

Bebauungsplan Nr. 37

„Verbrauchermarkt Ziesarer Landstraße / Eigene Scholle“

der Stadt Brandenburg an der Havel

Begründung Satzungsfassung



Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow

Tel. 03385 53406-0
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Stand 08.04.2024

Inhalt

	Seite
1. Planungsvoraussetzungen	4
1.1 Veranlassung	4
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
1.3 Rechtliche Grundlagen, Literatur (Umweltbericht).....	6-9
1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes	10
1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf	10
1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall.....	11
1.5.2 Flächennutzungsplan	11
1.5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	11-16
1.5.4 Landschaftsprogramm/ Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan.....	16
1.5.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	16-19
1.5.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel.....	19
1.5.7 Klimaschutzkonzept.....	19-20
1.5.8 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	20-22
2. Geltungsbereich und städtebauliches Konzept	23-24
3. Bestandsbeschreibung	25
3.1 Nutzung	25
3.2 Denkmalschutz / Archäologie	26-27
3.3 Verkehr	28
3.4 Eigentumsverhältnisse	28
3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie	28-29
3.6 Natur, Landschaft, Umwelt	29
3.7 Artenschutz.....	29-31
3.8 Altlasten	31
3.9 Kampfmittel	31
3.10 Wohnbevölkerung	31-32
3.11 Soziale Infrastruktur	32
3.12 Überschwemmungsgebiete	32
4. Bestehende Planungen	33
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	33-34
4.2 Verbindliche Bauleitplanung	34
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	35
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	35-37
5.2 Festsetzung der Sortimentsliste gemäß „Brandenburger Liste“	38
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	39
5.4 Verkehrsflächen	39-40
5.5 Grünordnung	41
5.5.1 Festsetzung private Grünfläche.....	41
5.5.2 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet.....	41-42
5.5.3 Festsetzung von Fassadenbegrünung.....	42
5.5.4 Pflanzlisten.....	42
5.5.5 Festsetzung von Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).....	43
5.5.6 Festsetzung von Dachbegrünung.....	43
5.5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	43
5.5.8 Sicherung von Maßnahmen betreffend der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag.	44
5.6 Artenschutz	44

5.6.1	Sicherung von Maßnahmen betreffend Artenschutz außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag.....	44
5.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionschutzgesetz – Festsetzung zum Schallschutz.....	44-45
5.8	Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	45
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	46
6.1	Ver- und Entsorgung	46-48
6.2	Bodenordnung	48
6.3	Stellplätze im Sondergebiet	49
6.4	Erneuerbare Energien.....	49
7.	Flächenbilanzierung	49
8.	Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens	50
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	50-52
10.	Umweltbericht	53
10.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts.....	53
10.1.2	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	53-54
10.1.3	Szenarienaufstellung.....	54
10.1.3.1	Szenario I - Nullvariante.....	54-55
10.1.3.2	Szenario II –Neuaufstellung Bauleitplanung.....	55
10.2	Derzeitiger Umweltzustand.....	55
10.2.1	Lage im Raum.....	55-56
10.2.2	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	57-58
10.2.3	Schutzgut Boden.....	58-59
10.2.4	Schutzgut Wasser.....	59
10.2.4.1	Grundwasser.....	59
10.2.4.2	Oberflächengewässer.....	59
10.2.4.3	Bedeutung des Schutzgutes Wasser.....	59
10.2.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume.....	60
10.2.5.1	Vegetation und Flächennutzung.....	60-62
10.2.5.2	Fauna und spezieller Artenschutz.....	62-63
10.2.5.3	Säuger (Mammalia).....	63
10.2.5.4	Amphibien (Amphibia).....	63
10.2.5.5	Reptilien (Reptilia).....	63
10.2.5.6	Wirbellose – Schmetterlinge.....	63-64
10.2.5.7	Weitere Tierarten.....	64
10.2.5.8	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL.....	64
10.2.6	Schutzgut Klima / Luft.....	64
10.2.7	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	65
10.2.7.1	Orts- und Landschaftsbild.....	65
10.2.7.2	Erholung.....	65
10.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG).....	65-67
10.2.9	Biologische Vielfalt.....	67
10.2.10	Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).....	67
10.2.11	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt).....	67
10.2.12	Wirkungsgefüge.....	68
10.2.13	Natura 2000 – Gebiete.....	68-69
10.2.14	Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	69
10.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.....	70
10.3.1	Schutzgutsbezogene Prognose.....	70-73
10.3.2	Konflikte im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	73-77

10.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	77
10.4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	77
10.4.2	Schutzmaßnahmen.....	78
10.4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	78-79
10.4.4	Kompensation der Einzelkonflikte.....	79
10.4.4.1	Neuversiegelung K V / Überprägung KÜ und dauerhafter Verlust von Ruderalfluren K 1.....	79-87
10.4.4.2	Verlust von Trockenrasen (K 3).....	88
10.4.4.3	Verlust von Feuchtgebüsch (K4).....	89-90
10.4.4.4	Verlust von Schilfröhricht (K5).....	90-91
10.4.4.5	Verlust von Einzelbäumen (K6).....	92
10.4.4.6	Verlust von Waldflächen (K 7), Verlust von Feldgehölzen u. Vorwäldern (K2).....	93
10.4.5	Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen, Prüfung nach § 12 Abs. 3 BbgNatSchG, Ersatzzahlung.....	93
10.4.6	Zeitliche Realisierung und Flächenverfügbarkeit.....	93-94
10.4.7	Pflege und Kontrollen.....	94
10.4.8	Maßnahmen für den Artenschutz.....	94-96
10.5	Hinweise für besondere naturschutzrechtliche Entscheidungen.....	96-97
10.6	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen.....	98
10.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	99
10.8	Überwachung - § 4c BauGB.....	99-100
10.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	100

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Veranlassung

Die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit etwa 1600 m² Verkaufsfläche im Siedlungsbereich „Eigene Scholle“.

Für den beliebten Wohnstandort mit seiner wachsenden Bevölkerungszahl und den zahlreichen Gartensparten ist es aufgrund derzeit unzureichender Versorgungsfunktion zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung ein zentrales Anliegen, das Infrastrukturangebot weiter zu qualifizieren. Der einzige im Gebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter Netto, unweit des hier geplanten Verbrauchermarktes, ist mit seiner begrenzten Flächenkapazität mittelfristig nicht ausreichend. Die Entwicklung eines alternativen Einzelhandelsstandortes ist daher im Interesse einer gesicherten Grund- und Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung geboten. Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion bietet sich hierfür die ca. 1,47 ha große Fläche zwischen drei Kleingartenanlagen an, welche unmittelbar von der Ziesarer Landstraße erschlossen wird und in das Siedlungsgefüge eingebettet ist.

Eine langjährige Standortsuche seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Brandenburg an der Havel gestaltete sich in diesem Gebiet schwierig. Grundstücke, die geeignet waren, wurden von Eigentümern nicht verkauft bzw. bestehende Handelsflächen waren nicht erweiterbar.

Die in die Bauleitplanung eingestellte Fläche erfüllt in Größe und Lage an der Ziesarer Landstraße die Kriterien, einen Lebensmittelverbrauchermarkt zu etablieren. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Eigene Scholle. Der Standort kann gut zu Fuß oder aber mit dem Rad erreicht werden, eine ÖPNV-Anbindung besteht ebenfalls. Der Wohngebietsbezug ist gegeben. Andere integrierte Standorte in entsprechender Größe stehen aufgrund der örtlichen Bebauungsstrukturen und Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in ihrer Sitzung am 30.10.2019 dazu den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Ziesarer Landstraße/Eigene Scholle“ gefasst und gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel am 20.11.2019.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufs-fläche von max. 1.600 m²) sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen und damit die Nahversorgung des Wohngebietes „Eigene Scholle“ sowie Wilhelmsdorf, Schmöllner Weg und den anliegenden Kleingartenanlagen zu verbessern.

Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes durch die städtebauliche Neuordnung einer Freifläche.

Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dabei im erforderlichen Rahmen ermittelt und festgelegt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die max. mögliche Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente

zu regeln.

Das Gebiet soll für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes eröffnet werden. Dabei soll den gestiegenen Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben an Größe und Ausstattung Rechnung getragen werden, um den Standort dauerhaft wettbewerbsfähig zu halten.

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes kommt ein Angebotsbebauungsplanverfahren zur Anwendung. Dies ermöglicht zum einen eine flexible Planumsetzung und kann zum anderen auch die städtebauliche Ordnungsfunktion erfüllen, wenn das ursprünglich avisierte Planungsprojekt während der Planaufstellung geändert wird oder später nicht zustande kommt.

Das zulässige Warensortiment soll im Bebauungsplan auf die Grund- und Nahversorgung beschränkt und dabei zugleich die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt werden. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Brandenburg an der Havel selbst vermieden werden.

1.3 Rechtliche Grundlagen, Literatur (Umweltbericht)

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Ziesarer Landstraße / Eigene Scholle“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 14)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/Nr. 13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, [Nr. 71])
- Verordnung der Stadt Brandenburg an der Havel zum Schutz der Bäume, Hecken, geförderte Kletterpflanzenbestände und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005 (ABI Nr. 1 vom 18.01.2005)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Weitere rechtliche Grundlagen für Umweltbericht:

- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97) vom 09. Dezember 1996 (Abl. L 61 vom 03.03.1997, S.1)
- EG-Richtlinie 92/43/EWG Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21. Mai 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABI. EG Nr. L 305/42)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung; Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) vom April 2009
- HYDROGEOLOGISCHES KARTENWERK der DDR im Maßstab 1:50.000 (HYKA 50): Karte der Grundwassergefährdung, Hydrogeologische Grundkarte – Quartäre Grundwasserleiter, Karte der Hydroisohypsen – Grundwasserleiter. Halle.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG LUA (Hg.) 2011: Biotopkartierungsschlüssel Neufassung, Potsdam
- MLUR (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam. 70 S + 8 Karten.
- MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) (Hrsg.) (1997): Daten zur Umweltsituation im Land Brandenburg. Region Havelland-Fläming. Potsdam. 1 CD.
- RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.
- RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Literatur (Umweltbericht):

- Adam, K.; Nohl, W.; Valentin, W. 1986: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hg.: Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- AUHAGEN, A., ERMER, K., MOHRMANN, R. 2002: Landschaftsplanung in der Praxis, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- BEZZEL, E. 1993: Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Aula-Verlag Wiesbaden
- Blume, H. P. 1990: Handbuch des Bodenschutzes. Landsberg / Lech.
- Ellenberg, H. 1984: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht. 4. Aufl., Stuttgart
- Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche Flur 91, Flurstücke 30/2 und 31 an der Ziesarer Landstraße im Ortsteil "Eigene Scholle" der Stadt Brandenburg/Havel; Büro Knut Neubert, Landschaftsplanung, Rohrstraße 13A, 15374 Müncheberg
- FITSCHEN, J. 1987: Gehölzflora. Ein Buch zum Bestimmen der in Mitteleuropa wildwachsenden und angepflanzten Bäume und Sträucher. Bearb. von Quelle & Meyer. Heidelberg-Wiesbaden.
- FLADE, M. 1994: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung; IHW-Verlag
- Gassner, E.; Winkelbrandt, A. 1990: UVP. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis. Methodischer Leitfaden. München.
- Jedicke, E., Frey, W., Hundsdorfer, M., Steinbach, E. 1993: Praktische Landschaftspflege. Stuttgart.
- KÖPPEL, J., Feickert, Spandau, Straßer 1998: Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an Natur und Landschaft, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- LEOPOLD, P. (2004): Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der in Deutschland vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL). Werkvertrag im Auftrag von: Bundesamt für Naturschutz, Bonn: 202 Seiten.
- MARCINEK, J., NITZ, B. (1973): Das Tiefland der DDR – Leitlinien seiner Oberflächengestaltung. Gotha, Leipzig: VEB Hermann Haack, Geographisch-Kartographische Anstalt.
- Marks, R., Müller, M.J., Leser, H., Klink, H.J. (Hg.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL). Forschungen zur Deutschen Landeskunde, Bd. 229, 2. Aufl. Trier.
- Niederstadt, F. 1998: Die Umsetzung der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie durch das zweite Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, in „Natur und Recht“ Heft 10

- PETERSEN, B. ET AL. (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 1. Bonn Bad Godesberg.
- PETERSEN, B. ET AL. (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 2. Bonn Bad Godesberg.
- PETERSON, R.; MOUNTFORT, G.; HOLLAND, P.A.D. 1973: Die Vögel Europas, Verlag Paul Parey
- PLACHTER, H. 1991: Naturschutz; G. Fischer, Stuttgart
- Scheffer, F., Schachtschabel, P. (Hg.) 1982: Lehrbuch der Bodenkunde. 11. Aufl. Stuttgart.
- Scholz, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam
- SMEETS + DAMASCHEK; Bund-Länder Arbeitskreis Eingriff-Ausgleich 1993: Empfehlungen für die Abhandlung der Eingriffsregelung beim Bundesfernstraßenbau. BMV (Bundesminister für Verkehr, Hg.) Bonn
- SSYMANK, A., U. HAUKE, C. RÜCKRIEM & E. SCHRÖDER (BEARB.) (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. - Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) 1998 - Schriftenr. Landschaftspf. u. Naturschutz, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg.

1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Wohngebiet „Eigene Scholle“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Ziesarer Landstraße, L93

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Abendfrieden e.V.“
- im Westen durch Ziesarer Landstraße
- im Osten durch die Kleingartenanlage „Buchenweg e.V.“
- im Süden durch die Kleingartenanlage „Freizeit e.V.“

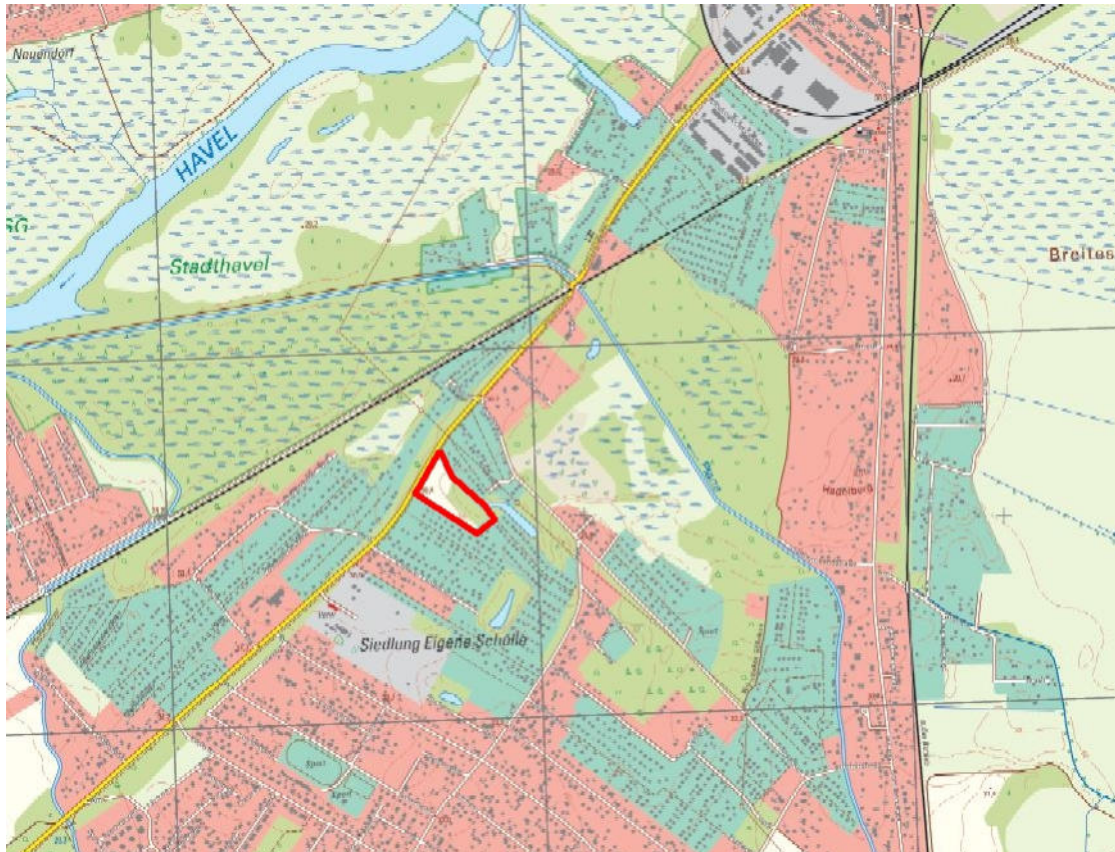


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Brandenburg (rot umrandet) Grundlage DTK10_3641-NW copyright ©, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Grundaktualität 22.02.2019)

1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat am 30.10.2019, mit Beschluss Nr. 248/2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Ziesarer Landstraße / Eigene Scholle“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.11.2019 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel Nr. 25.

Der Bebauungsplan wird in Verbindung mit § 8 BauGB im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt.

1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG

Die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG entfällt, da die Bearbeitung im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB und mit Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Es erfolgt eine Umweltprüfung und der Umweltbericht wird Teil der Begründung.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Brandenburg an der Havel liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan in der Fassung vom 22.04.1999 vor, der aber für dieses Gebiet des B-Planes „Verbrauchermarkt Ziesarer Landstraße / Eigene Scholle“ in Bezug auf das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ einer Änderung bedarf.

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan momentan als „Fläche für die Landwirtschaft / Freiflächen“ ausgewiesen. Dem Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes folgend wird im FNP der Teil der Bauflächenausweisung des geplanten Vorhabens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die Änderung erfolgt für diesen Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes kann somit entsprochen werden.

1.5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35) sowie
- dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16.12.2014 (ABl. Bbg. 2015, S. 970 ff.). *Hinweis: Der Regionalplan wurde mit Urteil vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a. – vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt.*
- dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

- Gemäß Grundsatz aus § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang. Eine Reaktivierung von Brachflächen soll Priorität haben. Anzustreben sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen; die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels; die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) und die Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung.
- Dem Grundsatz aus § 6 LEPro 2007 folgend sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.
- Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen des LEPro 2007. Durch die bauliche Entwicklung einer siedlungsstrukturell eingebundenen Fläche wird dem etablierten

Wohnstandort „Eigene Scholle“ Rechnung getragen und die Stadt in ihrer oberzentralen Funktion gestärkt. Mit der gestiegenen positiven Bevölkerungsentwicklung kann somit die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung gesichert werden. Die zentrale Lage ermöglicht die Nutzung vorhandener Infrastrukturen. Beeinträchtigungen der Naturgüter werden durch entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen sowie größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Biotopfläche minimiert.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) weist der Stadt Brandenburg an der Havel die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum zu.

Für den Geltungsbereich sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- *Ziel 1.1 LEP HR i.V.m. Ziel 3.5 LEP HR: Brandenburg an der Havel ist Oberzentrum im Weiteren Metropolenraum*
- *Ziel 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte (Konzentrationsgebot).*
- *Ziel 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren sowie der verbrauchnahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden (Beeinträchtigungsverbot)*
- *Ziel 2.13 LEP HR: Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb Zentraler Orte Integrationsgebot).*

Die Ansiedlung und Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an sich steht für das Oberzentrum Brandenburg an der Havel nicht in Frage. Allerdings setzen auch dafür die o.g. Ziele der Raumordnung einen Rahmen. Daher ist aufgrund der Lage des betreffenden Geltungs-/Änderungsbereiches im Raum und der Art des geplanten Einzelhandelsbetriebes im weiteren Verfahren insbesondere darzulegen, dass die verbrauchernahe Versorgung benachbarter Gemeinden nicht beeinträchtigt wird.“

(vergleiche Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 22. Oktober 2019)

Die Stadt Brandenburg an der Havel erfüllt mit der Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Dies wird wie folgt begründet:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.05.2021 (SVV Nr. 154/2021) hat die Stadt Brandenburg an der Havel eine Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 vorgenommen. Das Plangebiet liegt nicht im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB).

Die vorgenommene Anpassung erlaubt mehr Flexibilität für sinnvolle Neuansiedlungen auch außerhalb des Zentrennetzes und trägt dazu bei, die Nahversorgung bei gleichzeitiger Gewährleistung zum Schutz geplanter und zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche zu verbessern. Der bisherige Zentrale Versorgungsbereich "Ziesarer Landstraße" gilt wegen fehlender Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung sowie mangelnder Entwicklungspotenziale als etablierter Standort der Nahversorgung.

Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe sind auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an integrierten Standorten möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Im Einzugsgebiet des Betriebes muss sich ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befinden, der zur Tragfähigkeit des Betriebs beiträgt. Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind dabei zu vermeiden. Entwicklungen außerhalb

zentraler Versorgungsbereiche sollen vorzugsweise innerhalb oder in Nachbarschaft etablierter Standorte erfolgen, um Synergieeffekte zu nutzen.

Zur Überprüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines EDEKA Marktes im Plangebiet durch die GMA Dresden, Stand 25.11.2021, erarbeitet.

Hieraus folgend wurde in den textlichen Festsetzungen die Sortimentsstruktur gemäß festgesetzter Sortimentsliste (Brandenburger Liste) festgeschrieben. Damit ist die Nahversorgung gesichert und es gehen keine zentrenschädliche Auswirkungen von dem Vorhaben aus.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist in der festgesetzten Größenordnung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes das Planvorhaben grundsätzlich konform mit den Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes und deren Ergänzung der Stadt Brandenburg an der Havel.

Bewertung des Konzentrationsgebotes

„Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Brandenburg an der Havel dem sog. Konzentrationsgebot des LEP HR (Z 2.6) entspricht. Demnach ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zunächst nur in zentralen Orten zulässig. Der Projektort Brandenburg an der Havel ist in diesem Zusammenhang als Oberzentrum ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe hier zulässig.

Das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR erfüllt“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA, Stand 25.11.2021, S. 16)

Bewertung des Integrationsgebotes

„Das Integrationsgebot des LEP HR (Z 2.13) erachtet großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als zulässig.

Der Vorhabenstandort an der Ziesarer Landstraße liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gem. Einzelhandelskonzept Brandenburg an der Havel. Der Standort ist vor dem Hintergrund der Standortrahmenbedingungen in „Eigene Scholle“ und der verfügbaren Standortalternativen als geeignet einzustufen, die verbrauchernahe Versorgung der Ortslage zu verbessern, gleichwohl nur eine bedingte integrierte Lage zu konstatieren ist. Schließlich verfügt der Standort über eine Anbindung an den ÖPNV sowie an das bestehende Fußwegenetz.

Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird eingehalten.“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA, Stand 25.11.2021, S.20)

Bewertung des Kongruenzgebotes

„Das Kongruenzgebot lt. LEP HR ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11).

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft lässt sich das Kongruenzgebot in wie folgt bewerten:

Das Einzugsgebiet des geplanten EDEKA-Supermarktes an der Ziesarer Landstraße umfasst zunächst Teile des südlichen Stadtgebietes von Brandenburg an der Havel bzw. des Stadtbezirks Neustadt. Ein regelmäßig überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Dabei übernimmt der Markt im wesentlichen Grundversorgungsfunktion für die Siedlungsbereiche „Eigene Scholle“ bzw. auch umliegende Siedlungsteile des Stadtbezirks Neustadt (Wilhelmsdorf, Mahlenzien, Göttin).

Insgesamt werden rd. 90% (ca. 6,0 – 6,1 Mio. €) und damit der deutlich überwiegende Teil des Projektumsatzes mit Kaufkraft aus dem Stadtgebiet Brandenburg an der Havel erwirtschaftet.

Weitere rund 10% (ca. 0,6 – 0,7 Mio. €) des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes an den EDEKA-Standort zu, wobei hier v.a. die Kundennachfrage der zahlreichen Kleingärtner (überwiegend auch Brandenburger Einwohner) hervorzuheben ist.

Hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquote kann als einschlägiger Bezugsraum i. S. von G 2.11 mindestens das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel herangezogen werden (= gesamter Zentraler Ort). Von der örtlichen Lebensmittelkaufkraft von ca. 155,2 Mio. € (bezogen auf ca. 71.970 Einwohner) bindet der EDEKA-Markt modellhaft bei seinem Prognoseumsatz für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 5,7 Mio. € etwa 4%. Somit werden deutlich weniger als 25% der Lebensmittelkaufkraft auf den EDEKA-Markt konzentriert.

*Insgesamt wird der deutlich überwiegende Umsatzteil mit Kaufkraft aus dem Stadtgebiet von Brandenburg an der Havel erwirtschaftet.
Das Kongruenzgebot gemäß LEP HR wird eingehalten“.*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA, Stand 25.11.2021, S. 26-27)

Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

*„Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP HR Z 2.7 vor allem auf die Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandort ab. Der LEP HR stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus. Diesbezüglich ist auf die besondere Bedeutung und den Schutzstatus der „Grundfunktionalen Schwerpunkte“ gem. Sachlichen Teilregionalplan hinzuweisen. (Vgl. Kapitel I. 2.3)
Basierend auf der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben wie folgt bewerten:*

Das Planvorhaben dient der Nah- und Grundversorgung, da das Sortiment des EDEKA-Marktes schwerpunktmäßig Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.

*Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, werden zwar innerhalb des Einzugsgebietes stärkere Umsatzverteilungseffekte stattfinden.
Da allerdings aktuell Nachholbedarf im Bereich der qualitativen und quantitativen Versorgungssituation besteht, ergänzt EDEKA vielmehr das discountlastige Angebot*

innerhalb des Einzugsgebietes. Auch weiterhin werden die bestehenden Nahversorger einen auskömmlichen Umsatz erwirtschaften können, der sich auch aus den Einwohnerzugewinnen der vergangenen Jahre speist. Eine Gefährdung der ansässigen Lebensmittelanbieter und damit der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet sind nicht zu erwarten.

Gegenüber zentralen Versorgungsbereichen, sowohl im Einzugsgebiet als auch außerhalb des Einzugsgebietes, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf deren Funktionalität zu erwarten (vgl. Kapitel V.2.3). Ebenso werden keine integrierten Versorgungsstandorte im Bestand bedroht, so dass die verbrauchernahe Versorgung weiterhin gesichert bleibt.

Auch gegenüber umliegenden „Grundfunktionalen Schwerpunkten“ gem. Sachlichem Teilregionalplan (u.a. Groß Kreutz, Kloster Lehnin, Wusterwitz, Pritzerbe) werden gleichsam keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf die verbrauchsnahe Versorgung oder integrierte Nahversorgungslagen auftreten.

Da auch die leistungsstarken Versorgungszentren der Stadt (u. a. Innenstadtzentrum) bzw. die dezentralen Agglomerationsstandorte in Wust und Beetzsee-Center (hier i. W. Kaufland, real) durch die EDEKA-Ansiedlung in „Eigene Scholle“ nicht gefährdet sind, wird auch das zentralörtliche Versorgungssystem nicht negativ beeinträchtigt.

Das raumordnerische Beeinträchtungsverbot gem. LEP HR, Ziel 2.7 wird eingehalten“.

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA, Stand 25.11.2021, S. 42-43)

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Planung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² am Standort „Eigene Scholle“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Übereinstimmung steht.

Mit Schreiben vom 08. Juni 2022 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wird eingeschätzt, dass mit Vorlage der Unterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und mit den auf der Auswirkungsanalyse der GMA basierten Darlegungen zur Bewertung des Ansiedlungsvorhabens kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 17.08.2023 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplanung

Für dieses Planungsgebiet liegt derzeit kein rechtswirksamer Regionalplan vor. Der Regionalplan Havelland - Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der regionalen Planungsgemeinschaft, zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland - Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Nunmehr wurde am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland - Fläming 3.0 durch die Regionalversammlung beschlossen.

Der Entwurf des neuen Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde durch die Regionalversammlung am 18.11.2021 beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen endete am 09. Juni 2022 und befindet sich derzeit in Auswertung. Nach dem

derzeitigen Planungsstand des Regionalplanentwurfes trifft dieser keine Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Für das Oberzentrum Brandenburg an der Havel sind diesem keine über den LEP HR hinausgehenden Erkenntnisse zur Einzelhandelssteuerung zu entnehmen.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 11.05.2022 werden die Belange der Regionalplanung nicht berührt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 16.08.2023 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht den Planinhalten des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 nicht entgegen steht.

1.5.4 Landschaftsprogramm/ Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Biotopverbund (Entwurf) stellt im Bereich des Sondergebietes folgendes dar:

- Räume enger Kohärenz der FFH-Gebiete,
- Verbundsystem Klein- und Stillgewässer,
- Verbundsystem Moore und degenerierte Moore.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel liegen ein Landschaftsrahmenplan sowie ein Landschaftsplan vor. Es wird auf den Umweltbericht im Punkt 10 verwiesen.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Brandenburg an der Havel, landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept, stellt für das Plangebiet als "Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen" dar: *"Acker, Ackerbrache, Intensivgrünland" mit umgebend "Wohn- und Mischgebiet mit hohem Grünanteil, Kleingärten und Wochendhausgebiete"*.

Im Landschaftsplan der Stadt Brandenburg an der Havel, Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept ist für das Plangebiet dargestellt: *Erhalt von Trockenrasen, Röhrichtgesellschaften (geschützt Biotope), Kleingärten*

1.5.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die Stadt Brandenburg liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 vor. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel Nr. 154/2021 vom 05.05.2021 wurde die Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung des EHK 2014 (Einzelhandelskonzept) beschlossen.

Mit der vorgenommenen Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 der Stadt Brandenburg an der Havel sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an integrierten Standorten möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Im Einzugsgebiet des Betriebes muss sich ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befinden, der zur Tragfähigkeit des Betriebs beiträgt. Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind dabei zu vermeiden. Entwicklungen außerhalb

zentraler Versorgungsbereiche sollen vorzugsweise innerhalb oder in Nachbarschaft etablierter Standorte erfolgen, um Synergieeffekte zu nutzen.

Eine langjährige Standortsuche seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Brandenburg an der Havel gestaltete sich innerhalb des Gebietes schwierig. Grundstücke, die geeignet waren, wurden von Eigentümern nicht verkauft bzw. bestehende Handelsflächen waren nicht erweiterbar.

Aufgrund derzeit unzureichender Versorgungsfunktion im Bereich der Siedlung „Eigene Scholle“ und der nahen Umgebung ist es zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung ein zentrales Anliegen der Stadt Brandenburg an der Havel, das Infrastrukturangebot weiter zu qualifizieren. Der einzige im Gebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter Netto, unweit des hier geplanten Verbrauchermarktes an der Ziesarer Landstraße, ist mit seiner begrenzten Flächenkapazität mittelfristig nicht ausreichend. Die Entwicklung eines alternativen Einzelhandelsstandortes ist daher im Interesse einer gesicherten Grund- und Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung geboten. Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion bietet sich hierfür die ca. 1,47 ha große Fläche zwischen drei Kleingartenanlagen an, welche unmittelbar von der Ziesarer Landstraße erschlossen wird und in das Siedlungsgefüge eingebettet ist.

Im Sinne einer klimagerechten, PKW-Verkehr-vermeidenden städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsstandorte wird es der Stadt mit der Ansiedlung des neuen Verbrauchermarktes gelingen, die Nahversorgung in der „Eigene Scholle“ auszubauen, was im Ergebnis nicht nur die Lebensqualität der umgebenden Wohnbevölkerung erhöht, sondern auch zur Co²-Vermeidung durch weniger motorisierten Individualverkehr beiträgt.

Die in die Bauleitplanung eingestellte Fläche erfüllt in Größe und Lage an der Ziesarer Landstraße die Kriterien, einen Lebensmittelverbrauchermarkt zu etablieren. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Eigene Scholle. Der Standort kann gut zu Fuß oder aber mit dem Rad erreicht werden; eine ÖPNV-Anbindung besteht ebenfalls. Der Wohngebietsbezug ist gegeben. Andere integrierte Standorte in entsprechender Größe stehen aufgrund der örtlichen Bebauungsstrukturen und Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.

Die vorgenommene Anpassung der Zentrenstruktur erlaubt mehr Flexibilität für sinnvolle Neuansiedlungen auch außerhalb des Zentrennetzes und trägt dazu bei, die Nahversorgung zu verbessern bei gleichzeitiger Gewährleistung zum Schutz geplanter und zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche. Der bisherige Zentrale Versorgungsbereich "Ziesarer Landstraße" wird wegen fehlender Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung sowie mangelnder Entwicklungspotenziale nun als etablierter Standort der Nahversorgung geführt.

Für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) wurde eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die GMA Dresden Stand 25.11.2021 erarbeitet.

Die zusammenfassende Bewertung des Vorhabens wird wie folgt zitiert:

„Planvorhaben/ Planstandort

- *Neuansiedlung eines EDEKA-Supermarktes im Siedlungsteil Eigene Scholle in der Stadt Brandenburg an der Havel, Standort Ziesarer Landstraße im Bereich der Gartenkolonien, geplante Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² inkl. Bäckereicafé*

- Vorhaben zielt primär auf die qualitative und quantitative Verbesserung der Versorgungssituation für den Siedlungsteil Eigene Scholle bzw. umliegende Siedlungsbereiche

Rechtsrahmen

- Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- LEP HR

Standortrahmenbedingungen Brandenburg an der Havel

- Makrostandort: Oberzentrum Brandenburg an der Havel, ca. 71.950 Einwohner
- Einzelhandelsstrukturen (gemäß Einzelhandelskonzept Brandenburg an der Havel): Hauptzentrum Innenstadt ergänzt durch Nebenzentrum Altstadt, mehrere Nahversorgungszentren sowie etablierte Standorte der Nahversorgung und Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt durch Agglomerationsstandorte des großflächigen Einzelhandels

Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

- Einzugsgebiet: I. W. Siedlungsteil Eigene Scholle inkl. Wilhelmsdorf, auch Wilhelmsdorfer Vorstadt und Ortsteil Götting
- Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 9.520 Personen, davon Zone I: ca. 6.260 EW, Zone II: ca. 3.260 EW
- Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 20,5 Mio. €

Umsatzerwartung

- Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.600 m² VK: ca. 6,7 Mio. €, davon ca. 5,7 Mio. € Food und ca. 1,0 Mio. € Nonfood

Umsatzumverteilungseffekte in %

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - innerhalb des Einzugsgebietes: | max. 16 – 17 |
| - im Untersuchungsraum: | max. ca. 5 |
| - im Hauptzentrum Innenstadt: | ca. 2 |
| - im NVZ Neuendorfer Straße: | ca. 8 |
| - im NVZ Wilhelmsdorfer Straße: | ca. 4 |

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

- Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte liegen innerhalb des Einzugsgebietes zwar auf einem hohen Niveau, allerdings sind in Anbetracht der qualitativen und quantitativen Versorgungslücken keine Bestandsgefährdungen der örtlichen Nahversorger zu erwarten. Der Vollsortimenter EDEKA ergänzt hier das DiscounterNetz und dämmt bestehende Kaufkraftabflüsse ein.
- Insgesamt trägt EDEKA zu einer Verbesserung der qualitativen und quantitativen Versorgungssituation, insbesondere für Eigene Scholle, bei. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung innerhalb des Einzugsgebietes bzw. im Untersuchungsraum und im Stadtgebiet Brandenburg an der Havel sind auszuschließen.
- Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Brandenburg an der Havel sind sicher auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Raumordnerische Bewertung

- *Das Vorhaben von EDEKA am Standort Ziesarer Landstraße in Brandenburg an der Havel ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA v. 25.11.2021, S. 46)

1.5.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel

Die Fortschreibung des Integriertes Stadtentwicklungskonzepts INSEK 2018 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.05.2018 als gebündelte Dachstrategie für die integrierte Stadt- und Standortentwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel beschlossen.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung im Gebiet Eigene Scholle sind verschiedene Aussagen enthalten. So wird für das größte, erschlossene Baulandpotenzial der Stadt im Einfamilienhaussegment als Trend eine anhaltende Dynamik in der Bautätigkeit für Eigenheime erwartet. In diesem Zusammenhang soll ein bedarfsgerechter Kanalisationsausbau erfolgen. In den sich ergänzend benachbarten Siedlungen Eigene Scholle und Wilhelmsdorf sollen tragfähige umfassendere Infrastrukturangebote geschaffen werden. Wertvolle Naturräume im Umfeld sind als Identitätsanker zu beachten.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Verkaufsfläche sowie Berücksichtigung der im Gebiet liegenden wertvollen Naturräume, wird den Zielen des INSEK 2018 entsprochen. Es wird eine bedarfsgerechte Nahversorgung der Bevölkerung im wachsenden Stadtteil vorbereitet.

1.5.7. Klimaschutzkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat am 29.03.2017 ein „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel“ beschlossen. Auf der Grundlage des "Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes Brandenburg an der Havel" wurden im Nachgang die Handlungsgrundsätze Klimaschutz für die Bauleitplanung durch die SVV am 20.12.2017 beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Ziesarer Landstraße/Eigene Scholle“ werden die folgenden Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg erfüllt:

- Mit der Nutzung vorhandener Infrastrukturen wird der Flächenverbrauch begrenzt.
- Indem eine in den Siedlungsbereich integrierte Fläche bebaut wird, wird eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen.
- Mit der Festsetzung einer ca. 0,5 ha großen Grünfläche und weiteren grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind Begrünungsmaßnahmen eingeplant. Die schützenswerte Biotopfläche wird durch entsprechende Festsetzung aufgewertet und ist für bauliche Nutzungen unzugänglich.
- Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung kompakter Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Nutzfläche und Volumen.
- Die GRZ wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen begrenzt, sodass keine übermäßige Versiegelung erfolgen kann.

- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sollen zugelassen werden. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche ist vorgesehen.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 54 Brandenburgischem Wassergesetz vor Ort versickert werden.

Damit entsprechen die Bebauungsplaninhalte den Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg an der Havel. Die Umsetzung weitergehender klimaschützender baulicher Maßnahmen obliegt den jeweiligen Bauherren.

1.5.8 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit den Vorentwürfen der Planungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine frühzeitige Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.04.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsicht informiert und um schriftliche Äußerung bis zum 30.05.2022 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen mit Bezug auf die ausreichende Berücksichtigung naturschutzfachlicher, verkehrlicher und Bodenschutzbelange sowie auf die Beachtung von Leitungsbeständen und einzuholende Genehmigungen im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen vorgebracht.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 28.04.2022 bis einschließlich 30.05.2022 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Vorentwurf einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 für die Stadt Brandenburg an der Havel am 20.04.2022.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezogen sich schwerpunktmäßig auf natur- und artenschutzrechtliche Aspekte in Bezug auf fachgutachterliche Bewertungen (weitere Betrachtung Insekten, Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen, Baumschutz), verkehrliche und Bodenschutzbelange, vorgesehene Flächenversiegelung, Schallschutz zur benachbarten Kleingartenanlage, spätere Beleuchtung zur Umsetzung im Bebauungsplanverfahren.

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden geprüft, teils nochmals fachgutachterlich bewertet. Es ergaben sich eine Reihe sachdienlicher Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung/Umweltbericht sowie ergänzender Festsetzungen im Bebauungsplan.

Folgende Festsetzungen wurden im Entwurf ergänzt:

- Festsetzung von Photovoltaikanlagen
- Festsetzungen von 4 Stck. schmalkronigen Bäumen oder alternativ 3 Stck. Laubbäume als Spaliergehölz vor dem Giebel des Gebäudes zur Straße
- Gestalterische Festsetzungen, hier Festsetzung von Werbeanlagen
- Pflanzlisten zu den Grünordnerischen Festsetzungen
- Festsetzung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung wurde ausformuliert

- und mit Pflanzlisten ergänzt
- Maßnahmen zur Entwicklung/Sicherung von Natur- und Artenschutz
- nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals

In den Hinweisen wurde die Lichtleitlinie zur Beachtung bei der Erschließungsplanung zum Schutz von Insekten ergänzt sowie auf das Bodendenkmal und die einzuhaltenden Bestimmungen des BbgDSchG aufmerksam gemacht.

Im Artenschutzfachbeitrag wurden Maßnahmen für Zauneidechsen, Amphibien, Ameisen und Schmetterlinge unter enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit den entsprechenden Maßnahmenblättern ergänzt. Es erfolgte eine gutachterliche Einschätzung zur Notwendigkeit der Untersuchung von Insekten.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden gegenüber dem Vorentwurf die Kompensationen außerhalb des Plangebietes und die entsprechenden Maßnahmenblätter ergänzt. Das Kompensationskonzept wurde nochmals überarbeitet und aufgrund der Flächenverfügbarkeiten angepasst.

Verkehrliche Anpassungen im öffentlichen Raum gibt es gegenüber dem Vorentwurf nicht.

Gegenüber dem Planstand der Objektplanungen v. 11.02.2022 im Vorentwurf wurde der Eingangsbereich vom Gebäude gespiegelt, die Stellplätze PKW wurden der neuen Eingangssituation angepasst.

In Abstimmung mit der Verkehrsplanung und Verkehrsbetriebe der Stadt Brandenburg an der Havel wurden zur Umsetzung des Vorhabens eine zusätzliche Bushaltestelle je Straßenseite angeordnet. Der ÖPNV wird unter Beachtung der Klimaschutzziele durch die verbesserte Anbindung des Plangebietes langfristig gestärkt.

Eine ausreichende Berücksichtigung von Lärmkonflikten im Plangebiet und deren Nachbarschaft erfolgte durch gutachterliche Bewertungen und entsprechende Festsetzung im B-Plan. Darüber hinaus gehende Festsetzungen bzw. Schutzmaßnahmen ergeben sich nicht.

Weitere Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen, die Bestandteil des Verfahrens ist.

Mit den Entwürfen der Planungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 2 Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.07.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden und um schriftliche Äußerung bis zum 25.08.2023 aufgefordert worden.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 21.08.2023 bis einschließlich 22.09.2023 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Entwurf einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 für die Stadt Brandenburg an der Havel am 09.08.2023.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezogen sich schwerpunktmäßig auf den Schallschutz.

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren wurden geprüft, teils nochmals fachgutachterlich bewertet. Dies kann der Abwägungstabelle entnommen werden, welche Bestandteil des Verfahrens ist.

2. Geltungsbereich und städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Ziesarer Landstraße / Eigene Scholle“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.890 m².

Folgende Flurstücke der Gemarkung Brandenburg bilden den Geltungsbereich:
Flur 91, Flurstücke 30/2 und 31 sowie Flur 92, Flurstück 356 teilweise



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 11. September 2019 (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg)



Abb. 3: Objektlageplan,
Künzel-Gifhorn-Gieseking Planungsgesellschaft mbH, Stand 22.03.2023

Gegenüber dem Planstand vom 11.02.2022 wurde der Eingang vom Verbrauchermarkt gespiegelt. Baumpflanzungen am Giebel zur Straße wurden ergänzt, Stellplätze PKW wurden der neuen Eingangssituation angepasst.

Der neue Verbrauchermarkt wird auf dem südwestlichen Grundstücksteil angeordnet. Die Stellplätze sind nördlich davor gelagert. Der Stellplatzbereich wird durch Baumpflanzungen aufgelockert. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Ziesarer Landstraße aus, mittels einer neu geplanten Linksabbiegespur. Die Anlieferung erfolgt auf der rückwärtigen Gebäudeseite zu angrenzenden Kleingärten und wird im Bereich der Verladezone durch eine Schallschutzwand abgeschirmt. Die ökologisch wertvolle östliche Grundstücksfläche soll erhalten und aufgewertet werden und wird als Grünfläche festgesetzt.

Diese Darstellung ist eine erste Übersicht zur Anordnung des Verbrauchermarktes einschl. nötiger Parkplatzflächen.

Eine detaillierte technische Ausführungsplanung erfolgt im nächsten Planungsschritt, dem Bauantragsverfahren. Dabei werden die nötige Stellplatzanzahl und das max. notwendige Versiegelungsmaß überprüft.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Nutzung

Das Planungsgebiet ist insgesamt unversiegelt, teilweise mit Baumbewuchs und liegt zwischen drei Kleingartenanlagen.

Das Flurstück 356 in der Flur 92, von welchem das Plangebiet erschlossen wird, ist die Ziesarer Landstraße.



Abb. 4: Vermessener Lageplan,
Öffentlich best. Vermessungsingenieur Uwe Krause, Falkensee, Stand Sept. 2019

3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet, hier Fläche des Sondergebietes ist derzeit das Bodendenkmal

BD 4248 i.B. Brandenburg-Neustadt 153 – Acker deutsches Mittelalter, Acker Neuzeit, Einzelfund Urgeschichte

registriert. Es erfolgte eine nachrichtliche Übernahme im B-Plan.

