

Gemeinde Groß Kreuz

Bebauungsplan
"Geschäftshaus
Potsdamer
Landstraße"
OT Jeserig

Begründung

ENTWURF



Impressum

Begründung zum Bebauungsplan
"Geschäftshaus Potsdamer Landstraße"
OT Jeserig

Stand: Februar 2024

Aufgestellt

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Potsdamer Landstraße 49 b

14550 Groß Kreutz (Havel)

www.gross-kreutz.de

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 6 -
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	- 6 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 6 -
1.3	Räumliche Lage	- 7 -
1.4	Planunterlage	- 8 -
2	Planungsrelevante Vorgaben	- 9 -
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	- 9 -
2.2	Regionalplanung	- 9 -
2.3	Ziele der Kommunalen Planungen	- 10 -
2.4	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	- 11 -
3	Ausgangssituation	- 13 -
3.1	Geltungsbereich	- 13 -
3.2	Bebauung und Nutzung	- 14 -
3.3	Verkehrliche Erschließung	- 14 -
3.4	Ver- und Entsorgung	- 14 -
3.5	Altlasten	- 16 -
3.6	Kampfmittel	- 16 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes	- 17 -
4.1	Art der baulichen Nutzung	- 17 -
4.2	Maß der baulichen Nutzung	- 18 -
4.2.1	Grundflächenzahl, Grundfläche	- 18 -
4.2.2	Gebäudehöhe, Vollgeschosse	- 18 -
4.3	Bauweise und Baugrenzen	- 18 -
4.4	Gestalterische Festsetzungen	- 19 -
5	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	- 19 -
6	Grünflächen	- 19 -
7	Verkehrliche Erschließung	- 20 -
8	Immissionsschutz	- 20 -
9	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete u. Überschwemmungsgebiete	- 21 -
10	Denkmalschutz	- 23 -
11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	- 24 -
12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 25 -
12.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	- 25 -
13	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 40 -

13.1	Rechtliche Grundlagen	- 40 -
13.2	Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten	- 40 -
13.3	Kontrollen und Untersuchungen	- 41 -
13.4	Relevanzprüfung Anhang IV-Arten	- 41 -
13.5	Arten nach Anhang IV der FFH-RL.....	- 43 -
	13.5.1 Reptilien (<i>Reptilia</i>).....	- 43 -
	13.5.2 Weitere Tierarten	- 43 -
	13.5.3 Relevanzprüfung Europäische Vogelarten (Brut- und Rastvögel).....	- 43 -
	13.5.4 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL	- 44 -
13.6	Überblick der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	- 45 -
14	Rechtsgrundlagen, Quellen.....	- 46 -
15	Umweltbericht	- 52 -
15.1	Einleitung	- 52 -
15.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	- 52 -
15.3	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 52 -
15.4	Lage des Plangebietes	- 53 -
15.5	Bebauung und Nutzung	- 54 -
15.6	Geltungsbereich und Abgrenzung	- 54 -
15.7	Planungsinhalte.....	- 55 -
15.8	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 55 -
15.9	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	- 56 -
15.10	Szenarienaufstellung	- 56 -
	15.10.1 Szenario I - Nullvariante.....	- 57 -
	15.10.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung	- 57 -
15.11	Derzeitiger Umweltzustand	- 57 -
	15.11.1 Schutzgut Boden	- 57 -
	15.11.2 Schutzgut Wasser	- 58 -
	15.11.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume.....	- 58 -
	15.11.4 Schutzgut Klima / Luft	- 60 -
	15.11.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	- 60 -
	15.11.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG).....	- 60 -
	15.11.7 Schutzgut Mensch.....	- 62 -
	15.11.8 Biologische Vielfalt	- 62 -
	15.11.9 Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).....	- 62 -
	15.11.10 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt).....	- 62 -
	15.11.11 Wirkungsgefüge	- 62 -
	15.11.12 Natura 2000 – Gebiete	- 63 -
	15.11.13 Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	- 63 -
15.12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.....	- 64 -

16	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 69 -
16.1	Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung	- 69 -
16.2	Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	- 70 -
16.3	Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung	- 70 -
16.4	Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung	- 70 -
16.4.1	Dachbegrünungen.....	- 71 -
16.4.2	Fassadenbegrünungen	- 72 -
16.4.3	Ansaaten und allgemeine Grünpflege.....	- 73 -
16.5	Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen	- 74 -
17	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen	- 75 -
17.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Anlage 1 Nr. 3a BauGB	- 75 -
17.2	Alternative Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2 d BauGB	- 76 -
17.3	Überwachung - § 4c BauGB, Anlage 1 Nr. 3 b BauGB	- 76 -
18	Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Anlage 1 Nr. 3c BauGB	- 77 -
19	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, Anlage 1 Nr. 3 d BauGB	- 77 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ein privater Investor beabsichtigt ein Geschäftshaus für die Etablierung einer Physiotherapiepraxis zu errichten. Dafür soll eine größere Baulücke an der Potsdamer Landstraße genutzt werden.

Mit der Entwicklung der Fläche kann eine erschlossene und bereits vorgeprägte Fläche als Standort genutzt werden. Im Hinblick auf die gesamte Flächenentwicklung für die Gemeinde wurde die Entwicklung am Standort bereits mit der Darstellung einer gemischten Baufläche gewürdigt. Die grundsätzliche Abwägung der allgemeinen Belange zur Entwicklung des Standortes hat auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits stattgefunden, die Gemeinde hat hier ein Mischgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Lage am Rand des bebauten Siedlungskörpers ist die Erlangung eines Baurechtes nur über einen Bebauungsplan möglich.

Die Gemeindevertretung hat deshalb die Aufstellung des B-Planes „Geschäftshaus Potsdamer Landstraße“ beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierten Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird das Planverfahren als so genanntes zweistufiges Normalverfahren durchgeführt.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

Mit der Bebauung von bereits medien- und verkehrstechnisch teilweise erschlossenen Bereichen am Rand des Siedlungskörpers kann auf die Inanspruchnahme von bisher völlig unerschlossenen Flächen und der damit verbundenen Anlage von zusätzlichen Verkehrsflächen und Mediensträngen verzichtet werden.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Groß Kreuz. Das Plangebiet gehört zum Siedlungsteil Jeserig und befindet sich direkt nördlich an der Potsdamer Landstraße (B1).

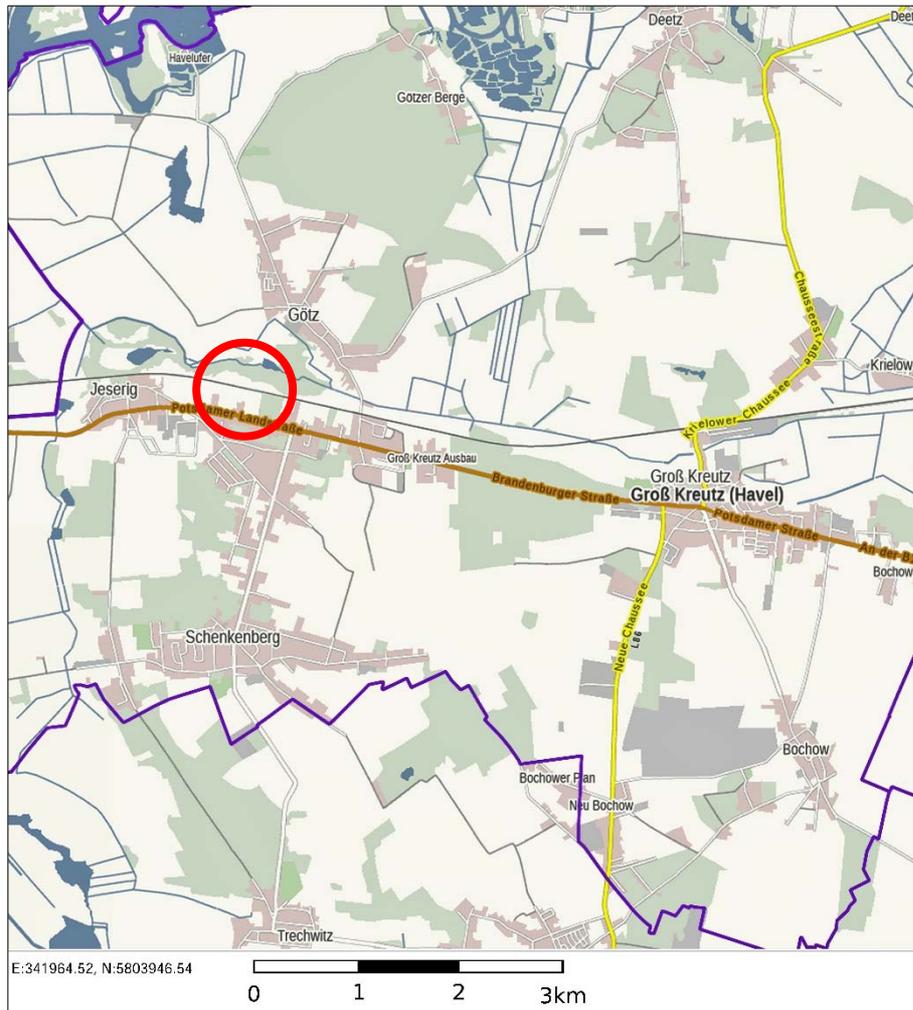


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet; Grundlage Brandenburgwiewer 08/2023 (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage Jeserig; Grundlage Brandenburgviewer 08/2023 (ohne Maßstab)

1.4 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Ein amtlicher Lageplan wurde als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser erstellt.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 10/2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert.

Die Gemeinde fragt bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung an.

Mit Schreiben vom 16.10.2023 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Gemeinde zum Vorentwurf mit:

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

2.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 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 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 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.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Das Plangebiet überschneidet sich mit einem im o.g. Regionalplanentwurf festgelegten Vorbehaltsgebiet Siedlung.

Mit Schreiben vom 05.10.2023 teilt die Regionale Planungsgemeinschaft der Gemeinde zum Vorentwurf mit:

Regionalplanerische Belange stehen der o. g. Planung nicht entgegen.

2.3 Ziele der Kommunalen Planungen

Für die Gemeinde Groß Kreutz liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt bereits die beabsichtigte bauliche Entwicklung im Geltungsbereich. Es ist hier entlang der Potsdamer Landstraße ein Mischgebiet dargestellt.

Damit ist gewährleistet, dass die Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan möglich wird.

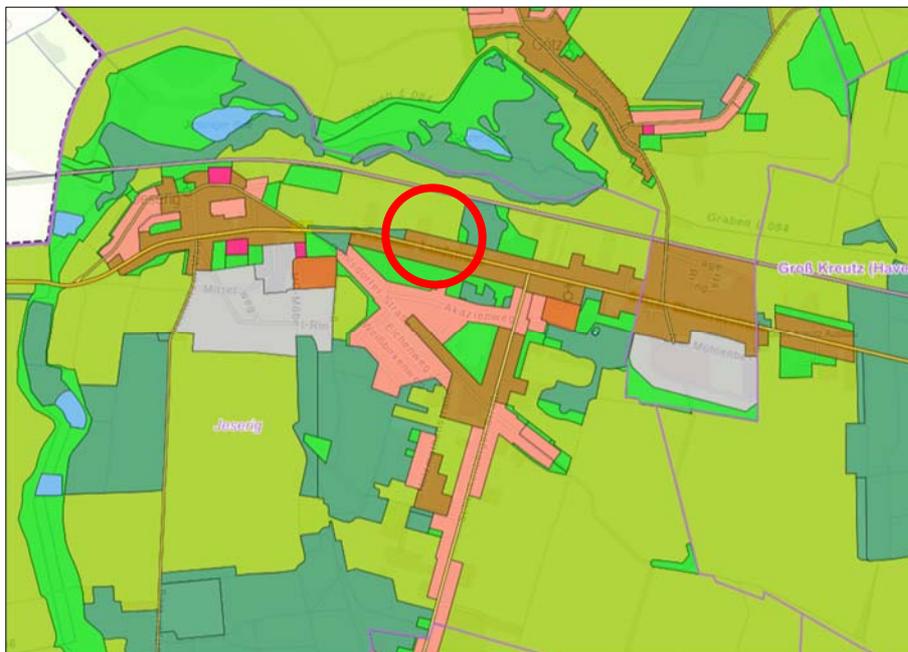


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplanung mit Kennzeichnung des Plangebietes im OT Jeserig; Grundlage Geoportal Groß Kreutz 08/2023 (ohne Maßstab)

Für den Ortsteil Jeserig existiert eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Der Geltungsbereich gehört weder zum klargestellten Innenbereich noch zu einem Ergänzungsbereich.



