Gemeinde Mühlenbecker Land

Ortsteil Zühlsdorf

Entwurf

Bebauungsplan GML Nr. 56

„Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße“

Begründung

Stand: 23. September 2024

PFE - Büro für Stadtplanung

Oranienplatz 5, 10999 Berlin | info@pfe-berlin.de

Martina Faller Landschaftsplanung

Bergmannstraße 69, 10961 Berlin | landschaftsplanung@martina-faller.de

Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG 6

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 6
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 7

II. AUSGANGSSITUATION 9

1. Stadträumliche Einbindung 9
2. Bebauung und Nutzung 9
3. Erschließung 10
   - 3.1 Motorisierter Individualverkehr 10
   - 3.2 Öffentlicher Personennahverkehr 11
   - 3.3 Rad- und Fußverkehr 12
4. Technische Ver- und Entsorgung 12
5. Denkmalschutz 12
6. Altlasten 12
7. Kampfmittel 12
8. Eigentumsverhältnisse 13

III. PLANUNGSBINDUNGEN 14

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation 14
2. Bebauungspläne in der Umgebung 14
3. Landes- und Regionalplanung 14
   - 3.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007 14
   - 3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 15
   - 3.3 Regionalplanung 15
4. Flächennutzungsplan 17
5. Fachplanungen der Gemeinde und sonstige Planungen 18
   - 5.1 Einzelhandelskonzept 18
   - 5.2 Lärmaktionsplan 19
   - 5.3 Integriertes Klimaschutzkonzept 20
   - 5.4 Interkommunales Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaft 21
6. Grunddienstbarkeiten und Baulasten 21

IV. PLANUNGSKONZEPT 22

1. Ziele und Zwecke der Planung 22
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 22

V. PLANINHALT 24
1. Nutzung der Baugrundstücke 24
1.1 Art der Nutzung 24
1.2 Maß der Nutzung 25
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 25
2. Verkehrsflächen 26
3. Grünordnerische Festsetzungen 27
4. Flächenbilanz 28
VI. UMWELTBERICHT 29
1. Einleitung 29
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung 29
3. Bedarf an Grund und Boden 31
4. Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden 31
4.1 Fachgesetze 31
4.2 Übergeordnete Fachpläne und relevante Gesetze 35
5. Festlegung des Untersuchungsrahmens 37
5.1 Untersuchungsgegenstand und -umfang 37
5.2 Untersuchungsmethode 37
6. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 37
6.1 Schutzgut Fläche 38
6.2 Internationale und nationale Schutzgebiete 40
6.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt 40
6.4 Schutzgut Boden 47
6.5 Schutzgut Wasser 49
6.6 Schutzgut Klima/Luft 49
6.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung 50
6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 50
6.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 51
7. Wechselwirkungen 51
8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 53
8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 53
8.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 54
8.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 55

8.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ... 55
8.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ... 56
8.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ... 56
8.7 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ... 57
8.8 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ... 57
8.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 57
9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 58
10. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ... 58
11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ... 58
12. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts ... 58
13. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden ... 59
14. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ... 59
15. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung ... 59
16. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ... 59
17. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ... 59
18. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ... 59
19. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe ... 60
20. Artenschutzrechtliche Betrachtung ... 60
21. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) ... 61
21.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen ... 61
21.2 Ausgleichsmaßnahmen ... 61
22. Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ... 62
22.1 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch ... 62
22.2 Planungsrechtliche Einschätzung ... 62
22.3 Eingriffsbilanzierung ... 62
22.4 Kompensationsmaßnahmen ... 62
22.5 Ausgleichsentscheidung ... 63
23. Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 63
24. Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 63
25. Zusätzliche Angaben ... 63

25.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 63
25.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 63
26. Allgemein verständliche Zusammenfassung 64
VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 65
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 65
2. Verkehr 65
3. Immissionsschutz 65
4. Bodenordnende Maßnahmen 66
5. Kosten und Finanzierung 66
VIII. VERFAHREN 67
1. Aufstellungsbeschluss 67
2. Beschluss zur Änderung des Titels und des Planungsziels 67
3. Beschluss zum Vorentwurf 67
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 67
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 67
6. Überarbeitung des Vorentwurfs 68
IX. RECHTSGRUNDLAGEN 69
X. QUELLENANGABEN ZUM UMWELTBERICHT 70