Der Vorhabenträger ist gemäß § 9 (1) Nr. 2 BbgDSchG verpflichtet, eine denkmalrechtliche Erlaubnis entsprechend § 19 (1) BbgDSchG mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel zu beantragen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens würde die denkmalrechtliche Erlaubnis entsprechend § 20 (1) über die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel erteilt.

Zur Abschätzung des Umfangs von bodendenkmalpflegerischen Schutzmaßnahmen wurde eine archäologische Prospektion im Sieblochverfahren durch die Fachfirma ABI Archäologie – Büro Ihde in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum durchgeführt. Der Bericht vom 10.03.2020 liegt vor.

Zusammenfassend wurde festgestellt:

Auf dem anstehenden Talsand befinden sich mittelalterliche bis neuzeitliche Ackerschichten, die Funde der Urgeschichte, des deutschen Mittelalters und der Neuzeit enthalten.

Hinweise auf eine vermutliche Ausdehnung der spätmittelalterlichen Siedlung des in der Nähe befindlichen Bodendenkmal 4131 bis in das Plangebiet wurden bisher nicht beobachtet. Ebenso wurden in den Sondagen keine urgeschichtlichen Befunde festgestellt. Da durch die Sieblochsondagen keine regelrechte flächige Voruntersuchung erfolgt ist, können dokumentationspflichtige Befunde zwischen den Sondagen nicht ausgeschlossen werden.

Um Vorhandensein und Dichte auf der Fläche vorhandener archäologischer Befunde festzustellen, hat der Verursacher eine bauvorbereitende Voruntersuchung durch ein System flacher Baggersondagen unter Leitung eines Facharchäologen /einer Facharchäologin durchführen zu lassen. Die Festlegung der Schnitte erfolgt in Abstimmung mit dem Fachamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Auftretende Funde und Befunde in der Baufläche sind gemäß den Anforderungen des Fachamtes BLDAM und der Denkmalschutzbehörde durch einen Facharchäologen bauvorbereitend sachgerecht zu dokumentieren und zu bergen.

Vor Beginn der Arbeiten ist nachweislich sicherzustellen, dass mit der Leitung der archäologischen Dokumentationsarbeiten ein namentlich zu benennender Facharchäologe / eine namentlich zu benennende Facharchäologin beauftragt wird. Die Denkmalschutzbehörde und das Fachamt sind berechtigt, ihre Zustimmung zu versagen, wenn der vorgeschlagene Archäologe, die vorgeschlagene Archäologin nicht die Gewähr dafür bietet, dass die archäologischen Maßnahmen wissenschaftlich-methodisch und technisch sachgerecht durchgeführt werden.

Die archäologischen Maßnahmen sollen entsprechend den „Richtlinien zur Grabungsdokumentation“ in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt werden.

Von der archäologischen Maßnahme und ihren Ergebnissen ist eine Dokumentation in Form von Grabungstagebüchern, Befundbeschreibungen, maßstabsgerechten Plänen und Befundzeichnungen und Digitalfotos anzufertigen. Der Dokumentation sind ein zusammenfassender Abschlussbericht, ein digitaler Gesamtplan und sämtliche Originalunterlagen beizufügen und ein Exemplar dem Fachamt bis spätestens sechs Monate nach Beendigung der Feldarbeiten zu übergeben. Ein weiteres Exemplar ist an die Stadt Brandenburg zu übergeben. Ein Monat nach Abschluss der Feldarbeiten ist ein Grabungskurzbericht zu übergeben.

Nach Abschluss der Voruntersuchung entscheidet die Denkmalfachbehörde auf Grundlage der erzielten Ergebnisse der Voruntersuchung über weitere Dokumentationsmaßnahmen.

Zusätzlich wird auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan noch mit einem Hinweis auf die Pflicht zum Antrag einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9, § 19 Abs. 1 bzw. § 20 BbgDSchG aufmerksam gemacht. Weitere Hinweise zum Verhalten während der Baumaßnahme außerhalb der Flächen des Bodendenkmals wurden ergänzt.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalenschutzbehördliche Erlaubnis oder Plangenehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 , 9 und 11). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26).

Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb des bekannten Bodendenkmals - Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 und). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11).

3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Ziesarer Landstraße (Landesstraße 93) und weiterführend an die B 1/ B 102 angeschlossen. Für Rad- und Fußgängerverkehr verläuft ein asphaltierter Weg unmittelbar am Plangebiet entlang.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die ca. 200 m entfernt gelegene Bushaltestelle Wittstocker Gäßchen gegeben. Es verkehren die Linien B522 und N4.

Eine langfristige Stärkung des ÖPNV und grundsätzlich verbesserte Erreichbarkeit des Nahversorgungsmarktes kann durch zusätzliche Anordnung einer Bushaltestelle an das Plangebiet erfolgen. Daher wurde in Abwägung aller Belange und im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der fachgutachterlichen Empfehlung aus dem Verkehrsplanerischen Fachbeitrag (IBW Ingenieurdienstleistungen, 24.02.2022), dem favorisierten Anliegen der Verkehrsbetriebe der Stadt Brandenburg an der Havel sowie der ADFC-Ortsgruppe und der zu vertretenden verkehrsplanerischen Belange der Stadt Brandenburg an der Havel festgelegt, eine weitere Bushaltestelle am Geltungsbereich des Plangebietes an der Ziesarer Landstraße vorzusehen. Der Standort wurde mit der FG 66 Straßen / Brücken abgestimmt. Einzelheiten zur Lage und Gestaltung obliegen der nachfolgend technischen Erschließungsplanung. Eine Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 30/2 und 31 befinden sich im Eigentum der EDEKA MIHA Immobilien Service GmbH. Das Flurstück 356 ist ein Teilbereich der öffentlichen Erschließung und im Besitz der Stadt Brandenburg an der Havel.

3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Für das Plangebiet wurde durch die Ingenieurgesellschaft Fischer mbH mit Stand vom 27.01.2020 eine geologische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst.

Geprägt wurde dieses Gebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück.

Der Bewuchs im Untersuchungsstandort wird hauptsächlich durch Wiesenwildwuchs und zusätzlich im nordöstlichen Bereich des Grundstücks durch ein Waldstück bestimmt. Das Erkundungsareal lässt sich kartographisch zwischen ca. 29,5 m und 30,0 m NHN einordnen.

Unter Berücksichtigung der geologisch, topographisch und hydrologisch herrschenden Verhältnisse und der Eigenarten der Bauwerke handelt es sich hierbei gemäß DIN EN 1997-2, DIN 4020 um ein Objekt der geotechnischen Kategorie 2 (GK2).

Die Oberflächengeologie ist vorwiegend durch Sedimente der Bach- und Flussauen geprägt, insbesondere bestehend aus Sanden der Urstromtäler und Niederterrassen der Flüsse sowie deren diluvial-fluviatilen Äquivalenten, einschließlich holozäner Anteile.

Im Untersuchungsgebiet liegt ein durchgehender freier Grundwasserleiter mit geschlossener Grundwasseroberfläche vor, welcher bei maximalen Teufen von 7,00 m zwischen 0,45 m und 2,10 m bzw. bei Höhenordinaten von ca. 29,06 m und 27,96 m NHN, angeschnitten wurde. Nach einer vorliegenden Grundwasserauskunft des Landesamtes für Umwelt (LfU), Regionalabteilung West, sind hier auf Grundlage der Auswertung von großräumigen Daten, freie mittlere Grundwasserhöhen von ca. 29,00

m NHN anzutreffen, die sich bei Flurabständen von ca. 0,50 m – 1,00 m direkt auf das geplante Bauvorhaben auswirken.

Nach Auswertung der Baugrundaufschlüsse ergibt sich im Bereich der Baufläche folgende allgemeine idealisierte Bodenschichtung:

Schichten	Bezeichnung	Mächtigkeit/ Stärke
I	Oberboden	0,30 m – 0,50 m
II	Sande	2,60 m

Nach einer statistisch untersuchten Prognose des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg wird der Wert HW 100 mit einer Maximalordinate HGW von 29,95 m (DHHN 92) ausgewiesen, der am Standort als Bemessungswasserstand anzusehen ist.

Der Baugrund im gesamten Baufeld ist, nach entsprechender Nachverdichtung oberflächennaher Horizonte als gut tragfähig einzuschätzen.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebieten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 30 BNatSchG geschützte Lebensräume.

Im Umweltbericht Pkt. 10 wird auf die Schutzgüter Bezug genommen.

3.7 Artenschutz

Durch das Büro Knut Neubert Landschaftsplanung wurde mit Stand vom 31.03.2023 ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.

Die Ergebnisse dazu wurden wie folgt zitiert:

„Für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in Brandenburg an der Havel in der Ziesarer Landstraße wurde das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG innerhalb des vorliegenden ASB geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen

- Säugetiere (Mammalia)*
- Reptilien (Reptilia)*
- Amphibien (Amphibia) und*
- Brutvögel (Aves)*

geprüft.

Außerdem wurden weitere bei den Erfassungen festgestellte besonders geschützte Tierarten in die Prüfung einbezogen.

Neben den baubedingten Wirkungen können anlage- und betriebsbedingte Faktoren, wie Flächeninanspruchnahme, Verbotstatbestände auslösen.

Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Einzelnen sind geplant:

Tabelle 11: Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages und des LBP mit Wirkung auf artenschutzrechtliche Sachverhalte

Nr. gemäß ASB	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Art/Artgruppe
Maßnahmen zur Vermeidung		
V _{ASB} 1	Bauzeitenregelung	europ. Vogelarten
V _{ASB} 2	Reptilienschutzzaun	Reptilien
V _{ASB} 3	Abfangen Zauneidechsen	Reptilien
V _{ASB} 4	Temporärer/Stationärer Amphibienschutzzaun	Amphibien
V _{ASB} 5	Umsiedeln Ameisen	staatenbildende Ameisen
V _{ASB} 6	Abfangen Amphibien im Baubereich	Amphibien
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)		
A _{CEF} 1	Aufwertung Feuchtgebiet innerhalb und angrenzend PG.	Amphibien
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)		
A _{FCS} 1	Anlage Ersatzlebensraum Zauneidechse Gemarkung Brandenburg, Flur 90, FS 79 tlw.	Reptilien
A _{FCS} 2	Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse in der Fläche A _{FCS} 1	Reptilien
Maßnahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung		
ohne	Ökologische Baubegleitung	Alle Artengruppen

Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Maßnahmen das Bauvorhaben für Zauneidechse, Amphibien und staatenbildende Ameisen Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 3 einschlägig sind.

Es wurden für die Tiergruppen Ausnahmeanträge gestellt, welche auch beschieden werden.

Für die weiteren geprüften Arten bzw. Artgruppen konnten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes kann allerdings der Erhaltungszustand der Population auf übergeordneter Ebene gewahrt werden.

Die Zulassungsvoraussetzungen für das Vorhaben sind erfüllt.“

(Zitat aus Artenschutzfachbeitrag, Büro Knut Neubert, S.30-31)

„Nachweise von Amphibien liegen für das PG auf Grund der faunistischen Erfassungen vor.

In dem Kleingewässer wurden 2020 vier Amphibienarten nachgewiesen (Tabelle 3). Für die Arten Erdkröte (*Bufo bufo*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) und Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) wurden sichere Reproduktionsnachweise erbracht.

Für den Kammmolch (*Triturus cristatus*) konnte dieser nicht erbracht werden, wird jedoch angenommen, da immer kleine wasserführende Schlenken im Gebiet vorhanden waren.

Als Sommerlebensraum kommt für die Knoblauchkröte auch die trockenen Flächen des zukünftigen Marktstandortes in Frage. Diese sind aber in ihrer Ausprägung und Entfernung zum Gewässer nach fachgutachterlicher Einschätzung für die Art nur sehr eingeschränkt geeignet.

Die Arten Kammmolch und Knoblauchkröte sind streng geschützt.“

(Zitat aus Artenschutzfachbeitrag, Büro Knut Neubert, S.16)

Es werden zum Artenschutz vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Artenschutzfachbeitrag beschrieben. Die Absicherung der Maßnahmen soll über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs.7 BNatSchG für folgende Arten erforderlich:

- Zauneidechsen
- Amphibien
- Staatenbildende Ameisen

Alle vorgesehenen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel abgestimmt. Die erforderlichen Ausnahmeanträge wurden bei der Unteren Naturschutzbehörde hierzu gestellt.

Mit Bescheid vom 25.04.2023 liegt die Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG für die Arten Zauneidechse, Amphibien und Ameisen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht im Punkt 10 verwiesen.

Um für die zukünftige Baufläche eine bedarfsgerechte Beleuchtung vorzunehmen, ist auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan insbesondere zum Schutz von Vögeln und Insekten im Punkt 3 der Hinweise auf die Pflicht zur Einhaltung der Lichtleitlinie des MLUK aufmerksam gemacht worden.

3.8 Altlasten

Für die Grundstücke im Plangebiet liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vor. Sie sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

3.9 Kampfmittel

Die Grundstücksüberprüfung des Zentraldienstes der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 16.11.2019 hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

In den Hinweisen auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 2 eine Anzeigepflicht bei Auffinden von Kampfmitteln aufgenommen.

3.10 Wohnbevölkerung

Die Versorgungsfunktion des Vorhabens ist auf die umliegenden Wohngebiete der Siedlungen „Eigene Scholle“ / Wilhelmsdorf / Schmöllner Weg und den anliegenden Kleingartenanlagen ausgerichtet.

Weiterhin liegt ein Siedlungsteil der Wilhelmsdorfer Vorstadt und die Ortsteile Göttin und Mahlenzien im Einzugsgebiet. Die Bevölkerungszahl der Stadt hat sich in den letzten Jahren stabilisiert und ist aufgrund der Ausweisung von Bebauungsplänen zur Eigenheimbebauung und zahlreicher Lückenschließungen im Siedlungsbereich gestiegen. Im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens leben etwa 6000 Einwohner.

„Insgesamt ist zu konstatieren, dass der EDEKA-Supermarkt sowohl für die Einwohner aus Zone I als auch Zone II als einziger Lebensmittelvollsortimenter eine besondere Versorgungsfunktion übernimmt. Damit konzentriert sich die Versorgungsbedeutung im Wesentlichen auf die verbraucher- und wohnartnahe Versorgung der peripheren Ortsteile im Süden des Brandenburger Stadtgebietes, wobei hier in Anbetracht der in

den vergangenen Jahren stetig gestiegenen Wohnbevölkerung ein gewisses Versorgungsdefizit zu konstatieren ist. Das Einzugsgebiet erschöpft sich mit zunehmender Distanz vom Vorhabenstandort bzw. wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten bzw. die Verkehrsinfrastruktur geprägt. Nach Norden ist der kernstädtische Lebensmitteleinzelhandel als limitierter Faktor für das Einzugsgebiet zu nennen. Südlich entfalten die Einkaufsorte Golzow und Ziesar bzw. auch Brandenburg-Kirchmöser im Westen ihr jeweiliges Einzugsgebiet.

In geringem Umfang sind auch unregelmäßige Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. Hier ist v. a. auf die erhebliche Zahl an Gartenparzellen in „Eigene Scholle“ (ca. 1.140 Parzellen) hinzuweisen, die sich überwiegend im direkten Standortumfeld von EDEKA befinden. Diese werden insbesondere in den Sommermonaten verstärkt als Zweitwohnsitz genutzt, so dass hier ein erhebliches zusätzliches Nachfragevolumen durch Selbstversorger besteht, die den EDEKA-Markt absehbar stark frequentieren werden. Diese Kunden werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als Streuumsätze in einem sehr defensiven Ansatz i. H. v. ca. 10% des Umsatzes berücksichtigt.“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse vom 25.11.2021, S. 23-24)

3.11 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Einzugsgebietes liegen eine städtische Grundschule, eine Kita und ein Seniorenzentrum. Weiterhin ist das Naturschutzzentrum Krugpark angesiedelt.

3.12 Überschwemmungsgebiete

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb von festgesetzten und sonstigen Überschwemmungsgebieten (ÜG) gemäß § 76 WHG und gemäß Gefahren- und Risikokarten des Landes Brandenburg vom 22.12.2013. Er liegt auch außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Bei Teilflächen steht das Grundwasser besonders hoch, insgesamt ist von geringen Grundwasserflurabständen auszugehen.

4. Bestehende Planungen

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Brandenburg an der Havel liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 22.04.1999 vor.

Die zu überplanende Fläche ist dort als „Fläche für Landwirtschaft / Freiflächen“ ausgewiesen.

Er bedarf für diesen Bereich einer Änderung.

Der Beschluss dazu wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).



Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Brandenburg an der Havel (wirksam seit 22.04.1999), M 1: 15.000 mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



Abb. 6: Ausschnitt aus der Änderung zum Flächennutzungsplan
Ausweisung Sonderbaufläche S_E Großflächiger Einzelhandel
(Quelle Ing.- u. Planungsbüro Hirt, April 2022)

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im umliegenden Gebiet des Geltungsbereichs zu diesem B-Plan liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- BP 13 „Wohngebiet Kastanienweg / Eigene Scholle“
- BP 5 „Wohngebiet Am Rehhagen“
- BP 10 „Wohnsiedlung Buchenweg / Eigene Scholle“
- BP 31 „Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“
- BP 36 „Wohngebiet Am Rehhagen / Eichhorstweg“

Zur Sicherung der Nahversorgung dieser Wohngebiete nimmt der künftige Vollsortimenter eine wichtige Rolle ein.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

„Großflächiger Einzelhandel“

Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenlieferung und Entsorgung, Warenlager
- Stellplätze für die Betriebe und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (Brandenburger Liste) als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

Durch die alleinige Funktion des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Großflächiger Einzelhandel wurde festgesetzt, da die Verkaufsfläche mit 1.600 m² die damit verbundene maximal mögliche Geschossfläche (gemäß § 11 BauNVO) von 1.200 m² deutlich überschreitet.

- Mit der Festsetzung der Sortimentsliste „Brandenburger Liste 2021“ sowie Festsetzung der Zulässigkeit in diesem Gebiet wurde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandenburg und deren Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung Rechnung getragen und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) entsprochen.

Mit den Festsetzungen wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Verkaufsflächenfaktor (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Oberkante Fertigfußboden baulicher Anlagen, Traufhöhe
- Verkaufsflächenfaktor zur max. zulässigen Verkaufsfläche

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit max. 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung im Sondergebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit I festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von einem Vollgeschoss im Sondergebiet wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung im Wohngebiet getroffen.

Die Oberkante Fertigfußboden der baulichen Anlagen wird mit 30,50 (Höhenbezug DHHN 2016) als Mindestmaß festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Diese Festsetzung wurde in Bezug auf die Höhe des Grundwasserstandes und der damit verbundenen Planung der Regenentwässerung im Plangebiet getroffen. Dem Entwässerungskonzept, Stand 07.07 2021 kann dazu wie folgt entnommen werden:

„Von Seiten des Hochbaus gibt es bereits Hinweise zur Gründung des geplanten Gebäudes. Demnach ist eine Geländeerhöhung erforderlich, da die Oberkante des Fertigfußbodens mindestens 30 cm über dem HGW liegen muss (HGW = 29,95 m DHHN). Der Fertigfußboden ist damit mit mindestens 30,25 DHHN zu planen. Damit der Grundwasserabstand zwischen der Unterkante der Rasenmulden und dem MHGW, also 29,00 m DHHN eingehalten werden kann, müssten die Mulden mindestens mit 30,00 m DHHN und die angeschlossenen Flächen demzufolge mindestens 30 cm höher hergestellt werden, also 30,30 m DHHN.“

(Zitat aus Entwässerungskonzept, IBW Berlin, Stand 07.07.2021, Seite 6)

Damit eine erforderliche Aufschüttung des Geländes in Grenzen gehalten werden kann, darf - mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel - von den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 abgewichen werden. Unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Vorreinigung über die Muldenversickerung oder technischer Vorreinigung innerhalb der Rigole kann die

Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand von 1,00 m auf 0,60 m, reduziert werden.

„Rasenmulden bzw. Mulden-Rigolen (genauer Rinnen-Rigolen) müssten demnach mindestens mit 29,60 m DHHN und die angeschlossenen Rasenmulden demzufolge mindestens 30 cm höher hergestellt werden, also 29,90 m DHHN. Geplante Sickerrinnen mit einer Kiesrigole (Rinnen-Rigolen) haben einen Aufbau von 0,55 m. Einschließlich einer Kiespackung ergeben sich Aufbauten von mindestens 0,65 m, so dass Rinnen mit mindestens 30,25 m DHHN eingebaut werden müssen, weil $30,25 - 0,65 = 29,60 = 60$ über MHGW 29,00 m DHHN. Das gesamte Gelände ist somit aufzufüllen und mit einer Höhe von mindestens 29,90 m DHHN herzustellen.

Damit die Parkplatzflächen entwässert werden können, wird im Zusammenhang mit der Außenanlagenplanung eine Anhebung des Fertigfußbodens des Gebäudes auf mindestens 30,50 m DHHN empfohlen. Das Gelände außerhalb des Marktes kann damit auf Geländehöhen zwischen 30,35 m DHHN und 30,00 m DHHN sowie in Mulden 29,60 m DHHN angelegt werden.“

(Zitat aus Entwässerungskonzept, IBW Berlin, Stand 07.07.2021, Seite 6)

Die geplante Geländeauffüllung von 0,70 m im Mittel und ordnungsgemäße Entwässerung der zukünftigen versiegelten Bauflächen wird im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens beantragt und fachbehördlich geprüft.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „m“ über dem der Kartengrundlagen zugrundeliegenden Höhenbezug DHHN 2016 als Höchstmaß festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe (37,50 m über DHHN 2016) eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit OK Dachhaut).

Gebäudetechnische Anlagen (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie dürfen die maximal zulässige Traufhöhe in der technisch notwendigen Höhe überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Diese Festsetzung wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung der Ziesarer Landstraße getroffen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,155 je 1,0 m² Sondergebietsfläche begrenzt.

Mit Festsetzung des sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,155 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf max. 1.600 m² begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2)

Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen.

