogelarten des Siedlungsbereiches gewisse Potentiale bieten.

Rast- und Zugvögel

Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung. Da es keine dementsprechenden Strukturen aufweist, einer intensiven Nutzung unterliegt und sich innerhalb des Stadtzentrums von Falkensee befindet. Zudem liegt es an der vielbefahrenen Bahnhofstraße (Ostgrenze Plangebiet) und ca. 60 m nördlich der ICE-Strecke Berlin-Hamburg.

Säugetiere

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Siedlungsbereich sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Säugetiere (z. B. Steinmarder, Eichhörnchen) ein Quartier bieten. Innerhalb des Plangebiets wurden an den Kartierungstagen keine Säugetiere vorgefunden.

Fledermäuse

Fledermäuse wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Siedlungsbereich sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Fledermäuse (streng geschützt) ein Quartier bieten. Vorhandene Gebäude konnten nicht betreten werden bzw. eine Recherche ergab keine Hinweise. Auch im Landschaftsplan der Stadt Falkensee werden keine derartigen Vorkommen erwähnt, was jedoch nicht heißt, dass Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden können, was bei Bau- oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden bzw. Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen zu beachten ist.

Amphibien/ Reptilien

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im B-Plangebiet zumindest mit der Erdkröte (*Bufo bufo*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH Anhang 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) gerechnet werden kann.

Des Weiteren sind Grünfrösche (*Rana lessonae* bzw. *esculenta*, RL3 Bbg, Anhang IV FFH-Richtlinie), Ringelnatter (*Natrix natrix*, BArtSchV Anhang 1, streng und besonders geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3, zumindest potentiell mögliche Arten innerhalb Plangebiets.

Dementsprechend wurde das Plangebiet mehrmals bei sonnigen Temperaturen (>15°C) zu unterschiedlichen Tageszeiten abgesucht. Es wurde hier die relevanten Bereiche im Plangebiet (aufgelassene Strukturen, Strukturen um Gebäude und Gehölze, Gutsark, Gewässer mit Randbereichen usw.) streifenförmig abgesucht.

An den Kartierungstagen wurden im Plangebiet nur im Teich in der Retentionsfläche 20 Teichfrösche bzw. nördlich des Plangebiets im Schlaggraben 7 Teichfrösche kartiert.

Weitere Amphibien oder Reptilien wurden im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorgefunden.

Bewertung

Teichfrösche kommen in der Region sehr häufig und flächendeckend vor. Sie sind an fast jedem Gewässer im Bereich des Havelländischen Luchs zu finden, in dem die Stadt Falkensee liegt. Beeinträchtigungen entstehen hier vor allem in Form der jährlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten.

Insekten

Käfer

Innerhalb des Plangebiets wurde als xylobionte Käferart der Schwarzglänzende Schnellläufer (*Harpalus latus*) festgestellt. Diese Art ist nicht geschützt. Als weitere Käfer fanden sich Marienkäfer (Coccinellidae), Maikäfer (*Melolontha melolontha*), Gartenlaubkäfer (*Phyllopertha horticola*), Gemeiner Mistkäfer (*Geotrupes stercorarius*), Feuerwanze (*Pyrrhocoris apterus*), Grünrüssler (*Phyllobius*), Malachitenkäfer (*Malachius aeneus*), Rapsglanzkäfer (*Meligethes aeneus*) und Soldatenkäfer (*Cantharis fusca*).

Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Desweiteren wurden die im Plangebiet vorhandenen Altbäume, die als Brutbäume für Käfer infrage kommen könnten, zielgerichtet auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) und Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1), untersucht.

Die Bäume und hier besonders die Stammfüße wurden auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschlupflöcher der Imagines untersucht. Desweiteren wurden Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o. g. Käfer begutachtet bzw. es wurde versucht über Lockstoffe (Aprikosenmarmelade), die in ca. 2 m Höhe an den jeweiligen Baumstamm geschmiert wurde, die Käfer anzulocken. Es konnten jedoch keine der drei o. g. Arten festgestellt werden.

Schmetterlinge

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*),

Damenbrett (*Melanargia galathea*), Landkärtchen (*Araschnia levana*), Tagpfauenauge (*Inachis io*), vorgefunden.

Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Heuschrecken

Während der Kartierungen wurden auch die vorhandenen Heuschrecken im Plangebiet kartiert. In den aufgelassenen Strukturen wurden der Gemeine Grashüpfer (*Chortippus buttulus*) und das Grüne Heupferd (*Tettigonia viridissima*), festgestellt, die nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt sind.

Schnecken

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Bernsteinschnecke (*Succinea putris*), Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*) und Weinbergschnecke (*Helix pomatia*), vorgefunden. Bernstein- und Hainschnirkelschnecke sind nicht geschützt. Die Weinbergschnecke ist nach BNatSchG (Status b) und BArtSchV Anhang 1, geschützt.

Spinnen

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Weberknecht (*Opilio parietinus*), Sechsaugenspinne (*Segestria senoculata*) und Gemeine Kreuzspinne (*Araneus diadematus*) kartiert. Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Hautflügler

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Wespen (*Paravespula germanica*), Hornissen (*Vespa crabro*) und Gartenhummer (*Bombus hortorum*) fliegend gesichtet. Gartenhummer (wie alle Hummerarten) und Hornisse sind nach BNatSchG, Anhang B, geschützt. Nester dieser Arten wurden jedoch nicht gefunden. Da die Gebäude jedoch nicht untersucht werden konnten, können eventuelle hier Vorkommen nicht ausgeschlossen werden, was bei Bau- oder Abrissmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden zu beachten ist.

Bewertung

Bei den innerhalb des Plangebiets vorgefundenen Insekten handelt es sich, bis auf Hornisse, Gartenhummer und Weinbergschnecke um Arten, die in der Region häufig vorkommen und die nicht nach Roter Liste usw. geschützt sind. Geschützte Lebensstätten von Hornisse und Gartenhummer wurden jedoch an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht gefunden.

Die Weinbergschnecke wurde punktuell vorgefunden. Erdgruben mit Eiern der Art wurden jedoch nicht vorgefunden.

11.4.2.10 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Umgebung finden sich als Baudenkmale die Denkmale „Tierplastik Pelikane“ und „Wandgestaltung in der Grundschule“ Am Guts- park 5.

Das Plangebiet wird teilweise durch das Bodendenkmal Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit (OBJ-Dok.-Nr. 50014) überlagert.

Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Als historische Wegeverbindung gilt die Bahnhofstraße.

Von besonderem kulturhistorischen Wert und Interesse sind sogenannte Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen. Der Wert ist deshalb so hoch, da sie Zeugen ehemaliger Nutzungsformen sind und der Reaktivierung alter, in Baumschulen nicht mehr kultivierter Obstsorten dienen. Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Streuobstwiese gefunden.

11.4.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die derzeitige intensive Nutzung des Plangebiets die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Mensch

Intensiv genutzter Standort im Stadtgebiet von Falkensee ⇒ vorhandene Lärmbeeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Umgebung durch Straßenverkehr, Wohn- und Gewerbenutzung ⇒ geringe Erholungseignung da Möglichkeiten stark eingeschränkt sind (schlechte Begehbarkeit, Privatgrundstücke, nur teilweise touristische Erschließung im Plangebiet)

Schutzgut Tierwelt

Vorhandene anthropogene Prägung des Geländes durch Siedlungstätigkeit und Verkehr ⇒ somit vorgeprägte Biotopstrukturen

Schutzgut Pflanzen

Vorhandene Vegetation mit Grasland, Stauden, Gehölzen und parkartigen Strukturen ⇒ Dominanz nitrophiler Arten ⇒ dementsprechende Vegetationsausbildung ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften

Schutzgut Boden

Bodenversiegelung und großflächige vorhandene anthropogene Vorprägung durch intensive Siedlungsnutzung ⇒ somit Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Versiegelung, Überprägung (Aufschüttung) und Auskoffnung ⇒ durch Vollversiegelung und Überprägung beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Bereich der Bebauung, gering beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Bereich der unbebauten Flächen, jedoch mögliche Einlagerung von Nähr- und Schadstoffen aufgrund der jahrzehntelangen Siedlungstätigkeit

Schutzgut Wasser

Nähr- und Schadstoffeinträge ⇒ Nähr- und Schadstoffanreicherung in Boden und Grundwasser ⇒ Beeinflussung der Wasserqualität ⇒ Veränderung der Standortfaktoren ⇒ Verschiebung des natürlichen Artenspektrums in Richtung stickstoffliebender Pflanzen

Schutzgut Klima/ Luft

Versiegelung im überwiegenden Teil des Plangebiets, Hauptwindrichtung West/ Südwest ⇒ relativ hohe Aufheizung da Lage innerhalb des Siedlungsbereiches

Schutzgut Landschaft

Negative Beeinträchtigungen durch Gebäude, Siedlungs- und Verkehrsflächen usw., jedoch mehr oder weniger starke Sichteinschränkung durch Gehölze, größtenteils Einzäunung von Flächen da Privatgrundstücke und somit eingeschränkte Begehbarkeit ⇒ obwohl im Ostteil vorhanden fehlende bzw. nur geringe Erlebbarkeit der besonderen Eigenart der Landschaft da durch Bebauung, Trennwirkungen und Straßenverkehr stark eingeschränkt.

11.4.2.12 Flächenbilanz

Insgesamt liegen im Plangebiet folgende Bestands-Flächengrößen des rechtskräftigen B-Plans aus dem Jahr 2009 vor:

	Rechtskräftiger Plan 2009		
	Fläche in m ²	GRZ (inkl. Überschreitung)	GF in m ²
Baugebiet			

	Rechtskräftiger Plan 2009		
	Fläche in m ²	GRZ (inkl. Überschreitung)	GF in m ²
<u>alt MI 2/ neu MI 2</u>	<u>6.494</u>	<u>0,6 (0,8)</u>	<u>5.195</u>
<u>neu MU 1</u>			
<u>alt MI 3/ neu MI 3</u>	<u>5.550</u>	<u>0,6 (0,8)</u>	<u>4.440</u>
<u>alt MI 4</u>	<u>6.644</u>	<u>0,6 (0,8)</u>	<u>5.315</u>
<u>neu MU 2</u>			
<u>neu MU 3</u>			
<u>alt MI 5/ neu MU 4</u>	<u>3.868</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>3.094</u>
<u>alt MI 6/ neu MU 5</u>	<u>3.042</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>2.434</u>
<u>alt MI 7/ neu MU 6</u>	<u>6.652</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>5.322</u>
<u>alt/neu MK 1</u>	<u>4.600</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>3.680</u>
<u>alt/neu MK 2</u>	<u>5.171</u>	<u>0,8 (1,0)</u>	<u>5.171</u>
<u>Zwischensumme</u>	<u>42.021</u>		<u>34.651</u>
<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u>			
<u>Campushalle (G1)</u>			
<u>Bibliothek (G2)</u>	<u>16.423</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>13.138</u>
<u>Musikschule (G3)</u>			
<u>Zwischensumme</u>	<u>16.423</u>		<u>13.138</u>
<u>Summe</u>	<u>58.444</u>		<u>47.789</u>
<u>Verkehrsflächen</u>			
<u>- Verkehrsflächen</u>	<u>14.287</u>		
<u>- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</u>	<u>8.474</u>		
<u>Zwischensumme</u>	<u>22.761</u>		
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>3.556</u>		
<u>Retentionsflächen</u>	<u>0</u>		
<u>Zwischensumme</u>	<u>3.556</u>		
<u>Summe</u>	<u>26.317</u>		
<u>Summe</u>	<u>84.761</u>		

11.5 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Schutzgut Fläche

Die Fläche des Plangebiets ist, aufgrund der Lage im Zentrum von Falkensee, großflächig anthropogen beeinträchtigt, so dass hier je nach Größe der Versiegelung und Intensität der Nutzung eine mehr oder weniger starke Vorbelastung besteht.

Aufgrund der angrenzenden Straßen, der Bahn, Parkplätzen, Campushalle, Europaschule und Kita, sind weitere Vorbelastungen in Form von Verlärmung vorhanden. Aufgrund dieser zentralen Lage und vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist großflächige Beeinträchtigungen in Form von Versiegelung und Verdichtung auf. Aufgrund der Talsande und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach HVE als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

Schutzgut Wasser

Die Grundwassergleiche des Hauptgrundwasserleiters liegt im Plangebiet bei 29-30 m. ü. NHN in einem Bereich mit ungespanntem Grundwasser (Geologischer Atlas von Berlin, 2006).

Bodensondierungen im hinteren Gutsparkbereich (zwischen Hortgebäude/ Schulgebäude und Schlaggraben sowie zwischen Kleintierzüchterverein/ Kita am Gutspark und Schlaggraben) ergaben gemessene Grundwasserflurstände von 0,88 m bis 1,45 m u. GOK. In Grabennähe besteht eine hydraulische Wechselbeziehung des Grundwassers mit dem Schlaggraben. Es ist damit zu rechnen, dass in niederschlagsreichen Jahreszeiten (z. B. im Frühjahr) in den untersuchten Bereichen der Grundwasserstand über dem Geländeniveau liegt (MARKAU, 2002 und 2006).

Die sandigen Deckschichten des Grundwassers mit ihrem relativ geringen Anteil bindiger Bindungen in der Versickerungszone (< 20 %) sowie die kurzen Sickerstrecken des anfallenden Niederschlagswassers (ein geringer Grundwasser-Flurabstand bedingt eine geringe Rückhaltefähigkeit) bewirken, dass das oberste Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Die Fließrichtung des Grundwassers ist Südost (HYDROGEOLOGISCHE KARTE, 1984).

Durch die vorhandene Bebauung erfolgte eine sehr starke Beeinträchtigung durch Überlagerung/ Überformung und Versiegelung, so dass zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in den o. g. Bereichen großflächige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets schon vorhanden waren. Zudem können entlang des Schlaggrabens und seinem angrenzendem Umfeld, aufgrund der Lage innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes, Gefährdungen im nördlichen Bereich des Plangebiets auftreten.