I. EINFÜHRUNG

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

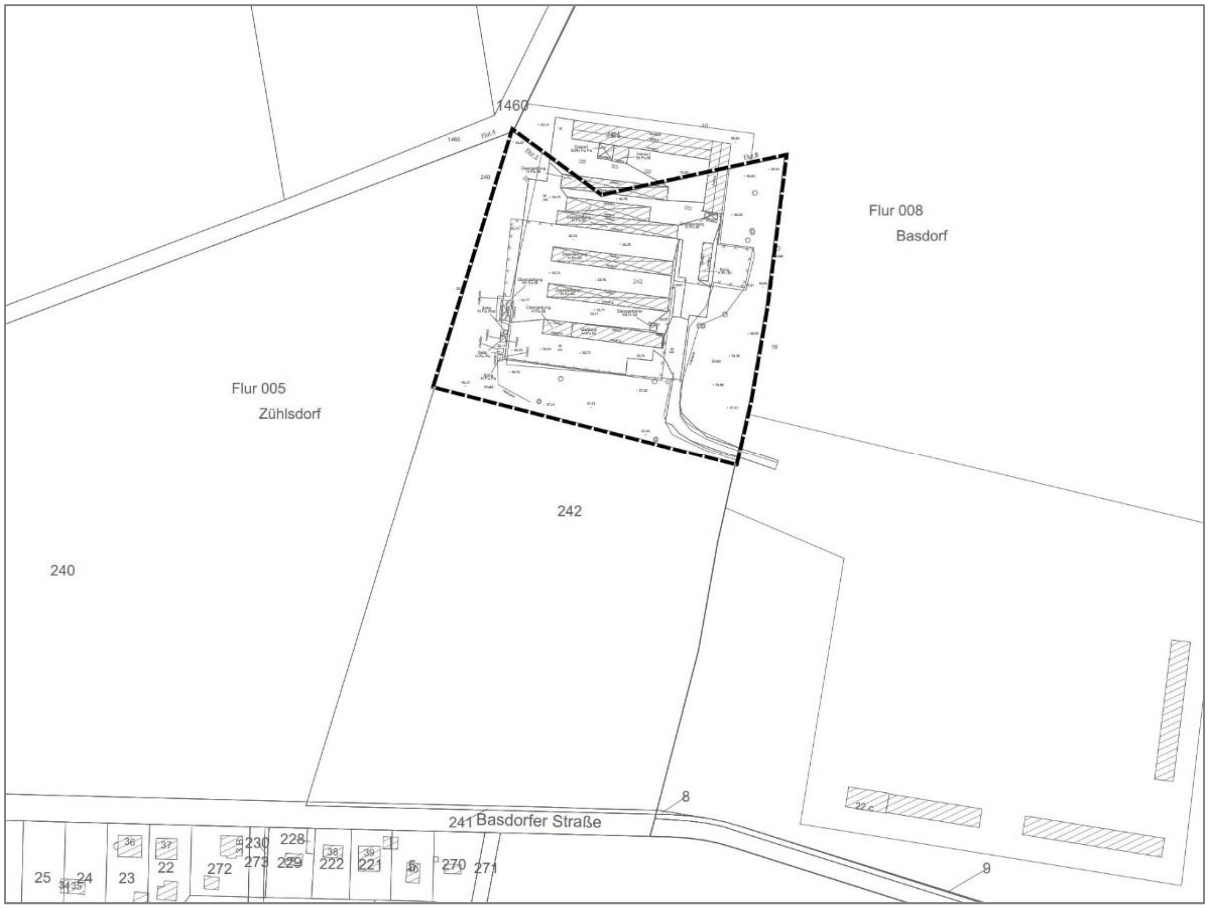
Die amtsfreie Gemeinde Mühlenbecker Land liegt im Land Brandenburg, am nördlichen Rand von Berlin und gehört zum Landkreis Oberhavel. Die Gemeinde teilt sich in die Ortsteile Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf. Südwestlich grenzt die Gemeinde Glienicke/Nordbahn, im Westen die Stadt Hohen Neuendorf sowie die Gemeinde Birkenwerder und im Norden die Stadt Oranienburg an. Die Gemeinde Wandlitz liegt östlich der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der Ortsteil Zühlsdorf liegt im Norden der Gemeinde Mühlenbecker Land. Das Plangebiet wiederrum befindet sich im Osten des Ortsteils, nördlich der Verbindungsstraße zwischen Zühlsdorf und Basdorf (Gemeinde Wandlitz), an der Kreisgrenze zum Landkreis Barnim und zur Gemeinde Wandlitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha (14.086 m²) und wird im Westen und Süden durch Waldstücke begrenzt. Im Norden und Osten bildet die Kreisgrenze zum Landkreis Barnim die Geltungsbereichsgrenze. Die bestehende gewerbliche Nutzung des Grundstückes geht über die nördliche Geltungsbereichsgrenze hinaus und erstreckt sich bis auf das angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in der Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Wandlitz). Die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft durch die nördlichen Bestandsbauten.

Der Geltungsbereich ist zeichnerisch in Abbildung 1 dargestellt. Er umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 242 (teilweise) der Flur 005, Gemarkung Zühlsdorf.

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich



Quelle: ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land zeichnet sich durch eine stetige und stabile Entwicklung aus. Gewerbliche Standortvorteile ergeben sich sowohl aus der sehr guten Anbindung an das Autobahnnetz als auch aus dem attraktiven Wohnumfeld in unmittelbaren Umfeld Berlins.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Mühlenbecker Land als Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll durch die Ausweisung gewerblicher Flächen gestärkt werden. Gemäß des Leitbildes Gewerbe der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel sollen die wirtschaftlichen Potenziale innerhalb von mehreren regionalen Wachstumskernen koordiniert und systematisch entwickelt werden. Des Weiteren sollen Unternehmen in der Region gefördert und ihnen ein attraktives Umfeld geboten werden.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bereits gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet auf dem heute dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnenden Areal geschaffen werden. Aktuell befinden sich im Plangebiet bauliche Anlagen, vor allem bestehend zwei länglichen Gewerbehallen und Carportanlagen, die für die Installation von Photovoltaikanlagen vorbereitet sind. Durch die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Grundstückes soll das Potenzial des bereits großflächig versiegelten Geländes aktiviert und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

<u>Änderung des Titels und des Planungsziels</u>

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2023, mit Beschluss-Nr. IV/0644/23/25 die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 56 "Alternative Energiegewinnung nördlich der Basdorfer Straße an der Gemarkungsgrenze zu Wandlitz", OT Zühlsdorf beschlossen. Planungsziel war die planungsrechtliche Sicherung von Anlagen zur alternativen Energieerzeugung. Dafür sollte die derzeit genutzte Fläche des Flurstücks 242 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alternative Energieerzeugung“ festgesetzt werden.