Damit sollen nachteilige Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

5.2 Festsetzung der Sortimentsliste gemäß „Brandenburger Liste 2021“

(aus dem SVV-Beschluss Nr. 154/2021 der Stadt Brandenburg an der Havel)

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

2.	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für den Vollsortimenter erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt.

Gleichzeitig wird ein eigener Planungsspielraum gelassen, die Stellplatzordnung auf dem Grundstück frei zu gestalten.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Straßenfläche wird mit gereihten Baumpflanzungen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers am Rand zur Ziesarer Landstraße visuell vom Gebäudekörper und der davor gelagerten Stellplatzanlage abgetrennt.

Für das ausgewiesene Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf bis zu 80 m betragen.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird dem Umstand Rechnung getragen, dass vorgesehene Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten durch ihre Längenausdehnung und Lage innerhalb der Baugrenzen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise passen. Es handelt sich um freistehende Baukörper, die Grenzabstände einhalten, jedoch die für die offene Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Marktübliche Bauformen werden somit bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Ziesarer Landstraße ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die PKW-Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Ziesarer Landstraße aus. Der Bereich für die mögliche Ein- und Ausfahrt des Sondergebietes ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Rad- und Fußgängerverkehr können über den unmittelbar am Plangebiet verlaufenden asphaltierten Weg ebenfalls angebunden werden. Die Fläche des in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogenen Teils der Ziesarer Landstraße wird gänzlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Für das Planverfahren wurde ein Verkehrsplanerischer Fachbeitrag, Stand 24.02.2022 vom Büro IBW Ingenieurdienstleistungen, H. Hoepfner erarbeitet, in welchem die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Nutzung untersucht wurden.

Gemäß dem Fachgutachten empfiehlt sich unter Berücksichtigung des vorhandenen und prognostizierten Verkehrsaufkommens für den Einmündungsbereich - gemäß den Vorgaben der RAST 06 - ein Ausbau der Ziesarer Landstraße mit einer separaten Linksabbiegespur.

Die abschließende Planung der Linksabbiegespur wird erarbeitet und im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung abgestimmt.

Der für das Plangebiet ermittelte Stellplatzbedarf - gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Brandenburg - wurde geprüft und ist im späteren Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die festgesetzte Sondergebietsfläche lässt ausreichend Raum für die notwendigen Stellplätze von PKW sowie auch für Fahrradabstellplätze.

Des Weiteren sind mit der Planung Maßnahmen einer verbesserten Wegeerschließung zu prüfen. Hierzu zählt u.a. die Möglichkeit zur Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung vom Plangebiet in den rückwärtig gelegenen Siedlungsbereich. Anbindungsvarianten sind durch die Fachverwaltung über die rückwärtig naturbelassene Fläche zum Wittstocker Gäßchen sowie auch unter Einbindung vorhandener Wege der Kleingartenanlage in Richtung Buchenweg geprüft worden.

Grundsätzlich würde eine kürzere Verbindung zweckhaft sein. Naturschutzfach- und -rechtlich stellt sich eine solche Anbindung jedoch als nicht umsetzbar dar.

Es gibt hochwertige Vegetationsbestände, die teilweise als geschützte Biotop eingestuft sind; die an Kleingärten heranreichende Waldflächen; die vorgefundenen geschützten Arten und die insgesamt beschränkt für eine Bebauung geeignete Fläche. Die für den Bau einer fußläufigen Anbindung erforderlichen Eingriffe auf der rückwärtigen Plangebietsfläche wären zu umfangreich, vor Ort auch nicht ausgleichbar. Als Eingriffe sind neben der zusätzlichen Versiegelung, der Beseitigung von verschiedenen Vegetationsbeständen auch die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die Störung und Gefährdung besonders geschützter Arten zu sehen.

Ferner sprechen zu berücksichtigende Verkehrsbelange gegen einen Wegeausbau mit öffentlicher Nutzung innerhalb von Kleingartenanlagen. Nach Prüfung der möglichen Anbindungsvarianten einer Wegeführung und der begleitenden Bedingungen wird unter Abwägung der Belange eine direkte fußläufige Verbindung aus Sicht der Verkehrsplanung und der Unteren Naturschutzbehörde somit ausgeschlossen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die ca. 200 m entfernt gelegene Bushaltestelle Wittstocker Gäßchen gegeben. Es verkehren die Linien B522 und N4.

Die zusätzliche Anordnung einer Bushaltestelle an das Plangebiet ist vorgesehen. Der Standort wurde mit der FG 66 Straßen/Brücken abgestimmt. Einzelheiten zur Lage und Gestaltung obliegen der nachfolgend technischen Erschließungsplanung.

5.5 Grünordnung

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB im planungsrechtlich zulässigen Rahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder kompensiert.

Vorschläge für Festsetzungen wurden in der Landschaftspflegerischen Begleitplanung vom Dipl. Ing. (FH) Hagen Rossmann, Stand 04/2023 gemacht.

5.5.1 Festsetzung private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Sicherung und Entwicklung von Seggen- und Schilfbeständen, Strauchweidenflächen und der Laubbäume (Auwaldrest)

Der im Geltungsbereich rückwärtig der Ziesarer Landstraße gelegene Bereich ist naturschutzfachlich wertvoll. Hier sind neben hochwertigen Vegetationsbeständen, die teilweise als geschützte Biotope eingestuft sind, an Kleingärten heranreichende Waldflächen sowie nachgewiesene Brutvögel und Amphibien vorhanden. Zum Schutz ist von einer Inanspruchnahme der Feuchtgebietsflächen abzusehen.

5.5.2 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die zukünftigen Stellplätze und Zufahrtsbereiche sind zur durchgehenden Begrünung und Gestaltung mit mindestens 20 Stck. Ulmen (Ulmus Hyb. „New Horizon“) in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu bepflanzen. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt mindestens 5 Jahren ist sicherzustellen.

Mit der Festsetzung von erforderlichen Baumpflanzungen soll ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gesichert werden. Damit wird zur Sicherung der städtebaulichen Qualität beigetragen. Die Qualitätsvorgaben stellen eine Pflanzqualität sicher. Mit der Verwendung von Ulmen zur Begrünung der Verkehrsanlagen wird eine Baumart vorgeschlagen die mit schwankenden und zum Teil sehr hohen Wasserständen gut zurechtkommt. Weiterhin ist die Baumart robust, wuchsstark und gering anfällig gegen Krankheiten und Schädlinge.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 4 Stck. schmalkronige Laubbäume oder alternativ mindestes 3 Stck. Laubbäume in der Anzuchtform Spaliergehölz, in der Pflanzqualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 m zu bepflanzen.

Es sind Arten der Pflanzliste 1- Laubbäume zu verwenden.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt mindestens 5 Jahren ist sicherzustellen.

Eine Bepflanzung mit schmalkronigen Bäumen oder Spaliergehölze ermöglicht eine stadtgestalterische Einpassung des zukünftigen Baukörpers in das Siedlungsgebiet, welches von hohen Grünanteilen geprägt ist, ohne die Sichtbarkeit möglicher am Gebäude vorgesehener marktüblicher Werbung zu beeinträchtigen.

Durch die Durchgrünung des Parkplatzes und mit der Bepflanzung der Freiflächen wird ein klimafreundlicher, zeitgemäßer Parkplatz für einen Verbrauchermarkt geschaffen.

5.5.3 Festsetzung von Fassadenbegrünung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Schallschutzwand an der Anlieferrampe ist mit Rankpflanzen vollflächig zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 – Fassadenbegrünung zu verwenden. Je laufender Meter Wandfläche ist dabei mindestens eine Pflanze anzupflanzen. Die Pflanzgrube muss eine offene Bodenfläche von mindestens 0,5 m² aufweisen. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt mindestens 5 Jahren ist sicherzustellen.

Damit sich Lärmschutzwände optimal ins Landschafts- und Straßenbild einfügen, sollten sie ansprechend gestaltet werden. Mit einer Begrünung der Schallschutzwand kann den anliegenden Kleingärten ein natürlicherer Blick ermöglicht werden. Als Gestaltungsmöglichkeiten bieten sich Kletterpflanzen, Sträucher oder auch bei entsprechenden Platzverhältnissen Bäume an. Auch schallschutztechnisch wirkt eine Bepflanzung durch Absorptions- und Streuwirkung mit. Die Bepflanzungen sind dabei unter Beachtung der ortsspezifischen Standortfaktoren anzulegen. Eine Begrünung von Fassadenflächen ist zeitgemäß und klimafreundlich.

5.5.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Laubbäume (schmalkronige und Spaliere)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus FASTIGIATA	Hainbuche
Carpinus betulus FRANS FONTAINE	Hainbuche
Malus Hyb. (Spalier)	Kulturapfel
Tilia cordata (Spalier)	Winterlinde
Quercus robur FASTIGIATA	Säuleneiche

Pflanzliste 2 - Dachbegrünung (extensiv)

Sedum in Arten und Sorten
Sempervivum in Arten und Sorten

Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie
Campsis radicans	Klettertrompete
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu

5.5.5 Festsetzung von Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden zu mindestens 50% der Bruttodachfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten. Werden Solarwärmekollektoren auf dem Dach installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Nutzung der Solarenergie wird den klimapolitischen Zielen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) sowie der Erfüllung der gesetzlichen Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in besonderer Weise gerecht. Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden.

Die Lage der Baufläche mit der Einbindung in die umgebende Freifläche und der Nord-Süd-Ausrichtung ermöglicht dabei eine günstige Nutzung solarer Strahlungsenergie.

5.5.6 Festsetzung von Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 10% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind funktionell notwendige Dachaufbauten wie Be- und Entlüftungen, Dachaustritte und -belichtungen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zur Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig.

Die Pflanzdichte beträgt mindestens 20 Stck. Flachballenstauden je m². Es sind Arten der Pflanzliste 2 „Dachbegrünung (extensiv)“ zu verwenden.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt mindestens 5 Jahren ist sicherzustellen.

Eine begrünte Dachfläche hat eine positive Wirkung auf die klimatische Situation und bietet zudem zusätzlichen Lebensraum für Insekten. Anhand der Festsetzung können ca. 250 m² begrünt werden.

5.5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 3 Stck. Baumstubbenhaufen mit einer Höhe bis 180 cm und einem Durchmesser bis zu 300 cm aufzusetzen. Die Flächen unterliegen der natürlichen Sukzession. Es finden hier keine Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen statt. Eine Durchwegung sowie bauliche Inanspruchnahme ist hier dauerhaft ausgeschlossen.

Die Festsetzung dient der langfristigen Sicherung der gewünschten Lebensraumfunktion im Geltungsbereich. Die Maßnahmen zur Biotopgestaltung dienen der Aufwertung der Habitate für Versteck- und Überwinterungsstrukturen.

5.5.8 Sicherung von Maßnahmen betreffend Eingriffe in Natur u. Landschaft außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Nach der Regelung des § 11 BauGB soll die Absicherung der Maßnahmen mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages erfolgen. Die Maßnahmen sind im Punkt 10 Umweltbericht vollumfänglich dargestellt. Die Maßnahmenblätter liegen mit den Fachgutachten der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

5.6 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus dem Artenschutzfachbeitrag des Büro Knut Neubert, Landschaftsplanung, Stand 31.03.2023 ergeben sich folgende Festsetzungen im Plangebiet:

An der Grenze zwischen dem Sondergebiet und der Grünfläche sowie den Kleingärten ist ein dauerhafter Amphibien-/ Reptilienschutzzaun zu errichten.

Die Grünfläche (Feuchtgebiet) ist für Amphibien gemäß vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen A CEF1 aufzuwerten.

Die Festsetzung wurde zur Vermeidung von Amphibienverlusten und zum Schutz vor Einwanderung auf dem späteren Parkplatzbereich getroffen.

Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

5.6.1 Sicherung von Maßnahmen betreffend Artenschutz außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Nach der Regelung des § 11 BauGB soll die Absicherung der Maßnahmen mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages erfolgen. Die Maßnahmen sind im Punkt 10 Umweltbericht vollumfänglich dargestellt. Die Maßnahmenblätter liegen mit den Fachgutachten der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

5.7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz – Festsetzung zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der Anlieferungsrampe ist eine 20 m lange Schallschutzwand anzuordnen. Die OK Wand muss bis 33,00 (DHNN 2016), 2,50 m über neuem Gelände ausgeführt werden. Die Wand muss schalldicht direkt an der geplanten Gebäudefassade anschließen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu ermitteln, ob Konflikte durch Einwirkungen von Anlagenlärm in Verbindung mit dem Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes im Bereich bestehender, gegenüber Schalleinwirkungen sensibler Nutzungen zu erwarten sind, ist ein Schallschutzgutachten vom Büro sfi Sachverständige für Immissionsschutz GmbH mit Datum vom 23.02.2022 erstellt worden.

Bei der Bewertung wurden die in der Nachbarschaft des geplanten Vorhabens relevanten Immissionsorte, Lauben von Kleingartenanlagen und entferntere Wohngebäude, einbezogen. Kleingärten unterliegen nicht einem dauernden Aufenthalt wie Wohnnutzungen, so dass entsprechende Richtwerte der TA Lärm für die Tagzeit von 60 dB (A), ähnlich wie Klein-, Dorf- und Mischgebiete, zu beachten sind. Für die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet herangezogen, welche 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht entsprechen. In die Berechnung eingeflossen sind Anlieferverkehre, Kunden- und Mitarbeiter-PkW-Verkehr, raumluftechnische Anlagen und vorgesehene Betriebszeiten des geplanten Verbrauchermarktes.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass mit Ausnahme des südlich an der geplanten Anlieferung gelegenen Immissionsortes der angrenzenden Kleingartenanlage die Immissionswerte an allen maßgeblichen Immissionsorten ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Mit der getroffenen textlichen Festsetzung und der Errichtung einer Schallschutzwand zur Abschirmung der Verladezone und der raumluftechnischen Anlagen werden auch für diesen Immissionsort die zulässigen Werte eingehalten. Vom Planvorhaben an der Ziesarer Landstraße werden somit keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht.

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen muss mit den Bauvorlagen zum Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Mit Schreiben vom 24.08.2023 des Landesamt für Umwelt Brandenburg kann dem Vorhaben hinsichtlich der zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.

5.8 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m § 87 BbgBO)

Werbung und Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Zusammenhang mit den im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig. Sie dürfen die Oberkante des Daches der baulichen Anlage nicht überragen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche von Werbetafeln darf max. 15 m² sein. Im Geltungsbereich ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig.

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften für die Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und somit als städtebaulich gestalterisches Ziel fixiert. Es wird die Möglichkeit eröffnet, eigennützige Werbeanlagen in gewissem Umfang im Sondergebiet zu präsentieren. Dominant das städtebauliche Erscheinungsbild prägende und eine Häufung freistehender Werbeanlagen sollen vermieden werden. Unter Beachtung der Verkehrssicherheit werden überdimensionierte Werbeanlagen vermieden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser:

Gemäß Leitungsauskunft der Stadtwerke Brandenburg an der Havel Co.KG vom 13.03.2020 sowie 06.05.2022 zum B-Planverfahren, die als Dienstleister der BRAWAG für die Bestandsauskünfte zuständig sind, ist in der Ziesarer Landstraße das öffentliche Trink und Schmutzwassernetz vorhanden. Ein Anschluss für das Plangebiet ist möglich und wird im Rahmen der weiteren technischen Erschließungsplanung geplant.

Einzelheiten zur Herstellung der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung des Plangebiets und zu den Leitungsanschlüssen obliegen den nachfolgenden Planungsphasen der Erschließungsplanung und sind mit der BRAWAG GmbH als zuständigem Trinkwasserversorgungsunternehmen sowie Betriebsführer der Schmutzwasserentsorgung und der Stadt Brandenburg an der Havel abzustimmen.

Niederschlagswasser:

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Anlage von Mulden kann ein geeignetes Mittel dafür sein. In Ermangelung ohnehin einer öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung im Gebiet ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah unter Einhaltung ggf. wasserrechtlicher Vorgaben auf dem Grundstück zu versickern. Auf die Erlaubnispflicht für die Versickerungsanlagen gemäß §§ 8 und 9 WHG wird hingewiesen.

Für das Plangebiet wurde daher ein Regenentwässerungskonzept, Stand 07.07.2021, vom Büro IBW Ingenieurleistungen H. Wegner erarbeitet. Das Gutachten kann wie folgt zusammengefasst werden.

Zur Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände ist eine Auffüllung des Vorhabenbereiches erforderlich, damit der erforderliche Abstand von 0,60 m zwischen dem Rasenmuldenboden bzw. dem Rinnen-Rigolen-System und dem Grundwasserleiter eingehalten werden kann.

Eine entsprechende Festsetzung zur Festlegung der OKFFB wurde im B-Plan dazu getroffen.

Zum einen sollen Rasenmulden zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers auf Verkehrsflächen des geplanten Marktgebäudes hergestellt werden.

Die Unterschreitung des Grundwasserabstandes für die Muldenentwässerung wurde von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel bestätigt.

In den Rasenmulden ist zur Reinigung des Oberflächenwassers der Einbau einer mindestens 20 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht erforderlich. Die DIBt-zugelassenen Rinnen besitzen ein modulares Filtersystem, das Regenwasser von Stoffen aus Abrieb, Verbrennung und Auswaschung reinigen kann.

Das aufzufüllende Grundstück ist seitlich angrenzend gegenüber den Nachbargrundstücken z.B. durch Einbau von Mauerscheiben abzustützen. Das Gelände ist dabei so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück gehalten werden kann.

Das benötigte Überflutungsvolumen von 408 m³ kann problemlos unter Einbeziehung der Anlieferungsrampe sowie des auf dem Grundstück befindlichen Feuchtbiodops nachgewiesen werden. Das genannte Überflutungsvolumen ist in weiteren Bearbeitungsschritten planerisch umzusetzen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt aus ökologischen Gründen. Als positive Wirkfaktoren sind bspw. die Anreicherung des Grundwassers, die Lebensgrundlage für Pflanzen, die klimatische Funktion in Folge der Verdunstung zu nennen. Die Begrünung von Mulden zur Versickerung verstärkt die positiven ökologischen Effekte. Einzelheiten der Ausführung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen abzustimmen und Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Elektrizität / Gas:

Das Plangebiet kann gemäß Bestandsplan Elektro der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co.KG vom 11.03.2020 und Bestandsplänen zum Schreiben vom 06.05.2022 an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Im Zuge des Planverfahrens wird der Leistungsbedarf ermittelt und mit den Stadtwerken der Übergabepunkt festgelegt.

Im Bereich der geplanten Einfahrt liegen Nieder- und Mittelspannungskabel. Eine Überbauung ist möglich, Stromkabel müssen aber im Zuge der Baumaßnahmen gesichert werden. Hierauf wird seitens der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co.KG mit Schreiben vom 25.05.2022 aufmerksam gemacht. Ferner wird auf einen ggf. neu zu installierenden Transformator in der speisenden Trafostation Ziesarer Landstraße hingewiesen, sofern ein 400A Netzanschluss benötigt wird.

Es ist geplant die Dachflächen des Verbrauchermarktes mit Solar/ bzw. Photovoltaikanlagen zur eigenen Stromerzeugung auszustatten. Weiterhin ist gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur – Gesetz -GEIG) die Errichtung einer Leitungsinfrastruktur und Errichtung von Ladepunkten im Stellplatzgebiet vorgesehen.

Einzelheiten zur Herstellung der Elektroversorgung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen der Erschließungsplanung mit der StWB GmbH & CO.KG abzustimmen. Das betrifft auch den Abschluss diesbezüglicher Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der StWB GmbH & Co.KG.

Eine Hochdruckgasleitung liegt im Straßenrandbereich der Ziesarer Landstraße, gemäß Leitungsauskunft vom 10.03.2020 und 06.05.2022.

Ferner wird durch die NBB Netzgesellschaft mbH Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG mit Schreiben und Leitungsbestand vom 28.04.2022 ebenfalls auf das Vorhandensein einer Gasleitung im Bereich der Ziesarer Landstraße hingewiesen und dabei Folgendes angemerkt:.

„Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.“

Eine Gasversorgung ist für den Verbrauchermarkt nicht vorgesehen.

Fernwärme:

Das Plangebiet befindet sich nicht im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Brandenburg an der Havel.

Löschwasser:

Für das Bauvorhaben ist nach Aussage des Fachbereichs Feuerwehr und Rettungswesen der Stadt Brandenburg an der Havel eine angemessene Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserrohrnetz gewährleistet. Es befindet sich vor dem Plangebiet ein Hydrant auf der Trinkwasserleitung.

Telekommunikation:

Das Plangebiet kann an das öffentliche Kommunikationsnetz angeschlossen werden.

Die RFT Kabel Brandenburg GmbH weist mit Schreiben und Bestandsplan vom 02.05.2022 auf das Vorhandensein von Telekommunikationsleitungen im Bereich der Ziesarer Landstraße hin. Eine Überbauung der Leitungen wird nicht gestattet und ein Mindestabstand von 0,40 m gefordert. Einzelheiten obliegen der weiteren Erschließungsplanung. Bei bauausführenden Maßnahmen sind Informationspflichten und die Hinweise zur Berücksichtigung des Leitungsbestandes zu beachten.

Abfallentsorgung:

Das Plangebiet ist durch die Anbindung der Ziesarer Landstraße gut abfalltechnisch zu erreichen.

Im Verfahren wurde eine Anordnung von zusätzlichen Glascontainern auf Wunsch des Bürgerbeirates „Wilhelmsdorf / Eigene Scholle“ auf dem Parkplatz des Verbrauchermarktes geprüft. Da zwischenzeitlich seitens der Fachgruppe Umwelt- und Naturschutz ein anderer Glascontainer-Stellplatz gefunden werden konnte, besteht keine zwingende Notwendigkeit mehr, Glascontainer auch im Plangebiet vorzusehen. Unter Abwägung wasser-, klima- und naturschutzrechtlicher Belange ist so die Möglichkeit der Minimierung von versiegelten Stellplätzen zugunsten der Unterbringung von mehr Bäumen gegeben.

6.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet bilden derzeit eine unversiegelte Freifläche mit teilweise Baumbewuchs ab. Sie erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Wertsteigerung.