Abbildung 4: Ausschnitt Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Kennzeichnung des Plangebietes im OT Jeserig; Grundlage Geoportal Groß Kreutz 08/2023 (ohne Maßstab)

Berücksichtigung der Landschaftsplanung

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit ihnen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam Mittelmark und im Landschaftsplan der Gemeinde werden bezogen auf das sehr kleine Plangebiet und die entsprechenden Maßstabsebenen keine besonderen zu beachtenden Festsetzungen getroffen.

2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete und Naturparke

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturparks und Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten. Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet, sondern getrennt durch die Bahnlinie nördlich des Geltungsbereiches.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Baum- und Gehölzbestand.

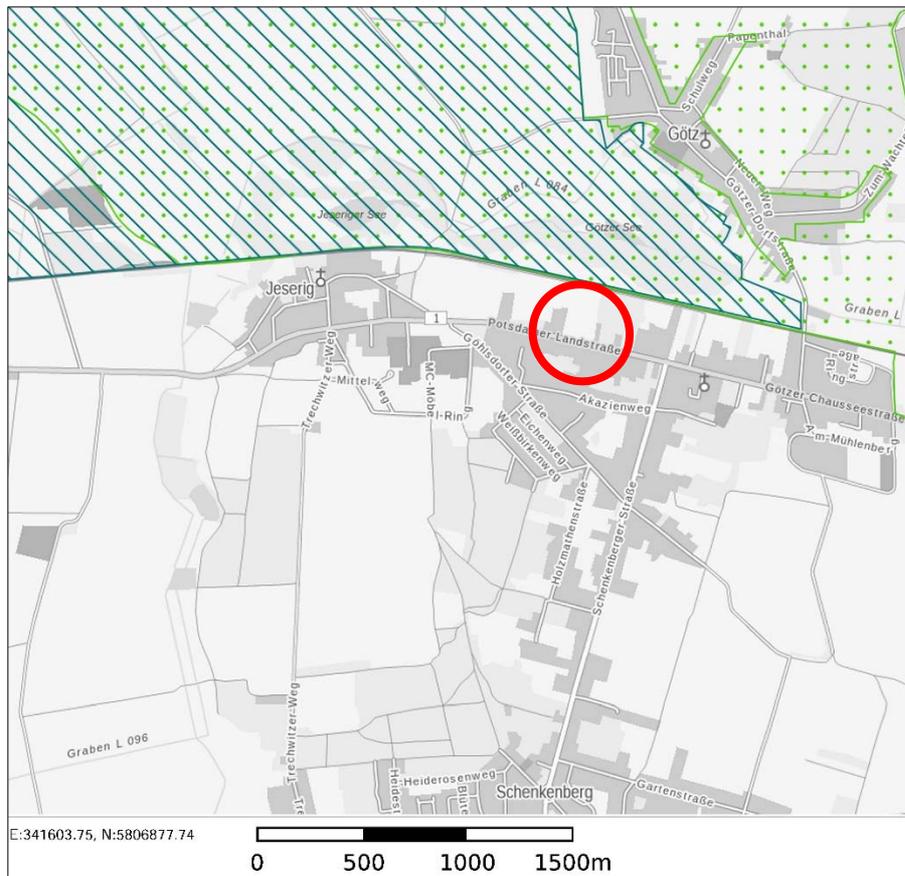


Abbildung 5: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes im OT Jeserig; Grundlage Geoportale Brandenburg 08/2023 (ohne Maßstab)

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstücks 62 in der Flur 2, Gemarkung Jeserig.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der nachfolgenden Planskizze auf Basis eines Luftbildes mit Darstellung des Liegenschaftskatasters.

Westlich des Geltungsbereiches schließt direkt der Geltungsbereich des B-Planes Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „EDEKA-Einkaufszentrum Jeserig“ an.

Der Geltungsbereich umfasste in der Vorentwurfsfassung eine Gesamtfläche von ca. 3.200 m². Der Geltungsbereich des B-Planes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vergrößert, da die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft mit in den Geltungsbereich einbezogen werden sollten.

Aufgrund der Feststellung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Emster, wird der Geltungsbereich in der Entwurfsfassung geändert. Die private Grünfläche diene ausschließlich der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Regelungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird in der Entwurfsfassung ausschließlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Grünflächen werden in der Entwurfsfassung nicht dargestellt, der Geltungsbereich wird auf eine Gesamtfläche von 1.456 m² Mischgebietsfläche reduziert.



Abbildung 6: Geltungsbereich B-Plan "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße" (rote Linie) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „EDEKA-Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreutz (gelbe Linie); (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 08/2023 (ohne Maßstab))

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Ackerflächen und den Straßenraum an der Potsdamer Landstraße, Bundesstraße 1.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Potsdamer Landstraße (B 1) innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die grundsätzliche verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist damit vollständig gesichert.

Die Zufahrt wird im Rahmen der Objektplanung konkretisiert und die Art der Anbindung ausgearbeitet. Im B-Plan wird lediglich die Lage der zukünftigen Zufahrt und deren beabsichtigte Breite festgesetzt.

Die Anlage von Stellplätzen erfolgt quantitativ unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß Kreuz.¹

Bahnlinie nördlich des Geltungsbereiches

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Diese sind bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen bzw. zu dulden. Bei der Planung bzw. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entlang von Bahnanlagen ist zu beachten, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Bereich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Für das B-Plangebiet besteht Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend den Satzungen des Zweckverbandes. Eine Trinkwasserleitung ist bereits im Bereich der Potsdamer Landstraße vorhanden.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal befindet sich ggü. dem Flurstück 62 in Flur 2 der Gemarkung Jeserig. Aufgrund der Höhenlage des Kanals wird der Einbau einer Pumpstation auf dem Grundstück notwendig. Da neben dem Freigefällekanal auch eine Abwasserdruckleitung vorhanden ist, wird der Anschluss an die Druckleitung erfolgen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen ist an der Stelle des Verbandes der Grundstückseigentümer verantwortlich. Das Niederschlagswasser sollte aus ökologischer Sicht am Standort, auf dem Grundstück, versickert werden.

¹ Satzung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) über die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 22.03.2022

Bereich Elektroversorgung

Elektroleitungen befinden sich bereits am Rande des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

Sonstiges

Die Dimensionierung der medientechnischen Anlagen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Objektplanung.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nach Auskunft der Medienträger grundsätzlich möglich.

3.5 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise bekannt, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert.

3.6 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Die Flächen des Plangebietes sollen für den Bau eines Geschäftshauses zur Ergänzung der bebauten Ortslage entwickelt werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes eignet sich die Fläche für die Errichtung von ein bis zwei Gebäuden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Geltungsbereich eine Praxis für Physiotherapie zu errichten.

Die Freiflächen des Baugrundstückes sollen gärtnerisch gestaltet werden.

Die gestalterischen Entwicklungen der baulichen Anlagen und der Freiflächen sollen orts- und landschaftstypisch erfolgen.

Nördlich des Baugebietes solle die aktuell intensiv genutzten Ackerflächen extensiviert werden. An der westlichen Grundstücksgrenze soll eine Feldgehölzhecke gepflanzt werden. Damit sollen die Eingriffe durch das Bauvorhaben in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Mischgebiet festgesetzt werden.

In den Mischgebieten muss eine Einschränkung der Nutzungen vorgenommen werden, da sich südlich und östlich des Geltungsbereiches schutzwürdige Wohnbebauung im Bestand befinden.

Gemäß § 6 BauNVO gilt grundsätzlich:

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen,

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden ebenfalls ausgeschlossen.

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes bestimmen im Fall des B-Planes die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Es wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden nicht ausgeschlossen.

Die relativ hohe Grundflächenzahl berücksichtigt insbesondere die Anforderungen zur Errichtung und Vorhaltung von Stellplätzen für PKW.

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

4.2.2 Gebäudehöhe, Vollgeschosse

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude. Die Begrenzung der Geschoszahl auf maximal zwei Vollgeschosse ist für die Sicherung der ortsbildgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in den Siedlungsraum erforderlich. Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe der vorhandenen Gebäude in der direkteren Nachbarschaft. Es wird entsprechend der vorhandenen Topografie eine maximale Firsthöhe von 41,50 m üNN festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an der Bestandshöhe der umgebenden Gebäude unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie und lässt den nötigen Gestaltungsspielraum. Es sind somit Firsthöhen von ca. 10,00 m möglich.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Basis der Bestandsvermessung. Im Wesentlichen orientiert sich die Festsetzung der Baugrenze am geometrischen Zuschnitt des Geltungsbereiches und berücksichtigt nur die erforderlichen Abstandsflächen.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB können Festsetzungen zur Gestaltung getroffen werden. Es wird klar formuliert, dass es sich um Festsetzungen handeln kann, die städtebaulich zu begründen sind.

Damit die im allgemeinen örtlichem Erscheinungsbild störende oder stark überprägenden Gestaltungen und Materialverwendungen vermieden werden, wurden Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften vorgenommen.

1. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.

2. Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination oder ausschließliche Nutzung der Dachflächen mit Solarkollektoren bleibt zulässig.

3. Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.

4. Die Freiflächen in den nicht überbauten Flächen und Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten wird festgesetzt:

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden nicht festgesetzt. Diese Anlagen und Flächen sind innerhalb des Mischgebietes zulässig.

6 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb aller nicht bebauten Grundstücksflächen findet die ortsübliche gärtnerische Nutzung oder die Gestaltung von Freiflächen statt, Bebauungen und Flächenversiegelungen sind hier unter Berücksichtigung des § 8 BbgBO vorzunehmen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen. (§ 8 BbgBO).*

7 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt durch die Anbindung an die Potsdamer Landstraße innerhalb des innerörtlichen Bereiches der Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße 1.

Die Zufahrt wird ortsüblich befestigt und im Rahmen der Objektplanung genauer definiert.

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen kann damit als gesichert angesehen werden.

8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist für die beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich im Regelbetrieb mit keiner Überschreitung von geruchlichen Immissionswerten zu rechnen.

Vom Plangebiet können je nach tatsächlicher Nutzung Emissionen ausgehen, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Dementsprechend sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren nähere Angaben, ggf. auch eine Prognose erforderlich.

Direkt benachbart zum Geltungsbereich befindet sich die Potsdamer Landstraße im Abstand von ca. 15 m zum geplanten Baufeld.

Eine überschlägige Berechnung des Straßenverkehrslärms ergab eine Überschreitung der Orientierungswerte sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum für eine mögliche Wohnnutzung im Nachtzeitraum. Dementsprechend sind hier textliche Festsetzungen zum Schutz der Wohnruhe von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich. Diese Räume sind regelmäßig an der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite, also in Richtung Norden, auszurichten und anzuordnen. Zum Immissionsschutz wird festgesetzt.