Um eine flexiblere Entwicklung des Plangebietes gewährleisten zu können, wurde das Planungsziel zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB geändert (Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land am 04.03.2024, Beschluss-Nr. IV/0758/23). Neues Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes. Dafür soll die derzeit genutzte Fläche des Flurstücks 242 als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Eine Erweiterung der bisher genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden. Die von der Eigentümerin geplante alternative Energieerzeugung ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes zulässig. Der Titel des Bebauungsplans wird in „Gewerbegebiet mit alternativer Energieerzeugung nördlich der Basdorfer Straße“ geändert.

<u>Erneute Änderung des Titels</u>

Da mit der Einführung des § 32a Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) seit Juni 2024 eine Verpflichtung besteht, mindestens 50 % der Dachflächen von gewerblich genutzten Gebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten, ist das besondere Planungsziel hierdurch bereits gesetzlich vorgegeben und stellt somit kein besonderes Merkmal des Bebauungsplans dar. Um dem gerecht zu werden wird der Titel des Bebauungsplans zum Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher

Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt geändert: „Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße“. Eine Änderung des Planungsziels und der Festsetzungen gehen mit der Änderung des Titels nicht einher. Die von der Eigentümerin geplante alternative Energieerzeugung ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes zulässig.

II. AUSGANGSSITUATION

1. Stadträumliche Einbindung

Der vorliegende Geltungsbereich liegt im nördlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land im Ortsteil Zühlsdorf. Das nächstgelegene Mittelzentrum bildet die Stadt Oranienburg westlich von Zühlsdorf. Das Plangebiet befindet sich in ca. zehn km Entfernung zum Gemeindeverwaltungsamt im Ortsteil Mühlenbeck. Zühlsdorf ist durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Eingebettet in Kiefernwälder, Heide und Wiesen sind die Siedlungen insbesondere durch ihre dörflichen Strukturen geprägt.

Der Geltungsbereich liegt eingebettet zwischen Waldstücken am östlichen Rand des Ortsteils Zühlsdorf nördlich der Basdorfer Straße. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine weitere gewerblich genutzte Fläche. Diese liegt in der Gemeinde Wandlitz. Das Vorhabengebiet erstreckt sich etwa 115 m in Nord-Süd-Ausrichtung und etwa 130 m in Ost-West-Ausrichtung. Das nächste Gebäude der südlich angrenzenden Siedlung an der Basdorfer Straße liegt ca. 200 m Luftlinie von der südlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: Orthophoto, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

2. Bebauung und Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend versiegelte, gewerblich genutzte Fläche. Das Grundstück ist überwiegend mit Carportanlagen bebaut, die für die Installation von Photovoltaikanlagen vorbereitet sind.

Die heutige Nutzung erstreckt sich über die nördliche Geltungsbereichsgrenze hinaus auf das Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf in der Gemeinde Wandlitz. Der überwiegende Teil der Nutzung liegt jedoch innerhalb des Geltungsbereiches. Dennoch muss das vorliegende Plangebiet im Gesamtzusammenhang mit dem genannten nordöstlich angrenzenden Flurstück 10 betrachtet werden. Die nördliche und östliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Kreisgrenze zum Landkreis Barnim und der Gemeinde Wandlitz. Somit befindet sich der überwiegende Teil der nördlichen Bestandshalle und ein Teil des südlich daran angrenzenden Carports außerhalb des Geltungsbereiches.

Abbildung 3: Bestandssituation Carports

Quelle: Büro PFE

3. Erschließung

3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt inselartig nördlich der Basdorfer Straße ohne direkte Anbindung an das öffentliche Straßenland. Die Erschließung erfolgt über das südöstlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf) an die Zühlsdorfer Straße (siehe Abbildung 4). Beide Liegenschaften gehören derselben Eigentümerin.

Die Erschließung des Plangebietes soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz OT Basdorf gesichert werden. Die Zufahrt erfolgt über Zühlsdorfer Straße. Bei dieser handelt sich um eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße.

Abbildung 4: Luftbild mit Darstellung der Erschließung (gelb dargestellt)

Quelle: Orthophoto, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

Über die Basdorfer Straße besteht in Richtung Westen eine Verbindung zur Birkenwerderstraße (K6503) über die wiederum eine Anbindung an die L 21 (Summter Chaussee) und somit an die Autobahn A 10 besteht. Die L 21 führt in Richtung Norden zur B 273 mit der Verbindung zum Mittelzentrum Oranienburg und zur Autobahn A 11.