Gemäß § 4 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) können bauliche Anlagen auf mehreren Flurstücken nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass die Flurstücke für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst bleiben, d.h. diese baurechtlich ein Grundstück bilden. Es ist daher eine Grundstücksvereinigung für die Flurstücke 30/2 und 31 aus der Flur 91 vorgesehen.

6.3 Stellplätze im Sondergebiet

Im festgesetzten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ca. 120 Stellplätze für den Lebensmittelverbrauchermarkt geplant.

Die Sondergebietsfläche lässt zudem ausreichend Raum für die Unterbringung von Fahrradstellplätzen. Einzelheiten zur Flächenaufteilung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

6.4 Erneuerbare Energien

Auf 50% der Dachfläche des Verbrauchermarktes ist eine Solar-/ Photovoltaikanlage zur eigenen Stromerzeugung geplant.

Eine extensive Dachbegrünung ist auf mind. 10 % der Dachfläche vorgesehen.

Entsprechende textliche Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 16.890 m²

Davon entfallen auf:

- Gesamtfläche Sondergebiet 10.400 m²
- Straßenverkehrsfläche Ziesarer Landstraße 1.525 m²
- Private Grünfläche 4.965 m²

In den Gebietstypen sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Flächen wie folgt gegliedert:

• Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

- überbaubare Grundstücksfläche 3.158 m²
- sonstige Flächen, Flächen für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Grünflächen) 7.242 m²

8. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

- geplante Bebauungen (einschl. Schallschutzwand)	4.200.000 €
- befestigte Flächen	550.000 €
- Grünflächen innerhalb des Plangebietes	40.000 €
- Linksabbiegerspur, neue Zufahrt	400.000 €
- Bushaltestellen	20.000 €
- Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	300.000 €

gesamt netto	5.510.000 €
	=====

Für die Erschließung des Sondergebietes „Verbrauchermarkt Ziesarer Landstraße/Eigene Scholle“ wird der Ausbau eines Teils der angrenzenden Verkehrsfläche in der Ziesarer Landstraße erforderlich. Da es sich jedoch ausschließlich um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind die Erschließungskosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich der neu geplanten Bushaltestellen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Ebenfalls wird die vertragliche Absicherung der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen geregelt.

Daneben sind für die medientechnische Erschließung weitere vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsunternehmen erforderlich.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung besteht die Möglichkeit, die verbrauchernahe Versorgung des beliebten Wohnstandortes „Eigene Scholle“ sowie Wilhelmsdorf, Schmöllner Weg, mit seiner wachsenden Bevölkerungszahl und den zahlreichen Kleingartenanlagen zu sichern.

Nach der Bebauung des Plangebietes verfügt der Stadtteil über einen modernen Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter), welcher zur Attraktivität des Siedlungsbereiches beiträgt und für die dort lebende Bevölkerung und auch für die Entwicklung der anliegenden Wohnstandorte von großer Bedeutung ist.

Mit der Umsetzung der Planung sind positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Während der Baumaßnahmen werden Arbeitskräfte im Gebiet beschäftigt sein und die geplante Nutzung im Gebiet wird zur positiven Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen beitragen. Es werden durch die Errichtung des Vollsortimenters ca. 40 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht. Mit der Festsetzung einer baulichen Anlage als Vorkehrung zum Lärmschutz werden nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die betroffene Nachbarschaft ausgeschlossen. Bei der Regelung zur Gestaltung und Anordnung der Lärmschutzanlage wurden die nachbarlichen Belange ebenfalls berücksichtigt.

Die Anordnung einer zusätzlichen Linksabbiegespur wird zu einem ungestörten Verkehrsfluss beitragen. Die zusätzlich geplanten Bushaltestellen begünstigen eine Nutzung des ÖPNV.

Über die unmittelbaren Grenzen des Plangebiets hinweg, ist die Begrenzung der im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsangebote als nachbarschützend zu werten. Indem das zulässige Warensortiment auf die Nahversorgung beschränkt und die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt wird, kann nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Brandenburg an der Havel oder in benachbarten Gemeinden vorgebeugt werden. Das Einzelhandelsvorhaben ist mit den Zielen der der Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Brandenburg an der Havel vereinbar.

Die bislang unbebaute Fläche im Siedlungsgebiet wird zukünftig zu einem gewissen Teil versiegelt. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen aber zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima bei. Baumpflanzungen für die Stellplatzflächen im Sondergebiet sollen neben einer optischen Aufwertung des Stellplatzbereichs auch eine regulierende Funktion für das Kleinklima erfüllen, indem die Pflanzungen zur Beschattung der versiegelten Bereiche beitragen und so auch einer Überhitzung der Stellplätze in den Sommermonaten vorbeugen können. Daneben sollen Dachflächen für Photovoltaik oder Solarthermie genutzt, werden sowie für extensive Dachbegrünung. Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der angestrebten Nutzung sind keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

Weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Auswirkungen auf Biotope/Pflanzen und Tiere, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Schutzgebiete und auf die Bevölkerung sind im Umweltbericht dargelegt und werden in der Landschaftspflegerischen Begleitplanung, Dipl. Ing (FH) Hagen Rossmann, Stand April 2023, u.a. wie folgt beschrieben:

„Durch den Anlagenneubau werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, da das Baufeld nicht verlassen wird und keine zusätzlichen Baustelleneinrichtungsflächen benötigt werden.“

„Temporärere Behelfsumfahrungen oder eine Baustelleneinrichtungsfläche auf bisher unversiegelten Flächen, die mit Beeinträchtigungen des Bodens verbunden wären, erfolgen nicht. Die Beeinträchtigungen durch den Betrieb liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar.“
(Zitat aus LBP, S. 18)

„Ein Eingriff in das Schutzgut Grundwasser findet durch das Bauvorhaben nicht statt.“
(Zitat aus LBP, S. 20)

„Ein Eingriff in das Schutzgut Oberflächenwasser findet durch das Bauvorhaben nicht statt.“
(Zitat aus LBP, S. 21)

„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.“
(Zitat aus LBP, S. 22)

„Der Verlust von Vegetationsflächen durch die Baumaßnahme ist erheblich. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Betroffen von dem dauerhaften Verlust sind zum Teil hochwertige Biotoptypen. Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.“

(Zitat aus LBP, S. 23)

„Der Neubau führt zu einer Veränderung der baulichen Dominanz, die im Sinne der Eingriffsregelung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutet. Berücksichtigt wird hierbei auch die visuelle Vorbelastung innerhalb des Siedlungsgebietes.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die Erholung wird generell durch die Neuanlage nicht verschlechtert.“

Bezogen auf die Schutzgüter Ort- und Landschaftsbild ergibt sich folgender Konflikt: Erhöhung baulicher Dominanz im Siedlungsraum.

(Zitat aus LBP, S. 26-27)

Die städtebaulichen Auswirkungen werden wie folgt zusammengefasst:

„Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte liegen innerhalb des Einzugsgebietes zwar auf einem hohen Niveau, allerdings sind in Anbetracht der qualitativen und quantitativen Versorgungslücken keine Bestandsgefährdungen der örtlichen Nahversorger zu erwarten.

Der Vollsortimenter EDEKA ergänzt hier das DiscounterNetz und dämmt bestehende Kaufkraftabflüsse ein.

Insgesamt trägt EDEKA zu einer Verbesserung der qualitativen und quantitativen Versorgungssituation insbesondere für Eigene Scholle bei. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung innerhalb des Einzugsgebietes bzw. im Untersuchungsraum und im Stadtgebiet Brandenburg an der Havel sind auszuschließen.

Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Brandenburg an der Havel sind sicher auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Stand 25.11.2021, S. 46)

Schlussfolgerungen für den vorliegenden Bebauungsplan:

Wenngleich die Verträglichkeitsanalyse speziell für das Vorhaben des EDEKA-Marktes durchgeführt wurde, sind die Ergebnisse auf vergleichbare Einzelhandelsbetriebe, die sich auf der Grundlage dieses Bebauungsplans am Standort in der Ziesarer Landstraße ansiedeln können, übertragbar. Es ist demnach davon auszugehen, dass sich die Umsetzung der Planung nicht nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Stadt Brandenburg an der Havel oder in Nachbargemeinden auswirkt.

10. Umweltbericht (§ 2 Abs.4 und 2a Satz 2 Nr.2 BauGB)

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

10.1 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.

10.1.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, auf den bisherigen Freiflächen einen Verbrauchermarkt mit Stellplätzen für PKW zu errichten.

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH plant den Neubau eines Verbrauchermarktes mit

- Stellplätzen
- Anlieferungsflächen
- Zufahrt und die
- Gestaltung des Straßenraums mit Gehweg und Bushaltestelle.

Die neu zu errichtenden Anlagenteile sollen so kompakt wie möglich errichtet werden. Die Umfahrung ist aufgrund der Transporttechnologie mit den entsprechenden Fahrzeugen unverzichtbar.

Im Bebauungsplan werden folgende Flächen festgesetzt:

- Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Grünfläche
- Flächen zum Schutz- zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Mit dem gesamten Vorhaben sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Es ist zu untersuchen, welche Teile des Bauvorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen. Eine für den Biotopverbund bedeutsame Fläche im hinteren Grundstücksbereich des von der Ziesarer Landstraße zu erschließenden Gebietes wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel erhalten.



Abb. 7: Planungskonzeption; Verbrauchermarkt mit Zufahrt Stellplätzen und Anlieferung sowie der geplanten Straßenraumgestaltung mit neuen Bushaltestellen; Grundlage EDEKA 03/2023 (ohne Maßstab)

10.1.3 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 verharret, d.h. eine Flächenentwicklung nur gemäß der Regelung des § 35 BauGB erfolgen kann. Damit sind nur so genannte privilegierte Vorhaben insbesondere der Land- oder Forstwirtschaft zulässig.

Das zweite Szenario behandelt die Planung und die Entwicklung als Standort für einen Verbrauchermarkt.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

10.1.3.1 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. Die Flächen sind derzeit ungenutzt und würden der natürlichen Sukzession unterliegen und zunehmend verbuschen und sich bewalden.

10.1.3.2 Szenario II –Neuaufstellung Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines B-Planes ausgegangen. Durch die Bauleitplanung wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine Bebauung und Flächennutzung als Verbrauchermarktstandort zu verwirklichen.

10.2 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.

10.2.1 Lage im Raum

Das geplante Bauvorhaben befindet sich innerhalb des südwestlichen Stadtgebietes der Stadt Brandenburg an der Havel. Die derzeit weitgehend ungenutzten Flächen sind über die Ziesarer Landstraße erreichbar.



Abb 8: Übersichtslageplan; Lage des Vorhabens in der Stadt Brandenburg an der Havel; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)

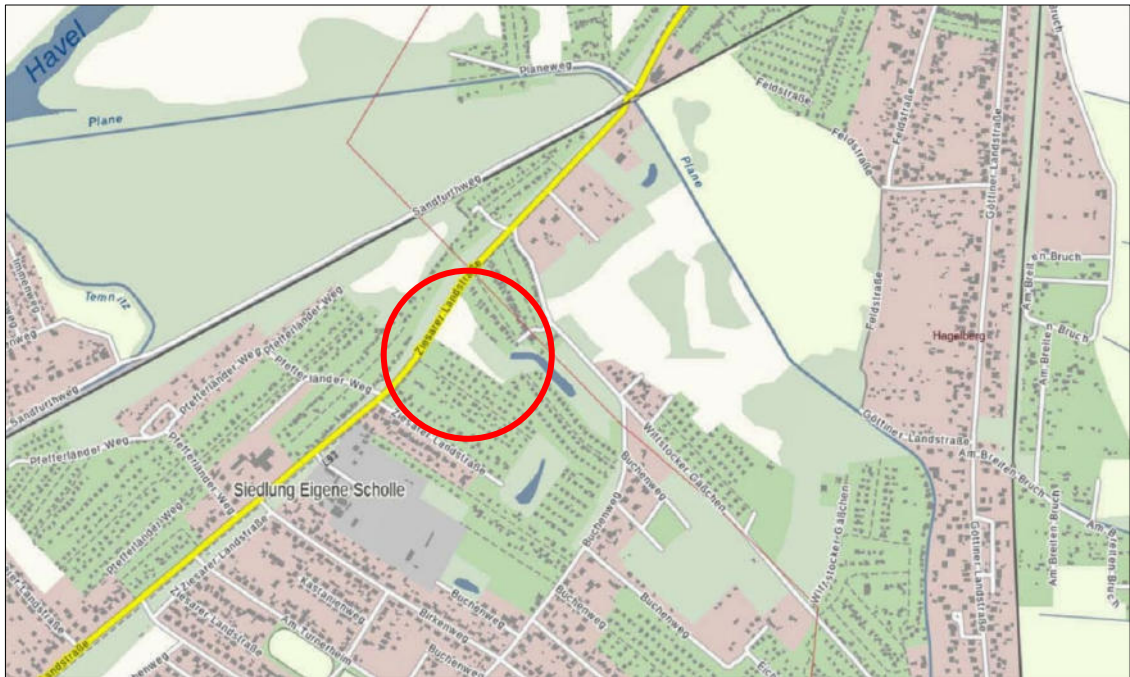


Abb.9: Lage des Geltungsbereiches, im Stadtteil Eigene Scholle; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)



Abb.10: Lage des Geltungsbereiches Flurstücke 30/2 und 31, Flur 91, Gemarkung Brandenburg; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)

10.2.2 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Geschützte Flächen und Objekte nach Naturschutzrecht

Das gesamte Bauvorhaben befindet sich vollständig außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebieten.

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes befinden sich gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Biotopverbund (Entwurf) stellt im Bereich des Sondergebietes folgendes dar:

- Räume enger Kohärenz der FFH-Gebiete
- Verbundsystem Klein- und Stillgewässer
- Verbundsystem Moore und degenerierte Moore.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Biotopverbund ist im Internet einsehbar. (MLUR (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam. 70 S + 8 Karten)

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Brandenburg an der Havel, wird als landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept für das Plangebiet als Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen festgesetzt:

Acker, Ackerbrache, Intensivgrünland mit umgebend Wohn- und Mischgebiet mit hohem Grünanteil, Kleingärten und Wochenendhausgebiete

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Brandenburg an der Havel werden die Flächen des Plangebietes als geschützte Flächen und zum Teil auch als gefährdete Flächen dargestellt.

Es gilt hier vordergründig der Erhalt von Trockenrasen, Röhrichtgesellschaften, Feuchtgebüsch, Kleingärten. Weitere konkrete Maßnahmen sind nicht festgesetzt.

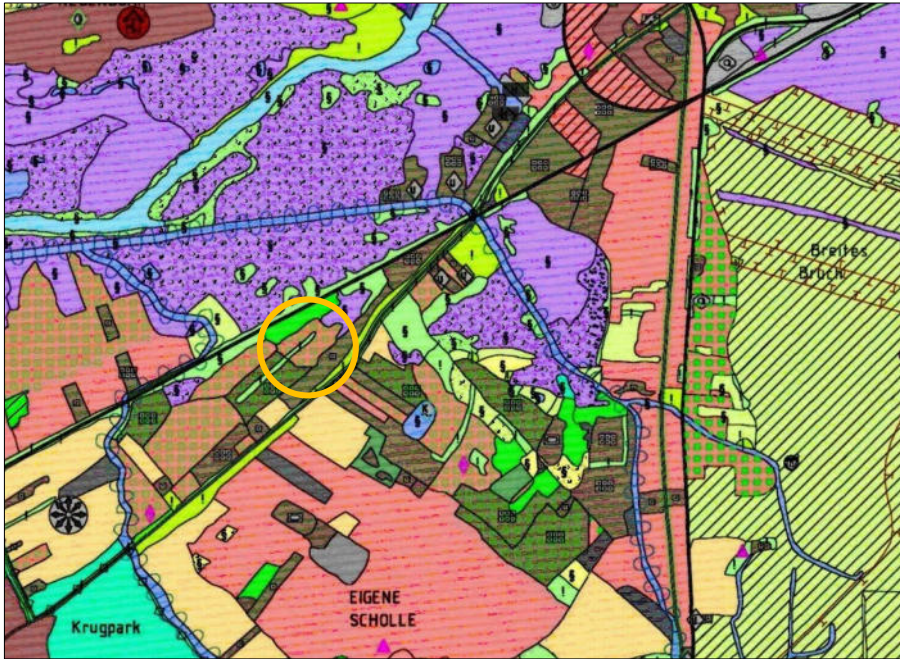


Abb. 11: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Brandenburg Havel mit der Kennzeichnung des Plangebietes; Karte Landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption 05/1995 (ohne Maßstab)

10.2.3 Schutzgut Boden

Geprägt wurde das Plangebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück. Die Oberflächengeologie ist vorwiegend durch Sedimente der Bach- und Flussauen geprägt, insbesondere bestehend aus Sanden der Urstromtäler und Niederterrassen der Flüsse sowie deren diluvial-fluviatilen Äquivalenten, einschließlich holozäner Anteile.

Die Ingenieurgesellschaft Fischer mbH hat im Plangebiet 12 Kleinrammbohrungen und 4 Rammsondierungen vorgenommen.

Die Ergebnisse sind im Baugrundgutachten dokumentiert. In den Bereichen der abgeteufte Kleinrammbohrungen wurde oberflächlich ein dunkelbrauner bis dunkelgrauer, schwach humoser, sandiger Oberboden (OH) erbohrt. Die erkundeten Mächtigkeiten der gestörten bzw. anthropogen beeinflussten Horizonte schwanken, in Abhängigkeit von der Lage der Bohransatzpunkte, zwischen ca. 0,30 m und 0,50 m. Die Lagerungsdichten dieser Auflagen sind im Mittel als locker zu bezeichnen. Die angelieferten Bodenproben wurden als sensorisch unauffällig bewertet.

Unter der Oberbodenaufgabe wurden hellbraune, ockerfarbene über gelbe bis grau hellgraue, grobkörnige und schwach schluffige bis schluffige Sande (SU, SE), erbohrt. Das Korngerüst wird durch Mittel- bzw. Feinsande, mit unterschiedlichen Anteilen an Grobsanden bestimmt. Die schluffigen Sande sind in der Gesamtheit als nicht- bis gering frostempfindliche F1-2- Böden einzuordnen. Im Bereich der Bohrung BS 09/19 treten bis in eine Tiefe von ca. 2,60 m stark schluffige Sande auf. Der Feinkornanteil setzt sich hauptsächlich aus organischen Bestandteilen des angrenzenden

Feuchtbiotops zusammen (Baugrundgutachten Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg 01/2020).

Bedeutung des Schutzgutes Boden

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden wird hinsichtlich seiner folgenden Funktionen für den Naturhaushalt beurteilt:

- Filterfunktion (mechanisch und physiko-chemisch),
- Pufferfunktion,
- Transformatorfunktion,
- natürliche Ertragsfähigkeit (Produktionsfunktion),
- biotische Lebensraumfunktion und
- Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte (Seltenheit).

Das Schutzgut Boden weist hinsichtlich der bodenökologischen Funktionen hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung auf.

10.2.4 Schutzgut Wasser

10.2.4.1 Grundwasser

Im Untersuchungsgebiet liegt ein durchgehender freier Grundwasserleiter mit geschlossener Grundwasseroberfläche vor, welcher bei maximalen Teufen von 7,00 m zwischen 0,45 m und 2,10 m bzw. bei Höhenordinaten von ca. 29,06 m und 27,96 m NHN, angeschnitten wurde. Nach einer vorliegenden Grundwasserauskunft des Landesamtes für Umwelt (LfU), Regionalabteilung West, sind hier auf Grundlage der Auswertung von großräumigen Daten, freie mittlere Grundwasserhöhen von ca. 29,00 m NHN anzutreffen, die sich bei Flurabständen von ca. 0,50 m - 1,00 m direkt auf das geplante Bauvorhaben auswirken (Baugrundgutachten Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg 01/2020).

10.2.4.2 Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im südöstlichen Plangebiet und angrenzend steht aber das Grundwasser in Abhängigkeit der Jahreszeit oberhalb der Geländeoberfläche. Hier sind Feuchtwälder dominierend.

10.2.4.3 Bedeutung des Schutzgutes Wasser

Die Bedeutung des obersten Grundwasserleiters ist zurückzuführen auf seine Funktion als

- ⇒
- Komponente des Wasserhaushaltes,
 - Komponente für den Naturhaushalt und
 - Reservoir für die Trink- und Brauchwasserversorgung.

Die Flächen des Plangebietes besitzen eine hohe Bedeutung.

Die Vorbelastung des Grundwassers ist in direkter Verbindung mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Die Grundwasserneubildungsrate ist in den versiegelten und bebauten Bereichen des Siedlungsgebietes stärker eingeschränkt!

10.2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

10.2.5.1 Vegetation und Flächennutzung

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden und 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 (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2011). Die Abgrenzung und Benennung der Kartiereinheiten entsprechen dabei der jeweilig kennzeichnenden Vegetationsstruktur mit einer groben pflanzensoziologischen Zuordnung.

Die Biotoptypenkartierung erfolgte von Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot vom 12.06.2019 im Auftrag von Büro Knut Neubert, Landschaftsplanung. Die Kartierung wurde durch die UNB mit Schreiben der FG Umwelt und Naturschutz vom 05.12.2019 bestätigt.

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 Biozöosen 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 1: Biotoptypen und deren Bedeutung im Untersuchungsgebiet und angrenzender Flächen

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp		
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Schutzstatus
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches	04511	Schilfröhricht eutropher bis polytropher Moore und Sümpfe	§ 30

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp		
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Schutzstatus
	Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	05121	Sandtrockenrasen (einschl. offener Sandflächen) und Borstgräser trockene Ausprägung	§ 30
		07101 1	Strauchweidengebüsche	§ 30
		07111 1	Feldgehölze nasser oder feuchter Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten	§ 30
hoch	struktureiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	05141 3	Brennesselfluren feuchter bis nasser Standorte	---
		05242	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	---
		07112 1	Feldgehölze frischer und / oder reicher Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten	---
		07113 11	Hecken und Windschutzstreifen, geschlossen, überwiegend heimische Gehölzarten	---
		08282 8	Vorwälder frischer Standorte	---
mittel	Relativ arten- und struktureiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Bereich des Straßenraumes, hohes Entwicklungspotenzial	05132 2	Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm	---
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	10150	Kleingartenanlagen	---
sehr gering / ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	---	---	---

*) gemäß Biotopkartierungsschlüssel Brandenburg (LUA 2011)

Auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung der Flächen durch die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes als Vorbelastung. Durch die intensive Nutzung in der Umgebung des Geltungsbereiches, sind Störungen, insbesondere Licht, Lärm, Bewegung, der natürlichen Voraussetzungen gegeben. Der

Gehölzbestand mit den begleitenden Stauden- und Ruderalfluren bietet ein Habitat für Tierarten.