Schutzgut Klima/ Luft

Im Plangebiet ist eine großflächige Bebauung vorhanden, die innerhalb des Areal klein-klimatische Veränderungen hervorruft (z. B. schnellen Aufheizung von Gebäuden, Anlagen und Verkehrsflächen im Sommer, Wärmeabstrahlung und somit geringere Luftfeuchte). Als positiv klimatisch wirkend sind die vorhandenen Gehölzstrukturen, Garten- und Wald- und Parkflächen sowie der wasserführende Schlaggraben inner- und außerhalb des Plangebiets zu nennen. Vor allem im nördlich und östlich des Plangebiets sowie entlang des Schlaggrabens und im Gutspark findet sich eine gute Durchgrünung, so dass hier etwas Windschutz besteht. Aufgrund der vorhandenen Bebauung kann das Plangebiet aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist derzeit großflächige Störungen des Landschaftsbildes auf. Vor allem die hohen Gebäude an der Bahnhofstraße, der Hansastraße und im Zentrum sind aufgrund ihrer Größe und Kompaktheit weithin sichtbar und wirken daher negativ in den unbebauten Landschaftsraum des Gutsparks östlich des Plangebiets, mit seinen Grünstrukturen. Des Weiteren entfalten sie, zusammen mit der südlich verlaufenden ICE-Strecke, eine Riegelwirkung.

Als positiv auf das Landschaftsbild wirkend sind vor allem die Grün- und Gehölzflächen im Gutsparks östlich und entlang des Schlaggrabens nördlich des Plangebiets zu nennen.

Insgesamt gesehen kann das Plangebiet jedoch als negativ anthropogen vorgeprägt bezeichnet werden.

Vegetation/ Tierwelt

Das Plangebiet ist eine anthropogen genutzte bzw. beeinflusste Fläche. Es werden daher auch entsprechende kulturbetonte und unterschiedlich stark beeinträchtigte Biotop von sehr geringer bis hoher, jedoch überwiegend geringer bis mittlerer Wertigkeit vorgefunden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wies das Plangebiet von der Vegetation und der Fauna her keine Besonderheiten auf.

Schutzgut Mensch

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde innerhalb des Plangebiets nicht vor-
gefunden. Derartige Flächen grenzen nördlich (Grünzug am Schlaggraben) und östlich (Guts-
park) des Plangebiets an.

Es liegen Trennwirkungen durch die vorhandene Bebauung, Einzäunungen und die südlich ver-
laufende ICE-Strecke vor.

Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzen-
den Umgebung vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kfz-
Verkehr auf den Straßen des Plangebiets und der ICE-Strecke, was sich negativ auf die Wohn-
und Arbeitsverhältnisse auswirken kann.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Umgebung finden sich als Baudenk-
male die Denkmale „Tierplastik Pelikane“ und „Wandgestaltung in der Grundschule“ Am Guts-
park 5.

Das Plangebiet wird teilweise durch das Bodendenkmal Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches
Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit (OBJ-Dok.-Nr. 50014) überlagert.

Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Als historische Wegeverbindung gilt die Bahnhofstraße.

11.6 Prüfung auf Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

Rechtliche und methodisch-fachliche Grundlagen

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz un-
terscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle
streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d. h. die streng
geschützten Arten sind Teil der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders
geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13,
14 BNatSchG geregelt:

Streng geschützte Arten

Die Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender
Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus An-
hang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach
Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;

Besonders geschützte Arten

Die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender
Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Ar-
ten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten
Arten (s. o.).

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzre-
gime des § 44 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen
sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch
den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten
über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng
geschützte Arten definiert.

Die vorliegende spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintre-
ten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Desweiteren erfolgte in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Havelland im Bereich der geplanten Bauflächen und deren angrenzender Bereiche eine Untersuchung auf Amphibien/ Reptilien und hier speziell Eidechsen.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen.

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

<u>Vogelart/ Status</u>	<u>Lateini- scher Name</u>	<u>Nest- stand ort</u>	<u>Nach § 44 (1) BNatSch G ge- schützt</u>	<u>Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt</u>	<u>Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSchG</u>	<u>Brut zeit</u>	<u>RL D</u>	<u>RL Bb g</u>	<u>B Ar t Sc hV</u>	<u>E G VS RL</u>	<u>FO</u>
Amsel (Bv)	Turdus me- rula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	-	PG /U
Bachstelze (Bv)	Motacilla alba	N, H, B	2a	3	-	A04- M08	-	-	-	+	U
Blaumeise (Bv)	Parus caeru- leus	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	PG /U
Braunkehlchen (Bv)	Saxicola ru- betra	B	1	1	-	A04- E08	2	2	+	+	U

<u>Vogelart/ Status</u>	<u>Lateini- scher Name</u>	<u>Nest- stand ort</u>	<u>Nach § 44 (1) BNatSch G ge- schützt</u>	<u>Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt</u>	<u>Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSchG</u>	<u>Brut zeit</u>	<u>RL D</u>	<u>RL Bb g</u>	<u>B Ar t Sc hV</u>	<u>E G VS RL</u>	<u>FO</u>
Buchfink (Bv)	Fringilla coe- lebs	F	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	PG /U
Buntspecht (Bv, Ng)	Dendrocopus major	H	2a	3	-	E02- A08	-	-	-	+	U
Dorngrasmücke (Bv)	Sylvia com- munis	F, B	1	1	-	E04- E08	-	V	-	+	U
Feldlerche (Bv)	Alauda ar- vensis	B	1	1	-	A04- M08	3	3	-	+	U
Gartenbaum- läufer (Bv)	Certhia brachydactyla	F, N	2a	1	3	E03- A08	-	-	-	-	U
Gartengras- mücke (Bv)	Sylvia borin	F	1	1	-	E04- E08	-	-	-	+	U
Gartenrot- schwanz (Bv)	Phoenicurus phoenicurus	H, N	1	1	-	M04- E08	-	-	-	+	PG
Girlitz (S)	Serinus se- rinus	F	1	1	-	M03- E08	-	V	-	-	U
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	-	PG /U
Hausrotschwanz (Bv)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	-	PG /U
Haussperling (BV, Ng)	Passer dome- sticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	-	-	-	-	PG /U
Heckenbraunelle (Bv)	Prunella mo- dularis	F	1	1	-	A04- A09	-	-	-	+	U
Klappergrasmü- cke (Bv)	Sylvia curruca	F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	-	U
Kleiber (Bv)	Sitta euro- paea	H	2a	3	-	A03- A08	-	-	-	+	U
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	PG /U
Mauersegler (Df)	Apus apus	H	1, 3	2	-	E04- E09	-	-	-	-	U
Mehlschwalbe (Bv)	Delichon urbica	F	3	2	-	M04- A09	3	-	-	+	U
Mönchsgras- mücke (Bv)	Sylvia atri- capilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	PG /U
Nachtigall (Bv)	Luscinia me- garhynchos	B, F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Bv, Ng)	Corvus cor- one cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	-	U

<u>Vogelart/ Status</u>	<u>Lateini- scher Name</u>	<u>Nest- stand ort</u>	<u>Nach § 44 (1) BNatSch G ge- schützt</u>	<u>Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt</u>	<u>Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSchG</u>	<u>Brut zeit</u>	<u>RL D</u>	<u>RL Bb g</u>	<u>B Ar t Sc hV</u>	<u>E G VS RL</u>	<u>FO</u>
Ringeltaube (Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02-E11	-	-	-	+	U
Rotkehlchen (Bv)	Erithacus rubecula	B, N	1	1	-	E03-A09	-	-	-	-	PG /U
Singdrossel (Bv)	Turdus philomelos	F	1, 3	1	-	M03-A09	-	-	-	+	U
Stockente (BV, Ng)	Anas platyrhynchos	B, F, NF	1	1	X	E03-M08	-	-	-	-	PG /U
Star (Bv, Ng)	Sturnus vulgaris	H	1	3	X	E02-A08	3	-	-	+	PG /U
Sumpfrohrsänger (Bv)	Acrocephalus palustris	F	1	1	-	A05-A09	-	-	-	-	PG
Trauerschnäpper (Bv)	Ficedula hypoleuca	H	2a	3	-	M04-M08	3	-	-	-	U
Turmfalke (Df)	Falco tinnunculus	F, N	1	2	-	E03-E08	-	V	-	+	U
Zaunkönig (Bv, V)	Troglodytes troglodytes	F, N	1	1	-	E03-A08	-	-	-	+	PG /U
Zilp Zalp (Bv)	Phylloscopus collybita	B	1	1	-	A04-M08	-	-	-	+	PG /U

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

Weitere potenziell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden nicht vorgefunden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“. Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,

- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1

Greifvögel

Turmfalke

Der Turmfalke wurde 1 x südlich des Plangebiets beim Durchflug in Südost-Nordwest Richtung beobachtet. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Ein Schutz nach Roter Liste besteht nicht. Beeinträchtigungen des Turmfalken sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da die Art im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung keine Nistplätze oder Reviere hat. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit für den Turmfalken nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Höhlen/ Halbhöhlenbrüter

Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Haussperling, Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Mauersegler, Mehlschwalbe, Star und Trauerschnäpper

Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Haussperling,

Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Mauersegler, Mehlschwalbe, Star und Trauerschnäpper

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Alle diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt „Fauna“ in der Bestandsaufnahme bzw. im „Bestandsplan mit Fauna“ aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Innerhalb des Plangebiets wurden die o. g. Arten vorgefunden. Bis auf Bachstelze, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kleiber, Mauersegler, Mehlschwalbe und Trauerschnäpper hatten die o. g. Vogelarten ihre Brutplätze und Reviere bzw. Teilreviere innerhalb des Plangebiets.

An den Gebäuden im Plangebiet ist zukünftig mit Bau- bzw. Abrissmaßnahmen zu rechnen, so dass hier mit erheblichen Beeinträchtigungen von Brutplätzen bzw. potenziellen Brutplätzen dieser Vogelarten und somit von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen ist. Desweiteren könnten durch etwaige Gehölzfällungen Bruthöhlen bzw. potenzielle Brutplätze verloren gehen.

Um in Bezug auf diese Vogelarten einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen des Nistplatzes bzw. des Brutreviers vermieden, werden, was sich wie folgt darstellt:

Regelung für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 1.2. bis 30.9. eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung beim Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG beim Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee zu stellen bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der

zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Die Bearbeitung des Antrages nach § 67 BNatSchG und die notwendige Überprüfung vor Ort erfolgt durch den Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden bzw. bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verlorengegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/ Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/ Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/ Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/ Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, sind für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zu beantragen. im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde, im Zusammenhang mit baugenehmigungsfreien Vorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises).

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden und höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden im Plangebiet jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 21.2. bis 10.9. des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Konflikte können für diese o. g. Vogelarten nicht erkannt werden, da es sich bei allen Arten um kulturfolgende Vogelarten handelt, die sich an den Siedlungsbereich und die dort vorhandenen Störungen angepasst haben und die zielgerichtet Gebäude und Anlagen sowie Bäume mit Bruthöhlen innerhalb des Siedlungsbereiches besiedeln. Die vorhandenen Störungen (z. B. Wohn- und Gewerbenutzung, Straßen- und Bahnverkehr) liegen im Plangebiet schon vor und werden von diesen Arten toleriert, da sie trotz intensiver Nutzung des Areals hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bzw. ein Revierverlust ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o. g. Art, unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze

Amsel, Buchfink, Ringeltaube und Singdrossel

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs, die sich an Störungen angepasst haben.

Die vorhandenen Störungen (z. B. Wohn- und Gewerbenutzung, Straßen- und Bahnverkehr) werden von diesen Arten toleriert, da sie sich hier angesiedelt haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt „Fauna“ in der Bestandsaufnahme bzw. im „Bestandsplan mit Fauna“ aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Die Brutplätze und Reviere von Ringeltaube und Singdrossel lagen außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch das geplante Bauvorhaben können einige der o. g. Brutplätze im Plangebiet überbaut sowie zu diesen Brutplätzen zugehörige Reviere vollständig bzw. zu mindestens teilweise beeinträchtigt werden. Hierbei handelt es sich um Brutplätze der Amsel (1 x) und Buchfink (1 x).

Da es sich bei Amsel und Buchfink um Vogelarten handelt, die jährlich neue Nester bauen und deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt und es im Umfeld des Plangebiets noch Bereiche gibt, die nicht durch diese Vogelarten besiedelt wurden bzw. Bereiche dieser Flächen schon Teil der vorhandenen Reviere sind, ist ein Ausweichen dieser Vogelarten in die Umgebung des Plangebiets möglich.

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erhöht sich somit für diese Individuen nicht signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an, da die Gehölzstrukturen entweder erhalten oder aber außerhalb der Reproduktionszeit dieser Vogelarten entfernt werden, so dass Beeinträchtigungen für diese Vogelarten vermieden werden (s. 11.7.2 Vermeidung, Verminderung).

Des Weiteren erfolgt auch keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung von Tieren dieser Arten gemäß § 44 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Tötungs- und Verletzungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Zudem führen die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Amsel und Buchfink.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Amsel, Buchfink, Ringeltaube und Singdrossel, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bodenbrüter der Wälder und Gehölze

Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Bodenbrüter. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs, die sich an Störungen angepasst haben. Die vorhandenen Störungen (z. B. Wohn- und Gewerbenutzung, Straßen- und Bahnverkehr) werden von diesen Arten toleriert, da sie sich hier angesiedelt haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt „Fauna“ in der Bestandsaufnahme bzw. im „Bestandsplan mit Fauna“ aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Die Brutplätze und Reviere der Nachtigall lagen außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch das geplante Bauvorhaben können einige der o. g. Brutplätze im Plangebiet überbaut sowie zu diesen Brutplätzen zugehörige Reviere vollständig bzw. zu mindestens teilweise beeinträchtigt werden. Hierbei handelt es sich um Brutplätze von Rotkehlchen (1 x), Zaunkönig (1 x) und Zilp Zalp (1 x).

Da es sich bei Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp um Vogelarten handelt, die jährlich neue Nester bauen und deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt und es im Umfeld des Plangebiets noch Bereiche gibt, die nicht durch diese Vogelarten besiedelt wurden bzw. Bereiche dieser Flächen schon Teil der vorhandenen Reviere sind, ist ein Ausweichen dieser Vogelarten in die Umgebung des Plangebiets möglich.