4.1 Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 1 sind die Fenster schutzbedürftiger Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, an der zur Bundesstraße B 1 abgewandten Nordfassade der geplanten Bebauung anzuordnen..

4.2. Ist eine solche Grundrissorientierung nach Anstrich 4.1 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Wohnküchen sowie Schlafräume), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien/Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz

erreicht werden, die sicherstellt, dass ein Innenraumpegel von 40 dB(A) tags und von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

4.3. Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohnnutzungen im Geltungsbereich ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen.

Westlich benachbart zum Geltungsbereich soll zukünftig ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb errichtet werden. Die Emissionssituation für den Betrieb wurden in einer Prognose untersucht.

Betriebe oder Anlagen mit zu berücksichtigenden Immissionsbelastungen hinsichtlich Lärm und Geruch in der Nähe des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete u. Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Änderungsbereiches und im Nahbereich befinden sich keine Wasserflächen.

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (2) WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (3) WHG.

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer,
- Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser, hierbei seien aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände insbesondere Grundwasserabsenkungen zur Freihaltung von Baugruben erwähnt.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser soll zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Im Geotechnischen Bericht Nr. IBR/057/23 Ingenieurbüro Rütz GmbH; Borkheide, den 22.03.2023 für das direkt benachbarte B-Plangebiet Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „EDEKA-Einkaufszentrum Jeserig“ wurden die Bodenverhältnisse untersucht. Diese sind übertragbar auf den direkt angrenzenden Geltungsbereich. Der Versickerungsnachweis wurde dargelegt.

Das Niederschlagswasser von den herzustellenden befestigten Flächen und der Bebauung soll der örtlichen Versickerung zugeführt werden. Eine zentrale Erfassung und kanalisierte Abführung sind hier nicht geplant.

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

10 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich bekannte Bodendenkmale. Im Geltungsbereich befindet sich das registrierte Bodendenkmal 31184.

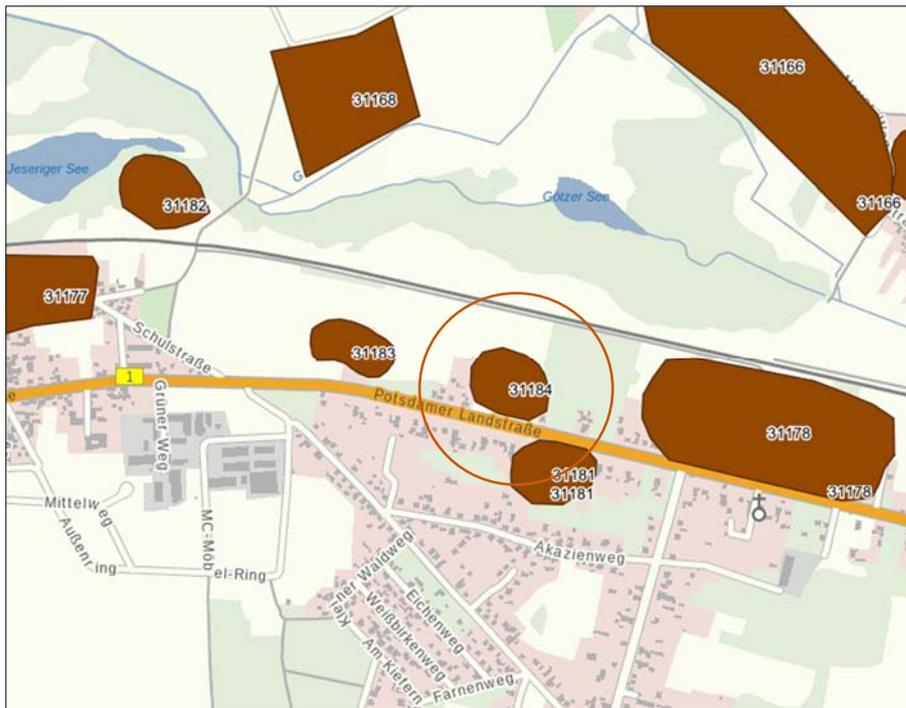


Abbildung 7: Bekannte Bodendenkmale im und in der Nähe des Geltungsbereich B-Plan "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße" im Ortsteil Jeserig der Gemeinde Groß Kreuz; (Grundlage Geoportal Brandenburg 08/2023 (ohne Maßstab))

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des bekannten Bodendenkmals Nr. 31184 Siedlung des slawischen Mittelalters, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist (Denkmalschutzgesetz -BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.; Änderung vom 28. Juni 2023 GVBL Land Brandenburg Nr. 16 vom 30. Juni 2023).

Auflagen zum Schutz des Bodendenkmals

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG. Da im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern, müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren

Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten und technischen Erschließungen entstehen, sind bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden.

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Forderung zum weiteren Umgang mit den Bodendenkmalen

Das gesamte Vorhaben liegt im Bereich des Bodendenkmals. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Bodendenkmal besser einschätzen und die denkmalfachlichen Anforderungen an die spätere archäologische Dokumentation besser planen zu können wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine archäologische Bestandsanalyse gefordert.

Erhaltungszustand und Umfang der Bodendenkmalsubstanz können derzeit nicht präzise eingeschätzt werden. Um später Bauverzögerungen bei archäologischen Funden zu vermeiden wird gefordert, zeitnah vor Baubeginn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine archäologische Bestandsanalyse im Plangebiet vornehmen zu lassen. Eine solche Bestandsanalyse kann zunächst unaufwendig und kostengünstig in einigen Sondageschnitten bestehen, die - lediglich unter Humusabnahme bis auf das anstehende Substrat - schnell und zuverlässig eine Beurteilung der im Boden verborgenen Bodendenkmalstrukturen erlauben. Dies ermöglicht auch eine größere Sicherheit der Bauplanung und Bauausführung für den Erlaubnisnehmer.

Mit der Bestandsanalyse ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die ein entsprechendes Gutachten erstellt (§ 7 Abs. 3, § 9 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Nach Abschluss der Bestandsanalyse wird die Denkmalbehörde hinsichtlich der ggf. weiteren notwendigen archäologischen Maßnahmen oder Freigabe des Baufeldes eine abschließende Stellungnahme abgeben.

Weiterhin sind der Denkmalschutzbehörde die Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zur Prüfung auf Belange des Bodendenkmalschutzes rechtzeitig vor Umsetzung zu übermitteln.

11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen. Wald- und Forstflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung betroffen. Es findet eine Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bauzwecke bzw. für naturschutzfachliche Maßnahmen statt.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Verfahren wird gemäß des Standards der „HVE - Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (MLUL 2009) durchgeführt.

12.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Entstehung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen am Vorhaben, bzw. der Beeinträchtigungsquelle oder durch die Optimierung der Standortwahl zu vermeiden. Die Anforderung Beeinträchtigungen zu vermeiden ist sämtlichen der betrachteten Regelungen immanent.

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist striktes Recht. Entsprechend der Stufenfolge der Eingriffsregelung sind zunächst sämtliche Vermeidungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu ergreifen sind.

Zielsetzung des Vermeidungsgebots ist es, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitmöglichst minimiert werden (vgl. bspw. LANA 1996). Dies beinhaltet sowohl kleinräumige Standortoptimierungen als auch technische Maßnahmen für eine umweltverträglichere Ausgestaltung des Vorhabens.

Den in der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind gemeinsam, dass sie direkt am Vorhaben ansetzen und eine Vermeidung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen des Vorhabens und dessen Durchführung zum Ziel haben.

➤ Bodenschutz während der Baumaßnahme

Flächenbefestigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 6 BauGB)

- *Die Festsetzung dient der Vermeidung von Vollversiegelungen. Damit kann die Beeinträchtigungsschwere gemindert werden. Die konkrete Art der*

Flächenbefestigung erfolgt entsprechend der beabsichtigten Nutzungsintensität im Rahmen der Freiraumplanung.

Folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind weiterhin umzusetzen:

- Schutz des Oberbodens (bei Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau) durch geeignete Maßnahmen, siehe DIN 18915-2018-06
- Böden, die nicht unmittelbar bebaut werden, sind vor ungewollter Verdichtung zu schützen.
- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, d. h. alle Lager-, Auftrags- und Baustelleneinrichtungsflächen, sind zu ermitteln und in einem Bodenschutzplan räumlich festzulegen. Flächen, die nicht baulich oder temporär genutzt werden, sind gesondert darzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen gegen Befahren oder Materialablagen einzuplanen (z. B. Bauzäune).
- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z. B. Lastverteilungsplatten).

➤ **Artenschutz im Rahmen der Baumaßnahme**

Mit den Hinweisen des ehrenamtlichen Naturschutzes zum Vorentwurf sollen auch im Rahmen des Vorsorgeprinzips Vorkehrungen für gebäudebewohnende Tierarten getroffen werden. Aufgrund dessen, dass sich das Planvorhaben im ländlichen Raum befindet, ist mit Ansiedlungen von Gebäudebrütern zu rechnen. Deshalb sollten von vornherein vorsorglich Maßnahmen zur Ansiedlung in Betracht gezogen und baulich ermöglicht werden. Insbesondere sollten Dachräume und Fassaden (z.B. Verwendung von Fledermaussteinen) und Traufbereiche (z.B. Rauputzstreifen/Schwalben) entsprechend gestaltet werden.

Es wird festgesetzt:

Im Geltungsbereich sind zwei Nischen- oder Höhlenbrüternistkästen und zwei Fledermausflachkästen des Typs Schwegler 1 FF an Haupt- oder Nebengebäuden anzubringen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Planungsalternativen

Am Standort standen keine Planungsalternativen aufgrund der gegebenen topographischen und baustrukturellen Verhältnisse zur Diskussion.

12.2 Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung

12.2.1 Auswirkungsarten

Um die ökologischen Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverlust/ -inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Veränderung des Wasserhaushaltes

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schadstoffemissionen (Stäube, Abrieb,-Schmiermittel, Müll)
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

12.3 Konfliktanalyse

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des

Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben wären gleichfalls darzulegen.

Die Beschreibung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz sind dem nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen. Sie werden für alle Schutzgüter getrennt ermittelt, auch wenn die Schutzgüter auf derselben Fläche liegen bzw. die Maßnahmen auf derselben Fläche angelegt werden.

Methodische Grundlage für die Konfliktanalyse ist:

- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung

12.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Tabelle 1: Konfliktanalyse - Boden

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Vollständiger Funktionsverlust / Teilweiser Funktionsverlust	Kein Eingriff!	Eingriff ist gegeben!	Kein Eingriff!
Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Die baubedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Durch die Anlage von Bauwerken und Verkehrsflächen werden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft vollständig versiegelt.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die zu erwartenden baulichen Maßnahmen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten selbst liegen bei Berücksichtigung der Bodenschutzmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Die Beeinträchtigungen durch den Betrieb und die Nutzung von Bebauung liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar. Stoffeinträge durch die Nutzung sind nicht zu befürchten.

Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich folgender Konflikt:

⇒ **K V Neuversiegelung**
 (Umfang: ca. 874 m²)

Versiegelungsbestand und Herleitung des Neuversiegelungs- und Überbauungsumfangs

Aktuell sind im Plangebiet keine Bebauungen und Versiegelungen vorhanden:

Neuversiegelung durch die Anlage von Bauten und Flächenbefestigungen

Die Festsetzung der Grundflächenzahl definiert die zukünftige Bebauungsintensität der Flächen. Gemäß § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter

Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf um 50 % für Nebenanlagen überschritten werden.