Abb.12: Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2019 (ohne Maßstab) Quelle: Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot vom 12.06.2019 im Auftrag von Büro Knut Neubert, Landschaftsplanung.

10.2.5.2 Fauna und spezieller Artenschutz

Durch das Büro Knut Neubert Landschaftsplanung wurde der Geltungsbereich faunistisch geprüft. Das Vorkommen besonders geschützter Arten ist nachgewiesen. Die Ausführungen dazu werden im Artenschutzfachbeitrag (ASB vom 31.03.2023) dargelegt. Für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in Brandenburg an der Havel in der Ziesarer Landstraße wurde das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG innerhalb des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages gutachterlich geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen

- Säugetiere (Mammalia)
- Reptilien (Reptilia)

- Amphibien (Amphibia) und
 - Brutvögel (Aves)
- geprüft.

Außerdem wurden weitere bei den Erfassungen festgestellte besonders geschützte Tierarten in die Prüfung einbezogen.

10.2.5.3 Säuger (Mammalia)

Das Plangebiet ist nur für Fledermäuse als Lebensraum Nahrungsgast/Jagdgebiet von Bedeutung. Andere Arten gemäß § 44 BNatSchG können aufgrund Lage und Ausstattung ausgeschlossen werden. Es konnten sechs Fledermausarten im Plangebiet (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhutfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus) nachgewiesen werden. Für Kleinsäuger sind Teile des Plangebiets als Lebensraum geeignet.

10.2.5.4 Amphibien (Amphibia)

Nachweise von Amphibien liegen für das Plangebiet auf Grund der faunistischen Erfassungen vor.

In dem zum Geltungsbereich benachbarten Kleingewässer wurden 2020 vier Amphibienarten nachgewiesen. Für die Arten Erdkröte (*Bufo bufo*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) und Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) wurden sichere Reproduktionsnachweis erbracht. Für den Kammmolch (*Triturus cristatus*) konnte dieser nicht erbracht werden, wird jedoch angenommen, da immer kleine wasserführende Schlenken im Gebiet vorhanden waren.

Als Sommerlebensraum kommt für die Knoblauchkröte auch die trockenen Flächen des zukünftigen Marktstandortes in Frage. Diese sind aber in ihrer Ausprägung und Entfernung zum Gewässer nach fachgutachterlicher Einschätzung für die Art nur sehr eingeschränkt geeignet.

Die Arten Kammmolch und Knoblauchkröte sind streng geschützt.

10.2.5.5 Reptilien (Reptilia)

Nachweise der Zauneidechse erfolgten auf der gesamten Fläche im Nordwesten des Geltungsbereiches. Durch die Nachweise von Schlüpflingen ab Ende Juli wurde die Fortpflanzung der Art im Gebiet nachgewiesen. Es wird ein Gesamtbestand von ca. 100 bis 200 (evtl. 300) Eidechsen für die Gesamtfläche fachgutachterlich eingeschätzt. Innerhalb des Feuchtgebietes erfolgten zwei Nachweise der Ringelnatter außerhalb des Geltungsbereiches.

10.2.5.6 Wirbellose – Schmetterlinge

Für den Standort wurden die zu erfassenden Tiergruppen nach Begehung mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel) festgelegt. Grundlage war dabei auch die im Vorfeld durchgeführte Biototypenkartierung.

Auf der Fläche sind wenige Pflanzen der Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), eine Futterpflanze des europarechtlich streng geschützten Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) vorhanden. Die Pflanzen wurden

nach Fraßspuren durch die Larven des Nachtkerzenschwärmers im Juli abgesucht. Es erfolgte kein Nachweis der Art.

Unbestritten ist das Vorkommen von anderen Insektenarten auf der Fläche. Diese sind in der Eingriffsbewältigung zum B-Plan abgedeckt. Einen gewissen Beitrag liefert dazu die extensive Dachbegrünung auf den Flächen und im Naturraum die Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse, da diese vergleichbare Biotopstrukturen schaffen und somit auch dieser Tiergruppe zu Gute kommen. Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt somit.

10.2.5.7 Weitere Tierarten

Auf der Fläche wurden mind. zwei Hügel von staatenbildenden Ameisen gefunden. Diese liegen auf der zu überbauenden Fläche in Richtung Ziesarer Landstraße. Alle hügelbauenden Waldameisen gehören in Deutschland nach der Neufassung der Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 wieder zu den besonders geschützten Tierarten. Demnach dürfen sie nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht der Natur entnommen oder gar getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist strengstens untersagt.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 BNatSchG werden daher für die Arten Zauneidechse, Amphibien sowie staatenbildende Ameisen erforderlich. Die nötigen Ausnahmegenehmigungen wurden durch den Vorhabenträger bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel beantragt.

Mit Bescheid der UNB vom 25.04.2023 liegt die Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG für die Arten Zauneidechse, Amphibien und Ameisen vor.

10.2.5.8 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL

Im Plangebiet konnten diverse Vogelarten (insgesamt 26) mit Revieren und Teilrevieren nachgewiesen werden, wie bspw. Ringeltaube, Graureiher, Grünspecht, Meisen, Nachtigall, Zaunkönig Gartenrotschwanz, Girlitz u.a.

10.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Für die hier durchgeführte Beurteilung werden die meso- und mikroklimatischen Wirkungen der Topographie, der Flächennutzung und der Vegetationsstrukturen betrachtet. Als Datengrundlage dient die Biotoptypenkartierung.

Die Bedeutung landschaftsklimatischer Strukturen liegt in:

- dem Luftaustausch Luftregeneration,
- der Kaltluftproduktion und
- der Lärmschutzfunktion.

Aus landschaftsklimatischer Sicht sind die Wälder; Gehölze und Laubbäume aufgrund ihres Luftregenerationsvermögens sowie die offenen Feldfluren und Grünlandflächen infolge ihrer Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Luftaustausch von hoher Bedeutung. Die Vegetationsbestände besitzen hinsichtlich der Filterung von Stäuben und Abgasen eine hohe Bedeutung. Zur Luftregeneration tragen insbesondere während der Sommermonate die Laubbäume bei. Lufthygienische Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

10.2.7 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

10.2.7.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit unbebaut und haben den Charakter eines naturnahen Ödlandes innerhalb der Siedlung. Durch die Einzäunung sind die Flächen unzugänglich. Mit der teilweise relativ dichten Gehölzvegetation sind die Bereiche gut eingegrünt und besitzen einen hohe Strukturvielfalt.

10.2.7.2 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 besitzt aufgrund der Unzugänglichkeit keine besondere Bedeutung für die naturbezogene Erholung.

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

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben berührt.

Im Plangebiet, hier Fläche des Sondergebietes, ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert.

Es handelt sich um das Bodendenkmal BD 4248 i. B. Brandenburg-Neustadt 153 - Acker deutsches Mittelalter, Acker Neuzeit, Einzelfund Urgeschichte.

Auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals.

Der Vorhabenträger ist gemäß § 9 (1) 2 BbgDSchG verpflichtet, eine denkmalrechtliche Erlaubnis entsprechend § 19 (1) BbgDSchG mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel zu beantragen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens würde die denkmalrechtliche Erlaubnis entsprechend § 20 (1) BbgDSchG über die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel erteilt.

Zur Abschätzung des Umfanges von bodendenkmalpflegerischen Schutzmaßnahmen wurde eine archäologische Prospektion im Sieblochverfahren durch die Fachfirma ABl Archäologie - Büro Ihde in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum durchgeführt. Der Bericht vom 10.03.2020 liegt vor.

Zusammenfassend wurde festgestellt:

Auf dem anstehenden Talsand befinden sich mittelalterliche bis neuzeitliche Ackerschichten, die Funde der Urgeschichte, des deutschen Mittelalters und der Neuzeit enthalten.

Hinweise auf eine vermutete Ausdehnung einer spätmittelalterlichen Siedlung des in der Nähe befindlichen Bodendenkmal 4131 bis in das Plangebiet wurden bisher nicht beobachtet. Ebenso wurden in den Sondagen keine urgeschichtlichen Befunde festgestellt. Da durch die Sieblochsondagen keine regelrechte flächige

Voruntersuchung erfolgt ist, können dokumentationspflichtige Befunde zwischen den Sondagen nicht ausgeschlossen werden.

Um Vorhandensein und Dichte auf der Fläche vorhandener archäologischer Befunde festzustellen, hat der Verursacher eine bauvorbereitende Voruntersuchung durch ein System flacher Baggersondagen unter Leitung eines Facharchäologen /einer Facharchäologin durchführen zu lassen. Die Festlegung der Schnitte erfolgt in Abstimmung mit dem Fachamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Auftretende Funde und Befunde in der Baufläche sind gemäß den Anforderungen des Fachamtes BLDAM und der Denkmalschutzbehörde durch einen Facharchäologen bauvorbereitend sachgerecht zu dokumentieren und zu bergen.

Vor Beginn der Arbeiten ist nachweislich sicherzustellen, dass mit der Leitung der archäologischen Dokumentationsarbeiten ein namentlich zu benennender Facharchäologe / eine namentlich zu benennende Facharchäologin beauftragt wird. Die Denkmalschutzbehörde und das Fachamt sind berechtigt, ihre Zustimmung zu versagen, wenn der vorgeschlagene Archäologe, die vorgeschlagene Archäologin nicht die Gewähr dafür bietet, dass die archäologischen Maßnahmen wissenschaftlich-methodisch und technisch sachgerecht durchgeführt werden.

Die archäologischen Maßnahmen sollen entsprechend den „Richtlinien zur Grabungsdokumentation“ in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt werden.

Von der archäologischen Maßnahme und ihren Ergebnissen ist eine Dokumentation in Form von Grabungstagebüchern, Befundbeschreibungen, maßstabsgerechten Plänen und Befundzeichnungen und Digitalfotos anzufertigen. Der Dokumentation sind ein zusammenfassender Abschlussbericht, ein digitaler Gesamtplan und sämtliche Originalunterlagen beizufügen und ein Exemplar dem Fachamt bis spätestens sechs Monate nach Beendigung der Feldarbeiten zu übergeben. Ein weiteres Exemplar ist an die Stadt Brandenburg zu übergeben. Ein Monat nach Abschluss der Feldarbeiten ist ein Grabungskurzbericht zu übergeben.

Nach Abschluss der Voruntersuchung entscheidet die Denkmalfachbehörde auf Grundlage der erzielten Ergebnisse der Voruntersuchung über weitere Dokumentationsmaßnahmen.

Zusätzlich wird auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan noch mit einem Hinweis auf die Pflicht zum Antrag einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9, § 19 Abs. 1 bzw. § 20 BbgDSchG aufmerksam gemacht.

Weitere Hinweise zum Verhalten während der Baumaßnahme außerhalb der Flächen des Bodendenkmals wurden ergänzt.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis oder Plangenehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 <3>, 9 und 11 <3>). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 <3>). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen

ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 <4>).

Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb des bekannten Bodendenkmals - Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>).

10.2.9 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist aufgrund der Flächenausprägung und trotz der Vorbelastungen durch eine innerörtliche Lage relativ hoch. Es sind aufgrund eines breiten Biotopmosaiks trotz einer relativ kleinen Fläche verhältnismäßig viele Arten vorzufinden.

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

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

Durch die Entwicklung im Plangebiet werden bisher baulich nicht vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um verkehrstechnisch erschlossene Flächen innerhalb der Ortslage. Die Flächen gehören zu den bisher un bebauten Freiräumen innerhalb des Siedlungskörpers.

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

Es handelt sich bei dem Standort um eine innerörtliche Freifläche, die über die Ziesarer Landstraße bereits erschlossen ist. Durch die Einzäunung und fehlender Durchwegung besteht hier eine Unzugänglichkeit für die Bevölkerung. Das Plangebiet hat aufgrund der Unzugänglichkeit keine besondere öffentliche Erholungsfunktion.

Die Nachnutzung und Umgestaltung der Flächen zu Gunsten eines Verbrauchermarktes ist ein Beitrag zur menschlichen Daseinsvorsorge im Sinne örtlichen der Nahversorgung.

Die Lärmauswirkungen des Planvorhabens auf die umliegende Kleingartenanlage wurde gutachterlich geprüft und durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan ausgewiesen

10.2.12 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist durch aufgelassene und eingezäunte Freiflächen geprägt. Angrenzend befinden sich überwiegend Kleingärten, Wohnbebauung, Straßen und Waldflächen.

10.2.13 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),*
- *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.

Es findet durch die Baumaßnahme effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebiet statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt.

Das Vorhaben ist wegen der relativen Kleinteiligkeit und der Lage zu den europäischen Schutzgebieten nicht geeignet, Beeinträchtigungen auf europäische Schutzgebiete auszulösen. Andere Vorhaben aus denen Summationswirkungen abgeleitet werden könnten sind ebenfalls im Plangebiet nicht beabsichtigt.

Es sind keine Beeinträchtigungen auf Natura 2000 Gebiete zu erwarten.



Abb.13: Schutzgebiete in der Umgebung des Vorhabensstandortes; Grundlage Kartendienst Brandenburg 07/2021, (ohne Maßstab)

10.2.14 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 Luftthygiene.

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

10.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die im 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.

10.3.1 Schutzgutsbezogene Prognose

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

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

Tabelle 2: 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 werden. Der Vegetationsverlust umfasst Gehölzflächen, Bäume und krautige Vegetation. Eine Inanspruchnahme von wertvolleren Lebensräumen findet durch das Planvorhaben statt.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände werden überprägt, Gehölze müssen beseitigt werden <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen stehen wegen der relativen Verinselung nur eingeschränkt als Lebensraum zur Verfügung, es findet im Rahmen der natürlichen Sukzession eine zunehmende Verbuschung und Bewaldung statt</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erdarbeiten • Versiegelung • Schadstoffeintrag 	<p>Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Auf den Flächen werden Gebäude errichtet und Parkplätze gebaut. Es erfolgt damit eine Neuversiegelung.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> erhebliche Flächenbefestigung und Versiegelung <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Eine Nichtbebauung führt zu keiner weiteren 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 Plangebiet werden keine Wasserflächen beansprucht. Schadstoffeinträge finden nicht statt.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
Grund-wasser	<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. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt. Abwässer fallen nicht an.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität 	<p>Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst Gehölze und krautige Vegetation. Baum- und Strauchbestand ist betroffen. Eine Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht auszuschließen. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch das Vorhaben insbesondere durch die Erhöhung der Rückstrahlungswerte statt.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Verlärmung und Emission <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung der Rückstrahlungswerte von befestigten Flächen <i>Betriebsbedingt:</i> Durch Fahrzeugverkehr findet teilweise eine Freisetzung von Luftschadstoffen statt, der Fahrzeugverkehr findet</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
	<ul style="list-style-type: none"> • Schadstoffeintrag 	<p>bereits sehr umfangreich auf der Ziesarer Landstraße statt, wird aber durch die geplante Anlage weiter in das Gebiet gezogen</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	<ul style="list-style-type: none"> • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung, • Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung 	<p>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.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> deutliche Erhöhung der baulichen Substanz innerhalb des Siedlungskörpers vernachlässigen <i>Betriebsbedingt:</i> keine.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial • Schadstoffeintrag 	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, Gehölzbestände und krautige Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zur Beeinträchtigung der Vegetation durch Überbauung und randliche Beeinflussung bzw. Zerschneidung von Lebensräumen</p> <p><i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p><i>Es existiert ein Bodendenkmal. Nach gutachterlicher Voruntersuchung führen die Planungen zu eventuellen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter.</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</p> <p><i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen</p> <p><i>Betriebsbedingt:</i> Fahrzeugverkehr, Be- und Entladungen</p> <p>Es erfolgte eine gutachterliche Einschätzung über die Lärmauswirkungen des Planvorhabens auf die umliegende Kleingartenanlage. Mit Festsetzungen im B-Plan können Immissionsbelastungen ausgeschlossen werden.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Wirkungsgefüge	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Immissionen sowie Störungspotenzial • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag 	a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Überbauung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung <i>Betriebsbedingt:</i> bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Natura 2000 – Gebiete	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt.</i>	
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 	a) Mit der Entwicklung und Erschließung des Plangebietes erfolgt eine Überprägung von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt. Es kommt zu Zerschneidungseffekten. Es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren. Die bauliche Dominanz wird erhöht. Mit Fahrzeugverkehr kann es zur Freisetzung von Luftschadstoffen kommen und es finden neue Bewegungsreize und Geräusche statt. b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.

10.3.2 Konflikte im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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
Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergeben sich folgende Konflikte:
 - ⇒ K V Neuversiegelung
Umfang: ca. 8.929 m²
 - ⇒ K Ü Überprägung
Umfang: ca. 2.080 m²
 - ⇒ K K Erhöhung Rückstrahlungswerte
Umfang: nicht quantifizierbar
 - ⇒ K 1 Verlust von Ruderalfluren
Umfang: ca. 3.705 m²
 - ⇒ K 2 Verlust von Feldgehölzen u. Vorwäldern
Umfang: ca. 3.200 m²
 - ⇒ K 3 Verlust von Trockenrasen
Umfang: ca. 300 m²
 - ⇒ K 4 Verlust von Feuchtgebüschchen
Umfang: ca. 1.000 m²

- ⇒ K 5 Verlust von Schilfröhrichten
Umfang: ca. 500 m²
- ⇒ K 6 Verlust von Einzelbäumen
Umfang: 9 Stck.
- ⇒ K 7 Verlust von Wald₁
Umfang: ca. 4.700 m²
- ⇒ K L Erhöhung bauliche Dominanz im Siedlungsraum
Umfang: nicht quantifizierbar



Abb.14: Verlust von Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)

Die nachfolgende Abbildung markiert die Waldfläche entsprechend §2 LWaldG innerhalb des Geltungsbereiches. Die Waldeigenschaft und die Abgrenzung wurde nach einem Ortstermin 01.08.2019 durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg festgestellt.

Im Weiteren wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt:

Sollte es zu einem Baugenehmigungsverfahren kommen, muss für die beanspruchte Waldfläche ein Waldumwandlungsantrag gestellt werden mit der Ersatzmaßnahme. Die Ersatzmaßnahme muss eine Erstaufforstung mit einheimischen Laubhölzern zu 100%, im Verhältnis 1:1 zur umgewandelten Waldfläche sein und diese muss sich im Naturraum "Mittlere Mark" befinden.

¹ Der Verlust von Wald umfasst die Einzelkonflikte Verlust von Vorwald, Feldgehölze und Feuchtgebüschen. Der Waldverlust wird als Waldumwandlung mit der Verpflichtung zur Erstaufforstung bewertet.

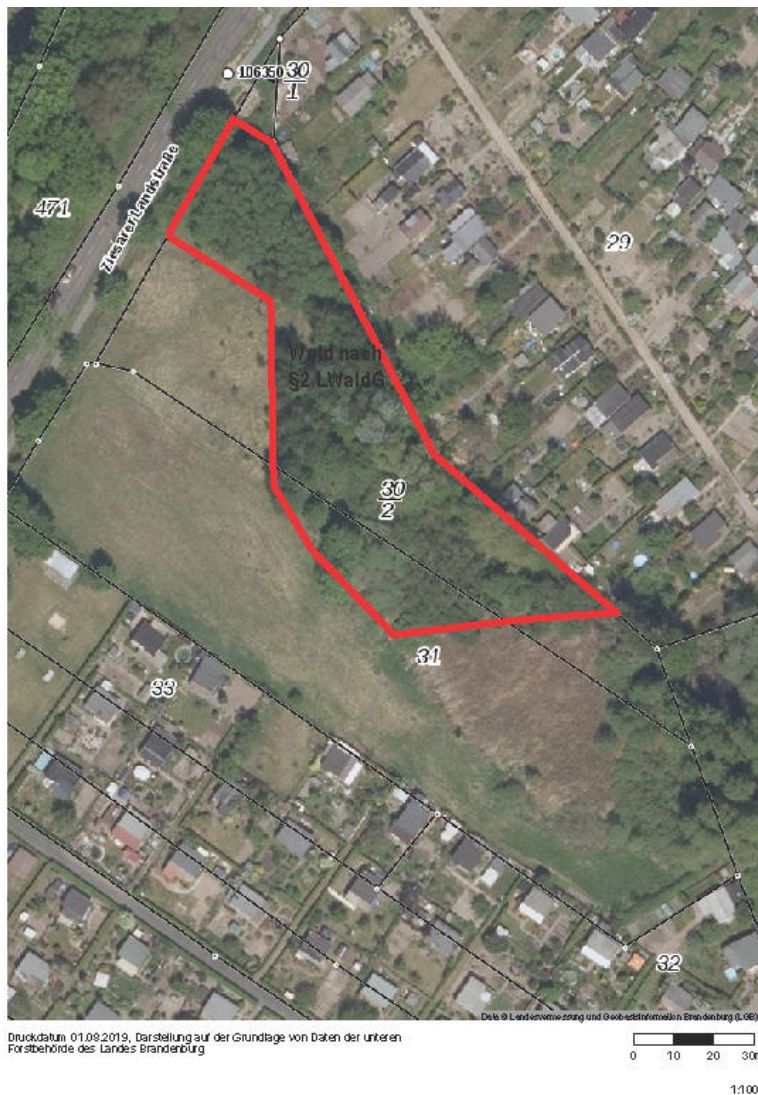


Abb. 15: Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches, Feststellung durch Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Lehnin im August 2019; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2019 (ohne Maßstab)

Mit Schreiben vom 12.01.2023 verweist der Landesbetrieb Forst, Oberförsterei Lehnin nochmals auf die erforderliche Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf die vorzunehmende Waldumwandlung.

Biotopschutz

Für die Inanspruchnahme von Trockenrasenflächen ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 BNatSchG im Verfahren erforderlich. Weiterhin werden Strauchweidengebüsche und Schilfröhricht eutropher bis polytropher Moore und Sümpfe überbaut. Auch hier greift der Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG. Ein räumlicher Zusammenhang ist nicht gegeben, die Beeinträchtigungen können nicht ausgeglichen werden, sondern es erfolgt eine Ersatzmaßnahme.