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erhöht sich somit für diese Individuen nicht signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an, da die Gehölzstrukturen entweder erhalten oder aber außerhalb der Reproduktionszeit dieser Vogelarten entfernt werden, so dass Beeinträchtigungen für diese Vogelarten vermieden werden (s. 11.7.2 Vermeidung, Verminderung).

Des Weiteren erfolgt auch keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung von Tieren dieser Arten gemäß § 44 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Tötungs- und Verletzungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Zudem führen die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Brutvögel der Hecken, Gebüsch und Baumreihen

Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Hecken- oder Buschbrüter, die im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung angetroffen wurden.

Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Heckenbraunelle und Mönchsgrasmücke nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Die Nebelkrähe legt ein System aus abwechselnd genutzten Nestern an. Die Beseitigung eines oder

mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz Fortpflanzungsstätte erlischt bei der Nebelkrähe nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe gelten in Brandenburg und der Region als mäßig häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs, die sich an Störungen angepasst haben.

Die vorhandenen Störungen (z. B. Wohn- und Gewerbenutzung, Straßen- und Bahnverkehr) werden von diesen Arten toleriert, da sie sich hier angesiedelt haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt „Fauna“ in der Bestandsaufnahme bzw. im „Bestandsplan mit Fauna“ aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Die Brutplätze und Reviere von Gartengrasmücke, Girlitz, Klappergrasmücke, Heckenbraunelle und Nebelkrähe lagen außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch das geplante Bauvorhaben können einige der o. g. Brutplätze im Plangebiet überbaut sowie zu diesen Brutplätzen zugehörige Reviere vollständig bzw. zu mindestens teilweise beeinträchtigt werden. Hierbei handelt es sich um Brutplätze von Grünfink (3 x) und Mönchsgrasmücke (3 x).

Da es sich bei Grünfink und Mönchsgrasmücke um Vogelarten handelt, die jährlich neue Nester bauen und deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt und es im Umfeld des Plangebiets noch Bereiche gibt, die nicht durch diese Vogelarten besiedelt wurden bzw. Bereiche dieser Flächen schon Teil der vorhandenen Reviere sind, ist ein Ausweichen dieser Vogelarten in die Umgebung des Plangebiets möglich.

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/ Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erhöht sich somit für diese Individuen nicht signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an, da die Gehölzstrukturen entweder erhalten oder aber außerhalb der Reproduktionszeit dieser Vogelarten entfernt werden, so dass Beeinträchtigungen für diese Vogelarten vermieden werden (s. 11.7.2 Vermeidung, Verminderung).

Des Weiteren erfolgt auch keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung von Tieren dieser Arten gemäß § 44 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Zudem führen die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft

Braunkehlchen, Dorngrasmücke und Feldlerche

Diese Vogelarten gelten als Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft. Sie gelten in Brandenburg und der Region als mäßig häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen. Desweiteren gelten sie als kulturfolgende Vogelarten, die sich an Störungen angepasst haben. Die vorhandenen Störungen (z. B. Wohn- und Gewerbenutzung, Straßen- und Bahnverkehr) werden von diesen Arten toleriert, da sie sich hier angesiedelt haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt „Fauna“ in der Bestandsaufnahme bzw. im „Bestandsplan mit Fauna“ aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Braunkehlchen, Dorngrasmücke und Feldlerche wurden außerhalb des Plangebiets und somit der geplanten Bauflächen angetroffen. Brutplätze und Reviere dieser Vogelarten wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Hier gelten somit die unter Punkt 11.14.3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Braunkehlchen, Dorngrasmücke und Feldlerche nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Brutvögel der Gewässer und Röhrichte

Stockente und Sumpfrohrsänger

Beide Vogelarten sind an Gewässer und Röhrichte bzw. deren Umfeld gebunden. Sie gelten in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Röhricht- und Grünflächen des Siedlungsbereichs, die sich an Störungen angepasst haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt „Fauna“ in der Bestandsaufnahme bzw. im „Bestandsplan mit Fauna“ aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei Stockente und Sumpfrohrsänger nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Die Stockente war sie 12 x Nahrungsgast im Teich in der Retentionsfläche. Des Weiteren war sie 1 x Brutvogel auf der Nordseite des Schlaggrabens nördlich des Plangebiets.

Brutplatz und Revier sowie der Teich werden durch die Planung nicht berührt, so dass hier mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die Stockente nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Der Sumpfrohrsänger war sie 1 x Brutvogel im Schilf in der Retentionsfläche im Plangebiet.

Brutplatz und Revier sowie der Teich mit Schilf werden durch die Planung nicht berührt, so dass hier mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für den Sumpfrohrsänger, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zug-, Rast- und Gastvögel

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Lage innerhalb des Stadtzentrums von Falkensee, auch keine geeignete Fläche dar.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säugetiere

Säugetiere wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Amphibien/ Reptilien

Innerhalb des Plangebiets wurden 7 Teichfrösche im Schlaggraben und 20 Teichfrösche im Teich in der Retentionsfläche vorgefunden. Diese Flächen bleiben laut B-Planung unberührt, so dass hier mit Beeinträchtigungen dieser Teichfrösche nicht zu rechnen ist.

Weitere Amphibien oder Reptilien wurden innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Fledermäuse

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Bei Sanierungs-, Umbau- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden bzw. Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen, sollten die jeweiligen Gebäude vor Baubeginn bzw. Bäume vor der Fällung nochmals durch einen Fachmann auf Fledermäuse überprüft werden.

Zudem stellen die Regelungen für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten und die Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden und höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten auch eine Vermeidungs- und Schutzmaßnahme für Fledermäuse dar.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Fledermäuse, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist demnach nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Insekten

Bei den innerhalb des Plangebiets vorgefundenen Insekten handelt es sich nicht um besonders geschützte Arten bzw. nicht um streng geschützte Arten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten

Da weitere besonders geschützte bzw. streng geschützte Tierarten im Plangebiet nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

11.7 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

11.7.1 Geplantes Bauvorhaben

Mit dem B-Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Die Planungsziele werden hier nicht noch einmal aufgeführt, sondern sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

Gäbe es keinen B-Plan, so befänden sich die Bauflächen im Geltungsbereich des B-Plans F 17 A größtenteils im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, so dass hier die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Die Bauvorhaben innerhalb der geänderten Flächen für den Gemeinbedarf und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurden in den letzten Jahren schon umgesetzt und somit

in der 1. Änderung des B-Plans nur noch planerisch gesichert und dementsprechend dargestellt.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird in der 1. Änderung des B-Plans nur die maximal mögliche Fläche ausgewiesen, da hier noch keine genaue Planung für diese Straßen vorliegt. Die Straßenbaumaßnahme ist jedoch mit Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden und unterliegt damit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14 in Verbindung mit § 18 Abs. 2 BNatSchG).

Nach § 10 Abs. 3 BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) ist durch die untere Naturschutzbehörde das Einvernehmen zu den geplanten Maßnahmen erforderlich. Die UNB trifft die nach § 15 BNatSchG erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen. Somit erfolgt die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gemäß der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Planung zum Ausbau der jeweiligen Straße, so dass hier in der 1. Änderung des B-Plans in Bezug auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche die Eingriffsregelung nicht angewendet und somit auf das nachgelagerte Straßenbauvorhaben verschoben wird.

In den Bereichen des MU2 und MU3 (alt MI4), dem MU4 (alt MI5), MU5 (alt MI6), MU6 (alt MI7) und MK1, wird jedoch durch das künftige Bauvorhaben eine Umnutzung und Umgestaltung des Gebietes vorgenommen. Diese neuen Flächenänderungen unterliegen der Eingriffsregelung und müssen somit bilanziert und dementsprechend ausgeglichen werden.

Kenndaten der Planung

Die geplanten Bauflächen können nach der vorliegenden Planung wie folgt bebaut werden:

<u>Gebiet</u>	<u>Rechtskräftiger Plan 2009</u>			<u>Planung</u>			<u>Neuversie- gelung</u> <u>GF</u> in m²
	<u>Fläche</u> in m²	<u>GRZ</u> (inkl. Über- schreitung)	<u>GF</u> in m²	<u>Fläche</u> in m²	<u>GRZ</u> (inkl. Über- schreitung)	<u>GF</u> in m²	
<u>Baugebiete</u>							
<u>alt MI 2/ neu MI 2</u>	<u>6.494</u>	<u>0,6 (0,8)</u>	<u>5.195</u>	<u>3.915</u>	<u>0,6 (0,8)</u>	<u>3.132</u>	<u>+ 258</u>
<u>neu MU 1</u>				<u>2.579</u>	<u>0,8 (0,9)</u>	<u>2.321</u>	
<u>alt MI 3/ neu MI 3</u>	<u>5.550</u>	<u>0,6 (0,8)</u>	<u>4.440</u>	<u>5.550</u>	<u>0,6 (0,8)</u>	<u>4.440</u>	<u>+/- 0</u>
<u>alt MI 4</u>	<u>6.644</u>	<u>0,6 (0,8)</u>	<u>5.315</u>				<u>+ 368</u>
<u>neu MU 2</u>				<u>3.319</u>	<u>0,8 (0,9)</u>	<u>2.987</u>	
<u>neu MU 3</u>				<u>2.996</u>	<u>0,8 (0,9)</u>	<u>2.696</u>	
<u>alt MI 5/ neu MU 4</u>	<u>3.868</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>3.094</u>	<u>3.868</u>	<u>0,8 (0,9)</u>	<u>3.481</u>	<u>+ 387</u>
<u>alt MI 6/ neu MU 5</u>	<u>3.042</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>2.434</u>	<u>3.042</u>	<u>0,8 (0,9)</u>	<u>2.739</u>	<u>+ 304</u>
<u>alt MI 7/ neu MU 6</u>	<u>6.652</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>5.322</u>	<u>5.964</u>	<u>0,8 (0,9)</u>	<u>5.368</u>	<u>+ 46</u>
<u>alt/neu MK 1</u>	<u>4.600</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>3.680</u>	<u>4.600</u>	<u>0,8 (0,9)</u>	<u>4.140</u>	<u>+ 460</u>
<u>alt/neu MK 2</u>	<u>5.171</u>	<u>0,8 (1,0)</u>	<u>5.171</u>	<u>5.171</u>	<u>0,8 (1,0)</u>	<u>5.171</u>	<u>+/- 0</u>
<u>Zwischensumme</u>	<u>42.021</u>		<u>34.651</u>	<u>41.004</u>		<u>36.474</u>	<u>+ 1.823</u>
<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u>							
<u>Campushalle (G1)</u>	<u>16.423</u>	<u>0,8 (0,8)</u>	<u>13.138</u>	<u>8.125</u>	<u>0,8 (1,0)</u>	<u>8.125</u>	<u>- 4.292</u>
<u>Bibliothek (G2)</u>				<u>600</u>	<u>0,8 (1,0)</u>	<u>600</u>	<u>(jedoch keine Entsiegelung, da schon um- gesetzt und großflächig be- baut</u>
<u>Musikschule (G3)</u>				<u>934</u>	<u>0,8 (1,0)</u>	<u>934</u>	
<u>Zwischensumme</u>	<u>16.423</u>		<u>13.138</u>	<u>9.659</u>		<u>9.659</u>	<u>- 3.479</u>

<u>Gebiet</u>	<u>Rechtskräftiger Plan 2009</u>			<u>Planung</u>			<u>Neuversie-</u> <u>gelung</u>
	<u>Fläche</u> in m ²	<u>GRZ</u> (inkl. Über- schreitung)	<u>GF</u> in m ²	<u>Fläche</u> in m ²	<u>GRZ</u> (inkl. Über- schreitung)	<u>GF</u> in m ²	<u>GF</u> in m ²
<u>Zwischensumme</u>	<u>58.444</u>		<u>47.789</u>	<u>50.663</u>		<u>46.133</u>	<u>- 1.656</u>
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>14.287</u>			<u>15.230</u>			<u>+ 943</u> (keine Neuver- siegelung da schon umge- setzt und kom- pensiert oder aber zukünftig über E/A Pla- nung im Rah- men des Stra- ßenausbaus)
<u>Verkehrsflächen bes. Zweckbestim- mung</u>	<u>8.474</u>			<u>14.075</u>			<u>+ 5.601</u> (keine Neuver- siegelung da schon umge- setzt u. kom- pensiert oder aber zukünftig über E/A Pla- nung im Rah- men des Rad- und Gehwege- ausbaus)
<u>Zwischensumme</u>	<u>22.761</u>			<u>29.305</u>			<u>+ 6.544</u>
<u>Öffentl. Grünflä- chen</u>	<u>3.556</u>			<u>393</u>			<u>- 3.163</u> (keine Neuver- siegelung da Grünfläche)
<u>Retentionsflächen</u>	<u>0</u>			<u>4.400</u>			<u>+ 4.400</u> (angelegt als § Biotope)
<u>Zwischensumme</u>	<u>3.556</u>			<u>4.793</u>			<u>+ 1.237</u>
<u>Summe</u>	<u>26.317</u>			<u>34.098</u>			<u>+ 7.781</u>
<u>Summe</u>	<u>84.761</u>			<u>84.761</u>			

Durch die geplanten Änderungen des B-Plans können somit 1.823 m² Fläche im Geltungsbe-
reich des B-Plans F 17 A „Zentrum Campus“ – 1. Änderung, in den Bauflächen MI2, MU2, MU3,
MU4, MU5, MU6 und MK1, neu vollversiegelt werden.

Das hat folgende Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Fläche

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Durch die Änderung der Planung erfolgt eine Überbauung von derzeit noch unbebauter Fläche innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete, so dass hier größere Gebäudegrundflächen bzw. eine Verdichtung im Bestand der ausgewiesenen MI, MU und MK, ermöglicht wird. Des Weiteren vergrößert sich die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Lasten der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Fläche für den Gemeinbedarf. Dennoch steigt die mögliche Neuversiegelung um 1.823 m² (*anlagebedingter Konflikt*).