Die Zühlsdorfer Straße bindet Richtung Osten in Basdorf an die L 100 an, die Richtung Norden wiederum auf die B 273 führt. Richtung Süden verläuft die L 100 nach Schönerlinde.

Die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde Mühlenbecker Land wird durch die Autobahn A 10 (Berliner Ring) bestimmt, die durch das Gemeindegebiet führt. Die Anbindung erfolgt über die Anschlussstelle im Ortsteil Mühlenbeck. Des Weiteren verläuft die Bundesstraße B 96a durch das südliche Gemeindegebiet. Über diese Verbindung besteht eine direkte Anbindung an das Berliner Zentrum im Süden und die Gemeinde Birkenwerder im Norden.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Der Bahnhof Zühlsdorf liegt nördlich des Plangebietes in etwa 2,5 km Entfernung.

Von hier aus verkehrt die Regionalbahn RB 27 (Heidekrautbahn; Berlin <> Groß Schönebeck/Schmachtenhagen) im Stundentakt. Etwa ähnlich weit entfernt liegt der Bahnhof Basdorf, über den ebenfalls der RB 27 verkehrt. Des Weiteren fährt am Bahnhof Zühlsdorf die Regionalbuslinie 806 (S Hermsdorf <> Zühlsdorf Bahnhof) ebenfalls im Stundentakt. Diese verbindet über mehrere Haltestellen die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Mühlenbecker Land miteinander. Nordwestlich des Plangebietes in etwa 2 km Entfernung ergänzt die Buslinie 891 (S Bernau <> Schönow) an der Haltestelle „Zühlsdorf Kirche“ das Angebot. Das südliche Gebiet der Gemeinde ist über die Haltestellen „Schönfließ“ und „Mühlenbeck-Mönchmühle“ an das Berliner S-Bahn-Netz (S 8 Wildau <> Birkenwerder) angebunden.

3.3 Rad- und Fußverkehr

Noch innerhalb des Geltungsbereiches als auch entlang der Erschließung über das südöstlich angrenzende Flurstück 10, Flur 8 der Gemeinde Wandlitz gibt es separaten Rad- und Fußwege. Südlich des Plangebietes verfügt die Verbindungsstraße zwischen Basdorf und Zühlsdorf über einen einseitigen, straßenbegleitenden etwa zwei Meter breiten Rad- und Fußweg im Zweirichtungsverkehr.

4. Technische Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich hat einen Anschluss an das Wasser- und Stromnetz. Eine Gasleitung liegt in der Basdorfer/Zühlsdorfer Straße. Das Abwasser wird derzeit in eine Sammelgrube geleitet.

Bei Entwicklung des Grundstückes müssen Leitungen ertüchtigt bzw. neu angelegt werden, um die technische Ver- und Entsorgung sicherzustellen.

5. Denkmalschutz

Weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der umliegenden Nachbarschaft liegen in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bau- oder Bodendenkmale.

Derzeit befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Eintragungsverfahren für das Bodendenkmal Nr. 70640. Es handelt sich um das Areal des 1936 errichteten, 1944 durch die US Air Force zerbombten und von April 1945 bis 1948 durch die Rote Armee demontierten, sogenannten „Waldwerks“ der Brandenburgischen Motorenwerk GmbH, das ab 1939 als Zwangsarbeiterlager diente.

6. Altlasten

Der Geltungsbereich wird nach Aussage des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung des Landkreises Oberhavel nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.

7. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelastenden Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung wird bei der Entwicklung des Grundstücks durch die Grundstückseigentümerin beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer von der Grundstückseigentümerin beauftragten Fachfirma, beigebracht.

8. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 242 (tlw.) der Flur 5, Gemarkung Zühlsdorf. Das gesamte Flurstück ist in Privateigentum. Das östlich angrenzende Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf befindet sich im Eigentum derselben Eigentümerin.

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich entspricht nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und ist somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die geplante Entwicklung einer Gewerbefläche mit alternativer Energienutzung zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB und begründet somit ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Bebauungspläne in der Umgebung

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

In etwa 500 m Entfernung (Luftlinie) südlich des vorliegenden Plangebietes liegt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan GML 2 „Gewerbegebiet südlich der Zühlsdorfer Straße“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet auf dem heute im Außenbereich nach § 35 BauGB befindlichen Areal geschaffen werden.

Für den Ortsteil Zühlsdorf existieren vier rechtskräftige Bebauungspläne, die in keinem räumlichen Zusammenhang zum vorliegenden Geltungsbereich stehen.

3. Landes- und Regionalplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007) wurde am 18.12.2007 vom Land Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg in Form von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze in § 5 zur Siedlungsentwicklung sowie in § 6 zur Freiraumentwicklung relevant.

Gemäß § 5 Absatz 1 LEPro 2007 soll die Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Entsprechend Absatz 2 LEPro 2007 sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Absatz 3 sieht vor, dass eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt wird.

Gemäß § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Da es bereits überwiegend baulich vorgeprägt ist, entsteht hier durch die Realisierung der Planungsabsicht keine neue Siedlungsfläche. Das wirtschaftliche Potenzial der bereits überwiegend versiegelten und durch gewerbliche Nutzungen geprägten Fläche soll durch die Planungsabsicht aktiviert werden.