Spezieller Artenschutz

Die faunistischen Belange werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausführlich dargelegt. Die erforderlichen Maßnahmen sind dort dargestellt.

Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich für die Arten / Artengruppen:

- Zauneidechse,
- Amphibien,
- Staatenbildenden Ameisen.

Die Ausnahmeanträge wurden durch den Fachgutachter bereits bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt (03/2023).

Mit Bescheid der UNB vom 25.04.2023 liegt die Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG für die Arten Zauneidechse, Amphibien und Ameisen vor.

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

10.4.1 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.

10.4.2 Schutzmaßnahmen

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschleppen und auf Mieten zu setzen. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich der Einsatz von *Phacelia tanacetifolia*.

Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben ausschließlich innerhalb des zukünftigen Baufeldes oder außerhalb des Geltungsbereiches auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches gilt für die Baumaßnahme sowie für die Lagerung als Tabubereich.

Die Tabuflächen (Feuchtgebietsflächen) sind dauerhaft durch Zäune zu sichern. Hierzu ist zum Verhindern des Einwanderns von Reptilien und Amphibien in die Baustelle ein geeigneter Schutzzaun aufzustellen. Dieser Amphibienschutzzaun ist dauerhaft gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aufrecht zu erhalten.

10.4.3 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). Diese Maßnahmenkategorie ist in der textlichen und kartographischen Darstellung mit "A" abgekürzt. Ersatzmaßnahmen weisen nicht den engen räumlich-funktionalen Bezug wie Ausgleichsmaßnahmen auf. Der Gesetzgeber strebt aber auch hier eine, der beeinträchtigten Funktion ähnliche Kompensation an. Diese Maßnahmenkategorie ist in der textlichen und kartographischen Darstellung mit "E" abgekürzt.

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.

Das nachfolgende Kompensationskonzept basiert auf der Vorentwurfsplanung und wird ggf. im weiteren Planverfahren noch weiter aktualisiert und angepasst. Für die dargestellten Maßnahmen liegen in jedem Fall aktuell die Flächenverfügbarkeiten vor. Für die Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.4.4 Kompensation der Einzelkonflikte

10.4.4.1 Neuversiegelung K V / Überprägung KÜ und dauerhafter Verlust von Ruderalfluren K 1

Die Errichtung der Bauwerke und Verkehrsflächen ist mit der Neuversiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Die Neubauf Flächen werden vollständig überbaut und vollversiegelt. Mit der Neuversiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen auf Dauer verloren. Die Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

Mit der Anlage von Versickerungsmulden u.ä. werden die örtlichen Standortverhältnisse überprägt.

Es gehen die Biotoptypen Ruderale Wiesen (051131) verloren.

Der Verlust weiterer Biotoptypen wird eigenständig bilanziert.

Eingriffsumfang Versiegelung:	<u>ca. 8.929 m²</u>
Eingriffsumfang Überformung:	<u>ca. 2.080 m²</u>
Eingriffsumfang Verlust Ruderalfluren:	<u>ca. 3.705 m²</u>

Kompensation des Eingriffs K V / K Ü / K 1

Folgende Maßnahmen sind geeignet den Eingriff zu kompensieren:

Um neue versickerungsfähige Bodenflächen zu erhalten und die Funktionen des Naturhaushalts zu stärken sind vorwiegend Entsiegelungen zu nutzen. Es ist grundsätzlich ein Kompensationsverhältnis von 1 : 1 für Neuversiegelungen anzustreben. Für Überformungen des Bodens gilt ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,5. Weiterhin sind auch die Extensivierung sowie die Anpflanzung von flächigen Gehölzpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen geeignet. Hier liegt der Kompensationsumfang regelmäßig bei 1 : 2.

Entsiegelungsmaßnahmen sind aktuell im Landschaftsraum aktivierbar.

Entsiegung und Renaturierung Gem. Premnitz E 1

Im nördlichen Gemeindegebiet von Premnitz ca. 25 km vom Eingriffsvorhaben entfernt befindet sich ein zeitweise als Kompostplatz genutztes Gelände innerhalb der offenen Feldflur.

Für die Kompensation der Eingriffe soll ein ca. 5.200 m² großes Flachsilo mit Zuwegungen und betonierte Fahrflächen und einem Folienbecken vollständig von sämtlichen Baulichkeiten, Flächenversiegelungen und Bauschuttresten beräumt werden.

Die zur Renaturierung vorgesehenen Flächen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland. Es können damit die Regelungen des Kapitels 12.6 der HVE zur erhöhten Anrechnung zum Rückbau von Hochbauten angewendet werden.

Durch den Abbruch von Hochbauten (Fahrsilo) und auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet kann für die Hochbauten die Fläche mit einem erhöhten Kompensationsfaktor angerechnet werden (siehe Erweiterung HVE durch den Erlass „Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“ MLUL vom 01.06.2016). Es wird ein erhöhter Faktor von 1 : 1,5 zur Berücksichtigung der aufstehenden Bauteile zum Ansatz gebracht. Damit wird der erhöhte Aufwand zum Abbruch ausreichend gewürdigt.

Die Zustimmung des Eigentümers, der Stadt Premnitz und der unteren Naturschutzbehörde des LK Havelland liegen vor. Das Abbruchobjekt wurde vom Gutachter Knut Neubert fachgutachterlich hinsichtlich der möglichen Betroffenheit von Tierarten durch das Abbruchvorhaben untersucht (siehe Anhang). Es ergeht die Empfehlung, die Abbruchmaßnahmen für die reinen Betonflächen und den Folienteich bereits in der Winterruhe vorzunehmen. Die Flächen, die noch mit organischem Material und Baumstubben belegt sind, sollten erst nach dem Beginn der Aktivitätsphase von Tierarten ab ca. Mitte März beginnen. Damit werden unerkannte Überwinterungsquartiere bspw. von Igel nicht beeinträchtigt.

Nach Abbruch und der vollständigen Beräumung der Flächen sollen die Flächen gemäß der Empfehlung des Gutachters der natürlichen Sukzession überlassen werden. Das Mosaik aus bereits aufkommenden Gehölzen, Hochstaudenfluren und Gräsern stellt einen wertvollen Trittsteinbiotop innerhalb der Feldflur dar. Nach den Abbruchmaßnahmen sollten keine Ansaaten erfolgen, die Spontanbegrünung mit den dort natürlich vorkommenden Arten wirkt der Florenverfälschung durch Ansaaten entgegen.

Umfang der Maßnahme: Rückbau und Entsiegelung Anrechnung ca. 7.500 m²

Der geplante Rückbaubereich umfasst die Flurstücke 139, 140 und 144 der Flur 3, Gemarkung Premnitz.



Abb. 16: Lage der Kompensationsflächen innerhalb des Gemeindegebietes von Premnitz; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2022 (ohne Maßstab)



Abb. 17: Lage des Plangebietes in der Gemarkung Premnitz, Flur 3; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2022 (ohne Maßstab)

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers. Der gesamte Rückbaubereich liegt innerhalb des LSG Westhavelland und direkt benachbart zu den Schutzgebietsflächen der unteren Havelniederung.

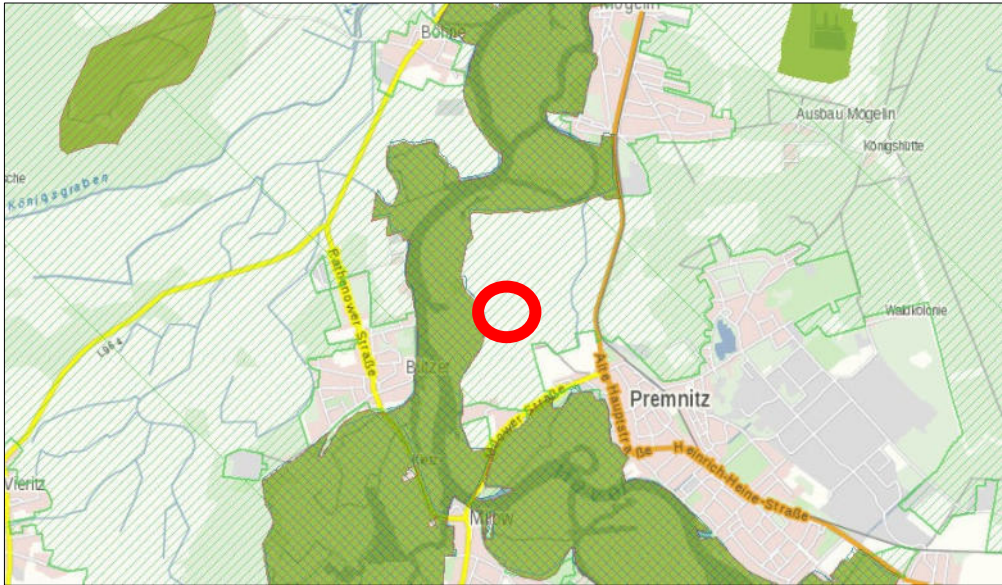


Abb. 18: Die Kompensationsflächen befinden sich innerhalb des LSG Westhavelland; Grundlage Kartendienst Brandenburg 02/2022 (ohne Maßstab)



Abb. 19: Die rot schraffierten Flächen sind zum Abbruch und der vollständigen Renaturierung vorgesehen; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2022 (ohne Maßstab)

Die nachfolgenden Abbildungen dokumentieren den aktuellen Zustand innerhalb der offenen Feldflur. Mit der Renaturierung kann in der offenen Landschaft ein wertvoller Trittsteinbiotop mit einer beachtlichen Größe entstehen.

Abb. 20: Nachfolgende Abbildungen zeigen den Zustand der geplanten Kompensationsflächen 02/2022. (Aufnahmen Hagen Roßmann)



Mit den Rückbaumaßnahmen in der Gemarkung Premnitz verbleibt noch ein weiterer zu kompensierender Flächenumfang. Es wurde hierzu eine zusätzliche Fläche im OT

Plaue zur Entsiegelung aktiviert und mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel abgestimmt.

Entsiegelung und Renaturierung Plauer Hof E 2

Im südwestlichen Gemeindegebiet befindet sich am Siedlungsrand eine alte Siloanlage. Die Flächen sollen zurückgebaut und entsiegelt werden.

Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Brandenburg, Flur 126, Flurstück 122. Die Maßnahmenfläche liegt im LSG Brandenburger Wald- und Seengebiet und in der Trinkwasserschutzzone III.

Der Maßnahmenteil Abbruch wurde bereits 2021/22 durchgeführt.

Umfang der Maßnahme: Rückbau und Entsiegelung ca. 900 m²



Abb. 21: Die Kompensationsflächen liegen am östlichen Rand der Siedlung im Übergang zur offenen Feldflur.; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)



Abb. 22: Die Kompensationsflächen umfassen die südlichen Teile des Flurstücks 122; der Flur 126, Gemarkung Brandenburg; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)

Die Abbruch- und Renaturierungsmaßnahmen sind bereits weitgehend abgeschlossen. Die Pflanzmaßnahmen für Obstbäume und Feldgehölze wurden u durch eine Fachfirma in der Vegetationsruhe 2022/2023 realisiert. Die Pflanzenlisten und zusätzlichen biotopgestaltenden Maßnahmen (Baumstubben- und Lesesteinhaufen) wurden bereits mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel abgestimmt.

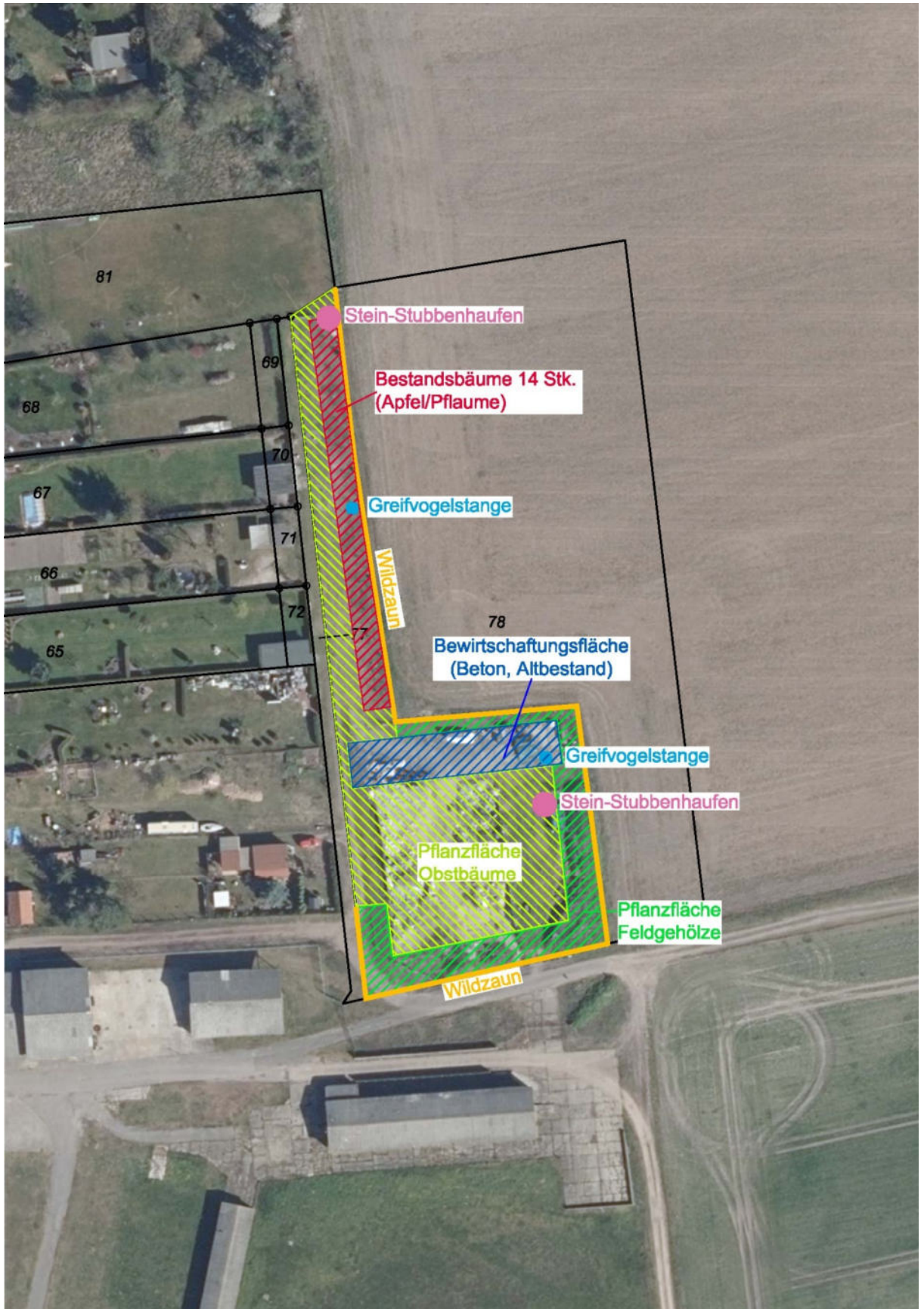


Abb. 23: Geplante bzw. bereits erfolgte Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen unter der Regie des Flächeneigentümers; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2022 (ohne Maßstab)

Extensivierung E 7

Auf dem Grundstück Gemarkung Brandenburg, Flur 90, Flurstück 79 tlw. wird die ackerbauliche Nutzung dauerhaft aufgegeben. Die Flächen werden damit dauerhaft extensiviert, es unterbleibt der Eintrag von Agrochemikalien. Die Flächen werden als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse angelegt und hergerichtet (Maßnahmen A_{FCS} 1 und A_{FCS} 2). Auf den Flächen können sich Trockenrasengesellschaften, Gras- und Staudenfluren etablieren und es werden ca. 20 % mit Gehölzen bepflanzt. Damit können insbesondere auch die Verluste von Trockenrasen und auch der Verlust von Strauchweidenflächen kompensiert werden.

Umfang der Maßnahme: gesamt ca. 9.000 m²

<u>Eingriffsbilanz</u>			
Die Beeinträchtigungen von Boden durch Versiegelung und der Lebensraumverlust sowie die Beeinträchtigungen von Klima, Orts- und Landschaftsbild werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:			
	Anzahl	Einheit	Hinweis / Bemerkung
Eingriffsfläche K V (K1):	8.929	m ²	Neuversiegelung
Eingriffsfläche K Ü (K 1):	2.080	m ²	Überformung
Eingriffsfläche K K:	---	---	Beeinträchtigung kleinklimatische Verhältnisse, Erhöhung der Rückstrahlungswerte
Eingriffsfläche K L:	---	---	Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild
Kompensationsbedarf:	9.969 oder 19.938	m ² m ²	Entsiegelung Dauerhafte Extensivierung von Intensivackerflächen
Entsiegelung und Renaturierung Gem. Premnitz E 1	ca. 5.200 m ² Anrechnung = 7.500	m ²	Abbruch und Entsiegelung; Anrechnung erhöhter Kompensationsfaktor wegen Lage im LSG Westhavelland
Entsiegelung und Renaturierung Plauer Hof E 2	ca. 900	m ²	Abbruch und Entsiegelung
Dauerhafte Extensivierung E 3	ca. 9.000	m ²	Dauerhafte Extensivierung von Intensivackerflächen
<u>Die Konflikte K V / K Ü; K K, K L verursacht durch den Bau des Verbrauchermarktes und der zugehörigen Nebenanlagen gelten bei der Realisierung der Maßnahmen als kompensiert.</u>			

10.4.4.2 Verlust von Trockenrasen (K 3)

Die Errichtung der Bauwerke und Verkehrsflächen ist mit der Neuversiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Die Neubauf Flächen werden vollständig überbaut und vollversiegelt. Die Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Es geht der Biotoyp Sandtrockenrasen (05121).

Eingriffsumfang Verlust von Sandtrockenrasen: ca. 300 m²

Kompensation des Eingriffs K 3

Folgende Maßnahmen sind geeignet den Eingriff zu kompensieren:
Extensivierungen von Intensivackerflächen auf mageren Standorten sind geeignet die Eingriffe zu kompensieren.

Extensivierung E 7

Auf dem Grundstück Gemarkung Brandenburg, Flur 90, Flurstück 79 tlw. wird die ackerbauliche Nutzung dauerhaft aufgegeben. Die Flächen werden damit dauerhaft extensiviert, es unterbleibt der Eintrag von Agrochemikalien. Die Flächen werden als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse angelegt und hergerichtet (Maßnahmen A_{FCS} 1 und A_{FCS} 2). Auf den Flächen können sich Trockenrasengesellschaften, Gras- und Staudenfluren etablieren und es werden ca. 20 % mit Gehölzen bepflanzt.

Umfang der Maßnahme: gesamt ca. 9.000 m²

<u>Eingriffsbilanz</u>			
Der Lebensraumverlust wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:			
	Anzahl	Einheit	Hinweis / Bemerkung
Eingriffsfläche K 3 :	300	m ²	Lebensraumverlust (Sandtrockenrasen)
Extensivierung E 7	9.000	m ²	<i>Dauerhafte Extensivierung von Ackerflächen</i>
<u>Der Konflikt K 3 verursacht durch den Bau des Verbrauchermarktes und der zugehörigen Nebenanlagen gilt bei der Realisierung der Maßnahmen als kompensiert.</u>			

10.4.4.3 Verlust von Feuchtgebüschchen (K 4)

Die Errichtung der Bauwerke und Verkehrsflächen ist mit der Neuversiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Die Neubaufächen werden vollständig überbaut und vollversiegelt. Die Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

Es geht der Biotoptyp Strauchweidengebüsche (071011) verloren.

Der Verlust von Strauchweiden, Vorwäldern und Feldgehölzen wird von der Forstbehörde als Wald eingestuft und muss mit Erstaufforstungsmaßnahmen kompensiert werden. Für den Verlust von geschützten Strauchweidenbeständen sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Verlust von Einzelbäumen wird ebenfalls eigenständig bilanziert.

Eingriffsumfang Verlust von Strauchweidengebüschchen: ca. 1.000 m²

Kompensation des Eingriffs K 4

Folgende Maßnahmen sind geeignet den Eingriff zu kompensieren:

Die Anpflanzung von flächigen, Gehölzpflanzungen sind als Kompensationsmaßnahmen geeignet.

Feldgehölzpflanzung E 3

Im Bereich Plauer Hof werden im nördlichen Teil des Flurstücks 122, Flur 126 Gemarkung Brandenburg flächige Feldgehölzbestände etabliert. Im Zusammenhang mit der Anlage einer Streuobstwiese auf den zuvor entsiegelten Flächen kann ein wertvolles Lebensraummosaik entstehen. Der Lebensraum mit seinen Funktionen am Siedlungsraum kann deutlich gestärkt werden. Es werden standortheimische Gehölzarten in Mischung verwendet. An den Gehölzrändern und Zwischenräumen sollen Gräser und Staudenfluren zur Strukturierung beitragen. Zur Stärkung der Lebensraumfunktion wird ein Lesesteinhaufen und ein Baumstubbenhaufen den Gehölzflächen beigeordnet.

Umfang der Maßnahme: gesamt ca. 700 m²

Die Pflanzung von Obstbäumen im Rahmen der Flächenrenaturierung kann teilweise auf den Gehölzverlust angerechnet werden.

Anlage Streuobstwiese E 4

Im südlichen Teil des Flurstücks 122, Flur 126 Gemarkung Brandenburg werden nach der Entsiegelung 55 Stck. Obstbäume in der Mindestpflanzqualität StU 12-14 cm gepflanzt. Auf den Flächen erfolgt die Etablierung von mageren Wiesen. Damit kann auch ein Beitrag zur Kompensation des Verlustes von Gehölzen und dem Verlust von Trockenrasen im Geltungsbereich geleistet werden.

Umfang der Maßnahme: gesamt ca. 1.500 m² (55 Obstbäume)

Extensivierung E 7

Auf dem Grundstück Gemarkung Brandenburg, Flur 90, FS 79 tlw. wird die ackerbauliche Nutzung dauerhaft aufgegeben. Die Flächen werden damit dauerhaft extensiviert, es unterbleibt der Eintrag von Agrochemikalien. Die Flächen werden als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse angelegt und hergerichtet (Maßnahmen A_{FCS} 1 und A_{FCS} 2). Auf den Flächen können sich Trockenrasengesellschaften, Gras- und Staudenfluren etablieren und es werden ca. 20 % mit Gehölzen bepflanzt.