Da die Änderungen des B-Plans in Bezug auf das Schutzgut Fläche fast ausschließlich im vorhandenen Bestand vorgenommen werden und eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs in die großflächig unbebauten Bereiche des Gutsarks im nordöstlich und östlich des Plangebiets nicht erfolgt, sind hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

erhebliche Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des Weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Nebenanlage eine Beeinträchtigung dar. Von 84.761 m² Plangebietsfläche können 1.823 m² (Wohnhäuser, Nebenanlagen, Gewerbeflächen, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) versiegelt werden (*anlagebedingter Konflikt*). Somit liegen hier erhebliche Auswirkungen vor.

unerhebliche Auswirkungen

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (z. B. Wohnnutzung, Straßenverkehr) können Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen, was jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen ist, da diese Flächen nur kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (*baubedingte Konflikte*).

Schutzgut Wasser

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind bei Beachtung der Vorschriften des § 38 WHG zum Schutz von Gewässerrandstreifen, des § 78b WHG für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Beachtung der Lage in einem noch nicht festgesetzten HQ100 bzw. HQextrem Risikogebiet, nicht zu erwarten.

unerhebliche Auswirkungen

Versiegelung von Flächen

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Durch das künftige Bauvorhaben können 1.823 m² Bodenfläche neu vollversiegelt werden (*anlagebedingter Konflikt*). Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz besitzt, liegen hier somit unerhebliche Auswirkungen vor.

Zudem ist die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets gegeben, da das Grundwasser bei 0,88 m bis 1,45 m u. GOK ansteht und die Bodenschichten als relativ durchlässig gelten. Durch diese Bodenverhältnisse ist aber auch mit Schadstoffeinträgen zu rechnen. Dies gilt besonders für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während der Baumaßnahme bzw. während der Nutzung (anlagebedingter Konflikt).

Aufgrund des hohen Gefährdungspotentials des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist hier ein *potentieller Konflikt* gegeben, der jedoch als gering bzw. unerheblich eingeschätzt werden kann, da das Grundwasser nur gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Bei punktuellen Leckagen, wie sie des Öfteren bei Kfz vorkommen, ist eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen.

Beachtung Gewässerrandstreifen

Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern I. Ordnung, hier Schlaggraben, in einem Abstand bis zu zehn Metern und bei Gewässern II. Ordnung, hier Graben 502 (Unterhaltungspflichtiger Wasser- und Bodenverband „GHHK-HS-HK“ Nauen), in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.

Bei den geplanten Bauvorhaben sind die nach § 38 WHG Bbg geltenden Verbote einzuhalten. Es ist der jeweils gültige Stand des Gewässerentwicklungskonzepts (GEK) für die Teileinzugsgebiete Großer Havelländischer Hauptkanal und Erster Flügelgraben (HvU_GHHK1, HvU_GHHK2 und HvU_Flügel) zu beachten. Bei Einhaltung dieser Vorschriften, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Lage in einem noch nicht festgesetzten HQ100 Risikogebiet

Die Flurstücke beiderseits des Schlaggrabens befinden sich teilweise in einem noch nicht festgesetzten Hochwasserrisikogebiet HQ100 bzw. HQextrem (Richtlinie 2007/60/EG). § 78b WHG ist zu beachten. So sind bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Das noch nicht festgesetzte Hochwasserrisikogebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich vermerkt. Der HW100-Wert (Wasserstand mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren) beträgt für diesen Bereich ca. 31,40 m ü. NHN. Die Oberkante von Fundamenten (OKF) muss mindestens auf einer Höhe von + 0,20 m über dem HW100-Wert (31,40 m ü. NHN + 0,20 m entspricht somit 31,60 m ü. NHN) errichtet werden. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

Auf § 78c WHG wird verwiesen. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Bei Einhaltung dieser Vorschriften, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Durch das künftige Bauvorhaben werden 1.823 m² Fläche neuversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Somit wird hier Bodenfläche überbaut, die als Standort für klimatisch wirksame Vegetationsfläche dient. Diese Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten bzw. befestigten Flächen erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, unmittelbar angrenzend an großflächig versiegelte Flächen des Stadtgebietes von Falkensee, wird das jedoch keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die klimatische Situation im Plangebiet haben, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs während der Baumaßnahme zu rechnen. Das hat zeitweise erhöhte Abgasemissionen zur Folge und führt somit zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung (*baubedingter Konflikt*). Des Weiteren gibt es Fahrzeugverkehr durch die geplanten Nutzungen, wie z. B. Anwohner, Lieferverkehr, Kundschaft, Nutzung der Stadthalle usw. (*betriebsbedingter Konflikt*). Hier sind die Beeinträchtigungen in Form von Verkehrslärm und Abgasen durch die angrenzende Bahnhofstraße, Hansastraße und Poststraße, jedoch weitaus höher einzuschätzen. Zudem gab es im B-Plangebiet die alte Falkenseer Stadthalle (mittlerweile abgerissen), so dass hier eine gleichartige Nutzung, einschließlich der anlage- und betriebsbedingten Konflikte, schon vorhanden war.

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung der umliegenden Siedlungsflächen durch Staub und Unruhe während der Bauphase zu nennen (*baubedingter Konflikt*). Diese Störungen lassen sich nur in gewissem Umfang vermindern, sind allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind. Aufgrund der Hauptwindrichtung Nordwest, West, Südwest ist es wahrscheinlich, dass vor allem der Staub überwiegend in die östlich, nord- und südöstlich angrenzende Landschaft getragen wird (Siedlungsflächen bzw. öffentliche Grünflächen). Somit liegen hier unerhebliche Auswirkungen vor.

Schutzgut Vegetation/ Tierwelt

Pflanzen und Biotope

erhebliche Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht:

- Nach § 29 BNatSchG geschützte Biotope sind die ältere Lindenallee in der Bahnhofstraße (im Bereich der Kirche; 071412 §) geschützt, ebenso die Neupflanzung einer Lindenallee in der Bahnhofstraße (vor der Stadthalle; 071412 §) und im Bereich Hansastraße (071412 §) sowie - 2 Retentionsflächen mit Schilfröhricht als nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope zwischen neuer Stadthalle und Schlaggraben die beide großflächig im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden innerhalb der neugeplanten Bauflächen nicht vorgefunden.

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der vorhandenen Vegetation ist von einer geringen bis maximal mittleren Bedeutung der neugeplanten Bauflächen für die Pflanzenwelt auszugehen.

Die geschützten Biotope werden in der vorliegenden Planung komplett erhalten. Es gilt generell, dass nach § 30 Abs. 2 BNatSchG Handlungen, die diese vorhandenen geschützten Biotope zerstören oder beeinträchtigen, verboten sind. Wenn Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist ein Antrag auf Befreiung oder Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der UNB zu stellen. Ob im Zuge der Planung weitere Gehölzstrukturen beseitigt werden, ist derzeit nicht bekannt. Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Falkensee und ist zu beachten.

Die punktuelle Entfernung von Gehölzen (*anlagebedingter Konflikt*), dürfte keine erheblichen Auswirkungen nach sich ziehen, da auch weiterhin nordwestlich geschlossene Waldflächen liegen bzw. auch wieder eine Kompensation nach Baumschutzsatzung für die Beseitigung erfolgt. Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der vorhandenen Vegetation ist von einer sehr geringen (vorhandene Bebauung) bis maximal hohen Bedeutung (Gehölzstrukturen) der Vorhabensfläche für die Pflanzenwelt auszugehen, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen und Biotope ausgehen.

unerhebliche Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung hat die Beseitigung der vorhandenen Vegetation des Bodens und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume für Lebensgemeinschaften zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibenden Grün- und Gehölzflächen im Umfeld der Bebauung begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingeengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (*betriebsbedingter Konflikt*).

Bei den geplanten neuen Bauflächen handelt es sich größtenteils um intensiv genutzte Flächen mit einer geringen (Intensivgrasland, unbebaute Siedlungsflächen, unbefestigte Wege) bzw. mittleren Wertigkeit (aufgelassenes Grasland, Gärten), so dass bei einer Beseitigung nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen ist (siehe auch faunistische Kartierungsergebnisse).

Tierwelt

erhebliche Auswirkungen

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und dem Vorkommen daran angepasster Tiergemeinschaften sowie der vorgenommenen faunistischen Untersuchungen, ist von einer geringen bis maximal mittleren Bedeutung der Vorhabensfläche für die Tier- und Pflanzenwelt auszugehen, so dass von dem geplanten Bauvorhaben, bei Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen), keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/ Tierwelt ausgehen

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine genaue Beschreibung mit Darstellung der Konflikte bzw. Auswirkungen auf die Fauna erfolgt unter dem Punkt 11.6 Prüfung auf Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote.

unerhebliche Auswirkungen

Bei den im Plangebiet und angrenzender Umgebung vorgefundenen Vogelarten handelt es sich um für diese Region ortstypische Vogelarten, die allgemein als verbreitet bezeichnet werden und von denen sich ein Großteil, als so genannte Kulturfolger, auf derartige Biotope spezialisiert hat.

Es kann jedoch durch den Baubetrieb die Störung oder auch Tötung von Tieren (Weichtiere, Insekten, Kleinsäuger usw.) erfolgen. Somit kann eine Veränderung im Artenspektrum auftreten.

die sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten bemerkbar macht, was eine Artenarmut begünstigen kann (anlagebedingter Konflikt).

Durch die Entsiegelung ist von einer geringfügigen Verbesserung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes im Plangebiet auszugehen, so dass sich auch die Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen dementsprechend verbessern können, da mehr Vegetationsfläche zur Verfügung steht.

Es ist während der Bauphase und des Betriebes mit Geräuschentwicklungen zu rechnen, die in die angrenzende Umgebung getragen werden können (anlage- und betriebsbedingte Konflikte). Die Geräusche während der Bauphase sind wie bei jedem Bauvorhaben nur kurzzeitig vorhanden und somit unerheblich.

Somit stellt die geplante Nutzung des Plangebiets keine erheblichen Konflikte für die Fauna dar.

Schutzgut Landschaft

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden, da eine mehr oder weniger großflächige Bebauung im Bereich der neu geplanten Bauflächen schon vorlag und sich die geplanten Nutzungen nicht bzw. nur geringfügig verändern werden.

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, Karte Störungsarme Landschaftsräume, befindet sich das Plangebiet außerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes, innerhalb einer stärker besiedelten Gebiets (> 50–1.000 Einwohner/km²). Dies wird auch durch die vorgefundenen Vorbelastungen in diesem Landschaftsraum, im Umfeld des Plangebiets bestätigt, wie z. B. für Bahnhofstraße (L20, mehr als 5.000 Kfz/Tag) sowie die südlich verlaufende elektrifizierte ICE-Strecke Berlin-Hamburg (mehr als 50 Züge täglich). Erhebliche Auswirkungen können somit in Bezug auf das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Die so genannte Veränderung der Landschaft durch die Errichtung von Gebäuden und technischen Bauwerken wird von jedem Menschen unterschiedlich empfunden, da der visuelle Eindruck einer Fläche auch vom jeweiligen Betrachter abhängt. Während für manche Betrachter ein schönes Landschaftsbild bzw. Naturerleben mit der ordnungsgemäßen Bebauung, Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege der Flächen verbunden ist, trägt für andere Betrachter gerade der mosaikartige Wechsel von Bebauung, Garten-, Grün- und Brachflächen bzw. unbebauter Fläche zu einem positiv empfundenen Landschaftserleben bei, so dass hier keine eindeutige Wertung vorgenommen werden kann.

Da im Plangebiet schon eine großflächige Bebauung (Stadthalle, Wohn- und Gewerbebauten, Wohngebäude, Straßen, Einzäunungen) sowie voll- und teilversiegelten Verkehrsflächen, Rad- und Gehwege, Parkplätze usw. vorhanden sind, stellt die Neuplanung kein neuartiges Element in der Landschaft vor Ort dar.

In Bezug auf das Landschaftsbild stellt sich die geänderte Planung wie folgt dar:

- Für die neue Stadthalle (G1) wird in der Fläche für den Gemeinbedarf eine Höhe von 47 m ü. NHN festgesetzt (vorher keine Höhenfestsetzung)
- Die Fläche für den Gemeinbedarf der Stadthalle (G1) verringert sich im Westen. Dafür vergrößert sich die Retentionsfläche zwischen Schlaggraben und Campushalle.
- Im Bereich der MI, MU und MK-Bauflächen an der Bahnhofstraße, Poststraße, Scharenbergstraße bzw. dem Erna-Offeney-Weg, Fritze-Müller-Weg, Adolf-Haferland-Weg, Zank-Gericke-Weg, Anna-von-Gierke-Weg und der Straße am Gutspark, bleiben die Anzahl der Vollgeschosse und somit die Gebäudehöhen unverändert. Hier ändert sich nur die bei den MU2 und MU3 (alt MI4), dem MU4 (alt MI5), MU5 (alt MI6), MU6 (alt MI7), MK1, die GRZ, was zu einer

höheren Versiegelung und somit zu größeren Gebäudegrundflächen bzw. eine Verdichtung im Bestand führen kann.

- Die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vergrößern sich durch die Planung. Da diese Verkehrsflächen jedoch eben-erdig liegen, wird diese Veränderung beim Landschaftsbild nicht wahrnehmbar sein.

Es kann somit eingeschätzt werden, dass durch die Planänderung nur relativ geringfügige Ver-änderungen in Bezug auf das Landschaftsbild bzw. das Schutzgut Landschaft erfolgen werden, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Zudem wird durch die Planung auch optisch negativ wirkende, teilweise desolate Bausubstanz entfernt und durch neue Bausubstanz ersetzt, was eigentlich als eine Aufwertung zu bezeich-nen ist.

Schutzgut Mensch

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind bei Umsetzung der Vermeidungs- bzw. Schutzmaßnahmen zu Verkehrslärm, Lichtimmissionen, Werbeanlagen und im Bereich der Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, nicht zu erwarten.

unerhebliche Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gibt es insofern, da im Zuge der geplanten Baumaßnahme neue Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den derzeit unbebauten Raum eingebracht werden, die einen Naturnäheverlust bewirken können (*anlagebeding-ter Konflikt*). Aufgrund der Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften bei der Planung pas-sen sich die geplanten Baukörper mit ihrer Größe und Höhe in die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der Umgebung gut ein, da im Umfeld des Plangebiets eine gleichartige Be-bauung, vorhanden ist.