Da die Nachnutzung eines vorhandenen Standortes vorgesehen ist, stimmt die Planungsabsicht auch mit den Grundsätzen zum integrierten Freiraumschutz überein. Es kommt zu keiner neuen Inanspruchnahme bzw. Zerschneidung des Freiraums. Die Planung ist einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des ländlichen Raumes und unterstützt den landesplanerisch gewollten Ausbau erneuerbarer Energien.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR trat mittels Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert das LEPro 2007 in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich (Anpassungsgebot), Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Mühlenbecker Land keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1.

Der Grundsatz 5.1 fordert den Vorrang der Innenentwicklung und Funktionsmischung. Da es sich um eine bereits genutzte Fläche handelt, wird dem Grundsatz entsprochen.

Das Ziel Z 6.2 sieht vor, den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 des LEP HR.

Laut Grundsatz G 8.1 soll zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Durch die gute regionale und überregionale Erschließung werden lange Wege vermieden.

Laut Grundsatz G 8.3 sollen Planungen an den Klimawandel angepasst werden. Dafür sollen Maßnahmen zu Wasserrückhaltung und -versickerung getroffen werden. Es ist vorgesehen, Gründächer vorzusehen und das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

3.3 Regionalplanung

Am 30. April 2019 wurde von der Regionalversammlung die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Dieser Gesamtplan hat zum Ziel, Flächen für den präventiven Hochwasserschutz, für die Rohstoffgewinnung sowie für großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte zu definieren.

3.3.1 Leitbild

Das Regionale Leitbild Prignitz-Oberhavel verfolgt die Zielstellung, gemeinsame Entwicklungsvorstellungen und Aufgaben der Gemeinden für den Planungsraum zu identifizieren. Es basiert auf einer regionalen Standortbestimmung und benennt Entwicklungsrichtungen sowie konkrete Aufgaben. Das Leitbild wird nicht als internes Arbeitsprogramm der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel verstanden, sondern ist an alle Akteure und Akteurinnen in diesem Raum adressiert.

Das Leitbild bildet den Rahmen für die regionale Planung und wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern und Vertreterinnen aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Gesellschaft unter dem Titel "Zukunft mit Kooperation" entwickelt und 2007 von der Regionalversammlung verabschiedet. Es berücksichtigt die Stärken und Schwächen der Region angesichts sich ändernder Rahmenbedingungen, darunter der demographische Wandel, Globalisierung und Wettbewerb sowie Nachhaltigkeit.

Das Leitbild überprüft verschiedene Entwicklungspfade und leitet daraus Leitlinien für die künftige Entwicklung der Region ab. Der Regionalplan orientiert sich an den Leitlinien und übersetzt diese in verbindliche Vorgaben für die räumliche Entwicklung.

Die vier übergeordneten Leitlinien sind unter folgenden Überschriften zusammengefasst.

- Zukunft mit Kooperation Prignitz-Oberhavel
- Die Wirtschaftsregion Berlin – Hamburg – Häfen national
- Die Tourismusregion Prignitz/Ruppiner Land
- Die lebenswerte Region 2030

3.3.2 Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“

Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" regelt in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen. Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Vor dem Hintergrund des laufenden Rechtsbehelfsverfahrens ist der Regionalplan nicht bekanntgemacht worden.

Das Hauptziel besteht darin, die Nutzung von Windenergie auf konfliktarme Bereiche zu konzentrieren. Zu diesem Zweck wurden 34 geeignete Gebiete für die Windenergienutzung festgelegt.

Neben den Eignungsgebieten wird ein Vorranggebiet "Freiraum" festgelegt, um wertvolle Freiraumgebiete und ihre Verbindungen zu schützen. Darüber hinaus werden Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, um technische Überprägung zu verhindern und die behutsame Entwicklung historisch bedeutender Kulturlandschaften zu fördern. In diesen Vorbehaltsgebieten soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden.

Die Festlegungskarte (Satzung vom 21.11.2018) zum Sachlichen Teilplan „Freiraum und Windenergie“ trifft für das Plangebiet keine Darstellungen. Der Ortsteil Zühlsdorf ist im Norden, Westen und Süden vom Vorranggebiet Freiraum umschlossen.

3.3.3 Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“

Am 25. Januar 2023 hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Dieser Plan zielt darauf ab, in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung zu kennzeichnen. Der Teilplan befindet sich derzeit im Vorentwurfsstadium.

3.3.4 Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Er dient der Festlegung und Sicherung Grundfunktionaler Schwerpunkte (GSP) in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz. Damit setzt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR) um.

In der Regel handelt es sich bei den GSP um die am besten ausgestatteten Ortsteile einer Region. Durch planerische Anreize soll sichergestellt werden, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden den GSP zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt. Insgesamt wurden 22 Ortsteile als GSP definiert.

Entsprechend der Festlegungskarte ist für den Ortsteil Zühlsdorf kein Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Südlich des Ortsteils befindet sich der Grundfunktionale Schwerpunkt Nr. 16 – Mühlenbeck.

3.3.5 Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“

Der Regionalplan „Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoff) trat am 29.11.2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft. Der ReP-Rohstoff sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf) in der Region Prignitz-Oberhavel vor entgegenstehenden Nutzungen.