Auf insgesamt 1.456 m² des Geltungsbereiches (MI) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Überbaumöglichkeiten bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahlen mit Überschreitungen ergibt eine effektive rechtliche Bebauungsmöglichkeit von 60 %.

Es ergeben sich damit gesamt: 874 m² rechnerische maximale Versiegelung

12.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Tabelle 2: Konfliktanalyse - Grundwasser

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Reduzierung der Grundwasserneubildung	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Störung der Grundwasserverhältnisse (Quantität, Dynamik u. Qualität)	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Veränderung grundwasserqualitätsrelevanter Schutzwirkungen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Aufgrund der angewendeten Bautechnologie und Baustoffe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die anlagebedingten Veränderungen der Infiltrationsfläche (Versiegelung bzw. Teilversiegelung und Verdichtung von bisher unversiegelten Flächen) als nicht eingriffsrelevant zu bezeichnen.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Überbauung, insbesondere die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von Dach- und Verkehrsflächen über Bankette, Versickerungsschächte und Mulden i. d. R. einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird.

Die Abführung der anfallenden Niederschläge in eine geschlossene Kanalisation oder Oberflächengewässer ist nicht geplant. Die Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben nicht statt.

Ein Eingriff in das Schutzgut Grundwasser findet durch das Bauvorhaben nicht statt.

Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Das Schutzgut Oberflächengewässer einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Verringerung potenzieller Retentionsflächen,
- Beeinträchtigung der Uferbereiche von Gewässern durch Bautätigkeit und
- möglicher Schadstoffeintrag.

Tabelle 3: Konfliktanalyse - Oberflächengewässer

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen statt.	Anlagebedingte finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Betriebsbedingt finden keine Beeinträchtigungen statt.

Durch das Bauvorhaben werden keine Oberflächengewässer berührt. Stoffeinträge in benachbarte Gewässer werden durch das Bauvorhaben nicht hervorgerufen. Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern finden nicht statt.

Ein Eingriff in das Schutzgut Oberflächengewässer findet durch das Bauvorhaben nicht statt.

12.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Tabelle 4: Konfliktanalyse – Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust / (grundlegende) Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Beeinträchtigung des Luftaustausches	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Schadstoffeintrag	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Aufgrund der angewendeten Bautechnologie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Bebauung ist mit Vegetationsverlusten verbunden. Die Verluste wirken sich aber nicht erheblich auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf den Verlust von Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen wird die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse liegen alle Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Der Vegetationsverlust im Bereich des Plangebietes erfolgt nur im verhältnismäßig kleinen Umfang und umfasst nur Ackerflächen. Gehölze sind nicht betroffen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse ist aufgrund des Vorhabens nicht abzuleiten.

Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

12.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme,
- Entfernen und überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Tabelle 5: Konfliktanalyse – Biotope / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Lebensraumverlust / Biotopzerstörung	Kein Eingriff!	Eingriff ist gegeben!	Kein Eingriff!
Verlust von Einzelbäumen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Beeinträchtigung von Einzelbäumen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Beeinträchtigung von Populationen u. Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Unfalltod von Tieren	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Gefährdung / Störung von Tieren (Verhaltensmuster etc.)	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingte Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen und Entfernung/ Schädigung von Vegetationsflächen und -strukturen durch Versiegelung und Überbauung.	Durch die Nutzung der Bebauung und Verkehrsflächen finden keine erheblichen Beeinträchtigungen statt.

Der Verlust von Vegetationsflächen durch die Baumaßnahme ist erheblich. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung. Betroffen von dem dauerhaften Verlust sind ausschließlich Ackerflächen. Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Der Lebensraumverlust korrespondiert im vorliegenden Fall direkt mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergeben sich folgende Konflikte:

- ⇒ **K 1 Verlust von Lebensraum**
Umfang: ca. 874 m²

12.8 Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung, Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Tabelle 6: Konfliktanalyse – Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes statt.	Durch die Anlage der Bebauung erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.	Durch die Nutzung der Anlagen finden keine Beeinträchtigungen statt.

Die Neubebauung und Erschließung führt zu einer Veränderung der baulichen Dominanz, die im Sinne der Eingriffsregelung aber keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutet.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die aktive Erholung wird generell durch die Neubaumaßnahmen und die Nutzung der Flächen nicht verschlechtert. Die Wegebeziehungen bleiben bestehen.

12.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Baudenkmäler oder -objekte im Baubereich sind nicht bekannt oder dokumentiert.

Im Geltungsbereich ist ein Bodendenkmale bekannt.

Grundsätzlich gilt: werden Bodenfunde bei den Erdarbeiten angetroffen sind entsprechende Dokumentationsarbeiten einzuleiten. Sie gehen zu Lasten des Veranlassers der Baumaßnahme. Die Regelungen entsprechen dem Gesetz über den

Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg [Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG vom 22. Juli 1991 (GVBl./91 S. 311) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I/97 S.124, 140)] und sind einzuhalten.

12.10 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt an die Bahnlinie Magdeburg - Berlin, nördlich davon das SPA Mittlere Havelniederung und das LSG Brandenburger Osthavelniederung mit dem GLB Götzer See an.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebietes statt.

Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt und können aufgrund des Vorhabentyps nicht abgeleitet werden. Insbesondere die vorhandene Bahnlinie stellt eine erhebliche technische Grenze und Barriere als lineare Infrastruktur dar. Mit der beabsichtigten Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Umgestaltung einer Fläche als Dauergrünland werden damit auch landwirtschaftlich bedingte Emissionen verringert. Diese Emissionen (Stäube, Düngemittel, Agrochemikalien) können als diffuse Abdriftungen in die Schutzgebiete einwirken. Mit der dauerhaften Nutzungsaufgabe für Kompensationszwecke in den landwirtschaftlichen Flächen entfällt dieses aktuell bestehende Konfliktpotential und es findet sogar eine Verbesserung statt.

12.11 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung

Nach der Darstellung der einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe wird im Folgenden das Konzept beschrieben, durch das die vorhabenbedingten Eingriffe kompensiert werden sollen. Die

Bemessung der Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen, des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG. Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Allgemein gilt, dass reife, bestehende Lebensraumstrukturen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als neu geschaffene. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z.B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien.

12.12 Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen haben im naturschutzrechtlichen Sinn eine räumlich-funktionale und eine zeitliche Komponente. Sie erfolgen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wieder herstellen. Die zeitliche Komponente ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass der Ausgleich so erfolgen muss, dass für Betroffene (z. B. Organismengruppen) notwendige Lebensgrundlagen rechtzeitig geschaffen werden, sodass sie dem Eingriff ausweichen können.

Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn bedeutet keinen Ausgleich im streng naturwissenschaftlichen Sinn. Nicht der Eingriff selbst muss ausgeglichen werden, sondern die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen (vgl. HABER et al. 1993). Ersatzmaßnahmen weisen nicht den engen räumlich-funktionalen Bezug wie Ausgleichsmaßnahmen auf. Der Gesetzgeber strebt aber auch hier eine der beeinträchtigten Funktion ähnliche Kompensation an.

Bilanz

Durch Anlage von Gebäuden und dauerhaft befestigten Flächen, technischer Infrastruktur könnten im Geltungsbereich Flächen versiegelt und überbaut werden.

Es kann aufgrund der Festsetzungen bilanztechnisch eine Neuversiegelung von maximal ca. 870 m² entstehen.

Gemäß der Regelungen HVE muss zur Kompensation eine Entsiegelung von 874 m² im Verhältnis 1 : 1 erfolgen oder es müssen Extensivierung bzw. flächige Feldgehölzpflanzungen im Verhältnis von 1 : 2 also 1.748 m² vorgenommen werden.

Kompensationskonzept

Die mögliche Neuversiegelung und der Lebensraumverlust, die durch die Planung hervorgerufen werden, kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Es soll nördlich des Geltungsbereiches eine dauerhafte Extensivierung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen vorgenommen werden. Die Flächen sollen dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung genommen werden. Es wird hier ein Dauergrünland angelegt. Es werden auf ca. 1.750 m² dauerhafte Extensivierungen vorgenommen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird zur Abgrenzung zum zukünftigen Einzelhandelsstandort eine Feldgehölzhecke mit einer Länge von 50 m und einer Breite von 5 m als dreireihige Pflanzung angelegt.

In der Planzeichnung des Vorentwurfes wurden diese Flächen als private Grünfläche mit einer Bepflanzungspflicht festgesetzt. Aufgrund der Feststellung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Emster wurde der Geltungsbereich geändert. Die private Grünfläche diene ausschließlich der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Es ist hier jegliche Bebauung ausgeschlossen.

Die Regelungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird in der Entwurfsfassung nun ausschließlich im städtebaulichen Vertrag geregelt. Grünflächen werden in der Entwurfsfassung nicht dargestellt.



Abbildung 8: Lage der geplanten Kompensationsmaßnahmen (grüne Fläche) nördlich des Geltungsbereichs B-Plan "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße"; (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 08/2023 (ohne Maßstab))

Alle Bäume und Sträucher sollten möglichst aus regionalen, klimatisch und edaphisch angepassten Beständen kommen, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten. Insbesondere die kontinentale Sommertrockenheit, macht den Gehölzen in der Anwuchsphase zu schaffen. Aus diesem Grund ist eine Herbstpflanzung der Frühjahrspflanzung vorzuziehen. Die Pflanzstandorte sind mit geeigneten Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzubereiten. Insbesondere sind Substrate mit gutem Wasserhaltevermögen einzubringen.

Pflanz- und Pflegehinweise

Bei der Pflanzung und Pflege sind die DIN 18916, 18919 und 18920 zu beachten!
Insbesondere wird verwiesen auf:

Pflanzung

- Anlage der Pflanzung ab ca. Ende Oktober
- sorgfältiger Pflanzschnitt auch für Wurzeln
- Anwässern der Pflanzen
- Mulchung der Pflanzscheibe

Pflege

- gründliches Wässern der Gehölze 100 l je Baum; je nach Witterungsverlauf ca. 7-12 Wässerungsgänge

Die Kompensationsmaßnahme wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert.

13 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

13.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 FFH-Richtlinie fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b). Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz-, Transport- und Handelsverbot bei Bauvorhaben im Allgemeinen nicht zum Tragen kommt.

Das BNatSchG unterscheidet zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten.

Besonders geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG definiert. Es handelt sich dabei um:

- Arten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) 338/97 (Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels)
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Europäische Vogelarten: alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 2 und 3 zu § 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO))

Die streng geschützten Arten unterliegen einem strengeren Schutz nach § 44 BNatSchG und bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten (vgl. BNatSchG § 7 (2), Nr.14). Sie umfassen die:

- Arten des Anhangs A der EG-VO 338/97
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO)

13.2 Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG sind alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Ziel dieser Prüfung ist es, die zu untersuchenden Arten auf das relevante Spektrum einzugrenzen. Nämlich die Arten, die

- im Untersuchungsraum (potenziell) vorkommen und
- vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können oder
- empfindlich darauf reagieren können (vgl. LANA 2009, 2006).

Die Relevanzprüfung erfolgt dabei in tabellarischer Form durch Eingrenzung (Abschichtung) der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Arten. Die Abschichtung basiert auf der Bestandserfassungen und Datengrundlagen.

Für darüber hinaus gehende Artengruppen erfolgt eine Potenzialabschätzung anhand des Vorhandenseins geeigneter Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens sowie der verfügbaren Daten von Fachbehörden.