Verkehrslärm

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde auf der Grundlage der für städtebauliche Planungen anzuwendenden DIN 18005-1 (8), (9) untersucht, mit welchen Geräuschimmissionen durch öf-fentlichen Verkehrslärm im Einwirkungsbereich des Plangebiets zu rechnen ist und welche Schallschutzmaßnahmen ggf. durchzuführen sind.

Maßgebliche Verkehrslärmquellen sind die Bahnhofstraße, die Poststraße und die Hansas-traße, die Schienentrassen der Deutschen Bahn (Strecke 6100 Abschnitt Seegeföfeld-Finken-krug) sowie der im Plangebiet gelegene P+R-Parkplatz mit den Zufahrtsstraßen Scharenberg-straße/ Am Gutspark. Die Berechnungen erfolgten für die Bestandssituation und den Prognose Planfall.

Die Untersuchungsergebnisse zum Verkehrslärm für den Prognose Planfall zeigen, dass ent-lang der den Straßen am nächsten gelegenen Baufeldgrenzen die Orientierungswerte am Tag um bis zu 8 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 13 dB überschritten werden. Mit zunehmender Entfernung von den Straßen nimmt die Lärmbelastung im Plangebiet deutlich ab.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. in Form von Lärmschutzwänden sind aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar, da sie sich nicht in die städtische Struktur einpassen würden. Daher wur-den passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten schutzbedürftigen Bebauungen ent-sprechend DIN 4109-1 (11) untersucht, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können. Die sich ergebenden Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind in der Schalltechnischen Un-tersuchung beschrieben.

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der schutzbedürftigen

Aufenthaltsräume der Gebäude, die zur Bahnhofstraße bzw. zur Poststraße orientiert sind, resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die für jeden Aufenthaltsraum gemäß Gleichung (6), DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ unter Berücksichtigung von DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise“ zu bestimmen sind.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_{m,A}$) können dem Schallgutachten des Büros SAB Scholz vom 30.9.2019 entnommen werden, das Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Zum Schutz des Nachtschlafes ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für Wohn- und Schlafräume aus dem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrslärms für die Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) und einem Zuschlag von 10 dB(A). Die resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes S_G nach Gleichung (32), DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) der Norm zu korrigieren. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Entlang der Straßen sollten geschlossene Gebäudestrukturen errichtet werden, da diese die dahinterliegenden Flächen sowie die abgewandten Fassaden der Gebäuderiegel wirksam gegen Verkehrslärm abschirmen. Falls keine geschlossenen Gebäuderiegel möglich sind, sollten auf den Teilflächen MK 1, MK 2, MU 2 sowie MU 4 bis MU 6 zu den Straßen bevorzugt Kleingewerbe oder Büronutzungen angeordnet werden.

Fenster von zum Schlafen geeigneten Räumen sollten weitgehend an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Wenn dies in Einzelfällen nicht möglich ist, z. B. unter dem Aspekt der Besonnung der Balkone und Loggien, sind Vorkehrungen des passiven Schallschutzes, z. B. Lärmschutzfenster, zu treffen.

Außenwohnbereiche, wie Balkone, Terrassen, Loggien sollten an den den Straßen zugewandten Fassaden der Teilflächen MK 2, MU 1 und MU 2 nicht angeordnet werden. An diesen Fassaden geplante Balkone/ Loggien sind verglast auszubilden.

Die in der o. g. schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Lärm- und Schallschutzmaßnahmen werden somit in den B-Plan übernommen und als textliche Festsetzungen formuliert, so dass bei Umsetzung dieser Festsetzungen erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind.

Lichtimmissionen

Im Rahmen von Bauanträgen muss geprüft werden, ob durch Lichtemissionen zulässiger Werbeanlagen insb. durch die an der Südwestfassade der neuen Stadthalle zulässige LED-Wand eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen (Wohnnutzungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2, in den Mischgebieten MI 2 und MI 3, den urbanen Gebieten MU 3 bis MU 5 und den Kerngebieten MK 1 und 2) erfolgt und es sollen Maßnahmen im Bauantrag festgelegt werden, um wesentliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Diese festgesetzten Begrenzungen gelten nicht für Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums (Straßenlaternen) und die von Fahrzeugen ausgehenden Lichtimmissionen.

Die von der an der Stadthalle zulässigen LED-Wand auf die Nachbarschaft (Fensterebenen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Begrenzungsflächen von Balkonen/ Terrassen zu v. g. Räumen auf Baufeldgrenzen der angrenzenden Baugebiete) einwirkende mittlere Beleuchtungsstärke (E_F) darf folgende, nach der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg maximal zulässigen Werte nicht überschreiten.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach BauNVO	Mittlere Beleuchtungsstärke E_f in lx	
	06-22 Uhr	22-06 Uhr
Mischgebiete (Urbane Gebiete)	5	1
Kerngebiete	15	5

Die o. g. Vermeidungs- bzw. Schutzmaßnahmen werden somit in den B-Plan übernommen und als textliche Festsetzungen formuliert, so dass bei Umsetzung dieser Festsetzungen erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind.

Werbeanlagen

Im B-Plan werden Festsetzungen für Werbeanlagen und zur geplanten LED-Wand formuliert, die Regelungen zum Tag- und Nachtbetrieb sowie zur Art der Beleuchtung (z. B. Blink- oder/ und Wechselbeleuchtung) enthalten und somit auch eine Vermeidungs- bzw. Schutzmaßnahmen für den Menschen darstellen. Bei Umsetzung dieser Festsetzungen sind erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind.

Freizeit- und Erholung

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden, findet sich jedoch

nördlich außerhalb des Plangebiets in Form des befestigten Radweges der Sympathie, auf der Südseite des Schlaggrabens.

Der Radweg verläuft in NO-SW Richtung und ist über zwei Brücken und die Gehwege an der Hansastrasse nach Norden hin mit der Ringpromenade verbunden.

Als weitere Erholungsfläche kann der Gutspark östlich des Plangebiets bezeichnet werden, der durch Wege und Pfade erschlossen ist und unmittelbar in den Grünzug am Schlaggraben übergeht. Touristische Funktionen besitzen diese Bereiche jedoch bisher augenscheinlich nicht.

Weitere Flächen mit einer Erholungsausstattung finden sich außerhalb des Stadtzentrums im Norden (Falkenhagener See und Neuer See), im Osten (Niederungsbereich am Schlaggraben), im Nordwesten (Bredower und Brieselanger Forst) sowie im Süden (Döberitzer Heide).

Aufgrund der Innenstadtlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu vielbefahrenen Straßen und einer ICE-Strecke, liegen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen und Bahnverkehr schon vor, so dass hier negative Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungs- und Freizeitinfrastruktur im Plangebiet schon vorhanden sind. Somit liegen in Bezug auf das Schutzgut Mensch nur unerhebliche Auswirkungen vor.

Des Weiteren ist mit zunehmendem Verkehrs- bzw. mit Baulärm während der Baumaßnahme zu rechnen (baubedingter Konflikt). Diese Auswirkung wird als unerheblicher Konflikt eingestuft, da sich das geplante Bauvorhaben in geringer Entfernung zur östlich verlaufenden Bahnhofstraße (L20, mehr als 5.000 Kfz/Tag) sowie zur weiter südlich verlaufenden elektrifizierten ICE-Strecke Berlin-Hamburg (mehr als 50 Züge täglich), befindet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

erhebliche Auswirkungen

Das Plangebiet wird teilweise durch das Bodendenkmal Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit (OBJ-Dok.-Nr. 50014) überlagert.

Grundsätzlich ist Bauen im Bereich eines Bodendenkmals zulässig, wenn die entsprechenden Vorschriften beachtet werden. Wie lange die Bauarbeiten dauern, ist derzeit nicht bekannt.

Bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften des BbgDSchG zu beachten. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9, 19 und § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/ Baugenehmigung.

Im direkten Umfeld des B-Plangebiets steht die Dorfkirche Seegefeld, Bahnhofstraße 52 (OBJ-Dok-Nr. 09150077) inklusive der Glocke (OBJ-Dok-Nr. 09150628) unter Denkmalschutz. Das BbgDSchG ist bezüglich des Schutzes der Umgebung des Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz) zu beachten.

unerhebliche Auswirkungen

Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich des Plangebiets nicht bekannt. Die Bahnhofstraße, als historische Wegeverbindung, wird durch das geplante Vorhaben nicht in ihrem Verlauf geändert. Eine kulturhistorisch wertvolle Streuobstwiese wird durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

11.7.2 Vermeidung, Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Regelung für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung beim Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG beim Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee zu stellen bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Die Bearbeitung des Antrages nach § 67 BNatSchG und die notwendige Überprüfung vor Ort erfolgt durch den Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden bzw. bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verlorengegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind

zu ersetzen. Die Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden und höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden im Plangebiet jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 21.2. bis 10.9. des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

Bodendenkmal Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit (OBJ-Dok.-Nr. 50014)

Es sind folgende Festlegungen laut BbgDSchG zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich -- auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen -- bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Der Antrag einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.5.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

11.7.3 Übergeordnete Planungen/ Ziele für Natur und Landschaft

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an den unmittelbar übergeordneten bzw. das Gebiet tangierenden Planungen, wie

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG),
- Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV),
- Landschaftsprogramm (LaPro) des Landes Brandenburg,

- Landschaftsplan (LAPLA) der Stadt Falkensee,
- Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Falkensee.

11.8 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigungen der nachfolgenden abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. kompensiert werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung führen zum Verlust von natürlich gewachsenem Boden und dem Boden als Vegetationsstandort in den Eingriffsbereichen.

Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche und der Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine Relevanz besitzt.

Der Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Ausweitung der Wärmeinsel des Siedlungsbereiches werden zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarte Wohnbebauung, da diese auch über Frei- und Grünflächen verfügen.

Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Fertigstellung und Bezug des Bauvorhabens dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die damit zu vernachlässigen sind. Auch der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm dürfte im Bereich der üblichen Hintergrundbelastungen liegen.

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase zu nennen. Diese Störung lässt sich durch die vorher genannten Maßnahmen nur in gewissem Umfang vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen. Aufgrund der Hauptwindrichtung W/SW/NW ist jedoch wahrscheinlich, dass vor allem der Staub in die nordöstliche, südöstliche und östlich angrenzende Landschaft getragen wird (Gutspark, Siedlungsflächen).

Die verkehrlichen Auswirkungen (Zunahme des Verkehrs), verursacht durch das Bauvorhaben und vor allem durch die neuen Anlieger, Kunden und Besucher, wirkt sich auf die umliegende Wohnbebauung nur unwesentlich aus, da derartige Beeinträchtigungen schon vorliegen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

11.9 Nullvariante

Nach der SUP-Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang 1 b, besteht ein Handlungsgebot zur Durchführung einer so genannten Nullvariante. Die Nullvariante stellt eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei der vorliegenden Nullvariante wurde davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen erfolgt.

Bei nicht Durchführung des geplanten Bauvorhabens ist eine Verbesserung bzw. Verschlechterung der derzeitigen Bestandsituation im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Straßenverkehr auf den vielbefahrenen Straßen des Plangebiets, die Lage im Stadtzentrum von Falkensee und die in der Umgebung z. T. vorhandene

Wohn- und gewerbliche Bebauung, würden sich nicht verändern. Im Gegenteil, gerade beim Straßenverkehr ist höchstwahrscheinlich bei Verbesserung der wirtschaftlichen Lage im Land Brandenburg mit einem weiteren Anstieg zu rechnen.

Dies würde natürlich auch bei Durchführung des geplanten Bauvorhabens zu treffen. Doch man sieht dadurch, dass die Beeinträchtigungen im Plangebiet und seiner Umgebung eher zunehmen.

Dies würde natürlich auch bei Durchführung des geplanten Bauvorhabens zu treffen. Doch man sieht dadurch, dass die Beeinträchtigungen im Plangebiet und seiner Umgebung eher zunehmen.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation und Landschaft, kann gesagt werden, dass bei einer Nichtbebauung diese Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben würden.

Bei der Tierwelt kann gesagt werden, dass der Verbleib des Plangebiets in seinem derzeitigen Zustand, insofern positiv zu sehen ist, da auch weiterhin Grünfläche als Lebensraum für Tiere zur Verfügung steht.

In Bezug auf den Denkmalschutz kann gesagt werden, dass bei Nichtdurchführung des Neubaus an der Stelle der alten Stadthalle auch keine mögliche Beeinträchtigung der denkmalgeschützten ehemaligen Stadthalle und des Bodendenkmals „Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit (OBJ-Dok.-Nr. 50014)“ bzw. von derzeit eventuell noch unbekannten Bodendenkmalen erfolgen wird.

11.10 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Die Standortfindung erfolgte unter folgenden Gesichtspunkten:

- Lage in einem durch Infrastruktur, Bebauung und Verkehr anthropogen vorgeprägten Raum, im Zentrum von Falkensee.

- vorhandene Erschließung durch Straßen und Bahnstrecke mit Bahnhof und Regionalbahn bzw. zukünftig eventuell auch S-Bahn,

- Abschirmung durch Gehölze und Waldflächen nach Norden, Nordosten und Osten.

- Lage außerhalb von Schutzgebieten.

- Keine hohe Wertigkeit der geplanten Bauflächen aus naturschutzfachlicher Sicht im Plangebiet, da größtenteils nur Vorhandensein von Biotopen mit sehr geringer bis maximal mittlerer Wertigkeit.

Somit verblieb kein Spielraum für andere Lösungen.

11.11 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu gewährleisten. Die Modalitäten und der Umfang der geplanten Überwachungsmaßnahmen werden durch die Stadt/ Gemeinde festgelegt. Im vorliegenden Planverfahren sind die Umweltauswirkungen als geringfügig einzustufen. Ein Monitoring mit den dafür erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ist daher aus Sicht von Natur und Landschaftspflege und der Stadt/ Gemeinde nicht erforderlich.

11.12 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Vorhandene Daten

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf. Die Daten entstammen dem Landschaftsplan der Stadt Falkensee.