Als solche gelten Nutzungen, die die Rohstoffgewinnung dauerhaft ausschließen oder erheblich behindern. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie verkehrlichen und technischen Infrastrukturen. Die Lagerstätten werden in Abhängigkeit von ihrer Bedeutung als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet gesichert.

Gemäß der Festlegungskarte (Satzung vom 24.11.2010) zum Sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung“ wird für das Plangebiet kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe festgesetzt.

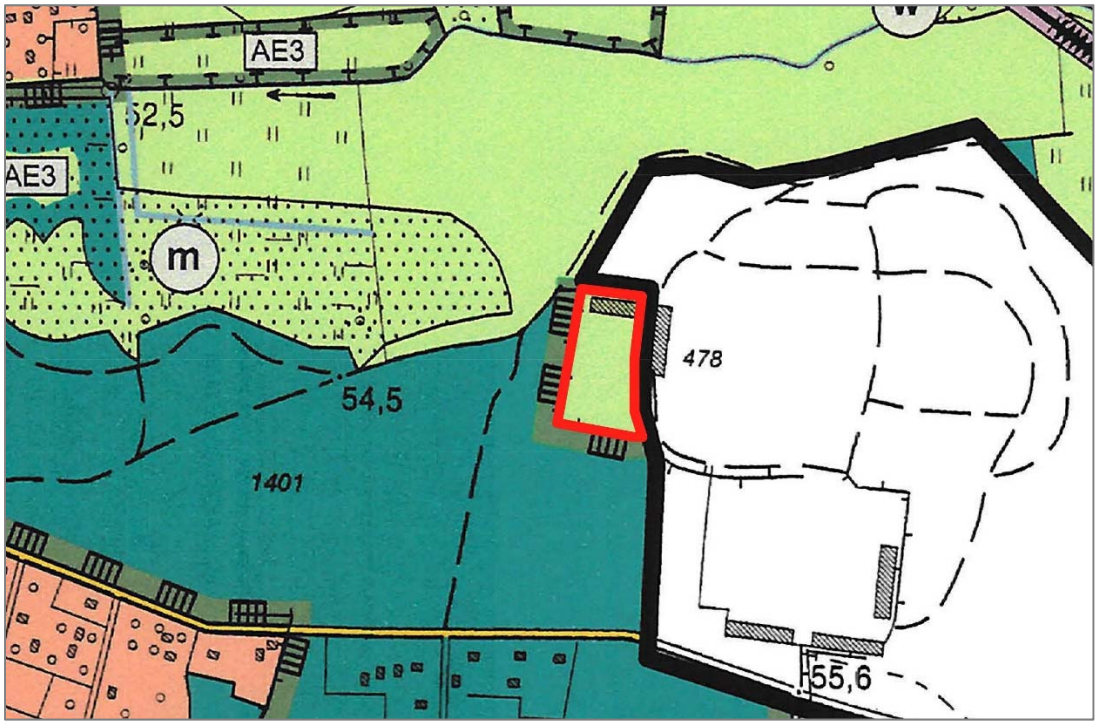
4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mühlenbecker Land besteht aus mehreren Teil-FNP für die einzelnen Ortsteile. Im rechtskräftigen FNP des Ortsteils Zühlsdorf (Feststellungsfassung von 2002) wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der generalisierenden Darstellungsart des FNP entspricht die Darstellung des Plangebietes im FNP, hier insbesondere der Grenzverlauf zur Gemeinde Wandlitz, nicht dem tatsächlichen Grenzverlauf und somit nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Westlich und südlich (FNP Zühlsdorf) sowie auch nördlich und östlich (FNP Wandlitz) angrenzend sind Waldflächen dargestellt. Im FNP Zühlsdorf ist eine Randsignatur ergänzend aufgenommen, die das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ zeigt.

Der Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Dementsprechend wird der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die landwirtschaftliche Fläche soll als gewerbliche Fläche dargestellt werden (vgl. IV.2).

Abbildung 5: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land; Bearbeitung: PFE

5. Fachplanungen der Gemeinde und sonstige Planungen

5.1 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land (2016)[1], wurde von der Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 08.05.2017 beschlossen.

Die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre in der Gemeinde Mühlenbecker Land weist auf einen konstanten Wachstumstrend hin. Zukünftig wird erwartet, dass dieser Trend anhält und zusätzliche Anforderungen an die Sicherung und Weiterentwicklung einer qualifizierten Grundversorgung stellt. Die Gemeinde Mühlenbecker Land übernimmt nach den Vorgaben des LEP HR keine zentralörtliche Funktion. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt auf der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs innerhalb der Gemeinde.

[1] BBE Handelsberatung GmbH im Auftrag der Gemeinde Mühlenbecker Land: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land, Leipzig 2016

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde konzentriert sich auf die inhaltliche und räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und die Formulierung von Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Weiteres Ziel der Gemeinde besteht darin, die wohnungsnahe Versorgung in allen Ortsteilen zu verbessern.