13.3 Kontrollen und Untersuchungen

Nach allgemeiner Einschätzung und Kontrolle des Plangebietes wird für die jeweiligen Artengruppen die Relevanz bewertet. Grundlage bildet vorwiegend die Lage und die Ausstattung des Planungsraums.

Mit der Begehung und Flächenkontrolle in der Saison 2022 von März bis August wurden den gesamten geplanten Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft. Die Flächen wurden im März bis April 2023 erneut begangen.

13.4 Relevanzprüfung Anhang IV-Arten

In der nachfolgenden Tabelle wird die für die weiteren Betrachtungen relevante Artenkulisse der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Sie ist Gegenstand der weitergehenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen.

Tabelle 7: Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (farblich hinterlegte Arten sind Gegenstand der weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtungen) sowie Datengrundlagen Flora und Fauna

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Flora			
Farn und Blütenpflanzen			
-	Diverse Lebensräume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf, es sind nur Ackerflächen und Straßensäume betroffen.	nein
Amphibien			
	Gewässerstrukturen jeglicher Art; Winterlebensräume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Reptilien			

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen; Rohbodenstandorte	Das Plangebiet weist nur ein sehr geringes Potenzial in den Straßensaumstrukturen auf.	ja
Säugetiere			
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>) Biber (<i>Castor fiber</i>)	Naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien; auch permanent wasserführende Meliorationsgräben Biber können sowohl instehenden als auch in fließenden Gewässern leben	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Wolf (<i>Canis lupus</i>)	Prinzipiell Vorkommen im gesamten Bundesland möglich, meist aber nur als wandernde Einzelexemplare, Rudel überwiegend in ruhigen störungsarmen Wald- und Heidegebieten	Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb des Verbreitungsgebiets des Wolfs; im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine reproduzierenden Vorkommen zu erwarten	nein
Fledermäuse (<i>Microchiroptera</i>)	Gebäudeteile, Dachräume, Keller, Höhlen, Spalten; alter Baumbestand mit Höhlungen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf. Es fehlt Baum- und Gebäudebestand.	nein
Fische und Rundmäuler			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Mollusken			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Insekten			
Schmetterlinge	Meist auf spezielle Wirtspflanzen angewiesen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Libellen	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Käfer	Gewässer und Großbäume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Vögel			
	Alle Lebensraumtypen werden von Vögeln besiedelt; die Arten sind sehr spezifisch an unterschiedliche Habitatstrukturen angepasst	grundsätzliche Habitateignung insbesondere für Freiflächenbewohner	Betrachtung der potenziellen Freiflächenbrüter

Auf der Grundlage der dargestellten Relevanzprüfung wird für folgende Arten bzw. Artgruppen die Prüfung des Vorliegens von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1-3 durchgeführt.

- Reptilien (*Reptilia*)
- Brutvögel (*Aves*)

13.5 Arten nach Anhang IV der FFH-RL

13.5.1 Reptilien (*Reptilia*)

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung wenig gestörte Sonnenplätze.

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

Als potenziell besiedelbare Lebensräume im und am Rand des Geltungsbereiches erscheinen die Straßenränder und die Saumbereiche als potenziell geeignet.

Nachweise

Es erfolgte kein Nachweis der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes. Als Gründe für das Fehlen der Art kommen in Betracht:

- Die möglicherweise isolierte Lage der Fläche und damit eine fehlende Vernetzung zu umliegenden Vorkommen der Art für eine Besiedelung.
- Die Nutzung als Ackerfläche mit nur schmalen Säumen.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.

13.5.2 Weitere Tierarten

Im Geltungsbereich wurden keine Hügel von staatenbildenden Ameisen gefunden. Auch der Nachweis von Weinbergschnecken konnte nicht erbracht werden.

13.5.3 Relevanzprüfung Europäische Vogelarten (Brut- und Rastvögel)

In der nachfolgenden Tabelle wird die für die weiteren Betrachtungen relevante Artenkulisse der Europäischen Vogelarten ermittelt.

Die Abschichtung der Brut- und Rastvögel wird entsprechend der Methodik in ökologischen Gilden (bezogen auf ihr Bruthabitat/Rasthabitat) untersucht.

Tabelle 8: Kulisse der zu prüfenden Europäischen Brutvogelarten

Ökologische Gilde	Potenzielles oder nachgewiesenes Vorkommen im Wirkraum bzw.in funktional vernetzter Umgebung?	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Gehölzbrüter	Gehölzbrüter finden im Geltungsbereich keinen Habitatstrukturen, es fehlt Baum- und Gehölzbestand.	nein
Offenlandbrüter	Auf den Ackerflächen können Brutplätze innerhalb der Saison auch in Abhängigkeit von der jeweiligen Bewirtschaftung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden	ja
Gebäudebrüter	Gebäudebrüter können wegen fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.	nein
Rastvögel	Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung besitzt nur eine geringe Eignung als bedeutsame Rastfläche.	nein

Die Flächen haben grundsätzlich aufgrund der Ausprägung ein Potenzial als Nahrungshabitat für Vögel.

In der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine Horste bekannt und dokumentiert.

13.5.4 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL

Innerhalb der Bestandserfassungen erfolgte in der Saison von März bis August 2022 mit fünf Geländebegehungen sowie mit zwei Begehungen im März und April 2023 eine Brutvogelerfassung im Geltungsbereich und den westlich und östlich angrenzenden Flächen.

Auf der Ackerfläche westlich des Geltungsbereiches wurde als typischer Feld- bzw. Wiesenvogel, die Feldlerche (*Alauda arvensis*), beobachtet. Es ist dort zweifelsfrei ein Revier anzunehmen. Ein Brutplatz konnte zwar nicht gefunden werden, es erfolgten aber bei den Kartiergängen im Frühjahr 2022 und 2023 mehrfache Beobachtungen der Feldlerche.

Für den Geltungsbereich an der Potsdamer Landstraße kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

Weitere Arten wurden nicht festgestellt.

13.6 Überblick der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend werden die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung festzulegenden Vermeidungsmaßnahmen (VM) dargestellt.

VM 1 (Bauzeitenregelung)

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die früh brütenden Brutvogelarten (Brutzeitbeginn Anfang Februar) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar durchzuführen. Dadurch kann effektiv verhindert werden, dass sich Brutvögel im Baufeld ansiedeln und durch Bauarbeiten während der Brutzeit verletzt oder getötet werden.

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zusammenhang mit mittelbaren Wirkungen, z.B. optische oder akustische Wirkungen des Baubetriebes, sind alle Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung, spätestens zum 01. Februar, zu beginnen und ohne eine Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen.

Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb einer potenziellen Brutzeit ist möglich, wenn durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln.

Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.

14 Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

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

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/12, [Nr. 20])

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) 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

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018m 27.04.2007

Gemeinde Groß Kreutz

Umweltbericht zum
Bebauungsplan
"Geschäftshaus
Potsdamer
Landstraße"
OT Jeserig



Januar 2024

Impressum

Umweltbericht zum Bebauungsplan
Bebauungsplan
"Geschäftshaus Potsdamer Landstraße"
OT Jeserig
Stand: Januar 2024

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Potsdamer Landstraße 49 b

14550 Groß Kreutz (Havel)

www.gross-kreutz.de



Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann

Das Titelbild zeigt einen Luftbildausschnitt mit der Darstellung der Lage des Geltungsbereichs
(Quelle: Luftbild Geoportal Brandenburg 12/2023)

Inhaltsverzeichnis

1	Umweltbericht	- 52 -
1.1	Einleitung	- 52 -
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	- 52 -
1.3	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 52 -
1.4	Lage des Plangebietes	- 53 -
1.5	Bebauung und Nutzung	- 54 -
1.6	Geltungsbereich und Abgrenzung	- 54 -
1.7	Planungsinhalte.....	- 55 -
1.8	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 55 -
1.9	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	- 56 -
1.10	Szenarienaufstellung	- 56 -
1.10.1	Szenario I - Nullvariante.....	- 57 -
1.10.2	Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung	- 57 -
1.11	Derzeitiger Umweltzustand	- 57 -
1.11.1	Schutzgut Boden	- 57 -
1.11.2	Schutzgut Wasser	- 58 -
1.11.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume.....	- 58 -
1.11.4	Schutzgut Klima / Luft	- 60 -
1.11.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	- 60 -
1.11.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG).....	- 60 -
1.11.7	Schutzgut Mensch.....	- 62 -
1.11.8	Biologische Vielfalt	- 62 -
1.11.9	Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).....	- 62 -
1.11.10	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt).....	- 62 -
1.11.11	Wirkungsgefüge	- 62 -
1.11.12	Natura 2000 – Gebiete.....	- 63 -
1.11.13	Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	- 63 -
1.12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.....	- 64 -
2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 69 -
2.1	Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung	- 69 -
2.2	Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	- 70 -
2.3	Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung	- 70 -
2.4	Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung	- 70 -
2.4.1	Dachbegrünungen.....	- 71 -
2.4.2	Fassadenbegrünungen	- 72 -
2.4.3	Ansaaten und allgemeine Grünpflege.....	- 73 -
2.5	Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen	- 74 -

3	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen	- 75 -
3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Anlage 1 Nr. 3a BauGB	- 75 -
3.2	Alternative Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2 d BauGB	- 76 -
3.3	Überwachung - § 4c BauGB, Anlage 1 Nr. 3 b BauGB	- 76 -
4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Anlage 1 Nr. 3c BauGB	- 77 -
5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, Anlage 1 Nr. 3 d BauGB	- 77 -

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet; Grundlage Brandenburgviewer 08/2023 (ohne Maßstab)	- 53 -
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes in der Ortslage Jeserig; Grundlage Brandenburgviewer 08/2023 (ohne Maßstab)	- 54 -
Abbildung 3:	Geltungsbereich des B-Plans „Geschäftshaus Potsdamer Landstraße“ (rote Linie) und benachbart Geltungsbereich B-Plan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „EDEKA-Einkaufszentrum Jeserig“ (gelbe Linie) und der Gemeinde Groß Kreutz; (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 08/2023 (ohne Maßstab)	- 55 -
Abbildung 4:	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes im OT Jeserig; Grundlage Geoportal Brandenburg 08/2023 (ohne Maßstab).....	- 56 -
Abbildung 5:	Bekannte Bodendenkmale im und in der Nähe des Geltungsbereiches im Ortsteil Jeserig der Gemeinde Groß Kreutz; (Grundlage Geoportal Brandenburg 08/2023 (ohne Maßstab).....	- 61 -
Abbildung 6:	Beispielhafte Abbildung einer extensiven, sedumdominierten Dachbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022.....	- 71 -
Abbildung 7:	Beispielhafte Abbildung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022	- 73 -
Abbildung 8:	Beispielhafte Abbildung einer fassadengebundenen Gebäudebegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022	- 73 -

15 Umweltbericht

15.1 Einleitung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt. Da das geplante Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht auslöst, wird in der Gliederung auch auf Anlage 4 UVPG (Angaben des UVP-Berichts) sowie § 16 UVPG Bezug genommen, um zu dokumentieren, dass die entsprechenden Inhalte Berücksichtigung finden.

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie erste Ermittlungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG).

15.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf den Neubau eines Geschäftshauses innerhalb des Siedlungsgebietes vom Ortsteil Jeserig.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan soll alle notwendigen Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

15.3 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene

Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethode und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

15.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Groß Kreuz. Das Plangebiet gehört zum Siedlungsteil Jeserig und befindet sich direkt nördlich an der Potsdamer Landstraße (B1).