Eigene Datenerhebungen

In Bezug auf die Schutzgüter Vegetation/ Tierwelt (Pflanzen, Biotop, Fauna) wurden eigene Bestandsaufnahmen vorgenommen, indem das Plangebiet und seine angrenzende Umgebung im Zeitraum Mai 2017 bis Mitte Juli 2017 sowie im Juni 2019 und Juli 2019 zu unterschiedlichen Tageszeiten begutachtet wurde, um aktuelle Daten zu erhalten.

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte z. B. durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W).

In Bezug auf Amphibien/Reptilien wurden die begehbaren Bereiche des Plangebiets streifenförmig abgesucht.

Gebäude bzw. Bäume mit Höhlen oder Spalten, die Quartiere für Fledermäuse bieten, wurden im Bereich der neuen Bauflächen nicht festgestellt.

Da das Plangebiet und die unmittelbar angrenzende Umgebung bis auf eingezäunte Grundstücke problemlos begangen bzw. eingesehen werden konnten, traten Schwierigkeiten bei der Erhebung der eigenen Daten im Bereich des geplanten Bauvorhabens nicht auf.

11.13 Kurze nicht technische Zusammenfassung

Durch die 1. Änderung des B-Plans F 17 A sind folgende Bereiche betroffen:

- Fläche der neu geplanten Sport- und Veranstaltungshalle (jetzt Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Campushalle, vorher Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sporthalle und Kleinspielfelder).
- Fläche des neugeplanten „Stadtplatz Campus“ um die Bibliothek (jetzt öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Stadtplatz Campus, vorher Fläche für den Gemeinbedarf).
- Fläche des neuen Fuß- und Radwegs vom Stadtplatz Campus zum Fuß- und Radweg am Schlaggraben (jetzt öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, vorher öffentliche Grünfläche).
- Die Reduzierung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Campushalle zugunsten einer größeren Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche).
- Teilweise Änderungen der Baugebietsausweisungen (MI, MU und MK) an der Bahnhofstraße, Post-, Hansa- und Scharenbergstraße.

Mit dem B-Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit umgesetzt werden. Dies hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Beim Schutzgut Boden liegen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung im Bereich der geplanten neuen Erweiterungsflächen vor. Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar, kann jedoch, aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauung, als unerheblich eingeschätzt werden. Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet werden.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, da neue Elemente in die Fläche gebracht werden und somit auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung störend wirken können. Durch die Übernahme der umliegenden Baustrukturen wird dem jedoch entgegengewirkt.

Beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt ist mit einer Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Da es

sich hierbei jedoch nur um einen faunistischen Lebensraum geringer Wertigkeit handelt, können diese Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine unmittelbare Gefährdung. Im Plangebiet befindet sich jedoch das Bodendenkmal „Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit (OBJ-Dok.-Nr. 50014)“, das bei Bauarbeiten zu beachten ist.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Gefährdung.

Diese o. g. Konflikte durch das künftige Bauvorhaben werden durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen wieder kompensiert. Ziel der Kompensationsmaßnahme ist hier die Optimierung und Aufwertung der Fläche für die Fauna und das Orts- und Landschaftsbild bzw. eine Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur durch den Baustellenverkehr im Bereich der umgebenden Bebauung wahrgenommen, da von hier aus die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt (Bahnhofstraße, Poststraße, Hansastrasse, Ringpromenade usw.).

Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt.

Insgesamt gesehen kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

11.14 Eingriffsregelung

11.14.1 Gesetzliche Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 Abs. 1 als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen.

Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgegeben: „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Nach § 18 BNatSchG gilt, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in

Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 BauGB im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Abs. 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 BNatSchG zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ...“ Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“.

11.14.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation/ Tierwelt, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 11.4 und ist dort nachzulesen.

11.14.3 Konfliktanalyse und Vermeidung/ Verminderungsmaßnahmen zu Schutzgütern

Eine umfassende Konfliktanalyse mit Darstellung der erheblichen und unerheblichen Auswirkungen sowie Vermeidung/ Verminderungsmaßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation/ Tierwelt, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 11.7.1 und ist dort nachzulesen.

11.14.4 Kompensationsermittlung

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung/ Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht.

Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und/ oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (2009)

Funktionale Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Laut HVE soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der E/A Bilanz in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (definiert im Landschaftsprogramm Brandenburg, MLUR 2001) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen. Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen, solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

Kompensationskonzept

Das Kompensationskonzept sieht eine Kompensation für die Eingriffe im MU2 und MU3 (alt MI4), dem MU4 (alt MI5), MU5 (alt MI6), MU6 (alt MI7) und dem MK1, vor, da hier aufgrund der Bauflächenänderungen mehr Fläche versiegelt werden kann. Diese Kompensation soll in Form von Extensivierungsmaßnahmen im Flächenpool Nauen, vorgenommen werden. Die Umwandlung intensiv genutzter Flächen in extensiv genutzte Flächen, bewirkt die Entwicklung einer Artenvielfalt aus pflanzlicher und faunistischer Sicht im Gegensatz zu Intensivkulturen. Hinzu kommt die naturschutzfachliche Aufwertung von Biotopen geringer Bedeutung.

Somit werden durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen die vorhandenen wesentlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor dem Eingriff wiederhergestellt. Es handelt sich somit um Ausgleichsmaßnahmen.

Hinzu kommt, dass die Ausgleichsmaßnahmen in der naturräumlichen Einheit der Luchland in der Untereinheit 'Untereinheit Havelländisches Luch', im Landkreis Havelland, liegen. Somit entsprechen die Ausgleichsmaßnahmen den räumlichen Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE und sind zur Kompensation des Eingriffs geeignet.

Kompensationsermittlung

Schutzgut Boden

Aufgrund der vorliegenden Planung werden im Plangebiet insgesamt 1.823 m² Bodenfläche Böden allgemeiner Funktionsausprägung durch die Änderungen in den MI2, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6 und MK1 neu versiegelt. Da es sich hier um erhebliche Auswirkungen handelt, sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Nach HVE soll die überbaute Fläche hier im Verhältnis 1:2 durch Gehölzanpflanzungen auf insgesamt 3.646 m² Fläche außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Es werden 25 m²/Baum und 2,5 m²/Strauch veranschlagt, was sich wie folgt darstellt:

<u>Eingriffsrelevante Fläche (Erweiterungsfläche)</u>	<u>Neuversiegelung</u>
<u>MI 2 (alt MI 2)</u>	<u>258 m²</u>
<u>MU 2 und MU 3 (alt MI 4)</u>	<u>368 m²</u>
<u>MU 4 (alt MI 5)</u>	<u>387 m²</u>
<u>MU 5 (alt MI 6)</u>	<u>304 m²</u>
<u>MU 6 (alt MI 7)</u>	<u>46 m²</u>
<u>MK 1 (alt MK 1)</u>	<u>460 m²</u>
<u>Vollversiegelung gesamt</u>	<u>1.823 m²</u>

<u>Eingriffsrelevante Fläche (Erweiterungsfläche)</u>	<u>Neuversiegelung</u>	<u>Kompensationsbedarf nach HVE</u>
MI 2 (alt MI 2)	258 m ²	516 m ²
MU 2 und MU 3 (alt MI 4)	368 m ²	736 m ²
MU 4 (alt MI 5)	387 m ²	774 m ²
MU 5 (alt MI 6)	304 m ²	608 m ²
MU 6 (alt MI 7)	46 m ²	92 m ²
MK 1 (alt MK 1)	460 m ²	920 m ²
gesamt	1.823 m²	3.646 m²

Die Kompensation wird wie folgt vorgenommen:

<u>Eingriffsrelevante Fläche</u>	<u>Kompensation</u>	<u>Lage</u>	<u>Kompensation außerhalb Plangebiet in m²</u>
MI 2 (alt MI 2)	516 m ²	Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575	Anpflanzung von 10 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 106 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-80 auf 515 m ² Fläche.
MU 2 und MU 3 (alt MI 4)	736 m ²	Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575	Anpflanzung von 15 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 155 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-80 auf 736 m ² Fläche.
MU 4 (alt MI 5)	774 m ²	Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575	Anpflanzung von 15 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 160 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-80 auf 774 m ² Fläche.
MU 5 (alt MI 6)	608 m ²	Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575	Anpflanzung von 12 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 123 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-80 auf 608 m ² Fläche.
MU 6 (alt MI 7)	92 m ²	Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575	Anpflanzung von 37 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-80 auf 92 m ²
MK 1 (alt MK 1)	920 m ²	Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575	Anpflanzung von 18 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 188 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-80 auf 920 m ² Fläche.
Kompensation ges.	3.646 m²	0	3.646 m²

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Klima/ Luft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Klima/ Luft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Vegetation/ Tierwelt

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Vegetation/ Tierwelt, bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Vegetation/ Tierwelt dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Landschaft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Mensch und Fläche

Erhebliche Auswirkungen wurden für die Schutzgüter Mensch und Fläche nicht festgestellt. Zudem sind diese Schutzgüter Mensch nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

11.14.5 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Bei den Gehölzpflanzungen sind alle Pflanzflächen dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Sind die folgenden Maßnahmen aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.

① Innerhalb der Baugebiete sind alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Betonunterbau, Fugenverguss o. ä. sind nicht zulässig.

② Dächer mit einer Dachneigung unter 10° sind extensiv mit Pflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen.

③ Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 (kleinkronige Laubbäume) der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Falkensee (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung wie folgt zu untergliedern:

- Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Die Pflanzflächen müssen sich innerhalb der Stellplatzanlage entlang der jeweils längeren Seite einer Stellplatzreihe oder zwischen den einzelnen Stellplätzen befinden.

- Die Pflanzfläche pro Einzelbaum muss mindestens eine Größe von 2 x 2 m aufweisen. Ausnahmsweise können auch andere Anordnungen von Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage zugelassen werden.

④ Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1.10. und 30.4.) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 BNatSchG - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15.7.2024 zu beachten.

11.14.6 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Plangebiet

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden kann nicht im Plangebiet ausgeglichen, so dass die verbleibende Kompensation ca. 900 m nordöstlich des Plangebiets im Bereich der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575, zusammen mit der B-Planänderung F82 „Sportanlage Kantschule“ und F9 „Falkenhagener Anger“ erfolgen soll.

Das Flurstück 575 kann durch die Stadt Falkensee gesichert werden und stellt sich als große Freifläche dar, die größtenteils mit Grasland und lückigem Gehölzaufwuchs (vor allem im Nordteil) bewachsen ist.

Innerhalb dieser Fläche werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

⑤ Innerhalb der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575, sind auf 3.646 m² Fläche insgesamt 70 Bäume der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100, anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Ist die oben festgesetzte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, so ist eine adäquate Fläche für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme zu benennen. Die Ausgleichsmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.

11.14.7 Bilanzierung

In der Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet.

Das Plangebiet nimmt eine Größe von 84.761 m² ein. Die Planung sieht vor im MI2, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6 und MK1 insgesamt 1.823 m² Bauland über die ursprünglich ausgewiesene Fläche neu zu versiegeln. Es wurde ein Ausgleich von 3.646 m² Fläche ermittelt. Die Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens soll im Verhältnis 1:2 durch Bepflanzungen ab ca. 900 m nordöstlich des Plangebiets, in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575, auf insgesamt 3.646 m² Fläche erfolgen (Beschreibung siehe oben sowie folgende Seiten).

Aufgrund der o. g. Vermeidungs-, Verminderung- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff durch die geplante Baumaßnahme als kompensiert gelten, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten nochmals deutlich wird.

Vorgenommene Abkürzungen:

V: Maßnahmen zur Vermeidung, A: Maßnahmen zum Ausgleich, E: Maßnahmen zum Ersatz

Vorgenommene Abkürzungen:

V: Maßnahmen zur Vermeidung, A: Maßnahmen zum Ausgleich, E: Maßnahmen zum Ersatz

Schutzgut Boden		
Art des Eingriffs/ der Auswirkung		<u>- Neuversiegelung/ Flächenverbrauch/ Nutzungsintensivierung</u> <u>- Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung</u> <u>- Bodenverdichtung/ Bodenverunreinigungen</u> <u>- Entfernung von pflanzlicher Vegetation und Gehölzen</u>
Betroffene Fläche		1.823 m² Neuversiegelung (Vollversiegelung)
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V V A	- Regelung für Gehölzentfernungen u. gehölzbrütende Vogelarten. - Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden u. höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten <u>- Kompensationsfläche in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575 auf 3.646 m² Fläche durch Anpflanzung von 70 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100.</u>
Bilanz		<u>Beeinträchtigte Bodenfunktionen werden durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575, auf 3.646 m² Fläche durch Anpflanzung von 70 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträuchern der</u>

Schutzgut Boden	
	<u>Sortierung 2 xv, 60-100, bewirken für den Boden eine Verbesserung da durch die Einstellung der intensiven Nutzung (keine Düngung, kein Pflanzenschutz, keine Umbruch) eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen erfolgt, was eine Bodenverbesserung im Bereich der Kompensationsfläche zur Folge hat. Zudem wird der Bodenerosion entgegengewirkt, da periodisch offene Ackerböden vermieden werden. Des Weiteren wird der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert, da eine ganzjährig vorhandene klimatisch wirksame Vegetation entsteht, was positive Auswirkungen auf den Boden hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation wieder abgibt. Somit erfolgt hier eine großflächige Aufwertung für das Schutzgut Boden.</u>

Schutzgut Wasser	
Art des Eingriffs/ der Auswirkung	- Überbauung von Boden als potenzielle Wasserversickerungsfläche - Beeinträchtigung der Wasserqualität - Entfernung von pflanzlicher Vegetation u. Gehölzen
betroffene Fläche	<u>1.823 m² Neuversiegelung (Vollversiegelung)</u>
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V - Regelung für Gehölzentfernungen u. gehölzbrütende Vogelarten. V - Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden u. höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten A - <u>Kompensationsfläche in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575 auf 7.796 m² Fläche durch Anpflanzung von 152 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 1.598 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100.</u>
Bilanz	<u>Durch Versickerung vor Ort wird gewährleistet, dass Niederschläge im Bereich des geplanten Bauvorhabens versickert werden und somit der örtlichen Vegetation zur Verfügung stehen. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575, auf 3.646 m² Fläche durch Anpflanzung von 70 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100, wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichungsvermögen erhöht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat und somit für das Grundwasser eine Verbesserung darstellt.</u> <u>Aufgrund der Einstellung der intensiven Nutzung erfolgt keine Düngung und kein Pflanzenschutz, so dass Nähr- und Schadstoffeinträge vermieden werden, was zu einer eindeutigen Aufwertung für das Schutzgut Wasser führt.</u>

Schutzgut Klima/ Luft	
Art des Eingriffs/ der Auswirkung	- Veränderung der Oberflächenmaterialien - Entfernung von klimatisch wirksamer Vegetationsfläche u. Gehölzen
betroffene Fläche	Gesamtgebiet
	V - Regelung für Gehölzentfernungen u. gehölzbrütende Vogelarten.