Die Versorgungsfunktionen und das Einzelhandelsangebot sind eng an die Siedlungsstruktur angepasst, weshalb sich die meisten Einzelhandelsanbieter in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schildow konzentrieren. Im Gegensatz dazu gibt es im gesamten Ortsteil Zühlsdorf keine Nahversorgungsangebote. Dies liegt an der geringen Einwohnerzahl dieser Ortsteile, wodurch das Nachfragevolumen nicht ausreicht, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes sicherzustellen. Für den Ortsteil Zühlsdorf wird unter Berücksichtigung der prognostisch steigenden Bevölkerungszahl eine potenzielle Nahversorgungslage ausgewiesen (Entwicklungspotenzial). Derzeit stehen drei Alternativstandorte zur Verfügung, die alle außerhalb des Geltungsbereichs liegen:

- Potenzieller Standort am Bahnhof Zühlsdorf
- Potenzieller Standort Basdorfer Straße/Kiefernstraße
- Potenzieller Standort Birkenwerder Straße

Für das vorliegende Planvorhaben sind darüber hinaus die folgenden im Konzept benannten Leitlinien zu beachten. In Leitlinie 4 wird bestimmt, dass Einzelhandelsgeschäfte mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, der integrierten Nahversorgungslagen und der planungsrechtlich festgesetzten Ergänzungsstandorte eine maximale Verkaufsfläche von 50 m² haben dürfen. Darüber hinaus sind gemäß Leitlinie 6 Neuansiedlungen von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Sortimentsliste Mühlenbecker Land“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

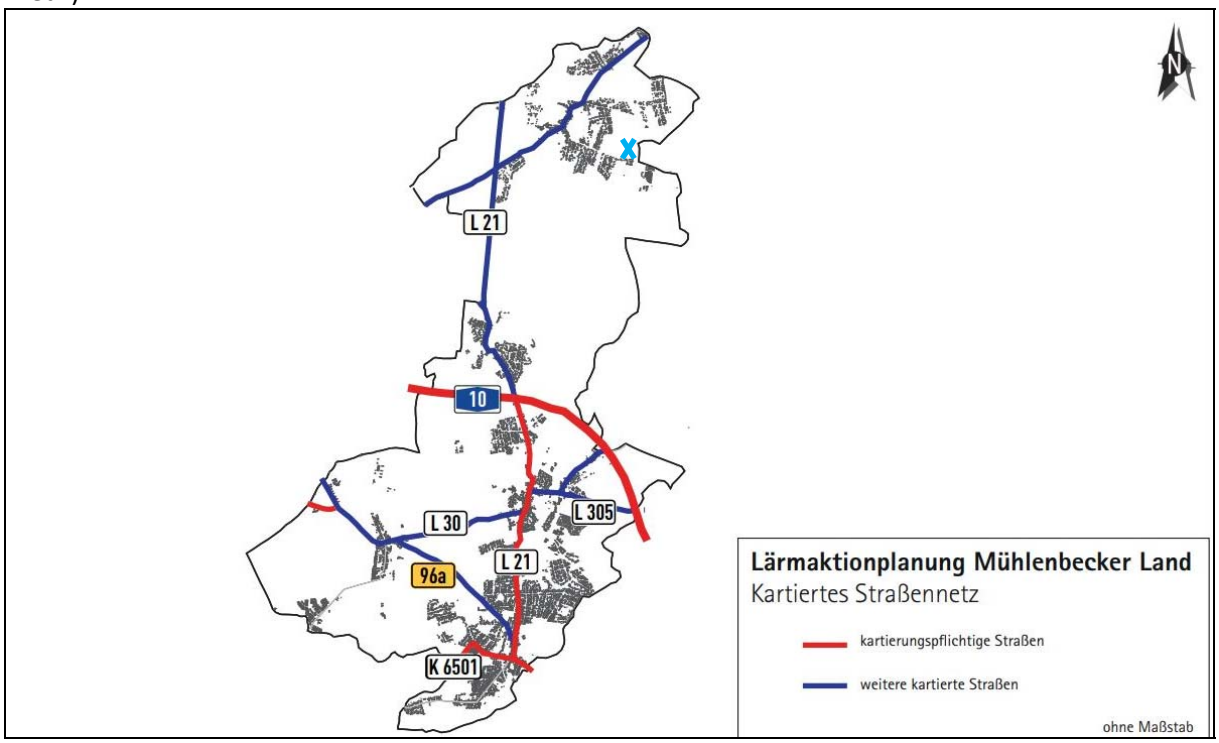
5.2 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan[2] in der Fassung vom 08.01.2020 wurde durch die Gemeindevertretung am 24.02.2020 mit einem Selbstbindungsbeschluss bestätigt. Die Planung dient der Gemeinde als Handlungsgrundlage für straßenbauliche und verkehrsrechtliche Baumaßnahmen.

Die Gemeinde ist zur Lärmaktionsplanung an Hauptverkehrsstraßen (> 3 Mio. Kfz/a) verpflichtet. Der Ortsteils Zühlsdorf ist nicht im Pflichtnetz der Kartierung vertreten. Zusätzlich zu den kartierungspflichtigen Straßen wurden in Abstimmung mit der Gemeinde weitere Straßen mit zu erwartender Lärmbelastung untersucht, für die Modelldaten vorliegen, die im Rahmen der Lärmaktionsplanung verwendet werden können. Das Plangebiet liegt ebenso nicht an einer dieser nicht kartierungspflichtigen Straßen (vgl. Abbildung 6). Für Zühlsdorf wurde keine Schwerpunkte der Betroffenheit identifiziert, daher sind hier keine Maßnahmen zur Lärmminderung definiert.