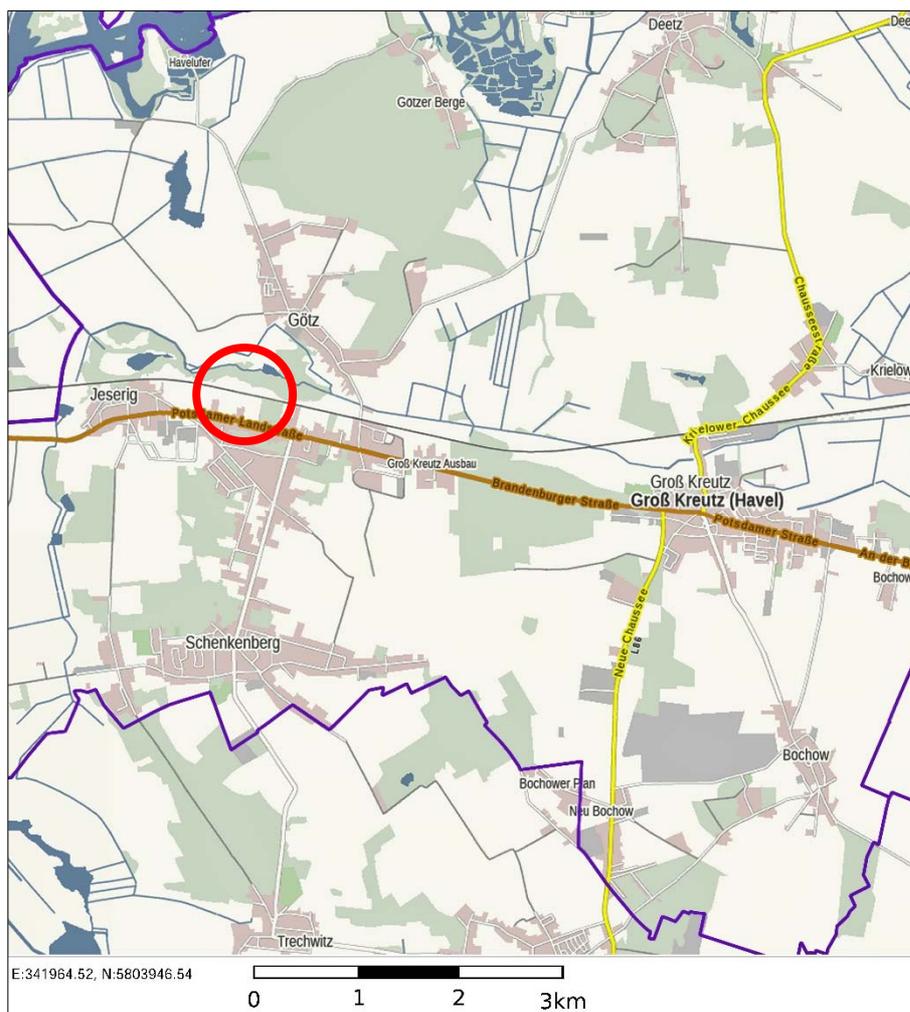


Abbildung 9: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet; Grundlage Brandenburgviewer 08/2023 (ohne Maßstab)



Abbildung 10: Lage des Plangebietes in der Ortslage Jeserig; Grundlage Brandenburgviewer 08/2023 (ohne Maßstab)

15.5 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Ackerflächen und den Straßenraum an der Potsdamer Landstraße (B 1). Im Geltungsbereich befindet sich aktuell keine Bebauung oder Flächenbefestigung. Gehölzbestand ist ebenfalls nicht vorhanden.

15.6 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der in der Planskizze eingezeichneten roten Abgrenzungslinie. Zum Geltungsbereich gehören Teilflächen des Flurstücks 62 in der Flur 2, Gemarkung Jeserig. In der nachfolgenden Abbildung ist auch die westlich zum Geltungsbereich gelegenen Geltungsbereichsfläche des B-Plans "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „EDEKA-Einkaufszentrum Jeserig“ mit einer gelben Linie dargestellt



Abbildung 11: Geltungsbereich des B-Plans „Geschäftshaus Potsdamer Landstraße“ (rote Linie) und benachbart Geltungsbereich B-Plan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „EDEKA-Einkaufszentrum Jeserig“ (gelbe Linie) und der Gemeinde Groß Kreuz; (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 08/2023 (ohne Maßstab)

15.7 Planungsinhalte

Im Bebauungsplan wird die zukünftige Bebauung des Geltungsbereiches dargestellt sowie die Erschließung und Anbindung an das öffentliche Straßennetz dargestellt. Weiterhin wird die landschaftliche Einbindung mit Objektbegrünung und Grünflächenanteil geregelt.

15.8 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete und Naturparke

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturparks und Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten. Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet, sondern getrennt durch die Bahnlinie nördlich des Geltungsbereiches.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Baum- und Gehölzbestand.

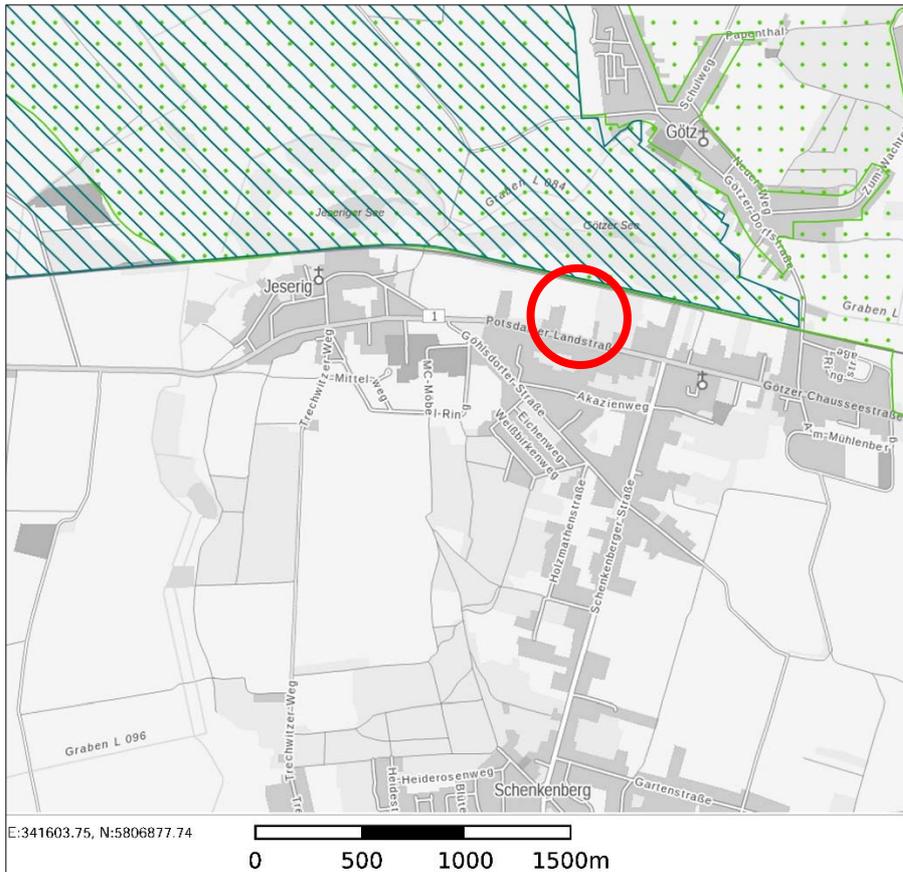


Abbildung 12: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes im OT Jeserig; Grundlage Geoportaal Brandenburg 08/2023 (ohne Maßstab)

15.9 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf die Errichtung eines Geschäftshauses innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Jeserig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das verkehrstechnisch bereits erschlossene Areal städtebaulich neu zu gestalten und für eine Bebauung vorzubereiten.

15.10 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharrt, d.h. eine Flächenentwicklung nur im Rahmen des § 35 BauGB erfolgt.

Das zweite Szenario behandelt die Aufstellung des B-Planes bis zur kommunalen Satzung und die daraus resultierende Erschließung und Bebauung mit einem Geschäftshaus.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

15.10.1 Szenario I - Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine bauliche Entwicklung stattfindet.

15.10.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgegangen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung im Rahmen der Festsetzung Sonderbaufläche zu verwirklichen und die Flächen weiter medien- und verkehrstechnisch zu erschließen.

15.11 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt.

Tabelle 9: Untersuchungsräume einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung des festgelegten Untersuchungsraums
Boden	Auswirkungen auf den Boden werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet; Baugrundbeurteilung liegt vor
Wasser	Auswirkungen auf das Wasser werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld; Baugrundbeurteilung liegt vor
Biotoptypen	Aufnahme und Darstellung von Biotoptypen und Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs
Fauna	Faunistische Kartierungen wurden für den Geltungsbereich durchgeführt
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld beleuchtet; Schalltechnische Untersuchung liegt vor
Klima / Luft	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden für den Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld des B-Plans betrachtet
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet

15.11.1 Schutzgut Boden

Die Baugrundverhältnisse sind im Geotechnischer Bericht (Gutachten) Nr. IBR/057/23 Ingenieurbüro Rütz GmbH; Borkheide, den 22.03.2023 für den Geltungsbereich direkt westlich benachbarten Geltungsbereich für den Einzelhandel dargelegt, die Werte sind für die Geltungsbereichsflächen übertragbar:

Unter einer Oberbodenschicht in einer Stärke von 0,30 ... 0,50 m (Ackerkrume, VGI = 1,8 %), stehen überwiegend enggestufte Sande in mitteldichter, partiell aber nur lockerer Lagerung bis zur Endteufe von 8,00 m an. Partuell wurden Schichten/Linsen aus Sanden mit humosen Beimengungen (Torfschlieren) in unterschiedlichen Tiefen und Schichtstärken angetroffen. Diese weisen ebenfalls meist nur eine lockere Lagerung auf. Eine organoleptische Vorprüfung (Aussehen, Geruch) der entnommenen Bodenproben ergab keine Verdachtsmomente.

15.11.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im hydrologischen Kartenwerk wird der Grundwasserflurabstand bei < 5 m unter OKG bei angegeben.

Die Grundwasserverhältnisse sind im Geotechnischen Bericht (Gutachten) Nr. IBR/057/23 Ingenieurbüro Rütz GmbH; Borkheide, den 22.03.2023 für den westlich direkt benachbarten Geltungsbereich für den Einzelhandel dargelegt, die Werte sind für die Geltungsbereichsflächen übertragbar

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 1,58 ... 2,48 m (entspricht 28,66 ... 29,25 m ü. NHN) angeschnitten, Schichtenwasser wurde nicht bemerkt.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Retentions- oder Überflutungsraum.

15.11.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Bereiche, die durch landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt wurde. Die unbebauten Flächen sind durch Äcker mit wechselnden Kulturen gekennzeichnet. Im Süden prägt die Bundesstraße die Flächen, im Norden befindet sich die Bahnlinie als Begrenzung der Flächennutzung.

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden, Luft sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff 'Biotop' wird dabei nicht auf so genannte 'schutzwürdige Lebensräume' beschränkt, sondern bezeichnet - im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte in einer flächendeckenden Biotopkartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels des Landes Brandenburg. Die Abgrenzung und Benennung der Kartiereinheiten entsprechen dabei der jeweilig kennzeichnenden Vegetationsstruktur mit einer groben pflanzensoziologischen Zuordnung.

Die Biotoptypen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt und in ihrer speziellen Ausprägung im Untersuchungsgebiet beschrieben.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potenziell vorkommenden Tierarten bewertet:

- Natürlichkeit (Naturnähe als qualitatives Kriterium für den Zustand der Landschaft oder von Teilen der Biozönosen ohne anthropogene Störungen und Belastungen).