Schutzgut Klima/ Luft	
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V - Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden u. höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten. A - <u>Kompensationsfläche in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575 auf 3.646 m² Fläche durch Anpflanzung von 70 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100.</u>
Bilanz	<u>Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool Nauen. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575, auf 3.646 m² Fläche durch Anpflanzung von 70 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100, erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung, Schallminderung und eine verminderte Flächenerwärmung, da eine ganzjährige klimatisch wirksame Vegetationsfläche entsteht und periodisch offene Böden vermieden werden, was sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse auswirkt.</u>

Schutzgut Vegetation/ Tierwelt	
Art des Eingriffs/ der Auswirkung	- Neuversiegelung/ Flächenverbrauch, Umnutzung - Verkleinerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen - Verlärmung, Beunruhigung bzw. Tötung von Tieren - Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation u. Gehölzen
betroffene Fläche	Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V - Regelung für Gehölzentfernungen u. gehölzbrütende Vogelarten. V - CEF-Maßnahmen für Höhlen- u. Halbhöhlenbrüter. V - Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden u. höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten. A - <u>Kompensationsfläche in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575 auf 3.646 m² Fläche durch Anpflanzung von 70 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100.</u>
Bilanz	<u>Das Einbringen von naturnahen, zusammenhängenden Vegetationsstrukturen bewirkt eine Wiederherstellung bzw. Neuerschaffung von standortgerechten Lebensräumen außerhalb des Plangebiets. Die Intensivierung der Nutzungsformen und die Änderung der Standortverhältnisse durch das Bauvorhaben werden im Bereich der Kompensationsfläche vermindert. Es erfolgt eine vollständige Begrünung, so dass Lebensräume für Tiere verbunden bzw. erweitert werden und hier ganzjährig Deckung und Nahrung für Tiere vorhanden ist. Hinzu kommt die Verbesserung der Biotopverbindung in der offenen Landschaft im Flächenpool.</u>

Schutzgut Landschaft	
Art des Eingriffs/ der Auswirkung	- Umnutzung - Überformung - Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes - Evtl. Verlust der Naturnähe durch Baukörper u. Baumaterialien

Schutzgut Landschaft		
		- Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation u. Gehölzen
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V V A	- Regelung für Gehölzentfernungen u. gehölzbrütende Vogelarten. - Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden u. höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten. <u>- Kompensationsfläche in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575 auf 3.646 m² Fläche durch Anpflanzung von 70 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100.</u>
Bilanz		<u>Durch den Eingriff erfolgt eine Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Plangebiet. Der Charakter der Region bleibt jedoch erhalten. Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575, auf 3.646 m² Fläche durch Anpflanzung von 70 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100, erfolgt eine Verbesserung des Landschaftsbildes, da intensive Nutzungen vermieden werden und somit zusammen mit den benachbarten Flächen, ein Mosaik unterschiedlicher Flächennutzungen außerhalb des Plangebiets in der offenen Landschaft entsteht.</u>

Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
Art des Eingriffs/der Auswirkung		- Evtl. Beeinträchtigung des bekannten Bodendenkmals Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit (OBJ-Dok.-Nr. 50014) - Beeinträchtigung von derzeit nicht bekannten Bodendenkmalen
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V V A	- Regelung für Gehölzentfernungen u. gehölzbrütende Vogelarten. - Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden u. höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten. <u>- Kompensationsfläche in der Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575 auf 3.646 m² Fläche durch Anpflanzung von 70 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100.</u>
Bilanz		<u>Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch das geplante Bauvorhaben kann derzeit nicht festgestellt werden. In Bezug auf das im Plangebiet bekannte Bodendenkmal Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit (OBJ-Dok.-Nr. 50014), gelten die Bestimmungen der Denkmalbehörden des Landes Brandenburg</u>

11.14.8 Kostenschätzung Kompensationsmaßnahmen

Position	Kompensation <u>Gemarkung Falkensee, Flur 29, Flurstück 575</u>	
<u>1.1</u>	<u>70 Bäume als Hochstämme 3 xv, 12-14, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Anwuchspflege über 3 Jahre (400 €/Baum)</u>	<u>28.000 €</u>
<u>1.2</u>	<u>769 Sträucher, 2 xv, 60-100, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (25 €/Strauch)</u>	<u>19.225 €</u>
<u>Gesamtkosten der Maßnahmen</u>		<u>47.225 €</u>

Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 84.761 m² ergeben die Ausgleichsmaßnahmen damit eine Flächenbelastung von ca. 1,79 €/m².

11.15 Gehölzarten für Anpflanzungen

Der Gehölzerlass Brandenburg ist zu beachten.

Pflanzlisten 1 (großkronige Laubbäume) und 2 (kleinkronige Laubbäume)

Siehe Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Falkensee (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Pflanzliste 3

<u>Sukkulenten</u> Scharfer Mauerpfeffer, Sedum acre Weiße Fetthenne, Sedum album Moos-Sedum, Sedum lydium Felsen-Sedum, Sedum reflexum Milder Mauerpfeffer, Sedum sexangulare Kaukasus-Sedum, Sedum spurium Dachwurz, Sempervivum tectorum	<u>Gräser</u> Blauschwingel, Festuca spec. Einjähriges Rispengras, Poa annua Knolliges Rispengras, Poa bulbosa Flaches Rispengras, Poa compressa <u>Kräuter</u> Schnittlauch, Allium schenoprasum Behaartes Schaumkraut, Cardamine hirsuta Mastkraut, Sagina spec.
--	--

Pflanzliste 4

empf. Qualität Kletterpflanzen mTb, h 60 – 100

<u>Selbstklimmer</u> Wilder Wein, Parthenocissus tricuspidata „Veltchil“ Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ Efeu, Hedera helix	<u>mit Kletterhilfe</u> Bergwaldrebe, Clematis montana Blauregen, Wisteria sinensis Rostrote Rebe, Vitis coignetiae Wald-Geißblatt, Lonicera periclymenum Immergrünes Geißblatt, Lonicera henryi
---	---

Pflanzliste 5 (Sträucher)

empf. Qualität v. Str. 5-7 Triebe, h 60-100

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuss	bis 5 m
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	bis 6 m
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn	bis 6 m
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	bis 5 m
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	bis 6 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	bis 3 m
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose	bis 3 m
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	bis 3 m
Salix cinerea	Graue Weide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix purpurea	Purpur-Weide	bis 5 m
Salix triandra agg.	Mandelweide	bis 5 m
Salix viminalis	Korb-Weide	bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

Vorschlag bei Pflanzungen von Obstgehölzen (alte Obstsorten)

Die Artenwahl der Obstbäume ist auf Grundlage der „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“, der Humboldt-Universität zu Berlin, vorzunehmen. Hier werden folgende alte Obstsorten empfohlen:¹³

Apfelsorten	Standortansprüche
Alkmene	
Altmärker Goldrenette	
Ananasrenette	
Baumanns Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Boskoop	
Brettacher	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Cox Orangenrenette	
Croncels	
Danziger Kantapfel	geringer bis mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherter Wasserbedarf
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Breuhahn	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gelber Edelapfel	mittlere Nährstoffversorgung
Goldparmäne	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Dr. Oldenburg	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gravensteiner	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Goldrenette von Blenheim	
Jakob Lebel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Jakob Fischer	
Roter James Grieve	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Kaiser Wilhelm	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Landsberger Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Ontario	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Prinz Albrecht von Preußen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Roter Boskoop	
Roter Eiserapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Rote Sternrenette	
Rheinischer Bohnapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Prinzenapfel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Schöner von Nordhausen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung

Birnensorten	Standortansprüche
Bosc's Flaschenbirne	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Clapps Liebling	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Conference	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Gellerts Butterbirne	
Gute Luise von Arvanches	

¹³ Schwärzel & Schwärzel 2004, Heller et al. 2005, Schrägg & Tschiskale 2007

Gräfin von Paris	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Köstliche von Charneu	mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Kruschkenbirne	
Madame Verte	
Doppelte Philippsbirne	

Kirschensorten	Standortansprüche
Büttners Rote Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Prinzessinkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Schwarze Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Kassins Frühe	mittlerer Nährstoffbedarf
Werdersche Braune	mittlerer Nährstoffbedarf

Pflaumen- und Zwetschensorten	Standortansprüche
Anna Späth	
Graf Althanns Reneklode	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, ausreichende Wasserversorgung
Große Grüne Reneklode	
Hauszwetsche	
Königin Viktoria	
Mirabelle aus Nancy	
Ontariopflaume	
The Czar	

12 Rechtliche Grundlagen, Literatur

12.1 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, Nr. 20, S. 22)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, Nr. 15, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S. 79)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, Nr. 21, S. 691) geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779)

Satzung der Stadt Falkensee über die Herstellung von Stellplätzen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatzsatzung) vom 27. Juni 2007

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Falkensee (Baumschutzsatzung) vom 26. Oktober 2021

Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen, sowie besondere Erlaubnis- und Anzeigepflichten für Werbeanlagen (Werbesatzung) vom 8. Dezember 2004

Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Falkensee

Landschaftsplan (LAPLA) der Stadt Falkensee

DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen

DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise

DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

DIN 18915 Bodenarbeiten

DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18920 Schutz von Bäumen und Sträuchern

Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4)

12.2 Literatur

Topographische Karte der DDR N-33-123-A-c-2 (Falkensee), Maßstab 1:10.000

Hydrogeologische Karte der DDR 0808-1/2 Hennigsdorf b. Berlin/Berlin-Mitte, Maßstab 1:50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen

Geologische Karte 3444 des preußischen Generalstabes, Section Rohrbeck, Maßstab 1:25.000

Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, Hrsg. LUA Brandenburg 28.02.2017

Vegetation in Mitteleuropa mit den Alpen in ökologischer Sicht, Heinz Ellenberg, Hrsg. Ulmer Verlag Stuttgart, 1986 - 4. Auflage

Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa, Heinz Ellenberg et. Al., Veröffentlichung des Lehrstuhls für Geobotanik der UNI Göttingen, Hrsg E. Goltze Verlag KG Göttingen, 1991

Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Josef Blab, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Hrsg, Kilda Verlag Bonn-Bad Godesberg, 1993

Arten- und Biotopschutz, Giselher Kaule, UTB, 2. Auflage, 1991

Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Eberhard Scholz, Hrsg, Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam, 1962

Entwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Bereich des ehemaligen Kreises Nauen (3/94)

Umweltbericht zum B-Plan F 17A „Zentrum Campus“, Trautmann und Goetz (Stand 2008)

13 Anhang

13.1 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans F 17 A „Zentrum Campus“ treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des B-Plans F 17 A „Zentrum Campus“, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

- TF 1.1** In den Mischgebieten sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig und Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO
- TF 1.2** Im Mischgebiet MI 2 sind im 1. Vollgeschoss nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Wohnnutzung ist nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO
- TF 1.3** In den urbanen Gebieten sind im 1. Vollgeschoss nur Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Wohnnutzung ist nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB im urbanen Gebiet MU 6. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO
- TF 1.4** In den urbanen Gebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO
- TF 1.5** In den Kerngebieten sind Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht und Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen) auch nicht ausnahmsweise zulässig. Wohnungen sind nur oberhalb des 1. Vollgeschosses, Einzelhandelsbetriebe nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- TF 2.1** In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet MK 1 ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihren Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

TF 2.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf G1, G2 und G3 ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

TF 2.3 In den urbanen Gebieten darf auf Eckgrundstücken, die eine Fläche von 600 m² nicht überschreiten, die GFZ ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 3,0 überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

TF 2.4 Bauliche Anlagen dürfen in den Baugebieten eine Höhe von 51 m ü. NHN nicht überschreiten. Im MU 1 darf diese Höhe ausnahmsweise um 0,5 m zur Realisierung von Brandschutzwänden beim Anbau an die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 201 und für technische Anlagen überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

TF 2.5 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Stadthalle“ dürfen Aufbauten, Werbeanlagen, technische Einrichtungen, untergeordnete bauliche Anlagen und gestalterische Elemente die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von max. 52 m ü. NHN überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise a1 muss an die Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn auf den benachbarten Grundstücken bereits eine Grenzbebauung vorhanden ist. Die Tiefe der Grenzbebauung darf die Tiefe der vorhandenen Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück nicht überschreiten. Entlang der Linie A-B müssen ohne Grenzabstand errichtete Gebäude über dem 2. oberirdischen Geschoss um mindestens 2,5 m von der Grundstücksgrenze zurückspringen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.2 In der abweichenden Bauweise a2 sind entlang der an Scharenberg-, Post- oder Bahnhofstraße verlaufenden Baulinien Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Bebauung muss ohne Abstandsflächen seitlich bis an die Grenze der Wegeflächen A-E heran erfolgen. Ausnahmsweise ist an den Wegen A-E ein Rücksprung von der Baulinie um max. 3 m oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 2a BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.3 Auf den Flächen für Gemeinbedarf dürfen bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen an die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien angebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

TF 3.4 Baugrenzen und Baulinien dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen, außer zu den Verkehrsflächen A, B, C, D und E, ausnahmsweise durch Balkone, Erker, Überdachungen und Kellerlichtschächte um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung ist nur zulässig, wenn die Balkone, Loggien und Erker freitragend sind und eine Minstdurchfahrthöhe von 3,50 m gewährleistet ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2, 3 BauNVO

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

TF 4.1 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

TF 4.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

TF 5.1 Innerhalb der mit P1 benannten Parkplatzfläche sind Garagengebäude mit bis zu zwei oberirdischen und einem unterirdischen Garagengeschoss zulässig. Ausnahmsweise kann oberhalb des zweiten Garagengeschosses eine nicht überdachte Fläche für Stellplätze zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 5.2 Die mit P1 benannte Parkplatzfläche darf durch Tiefgaragen unterbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 5.3 Zwischen den Punkten S1, S2 und S3, S4 und S5 und S6 und S7 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 6.1 Innerhalb der Baugebiete sind alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Betonunterbau, Fugenverguss o. ä. sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.2 Dächer mit einer Neigung unter 10° sind extensiv mit Pflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.3 Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 (kleinkronige Laubbäume) der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Falkensee (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung wie folgt zu untergliedern:

- Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- Die Pflanzflächen müssen sich innerhalb der Stellplatzanlage entlang der jeweils längeren Seite einer Stellplatzreihe oder zwischen den einzelnen Stellplätzen befinden.
- Die Pflanzfläche pro Einzelbaum muss mindestens 2 x 2 m betragen.