Umfang der Maßnahme: gesamt ca. 9.000 m², davon ca. 1.800 m² Gehölzpflanzung

<u>Eingriffsbilanz</u>			
Der Lebensraumverlust wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:			
Eingriffsfläche K 4 :	1.000	m ²	Lebensraumverlust (Feuchtgebüsch)
Feldgehölzpflanzung E 3	700	m ²	Anpflanzung von flächigen Feldgehölzen (Plauer Hof)
(Anlage Streuobstwiese E 4)	(1.500)	m ²	(Anlage einer Streuobstwiese Plauer Hof)
	55	Stck.	Obstbaumpflanzung
Extensivierung E 7	(9.000)	m ²	(Dauerhafte Extensivierung von Ackerflächen)
	davon		
	1.800	m ²	Gehölzpflanzung
<u>Der Konflikt K 4 verursacht durch den Bau des Verbrauchermarktes und der zugehörigen Nebenanlagen gilt bei der Realisierung der Maßnahmen als kompensiert.</u>			

10.4.4.4 Verlust und von Schilfröhricht (K 5)

Die Errichtung der Bauwerke und Verkehrsflächen ist mit der Neuversiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Die Neubaufächen werden vollständig überbaut und vollversiegelt. Die Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

Es geht der Biotoptyp Schilfröhricht (04511) verloren.

Eingriffsumfang Verlust von Schilfröhricht: ca. 500 m²

Kompensation des Eingriffs K 5

Folgende Maßnahmen sind geeignet den Eingriff zu kompensieren:

Extensivierungen sowie die Entwicklung von Ruderalfluren und Hochstaudenfluren nach Abbruch sind geeignet die Eingriffe zu kompensieren.

Natürliche Sukzession (Gem. Premnitz) E 5

Im nördlichen Gemeindegebiet von Premnitz ca. 25 km vom Eingriffsvorhaben entfernt befindet sich ein zeitweise als Kompostplatz genutztes Gelände innerhalb der offenen Feldflur.

Für die Kompensation der Eingriffe soll ein ca. 5.200 m² großes Flachsilo mit Zuwegungen und betonierten Fahrflächen sowie einem Folienteich vollständig von sämtlichen Baulichkeiten, Flächenversiegelungen und Bauschuttresten beräumt werden.

Nach Abbruch und der vollständigen Beräumung der Flächen sollen die Flächen gemäß der Empfehlung des Artenschutzgutachters der natürlichen Sukzession überlassen werden. Das Mosaik aus bereits aufkommenden Gehölzen, Hochstaudenfluren und Gräsern stellt einen wertvollen Trittsteinbiotop innerhalb der Feldflur dar. Nach den Abbruchmaßnahmen sollten keine Ansaaten erfolgen, die Spontanbegrünung mit den dort natürlich vorkommenden Arten wirkt der Florenverfälschung durch Ansaaten entgegen.

Eine zukünftige Nutzung als Ackerfläche nach dem Abbruch ist ausgeschlossen.

Mit der natürlichen Sukzession nach dem Abbruch können auf den Flächen die Staudenfluren den Verlust von ca. 500 m² Schilfröhricht im Geltungsbereich kompensieren.

Umfang der Maßnahme: Natürliche Sukzession ca. 5.200 m²



Abb. 24: Die rot schraffierten Flächen sollen nach Abbruch dauerhaft der natürlichen Sukzession zur Verfügung stehen.; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2022 (ohne Maßstab)

<u>Eingriffsbilanz</u>			
Der Lebensraumverlust wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:			
Eingriffsfläche K 5 :	1.000	m ²	Lebensraumverlust (Feuchtgebüsch)
Sukzessionsfläche E 5	5.200	m ²	Natürliche Sukzession, Hochstaudenfluren, Grasfluren, mit aufkommenden Gehölze nach Abbruch (Premnitz)
<u>Der Konflikt K 5 verursacht durch den Bau des Verbrauchermarktes und der zugehörigen Nebenanlagen gilt bei der Realisierung der Maßnahmen als kompensiert.</u>			

10.4.4.5 Verlust von Einzelbäumen (K 6)

Die Errichtung der Verkehrsflächen ist mit dem Verlust straßenbegleitender Laubbäume verbunden. Wegen der erforderlichen Verkehrsanbindung ist die Fällung nicht zu vermeiden.

Der Verlust von Wald sowie von Gehölzflächen wird eigenständig bilanziert.

Eingriffsumfang Verlust von Laubbäumen: 9 Stck.

Kompensation des Eingriffs K 6

Folgende Maßnahmen sind geeignet den Eingriff zu kompensieren:

Mit der Anpflanzung von Laubbäumen kann der Baumverlust im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Laubbaumpflanzung A 1

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Laubbäume gepflanzt. Die Pflanzung dient innerhalb der geplanten Stellplatzflächen auch zur Beschattung der Flächen und hat damit eine Bedeutung für das Lokalklima.

Es werden großkronige Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Stu 18-20 cm gepflanzt.

Aufgrund schwankender und hoher Wasserstände sind gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ulmen vorgesehen. Die Baumart ist robust, wuchsstark und gering anfällig gegen Krankheiten und Schädlinge.

Umfang der Maßnahme: 20 Stck.

<u>Eingriffsbilanz</u>			
Der Baumverlust wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:			
	Anzahl	Einheit	Hinweis / Bemerkung
Eingriffsfläche K 6 :	9	Stck.	Verlust von Bäumen
Baumpflanzung A 1	20	Stck.	Anpflanzung von Laubbäumen
<u>Der Konflikt K 5 verursacht durch den Bau des Verbrauchermarktes und der zugehörigen Nebenanlagen gilt bei der Realisierung der Maßnahmen als kompensiert.</u>			

10.4.4.6 Verlust von Waldflächen K 7, Verlust von Feldgehölzen u. Vorwäldern (K 2)

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst, Oberförsterei Lehnin soll der Verlust von festgestellten Waldflächen im Umfang von ca. 4.700 m² durch Erstaufforstungsmaßnahmen kompensiert werden. Durch einen privaten Dienstleister sollen Erstaufforstungen vorgenommen werden.

Teilfläche 1

Gemarkung Schenkenberg, Flur 2, Flurstück 66 = Erstaufforstungsfläche 1.381 m²

Teilfläche 2

Gemarkung Bensdorf, Flur 31, Flurstück 12 = Erstaufforstungsfläche 3.429 m²

Insgesamt werden 4.700 m² Fläche mit standortgerechten Baumarten aufgeforstet.

Der Verlust von Feldgehölzen u. Vorwäldern ist naturschutzrechtlich 1:2 zu bilanzieren.

Mit der Erstaufforstungsmaßnahme kann der Verlust von Vorwäldern und Feldgehölzen teilweise kompensiert werden. Es verbleibt eine Differenz von 1.700 m².

Als weitere Kompensation für die gehölzgeprägten Biotoptypen sind die Gehölzpflanzung 1800 m² auf der Umsiedlungs-/Extensivierungsfläche E7, die Feldgehölzpflanzung Plauerhof E3 mit 700 m² und die Streuobstwiese E4 mit 1500 m², sowie die Sukzessionsfläche Premnitz E 5 mit 5.200 m² anrechenbar.

Mit Schreiben vom 12.01.2023 verweist der Landesbetrieb Forst, Oberförsterei Lehnin auf die erforderliche Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf die vorzunehmende Waldumwandlung. Einzelheiten zur vertraglichen Regelung und Durchführung der Maßnahmen obliegen nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Die Maßnahmen werden auch naturschutzfachlich von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel mit anerkannt.

10.4.5 Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen, Prüfung nach § 12 Abs. 3 BbgNatSchG, Ersatzzahlung

Alle Eingriffsfolgen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Naturraums bereits nach Durchführung bzw. parallel zum Eingriff zu kompensieren.

10.4.6 Zeitliche Realisierung und Flächenverfügbarkeit

Die Rückbaumaßnahmen, die forstlichen Maßnahmen sowie die Pflanzungen und Flächengestaltungen im Bereich Plauer Hof erfolgen in der Vegetationsruhe parallel zur Realisierung des Bauvorhabens. Die Abbruchmaßnahmen im Bereich Plauer Hof wurden bereits in der Vegetationsruhe 2021/22 vollständig erledigt. Die Pflanzarbeiten wurden in der Vegetationsruhe 2022/23 vorgenommen.

Das Abbruchvorhaben in der Gemarkung Premnitz soll parallel zur Errichtung des Neubaus erfolgen.

Die Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich erfolgen nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der nächstmöglichen Pflanzperiode.

Die geplanten Maßnahmen im Bereich Plauer Hof, in der Gemarkung Premnitz und die Umsiedlungsfläche bzw. Extensivierungsmaßnahme E 7 im Gebiet Eigene Scholle befinden sich in Privateigentum. Die Stadt Brandenburg an der Havel schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Realisierung der Maßnahmen sowie der insgesamt fünfjährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Pflanzmaßnahmen und der Unterhaltung der Maßnahmen ab.

Es erfolgt eine unbefristete grundbuchliche Sicherung der planexternen Maßnahmen. Die grundbuchlichen Sicherungen sind vor Satzungsbeschluss vorzunehmen.

10.4.7 Pflege und Kontrollen

Für die Pflanz- und Pflegearbeiten und für die Kompensations- und Gestaltungspflanzungen sind die DIN 18917 und DIN 18919 zu berücksichtigen.

10.4.8 Maßnahmen für den Artenschutz

Die Artenschutzmaßnahmen wurden im Artenschutzfachbeitrag mit Maßnahmenblättern festgelegt.

Die Maßnahmen zum Artenschutz erfolgen in der Regie von:

Büro Knut Neubert

Landschaftsplanung

Rohrstraße 13A

15374 Müncheberg

Tel. +49 33432 746770

Fax: +49 33432 746771

email: bueroneubert@t-online.de

Detaillierte Aussagen zum Artenschutz sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

Zusammenfassend gilt:

Für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in Brandenburg an der Havel in der Ziesarer Landstraße wurde das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG innerhalb des vorliegenden ASB geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen

- Säugetiere (Mammalia)
- Reptilien (Reptilia)
- Amphibien (Amphibia) und
- Brutvögel (Aves)

geprüft.

Außerdem wurden weitere bei den Erfassungen festgestellte besonders und streng geschützte Tierarten in die Prüfung einbezogen.

Neben den baubedingten Wirkungen können anlage- und betriebsbedingte Faktoren, wie Flächeninanspruchnahme, Verbotstatbestände auslösen.

Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Einzelnen sind geplant:

Tabelle 3: Maßnahmen zum Artenschutz

Nr. gemäß ASB	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Art/Artgruppe
Maßnahmen zur Vermeidung		
<i>V_{ASB} 1</i>	Bauzeitenregelung Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in den Jahren muss eine Baufeldfreimachung/Rodung in den Baufeldern im PG von Oktober bis Februar erfolgen.	<i>europ. Vogelarten</i>
<i>V_{ASB} 2</i>	Reptilienschutzzaun Zu Umsetzung der Maßnahme ACEF 1 (Umsiedeln Zauneichse) ist der Baubereich einzuzäunen. Dieser Zaun ist während der Bauphase zu erhalten, um ein einwandern von Tieren zu vermeiden.	<i>Reptilien</i>
<i>V_{ASB} 3</i>	Abfangen Zauneidechsen Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Zauneidechsen aus dem Baufeld abzufangen. Die Tiere sind in die Fläche AFCS 1 umzusetzen. Die vorgesehene Fläche ist vor Beginn des Umsetzens aufzuwerten bzw. herzurichten (vgl. AFCS 1).	<i>Reptilien</i>
<i>V_{ASB} 4</i>	Temporärer/Stationärer Amphibienschutzzaun Zur Vermeidung von Amphibienverlusten sind bauzeitliche und dauerhafte Amphibienschutzzäune entlang der südöstlichen Baugrenze zum Feuchtgebiet zum Schutz vor Einwanderung in den Baubereich bzw. Marktstandort vorzusehen.	<i>Amphibien</i>
<i>V_{ASB} 5</i>	Umsiedeln Ameisen Die Nester der staatenbildenden Ameisen sind während der Aktivitätsperiode der Arten umzusiedeln. Qualifizierte Standorte sind innerhalb des Gebietes Eigene Scholle bzw. im Waldgebiet Krugpark vorhanden. Die konkreten Standorte werden durch den Fachgutachter der Umsetzung abgestimmt.	<i>staatenbildende Ameisen</i>
<i>V_{ASB} 6</i>	Abfangen Amphibien im Baubereich Teile des Baubereiches sind potenzieller Landlebensraum der Knoblauchkröte. Diese ist vor Arbeiten der Baufeldfreimachung und nach Stellen des temporären Amphibienzaunes abzusammeln und in die angrenzenden Feuchtgebietsflächen umzusetzen.	<i>Amphibien</i>
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)		
<i>A_{CEF} 1</i>	Aufwertung Feuchtgebiet innerhalb und angrenzend PG. Herstellung von zwei Schlenken durch Entschlammung im und angrenzend zum PG (je ca. 2*3 m) / Müllberäumung und Beseitigung von Einfriedungen im und am Wasserkörper im östlichen Teil des Gewässers / Umsetzung im	<i>Amphibien</i>

	Herbst/Winter 2023/2024 vor Beginn der Reproduktion	
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)		
<i>A_{FCS 1}</i>	<i>Anlage Ersatzlebensraum Zauneidechse Gemarkung Brandenburg, Flur 90, FS 79 tlw. Ansaaten um die Habitatstrukturen der Maßnahme AFCS 2 mit einer Regiosaatgutmischung / Vollständige Nutzungsaufgabe der Gesamtfläche / Pflanzung von Strauchgruppen auf 20 % der Fläche / Abgrenzung der Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mittels 6 Robinien- oder Eichenspaltpfählen</i>	<i>Reptilien</i>
<i>A_{FCS 2}</i>	<i>Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse in der Fläche A_{FCS 1} Oberboden abzuschleppen / Naturstein zu verwenden / Holz-Stein-Gemisch in die Mulde zu schütten / Wurzelstubben am Rand zu lagern / Sand am Rand mit leichter Überdeckung der Holz-Steinhäufen aufzubringen / Extensive Mahd von 50 % der Fläche alle 2 Jahre / Einzäunung der Habitatfläche mit Wildschutzzaun 1,60 m hoch</i>	<i>Reptilien</i>
Maßnahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung		
<i>ohne</i>	<i>Ökologische Baubegleitung</i>	<i>Alle Artengruppen</i>

10.5 Hinweise für besondere naturschutzrechtliche Entscheidungen

Biotopschutz

Es handelt sich für die Inanspruchnahme von Trockenrasenflächen um eine Ersatzmaßnahme, daher ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 BNatSchG im Verfahren erforderlich. Ein räumlicher Zusammenhang ist nicht gegeben, die Beeinträchtigungen können nicht ausgeglichen werden, sondern es erfolgt eine Ersatzmaßnahme.

Weiterhin werden Strauchweidengebüsche und Schilfröhricht eutropher bis polytropher Moore und Sümpfe durch die Entwässerungsmulde überbaut. Auch hier kann die Kompensation nur über Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Das Verfahren zur Inaussichtstellung für die Befreiung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit Beteiligung des Naturschutzbeirates und der anerkannten Naturschutzverbände.

Schutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten. Eine Befreiung wird nicht erforderlich. Für die externe Abbruchmaßnahme in Premnitz wird wegen der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Abbruchanzeige beim Landkreis Havelland beantragt.

Spezieller Artenschutz

Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich für:

- Zauneidechse,
- Amphibien,
- Staatenbildende Ameisen.

Der räumliche Zusammenhang ist bei der geplanten und erforderlichen Umsiedlung der Zauneidechsen nicht gegeben.

Weitere Angaben werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

Die Anträge wurden bereits in 03/2023 gestellt.

Mit Bescheid der UNB vom 25.04.2023 liegt die Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG für die Arten Zauneidechse, Amphibien und Ameisen vor.

Baumfällung

Die Erteilung einer Genehmigung gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel durch die Untere Naturschutzbehörde für Baumfällungen ist erforderlich, es werden Bäume gefällt und Gebüsche beseitigt. Die Genehmigung wird im Rahmen der Baugenehmigung erteilt.

Waldumwandlung

Mit der Baumaßnahme erfolgt die Inanspruchnahme von Flächen mit festgestellter Waldeigenschaft. Es ist eine Genehmigung der Waldumwandlung durch die Oberförsterei Lehnin erforderlich.

Entsprechende Flächen für die Aufforstung sind abgestimmt. Antragstellung, vertragliche Sicherung und Genehmigungsverfahren sollen im Rahmen der Baugenehmigung für das beabsichtigte Vorhaben erfolgen.

10.6 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

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

Tabelle 4: Prognose der Auswirkungen

Wirkungs- ursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima Bode	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 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

10.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Standortalternative innerhalb des zu versorgenden Bereiches ist nicht vorhanden (hierzu auch Ausführungen in Teil 1 Begründung). Ziel ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im derzeit unterversorgten Wohngebiet Eigene Scholle sowie Wilhelmdorf und Schmöllner Weg einschl. der anliegenden zahlreichen Kleingartenanlagen. Die Ansiedlung des Verbrauchermarktes liegt im öffentlichen Interesse der Stadt Brandenburg an der Havel.

Im Planungsprozess wurde u.a. geprüft, inwieweit mit einer Fuß- und Radwegverbindung von der Plangebietsfläche des Versorgungsmarktes zum Wittstocker Gäßchen bzw. Buchenweg, auch ggf. mit Anbindung an angrenzende Kleingartenanlagen eine noch kürzere Verbindung zum Wohnbereich der Siedlung geschaffen werden kann. Leider stellte sich eine solche Verbindung naturschutzfach- und –rechtlich als nicht umsetzbar dar: Es gibt hochwertige Vegetationsbestände, die teilweise als geschützte Biotope eingestuft sind; die an die Kleingärten heranreichenden Waldflächen; die vorgefundenen geschützten Arten und die insgesamt beschränkt für eine Bebauung geeignete Fläche. Die Idee zur Schaffung einer direkten fußläufigen Verbindung in das Wohngebiet Eigenen Scholle musste daher aufgegeben werden.

Insofern wurde im Planungsverlauf der Schwerpunkt auf den Erhalt der wertvollen Flächen im Plangebiet gelegt.

Ferner wurden Möglichkeiten und Alternativen zur Veränderung/Reduzierung der Stellplatzanzahl und damit zur Versiegelungsminimierung - zur optimalen Regenwasserversickerung und Erhöhung von Baumpflanzungen auch als Beschattung von Stellplatzflächen, Varianten zur verkehrstechnischen Anbindung sowie auch die Nutzung von Photovoltaik geprüft.

Die vorliegende Bauplanung ist das Ergebnis der Abwägung der vorangegangenen technischen und grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen.

Insbesondere die Nutzung von bereits verkehrstechnisch erschlossenen Flächen mit einer Vorprägung ist ein Beitrag zum Schutz der Ressourcen und zur Vermeidung von Eingriffen insbesondere in das Landschaftsbild am Siedlungsrand mit Bezug zur freien Landschaft.

10.8 Überwachung - § 4c 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.

Die planaufstellende Kommune sichert insbesondere die dargestellten Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag und eine dazugehörige Bürgschaft ab.

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen sowie die Durchführung und Überwachung der Kompensationsmaßnahmen wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung beauftragt. Diese ist vom Vorhabenträger sicherzustellen.

Für die Prüfung der Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen wird ein Monitoring erforderlich. Sämtliche Maßnahmen sind vom Vorhabenträger qualitativ und von der Dauer mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel abzustimmen und sicherzustellen.

10.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Stadt ist es, eine bereits verkehrstechnisch erschlossene und sehr gut gelegene Fläche als Nahversorgungsstandort für die Bevölkerung zu entwickeln. Mit der Aufstellung des B-Planes werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, auf den aktuell nicht genutzten Flächen den Bau eines Verbrauchermarktes inklusive eines Parkplatzes baurechtlich vorzubereiten.

Zur Planung stehen im Stadtgebiet keine geeigneten Alternativlösungen oder andere Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele zur Verfügung. Die Bodenfunktionen gehen mit dem Neubau des Marktgebäudes und der zugehörigen Stellplätze vollständig verloren. Mit der Anlage von Versickerungsmulden findet eine Überprägung von Böden statt.

Mit dem Neubau werden Vegetationsbestände überprägt. Es sind sowohl Bäume, Gehölzbestände sowie krautige Vegetation betroffen. Teilweise müssen mit Trockenrasen und Feuchtgebüsch sowie Röhrichtflächen auch gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen in Anspruch genommen werden. Mit der baulichen Entwicklung sind auch die von der Forstbehörde als Wald eingestufteten Gehölzflächen betroffen und es findet eine Waldumwandlung statt.

Durch die Entwicklung des Standortes sind auch gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tierarten betroffen. Es müssen Vorkehrungen für Amphibien sowie zur Umsiedlung von Ameisen und Zauneidechsen getroffen werden. Die Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG für die Arten Zauneidechse, Amphibien und Ameisen liegt mit Bescheid der UNB vom 25.04.2023 dazu vor.

Die Eingriffsfolgen durch zusätzliche Bebauung in Bezug auf das Schutzgut Boden können durch umfangreiche Entsiegelungen und Rückbaumaßnahmen am Rand des Stadtgebietes und in der Gemarkung Premnitz ca. 25 nördlich des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen oder als Streuobstwiese bzw. Feldgehölzfläche gestaltet.

Der Verlust des Waldes wird durch Erstaufforstungsmaßnahmen im Naturraum kompensiert. Einzelbauverlust wird mit der Anpflanzung großkroniger Laubbäume im Geltungsbereich ausgeglichen.

Zusätzlich werden Festsetzungen zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und Vermeidung entstehender Auswirkungen im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bauvorhaben im Bebauungsplan getroffen.

Mit dem Bebauungsplan bzw. der Genehmigungsverfahren und vertraglichen Regelungen können erheblich negative Auswirkungen, welche aus der Umsetzung der Planung resultieren können, vermieden bzw. kompensiert werden.