- Arten- und Strukturvielfalt (Bezeichnet das Auftreten oder die Konzentration verschiedenartiger Elemente oder Erscheinungsformen innerhalb einer abgegrenzten Zeitperiode auf einer raum- oder Funktionseinheit.).
- Alter/ Reifegrad (als qualitatives Kriterium, das abhängig ist vom Alter und einem bestimmten Entwicklungsverlauf und einer besonderen Artenzusammensetzung).
- Gefährdungsgrad / Wiederherstellbarkeit (Als Kriterium, das sich aus dem Zusammenspiel von verfügbarem Lebensraum und der Populationsstärke sowie der effektiven Reproduktionsleistung bei Tieren und Pflanzen und der Zunahme von Gefährdungsursachen ergibt).
- Biotopverbundfunktion (Isolation).

Tabelle 10: Biotoptypen und deren Bedeutung im Geltungsbereich

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biotoptypen dieser Wertstufe kommen im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vor.			
hoch	strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	BF	Feldgehölze	Laubgehölze am Rand der Bahnlinie	---
mittel	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Bereich des Straßenraumes, hohes Entwicklungspotenzial	RS	Ruderales Staudenflur	Säume entlang von Ackerflächen, Straßen und Feldwegen	---
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	LI	Intensivackerflächen	Zentrale Nutzung im Geltungsbereich	---
sehr gering / ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	OVS	Straße	Asphaltstraßen am Rand des Geltungsbereiches	---

*) gemäß Kartierschlüssel Landesumweltamt Brandenburg 2011

Auf das Schutzgut „Biotope / Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung aller Flächen im Geltungsbereich als Vorbelastung. Durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung durch die Straßen und der Bahnlinie sind Störungen insbesondere durch Verkehr, Geräusche und Beleuchtung gegeben.

Fauna

Nur im benachbarten Geltungsbereich konnte nur die Feldlerche als Brutvogel der Ackerflächen nachgewiesen werden. Vogelarten der Gilde der Gehölzbrüter haben mit Sicherheit in den Gehölzbeständen an der Bahnlinie und in den Gärten außerhalb des Geltungsbereiches Habitate und Reviere.

Zauneidechsen finden im Geltungsbereich und direkt angrenzend keine geeigneten Lebensräume.

15.11.4 Schutzgut Klima / Luft

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima am Standort einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. In den Niederungen findet eine verstärkte Kaltluftbildung statt. Die Flächen zeichnen sich durch verstärkte Nebenhäufigkeit aus. Die Laubgehölze in der Umgebung des Plangebietes haben eine besondere kleinklimatische Funktion.

15.11.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich am Rande des bebauten Siedlungsgebietes des Ortsteiles Jeserig. Die als Ackerland genutzten Flächen befinden sich in direkter Nachbarschaft zu den begrenzenden Straßen- und Bahnflächen. Wegen der bisher fehlenden Bebauung ist das Gebiet gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden.

Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet.

15.11.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich bekannte Bodendenkmale. Im Geltungsbereich befindet sich das registrierte Bodendenkmal 31184.

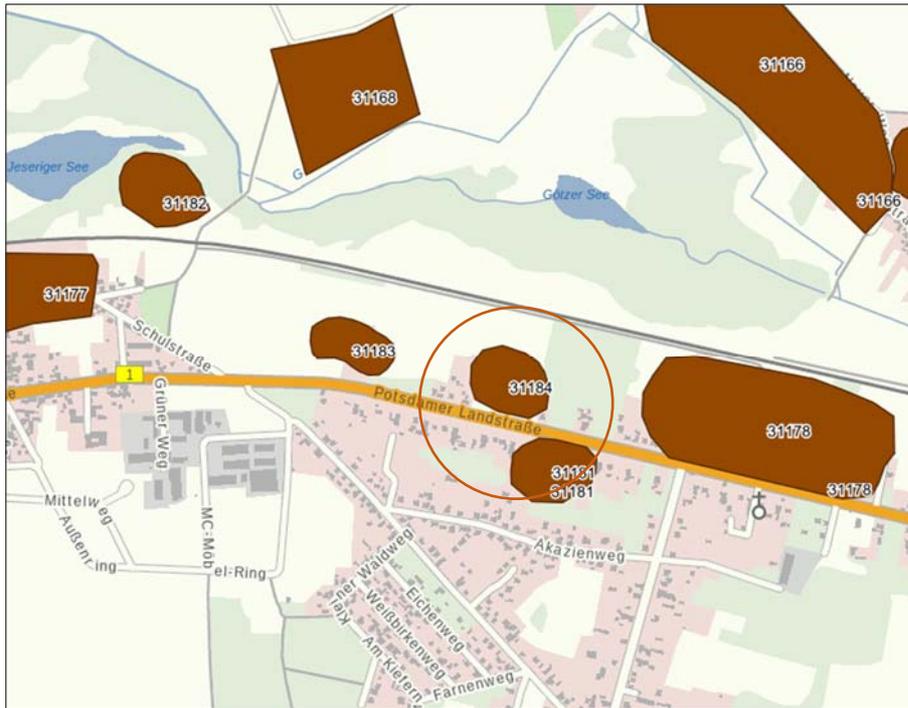


Abbildung 13: Bekannte Bodendenkmale im und in der Nähe des Geltungsbereiches im Ortsteil Jeserig der Gemeinde Groß Kreuz; (Grundlage Geoportal Brandenburg 08/2023 (ohne Maßstab))

Der gesamte Geltungsbereich Plangebiet liegt innerhalb des bekannten Bodendenkmals Nr. 31184 Siedlung des slawischen Mittelalters, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist (Denkmalschutzgesetz -BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.; Änderung vom 28. Juni 2023 GVBL Land Brandenburg Nr. 16 vom 30. Juni 2023).

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG.

Da im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern, müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten und technischen Erschließungen entstehen, sind bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden.

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

15.11.7 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind u.a.:

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild bearbeitet.

15.11.8 Biologische Vielfalt

Die Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern außerhalb des Plangebietes sind als Strukturelemente von besonderem Wert. Der Geltungsbereich ist durch Ackerflächen gekennzeichnet. Gehölz- und freiflächenbewohnende Tierarten können am Rand des Geltungsbereiches Potenziale finden.

15.11.9 Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)

Im § 1a Abs 2 BauGB regelt der Gesetzgeber den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der vorliegenden Planung werden bereits weitgehend verkehrstechnisch erschlossene Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Naturschutzfachlich wertvollere Flächen werden nicht überplant.

15.11.10 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits verkehrstechnisch erschlossene Fläche am Rand der bebauten Siedlung. Mit der Einbindung durch die umgebenden Siedlungsflächen sind die siedlungs- und verkehrstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung keine besondere Erholungsfunktion.

15.11.11 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Angrenzend befinden sich Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung sowie Verkehrsflächen mit Straßen und Bahnlinie. Aufgrund der Strukturen und der speziellen Habitatstruktur sind dauerhaft meist

ubiquitären Arten zu finden. Aktuell gibt es in den Flächen des Geltungsbereiches keine bauliche Vorprägung.

15.11.12 Natura 2000 – Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt an die Bahnlinie Magdeburg - Berlin, nördlich davon das SPA Mittlere Havelniederung und das LSG Brandenburger Osthavelniederung mit dem GLB Götzer See an.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebietes statt.

Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt und können aufgrund des Vorhabentyps nicht abgeleitet werden. Insbesondere die vorhandene Bahnlinie stellt eine erhebliche technische Grenze und Barriere als lineare Infrastruktur dar. Mit der beabsichtigten Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Umgestaltung einer Fläche als Dauergrünland werden damit auch landwirtschaftlich bedingte Emissionen verringert. Diese Emissionen (Stäube, Düngemittel, Agrochemikalien) können als diffuse Abdriftungen in die Schutzgebiete einwirken. Mit der dauerhaften Nutzungsaufgabe für Kompensationszwecke in den landwirtschaftlichen Flächen entfällt dieses aktuell bestehende Konfliktpotential und es findet sogar eine Verbesserung statt.

15.11.13 Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt, und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

15.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die in diesem Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von Louis, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden zwischen den Entwicklungen bei der Durchführung des Vorhabens und der Nichtdurchführung unterschieden. Die Wirkungen bei der Durchführung des Vorhabens erfolgen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen:

- Baubedingte Wirkungen sind stets temporär und beschreiben die Wirkungen, die sich i.d.R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben.
- Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend.
- Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung, Betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund ihres Charakters auch Schwankungen unterworfen.

Weiterhin sind bei der Prognose über die möglichen Wirkungen auf den Umweltzustand folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Baubedingte Wirkungen
- Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung

- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Wirkungen benachbarter Planungen
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie Anfälligkeit der Vorhaben auf die Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Tabelle 11: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial 	<p>Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst Ackerflächen. Gehölzbestände und Bäume sind nicht betroffen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen sämtlich um bereits überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen.</p> <p>Eine Inanspruchnahme von besonders wertvollen Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen ist Acker <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen stehen im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung als Lebensraum zur Verfügung.</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erdarbeiten • Versiegelung • Schadstoffeintrag 	<p>Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von befestigten Verkehrsflächen und dem Neubau von Gebäuden hervorgerufen.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versiegelungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags <i>Anlagenbedingt:</i> Durch den Bau von Verkehrsflächen und dem Erichten von Gebäuden kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. Verlegung von Leitungen und Medienkabeln sowie Versickerungseinrichtungen werden die Bodenverhältnisse überprägt. <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags.</p> <p>b) Eine Nichtbebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.</p>
Oberflächen-gewässer	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung • Schadstoffeintrag 	<p>Im Geltungsbereich sind keine Wasserflächen vorhanden. Schadstoffeinträge in weiter entfernt liegenden Wasserflächen sind unwahrscheinlich.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung • Schadstoffeintrag 	<p>Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Die Grundwasserspeisung wird durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht wesentlich gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück gemäß Baugrundbeurteilung der Versickerung zugeführt werden.</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
		Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in die geschlossene Kanalisation eingeleitet. a) <i>Baubedingt:</i> Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen <i>Anlagenbedingt:</i> vollständiger Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag 	Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst nur krautige Vegetation. Baum- und Strauchbestand ist nicht betroffen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt. Die Rückstrahlungswerte werden sich lokal aber erhöhen. a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Verlärmung und Emission <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung Rückstrahlungswerte <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko von Schadstoffeinträgen. b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	<ul style="list-style-type: none"> • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung, • Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung 	Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert. a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung der baulichen Dominanz <i>Betriebsbedingt:</i> durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Störungen b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial • Schadstoffeintrag 	a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, nur krautige Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung. <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p><i>Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des bekannten Bodendenkmals Nr. 31184 Siedlung des slawischen Mittelalters, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.; Änderung vom 28. Juni 2023 GVBL Land Brandenburg Nr. 16 vom 30. Juni 2023).</i></p> <p><i>Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).</i></p> <p><i>Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG.</i></p> <p><i>Da im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern, müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</i></p>	

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
	<p><i>Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten und technischen Erschließungen entstehen, sind bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.</i></p> <p><i>Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden.</i></p> <p><i>Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</i></p>	
Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen, • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung 	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen <i>Betriebsbedingt:</i> Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen. Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
Wirkungsgefüge	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Immissionen sowie Störungspotenzial • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag 	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
Natura 2000 – Gebiete	<p><i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.</i></p>	
Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse • Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung 	<p>a) Mit der Bebauung und Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren, die bauliche Dominanz wird erhöht.</p> <p>b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.</p>

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes.

Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des Naturraums ausgleich- und ersetzbar.