Ausnahmsweise können auch andere Anordnungen von Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzlisten

Pflanzlisten 1 (Mittel- bis großkronige Laubbäume) und 2 (kleinkronige Laubbäume)

Siehe Baumschutzsatzung der Stadt Falkensee in der jeweils gültigen Fassung.

Pflanzliste 3

Sukkulenten

Scharfer Mauerpfeffer, Sedum acre
Weiße Fetthenne, Sedum album
Moos-Sedum, Sedum lydium
Felsen-Sedum, Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer, Sedum sexangulare

Gräser

Blauschwingel, Festuca spec.
Einjähriges Rispengras, Poa annua
Knolliges Rispengras, Poa bulbosa
Flaches Rispengras, Poa compressa

Kräuter

Pflanzliste 3	
Kaukasus-Sedum, <i>Sedum spurium</i> Dachwurz, <i>Sempervivum tectorum</i>	Schnittlauch, <i>Allium schenoprasum</i> Behaartes Schaumkraut, <i>Cardamine hirsuta</i> Mastkraut, <i>Sagina spec.</i>

Pflanzliste 4	
Kletterpflanzen (empf. Qualität v. Kletterpflanzen mTb, h 60-100) Selbstklimmer Wilder Wein, <i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veltchil“ Wilder Wein, <i>Parthenocissus quinquefolia</i> „Engelmannii“ Efeu, <i>Hedera helix</i>	mit Kletterhilfe Bergwaldrebe, <i>Clematis montana</i> Blauregen, <i>Wisteria sinensis</i> Rostrote Rebe, <i>Vitis coignetiae</i> Wald-Geißblatt, <i>Lonicera periclymenum</i> Immergrünes Geißblatt, <i>Lonicera henryi</i>

Pflanzliste 5	
Sträucher (empf. Qualität 5-7 Triebe, h 60-100) Blutroter Hartriegel, <i>Cornus sanguinea</i> Haselnuss, <i>Corylus avellana</i> Eingrifflicher Weißdorn, <i>Crataegus monogyna</i> Zweiggrifflicher Weißdorn, <i>Crataegus laevigata</i> Weißdorn, <i>Crataegus Hybriden</i> agg. Besen-Ginster, <i>Cytisus scoparius</i> Pfaffenhütchen (Spindelstrauch), <i>Euonymus europaea</i> Schlehe, <i>Prunus spinosa</i> Kreuzdorn, <i>Rhamnus carthatica</i>	Hunds-Rose, <i>Rosa canina</i> Hecken-Rose, <i>Rosa corymbifera</i> Wein-Rose, <i>Rosa rubiginosa</i> agg. Keilblättrige-Rose, <i>Rosa elliptica</i> agg. Filz-Rose, <i>Rosa tomentosa</i> agg. Graue Weide, <i>Salix cinerea</i> Lorbeer Weide, <i>Salix pentandra</i> Purpur-Weide, <i>Salix purpurea</i> Mandelweide, <i>Salix triandra</i> agg. Korb-Weide, <i>Salix viminalis</i> Schwarzer Holunder, <i>Sambucus nigra</i> Gemeiner Schneeball, <i>Viburnum opulus</i>

Immissionsschutz

TF 7.1 Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Gebäude, die zur Bahnhofstraße bzw. zur Poststraße orientiert sind, resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die für jeden Aufenthaltsraum gemäß Gleichung (6), DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ unter Berücksichtigung von DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise“ zu bestimmen sind.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_{m,A}$) können dem Schallgutachten des Büros SAB Scholz vom 30.9.2019 entnommen werden, das Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Zum Schutz des Nachschlafes ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für Wohn- und Schlafräume aus dem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrslärms für die Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) und einem Zuschlag von 10 dB(A). Die resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes S_G nach Gleichung (32), DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) der Norm zu korrigieren. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- TF 7.2** Die von der an der Stadthalle zulässigen LED-Wand auf die Nachbarschaft (Fenster-
ebenen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Begrenzungsflächen von Balkonen/
Terrassen zu v. g. Räumen auf Baufeldgrenzen der angrenzenden Baugebiete) ein-
wirkende mittlere Beleuchtungsstärke (E_F) darf folgende, nach der Licht-Leitlinie des
Landes Brandenburg maximal zulässigen Werte nicht überschreiten.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach BauNVO	Mittlere Beleuchtungsstärke E_F in lx	
	06-22 Uhr	22-06 Uhr
Mischgebiete (Urbane Gebiete)	5	1
Kerngebiete	15	5

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung

- TF 8.1** Im Plangebiet sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,8 m, innerhalb
der Flächen für den Gemeinbedarf bis max. 2 m zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 8.2** An Terrassen sind geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m und
einer Länge von max. 3 m z. B. aus Sichtschutzelementen zulässig. Mauern sind unzu-
lässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 8.3** Innerhalb der Mischgebiete MI 2 und MI 3 sind Mauern und Sichtschutzwände unzuläs-
sig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 8.4** Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6, der Kerngebiete MK 1 und MK 2 und
der Flächen für den Gemeinbedarf sind Mauern und Sichtschutzwände unzulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 8.5** Im urbanen Gebiete MU 1 muss bei Gebäuden mit vier bzw. fünf Geschossen mit
Flachdächern das oberste Geschoss straßenseitig um mindestens 1,5 m von der da-
runter liegenden Fassade zurückspringen.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO, § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
- TF 8.6** Technische Anlagen auf Dächern baulicher Anlagen dürfen diese um maximal 0,5 m
überschreiten.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Werbeanlagen

- TF 9.1** Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Infostelen an Gemeinbedarfseinrichtungen als
selbständige bauliche Anlagen nicht zulässig. Sie sind nur an Gebäuden und hier in
Höhe des Erdgeschosses bis maximal zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu-
lässig. Auf Glasflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen sind waage-
recht anzuordnen. Das Zusammenfassen von Werbeanlagen über mehrere Gebäude
ist unzulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder/ und Wechselbeleuchtung sind außer an
der Südfassade der Stadthalle unzulässig. In festgesetzten Grünflächen sind Werbean-
lagen unzulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 9.2** In den Kerngebieten, urbanen Gebieten und Mischgebieten sind einzelne Werbeanla-
gen nur bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 6 m², nur an der Stätte der Leistung

und nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen zulässig. Soweit sich die gewerbliche oder sonstige Einrichtung in einem Gebäude befindet, dessen Erschließung nicht unmittelbar über die Bahnhof- bzw. Poststraße erfolgt, sind in den Kerngebieten und urbanen Gebieten ausnahmsweise auch zulässig:

Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 0,25 m² Ansichtsfläche an den Fassadenflächen neben Eingang oder Durchgang zu dieser Einrichtung oder Sammelanlagen als selbständige bauliche Anlagen (z. B. Pylon) mit einer Höhe von maximal 1,5 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von maximal 1 m² auf den Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude. Auskragende Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 0,5 m (gemessen von der Fassadenfläche bis zum äußersten Punkt des Auslegers), einer Höhe von maximal 1 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

- TF 9.3** Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Werbeanlagen zur Namensnennung des Gebäudes bzw. zum Hinweis auf die sich im Gebäude befindende öffentliche Nutzung pro Gebäude jeweils eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 6 m² allgemein zulässig. Sie sind nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen in Höhe des EG bis max. zur Fensterbrüstung des 1. OG und einer Größe von jeweils maximal 6 m² Ansichtsfläche zulässig. Sie sind als auskragende Werbeanlagen bis zu einer Länge von 0,5 m (gemessen von der Fassadenfläche bis zum äußersten Punkt des Auslegers) und einer Höhe von maximal 1,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände zulässig. Für Veranstaltungshinweise sind sie als selbständige bauliche Anlage in Form eines Schaukastens bzw. Pylons mit einer maximalen Höhe von 3 m zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

- TF 9.4** Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Stadthalle“ dürfen Werbeanlagen ausnahmsweise ohne Einschränkungen zu Höhe und Anbringungsort an der Südfassade errichtet werden. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude um maximal 2 m bis zu einer Gesamthöhe von maximal 52 m ü. NHN (ca. 20 m über Gelände) überschreiten. Die Ansichtsfläche einzelner Werbeanlagen darf jeweils 3 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen für Veranstaltungen gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 12 BbgBO sind an der Stätte der Leistung mit nicht mehr als 42 m ü. NHN (ca. 10 m über Gelände) und insgesamt nicht mehr als 50 m² Ansichtsfläche ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen bis max. zur Fensterbrüstung des 1. OG in einem Abstand von maximal 50 cm zur Fassade zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

- TF 9.5** An der Südwestfassade der Stadthalle ist eine LED-Wand von maximal 12 m² Fläche zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

- TF 9.6** Auf Flächen von Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb ausgewiesener Baugebiete und auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen sind Infostelen von jeweils maximal 1 m Breite und 2 m Höhe zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Stellplätze

- TF 10** In den Mischgebieten, urbanen Gebieten, Kerngebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf gelten abweichend von der Stellplatzsatzung folgende Ausnahmen:

Nutzungsart	Zahl der erforderlichen Stellplätze
Wohngebäude ab drei Wohneinheiten	1 je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 je 50 m² Nutzfläche nach DIN 277
Räume mit erheblichen Besucherverkehr	1 je 30 m² Nutzfläche nach DIN 277
Läden, Geschäftshäuser	1 je 50 m² Nutzfläche nach DIN 277
Versammlungsstätten (außer Sportstätten)	1 je 10 Sitzplätze
Sportstätten	1 je 200 m² Sportfläche
Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze
Gaststätten, Diskotheken, Vereins- und Clubhäuser o. ä.	1 je 20 m² Gastraumfläche
Grundschulen	1 je 2 Klassen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

TF 11 Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem im urbanen Gebiet MU 6 festgesetzten Erhaltungsgebiet die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 172 BauGB

13.2 Hinweise

Baudenkmale

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind die Dorfkirche Seegefeld, Bahnhofstraße 52 (OBJ-Dok-Nr. 09150077) inklusive der Glocke (OBJ-Dok-Nr. 09150628), das Wandbild (OBJ-Dok.-Nr. 09150069) im Foyer des Hauptgebäudes der Grundschule Am Gutspark 5 und die Tierplastik „Pelikane“ (OBJ-Dok.-Nr. 09150405) auf dem Hof der Grundschule Am Gutspark 5 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert. Das BbgDSchG ist bezüglich des Schutzes der Umgebung des Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz) zu beachten.

Die Baudenkmalliste des Landes Brandenburg wird laufend fortgeschrieben.

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets können Bodendenkmale entdeckt werden. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bodendenkmalliste des Landes Brandenburg wird laufend fortgeschrieben.

Regelung für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 1.2. bis 30.9. eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung beim Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG beim Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee zu stellen bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen

Naturschutzbehörde zu stellen. Die Bearbeitung des Antrages nach § 67 BNatSchG und die notwendige Überprüfung vor Ort erfolgt durch den Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden bzw. bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verlorengegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/ Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/ Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/ Nistbretter sind zu ersetzen. Die Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden und höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 21.2. bis 10.9. des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

Kompensation außerhalb des Plangebiets

Auf dem Flurstück 575 der Flur 29 der Gemarkung Falkensee sind auf 3.646 m² Fläche insgesamt 70 Bäume der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100, anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Niederschlagswasser

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu verfahren ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut ist genehmigungspflichtig.

Anlagen in/ an Gewässern

Der Schlaggraben ist als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern I. Ordnung in einem Abstand bis zu zehn Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.

Hochwasserschutz

Die Flurstücke beiderseits des Schlaggrabens befinden sich teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet HQ100 bzw. HQextrem. Der HW100-Wert (Wasserstand mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren) beträgt für diesen Bereich ca. 31,40 m ü. NHN. Die Oberkante von Fundamenten (OKF) muss mindestens auf einer Höhe von + 0,20 m über dem HW100-Wert (31,40 m ü. NHN + 0,20 m entspricht somit 31,60 m ü. NHN) errichtet werden. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. Auf § 78b und § 78c WHG wird verwiesen. Bauliche Anlagen sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Plans. Die Aufteilung des Straßenraums erfolgt im Rahmen der Straßenplanung.

Satzungen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Falkensee ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Im Plangebiet gilt, sofern nichts anderes festgesetzt ist, die Stellplatzsatzung der Stadt Falkensee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

DIN-Normen

Die in diesem B-Plan benannten DIN-Normen sind in der Stadtverwaltung Falkensee, Falkenhager Straße 43-49 einsehbar.

13.3 Anlagen

Schalltechnische Untersuchung Nr. 19889-1 zur 1. Änderung des B-Plans F 17 A „Zentrum Campus“ in 14612 Falkensee, SAB Scholz Akustikberatung, Berlin 30.9.2019

Bestandsplan mit Fauna zum Umweltbericht, Büro für Umweltplanungen, Paulinenaue, Mai 2026

Plan Planung zum Umweltbericht, Büro für Umweltplanungen, Paulinenaue, Mai 2026

Fotodokumentation zum Umweltbericht, Mai 2026