16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in i.d.R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. In der Begründung zum B-Plan werden gem. § 14 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. den §§ 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)

16.1 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung

Die Bemessung der Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen, des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG. Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Allgemein gilt, dass reife, bestehende Lebensraumstrukturen

eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als neu geschaffene. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z.B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien.

16.2 Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen haben im naturschutzrechtlichen Sinn eine räumlich-funktionale und eine zeitliche Komponente. Sie erfolgen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wieder herstellen. Die zeitliche Komponente ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass der Ausgleich so erfolgen muss, dass für Betroffene (z. B. Organismengruppen) notwendige Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn bedeutet keinen Ausgleich im streng naturwissenschaftlichen Sinn. Nicht der Eingriff selbst muss ausgeglichen werden, sondern die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen (vgl. HABER et al. 1993). Ersatzmaßnahmen weisen nicht den engen räumlich-funktionalen Bezug wie Ausgleichsmaßnahmen auf. Der Gesetzgeber strebt aber auch hier eine, der beeinträchtigten Funktion ähnliche Kompensation an.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten.

16.3 Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung

Wer in Natur und Landschaft mit baulichen Vorhaben eingreift, ist gesetzlich verpflichtet, dabei entstehende, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (Eingriffsregelung, §§ 14,15 BNatSchG).

Es soll nördlich des Geltungsbereiches eine dauerhafte Extensivierung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen vorgenommen werden. Die Flächen sollen zu einem Dauergrünland umgestaltet werden. Es werden auf ca. 1.748 m² dauerhafte Extensivierungen und die Anpflanzung einer 50 langen und 5 m breiten Feldgehölzhecke an der westlichen Grundstücksgrenze vorgenommen.

16.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung ist die Einbindung der Bebauung und der Nebenanlagen in den Landschafts- und Siedlungsraum und die

Wiederherstellung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes als gestalterische Aufgabe vom Grundsatz her zu regeln.

Aufgrund der Lage und der Dimension des geplanten Vorhabens ergeht der Vorschlag Maßnahmen zur Gebäudeeingrünung zu prüfen. Mit Dach- und Fassadenbegrünungen können Lebensräume für Insekten und siedlungsrandbewohnende Vogelarten entwickelt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen gelten hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit als fakultativ, sind aber im Sinne des Vorsorgeprinzips im Planverfahren zu prüfen und abzuwägen.

16.4.1 Dachbegrünungen

Bei einer extensiven Begrünung geht es um neue Grünflächen, die schwer zugänglich sind oder auf die keine direkte Sicht besteht. So können Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern begrünt werden, die nicht als Dachterrasse konzipiert werden oder als sonstige technische Anlage von Bedeutung ist. Hierfür werden sehr widerstandsfähige und niedrige Pflanzenarten verwendet, die gut mit extremen Standorten zurechtkommen. Die Arten müssen hohe Hitze, Perioden von Trockenheit und Frost vertragen. Eine Substrathöhe zwischen ca. 6 und 12 cm reicht aus, damit angepasste Pflanzen wachsen können. Sedum, spezielle Stauden und Gräser sind für eine extensive Dachbegrünung besonders geeignet.

Eine Dachbegrünung ist eine natürliche Isolation vor Hitze und Kälte für Gebäude. Die Aufheizung während des Sommers wird deutlich gemindert. Ein begrüntes Dach trägt auch zur Isolation in der kalten Jahreszeit bei. Die Verdunstung des gespeicherten Wassers nicht nur über die Photosynthese sorgt für Kühlung und Luftbefeuchtung. Das Wasser von Starkregen wird aufgenommen.

Mit Dachbegrünungen lassen sich Heizkosten und die Kosten für Klimaanlage senken. Die Vegetation auf Dächern wirkt schalldämpfend. Die Pflanzen filtern Luftschadstoffe und Feinstaub.

Die begrünten Dachflächen bieten Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten.



Abbildung 14: Beispielhafte Abbildung einer extensiven, sedumdominierten Dachbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

Alternativ zu den extensiven Dachbegrünungen sind auch intensive Begrünungen in Form von Terrassengärten mit deutlich höherer Substratauflage und anderer Substratzusammensetzung möglich. Hier sind dann auch angepasste Stauden-, Gräser und Gehölzpflanzungen möglich. Die Begrünungsform findet aber überwiegend im Wohnungs- und Geschäftsbau statt.

16.4.2 Fassadenbegrünungen

Nach den Ausführungen des Verbandes für Bauwerksbegrünung ist praktisch jede Fassade oder Mauer von Bauwerken begrünbar. Es existiert ein breites Spektrum an Fassadenbegrünungsarten und -systemen. Die ästhetischen, mikroklimatischen und energiesparenden Vorteile gelten als bewiesen und werden immer genauer erforscht.

Die wichtigsten Vorteile sind:

- Energieeinsparung durch Dämmeigenschaften und Verdunstungsleistung,
- Verbesserung des Mikroklimas und subjektiven Wohlbefindens (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Temperatursenkung bei Hitze, Grün statt Grau),
- Bindung von Feinstaub und Luftschadstoffen,
- Verlängerung der Lebensdauer von Fassaden (durch Schutz vor UV-Strahlung, Temperaturdifferenzen, Hagelschlag etc.),
- Schaffung von zusätzlichem Lebensraum für Tiere (Vögel, Insekten),
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes,
- Schallbildveränderung.

Grundsätzlich unterscheidet man Fassaden mit bodengebundener Begrünung und solche mit fassadengebundener Begrünung.

Die bodengebundene Begrünung ist im vegetationsstechnisch verbesserten Boden oder großen Trögen platziert und ermöglicht eine Begrünung in der Wuchshöhe der jeweiligen Kletterpflanze. Werden keine selbstkletternden Pflanzen verwendet, bedarf es einer Kletterhilfe aus Seilen, Stahlgerüsten oder ähnlichem.

Die bodengebundene Fassadenbegrünung zeichnet sich aus durch:

- relativ geringe Wartung und Pflege,
- kostengünstige Form der Begrünung dar,
- technisch einfach umsetzbar.



Abbildung 15: Beispielhafte Abbildung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

Die fassadengebundene Begrünung bietet der Pflanze Lebensraum direkt an der Fassade. Die Pflanze benötigt keinen Bodenanschluss. Gute Vertikalbegrünungssysteme werden vorgehängt und hinterlüftet direkt an das Gebäude vollflächig aufgebaut.

Die Vorteile der fassadengebundenen Begrünung sind:

- eine sehr hohe Gestaltungsvielfalt an Pflanzen und Systembauarten (Teilflächenbegrünung, Design, Muster, etc.),
- Etablierung einer „zweiten Gebäudehaut“, damit Schutz des Gebäudes (auch Schallschutz),
- nach der Montage bereits fertig begrünt und somit fertig gestellt,
- kann in allen Höhen und Teilbereichen aufgebaut werden,
- bildet besonders große Blattmassen am Gebäude (hohe Effektleistung).



Abbildung 16: Beispielhafte Abbildung einer fassadengebundenen Gebäudebegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

16.4.3 Ansaaten und allgemeine Grünpflege

Insbesondere die Abstands-, Seiten- und Restflächen bei denen aus ästhetischen Gründen auf eine intensive Pflege verzichtet werden kann sollten als Gras- und

Staudenfläche verbleiben. Hier sollte möglichst eine sehr extensive Pflege erfolgen. Der Grünschnitt sollte nach der Hauptblüte erst im Juli erfolgen. In Teilbereichen können auch abgetrocknete Stauden bis in den Winter hinein mit Frucht- und Samenständen verbleiben. In den Beständen können vor allem Vögel im Siedlungsgebiet Nahrung finden. Die Flächenpflege ist hinsichtlich der allgemeinen Akzeptanz in ihrer jeweiligen Intensität abzustimmen.

16.5 Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen

Die Eingriffsfolgen, insbesondere im Bezug auf das Schutzgut Boden sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Naturraums nach Durchführung bzw. parallel zum Eingriff kompensiert.

17 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Tabelle 12: Prognose der Auswirkungen

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- u. Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura-2000 Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	●	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	■	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Landschaftsbau	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○
	Transport/ Verkehr	●	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der baulichen Anlagen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen zu erwarten
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

17.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Anlage 1 Nr. 3a BauGB

Mit den vorliegenden Gutachten und den örtlichen Überprüfungen liegt ein guter Datenbestand vor, der es erlaubt die Auswirkungen der Planungen sachgerecht zu beurteilen.

17.2 Alternative Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2 d BauGB

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Mit der Nutzung eines teilerschlossenen und teilweise vorgeprägten Standortes für die gewerbliche Entwicklung können zusätzliche aufwendigere Erschließungsaufwendungen an anderen Standorten vermieden werden.

17.3 Überwachung - § 4c BauGB, Anlage 1 Nr. 3 b BauGB

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gem. § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen:

Tabelle 13: Übersicht Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Überwachungszeitraum	Schutzgut	Verantwortlichkeit	Maßnahme zur Überwachung
Satzungsbeschluss	Boden/ Fläche/ Wasser; Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild	Gemeinde, (Erschließungsträger durch städtebaulichen Vertrag)	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistung der vollständigen Kompensation.
Vor der Baumaßnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistung der ggf. notwendigen Flächen-, Objekt- und Baumkontrolle durch einen Artenschutzgutachter. Ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes.
Während der Baumaßnahmen	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser und Lebensräumen während der Baumaßnahmen. Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen.
	Kultur- und Sachgüter	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Bodendenkmälern und Bodenfinden während der Baumaßnahmen.
Bauabnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen
Dauerhaft nach Fertigstellung	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> Überprüfen der Funktionsfähigkeit der Maßnahmenflächen

Die planaufstellende Kommune sichert insbesondere die dargestellten Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag ab. Es wird angestrebt, insbesondere externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und vertraglich zu binden.

18 Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Anlage 1 Nr. 3c BauGB

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden die Flächen für den Neubau eines Geschäftshauses zu aktivieren.

Mit der Nutzung eines teilweise erschlossenen Standortes am Rand der bebauten Siedlung in verkehrsgünstiger Lage ist grundsätzlich eine Maßnahme zur Vermeidung neuer Verkehrsinfrastruktur. Durch die Vorprägung als Ackerfläche sind im Geltungsbereich und dem direkten Umfeld keine wertvolleren Flächen und Habitatstrukturen zu finden. Brutvögel der Gehölze finden nur am Bahndamm und benachbarten Gärten ihre Reviere. Auf den Ackerflächen wurde die Feldlerche nachgewiesen. Gehölz- und Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Mit der Erschließung und Entwicklung als Baufläche gehen erhebliche Neuversiegelungen und dauerhafte Lebensraumverluste einher. Es werden für die baulichen Entwicklung nur Ackerflächen genutzt. Wertvollere Flächen werden nicht baulich in Anspruch genommen oder überprägt.

Wegen der günstigen Baugrundverhältnisse ist eine örtliche Versickerung der Niederschläge möglich. Es findet deshalb trotz erheblichen Neuversiegelungsumfangs keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung statt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens und der Ackerverlust werden inner- und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Es werden nördlich des Geltungsbereiches Ackerflächen dauerhaft extensiviert.

19 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, Anlage 1 Nr. 3 d BauGB

Baugrundbeurteilung

Geotechnischer Bericht (Gutachten) Nr. IBR/057/23 Ingenieurbüro Rütz GmbH; Borkheide, den 22.03.2023

Checklisten Schutzgut Boden

Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen und Quellen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

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

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Geotechnischer Bericht (Gutachten) Nr. IBR/057/23 Ingenieurbüro Rütz GmbH; Borkheide, den 22.03.2023

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215 ff.)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 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
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018