[2] Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag der Gemeinde Mühlenbecker Land: Lärmaktionsplan für die Gemeinde Mühlenbecker Land, Berlin 2020.

Abbildung 6: Lärmaktionsplanung Mühlenbecker Land, Kartiertes Straßennetz (Plangebiet hellblaues Kreuz)



Quelle: HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH

Mögliche langfristige Strategie für die Lärmaktionsplanung der Gemeinde Mühlenbecker Land basieren auf folgenden Elementen:

- Lärmprävention und Vermeidung von zusätzlicher Betroffenheit
- Förderung des Radverkehrs
- Förderung des Fußverkehrs
- Vermeidung lärmerzeugender Strukturen innerhalb des Gemeindegebietes

Zur Wahrung von Erholungsflächen und -möglichkeiten für die Bevölkerung sind sogenannte „Ruhige Gebiete“ festgelegt worden. Ein ruhiges Gebiet auf dem Land soll frei von durch den Menschen verursachte Geräusche sein. Das nächste ausgewiesene ruhige Gebiet Bahrenbusch/Rennebruch liegt etwa 1 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

5.3 Integriertes Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land[3] wurde im Jahr 2018 beschlossen und befindet sich seitdem in der Umsetzung.

Das Klimaschutzkonzept dient der systematischen Verankerung des Klimaschutzes als bereichsübergreifende Aufgabe in der Gemeinde. Der zeitliche Horizont erstreckt sich hierbei auf die nächsten zehn bis 15 Jahre. Bei der Bewertung und Analyse aller vorgeschlagenen Maßnahmen liegt der Schwerpunkt auf der Reduzierung von Treibhausgasemissionen. Das Klimaschutzkonzept gilt für das gesamte Gebiet

[3] seecon Ingenieure GmbH im Auftrag der Gemeinde Mühlenbecker Land: Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Mühlenbecker Land, Berlin 2018

der Gemeinde Mühlenbecker Land und behandelt alle relevanten Klimathemen. Die Inhalte des Konzepts sind spezifisch auf die Besonderheiten des Mühlenbecker Landes zugeschnitten und gehen daher über allgemeine Empfehlungen hinaus.

Insgesamt werden 38 Maßnahmen in sechs Handlungsfeldern ausgearbeitet. Die einzige konkrete Maßnahme im Ortsteil Zühlsdorf betrifft die Kita „Schneckenhaus“.

5.4 Interkommunales Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaft

Die Gemeinden Mühlenbecker Land, Glienicke/Nordbahn, Birkenwerder und Hohen Neuendorf haben 2019 beschlossen, gemeinsam ein interkommunales Verkehrskonzept[4] "Niederbarnimer Fließlandschaft" zu entwickeln, um eine nachhaltige Verkehrsentwicklung zu fördern. Der Schlussbericht wurde im Oktober 2021 fertiggestellt. Ziel sind neben einer verträglicheren Abwicklung des Kfz-Verkehrs vor allem Maßnahmen für eine Umverteilung der Verkehrsanteile auf den Umweltverbund, d. h. eine Stärkung von Radverkehr und eine Verbesserung des ÖPNV-Angebots, zu entwickeln. Das übergeordnete Ziel ist die Reduzierung der CO2-Emissionen im Projektgebiet.

In allen Gemeinden wurden die Stärkung des Umweltverbunds als Alternative zum Auto und die Verbesserung der Erreichbarkeit von Ortsteilen, Bahnhöfen und anderen Zielen mittels des Umweltverbunds als Priorität definiert. Im vorliegenden Verkehrskonzept beinhaltet eine Maßnahme die Erhöhung der Taktung auf einen 30-Minuten-Takt nach Zühlsdorf und Wensickendorf.

In Ergänzung zum schienengebundenen Personenverkehr wurde im interkommunalen Verkehrskonzept ein integriertes, gemeindeübergreifendes Buskonzept entwickelt, das als Zubringer zur S-Bahn dient, aber auch vielfältige inner- und zwischengemeindliche Verkehrsbedürfnisse abdeckt. Für den Ortsteil Zühlsdorf sieht das Buskonzept den Baustein Linie 5 auf der Strecke Hennigsdorf – Hohen Neuendorf – Schildow – Zühlsdorf vor.

Das erarbeitete Buskonzept deckt den Großteil der Bevölkerung mit einem attraktiven Busangebot ab, jedoch gibt es einige Erschließungslücken, die durch flexible On-Demand-Verkehre geschlossen werden sollen, u. a. für die Feinerschließung in Zühlsdorf und Wandlitz.

6. Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Auf dem Grundstück sind keine Grunddienstbarkeiten oder Baulasten eingetragen.

[4] Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Urban Expert im Auftrag der Gemeinden Glienicke/Nordbahn, Mühlenbecker Land, Birkenwerder und Hohen Neuendorf: Interkommunales Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaft, Hamburg/Berlin 2021

IV. PLANUNGSKONZEPT

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes in ein Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung geschaffen werden. Dafür soll die derzeit genutzte Fläche des Flurstücks 242 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Eine Aufweitung der bisher genutzten Flächen ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Da es bereits überwiegend hochbaulich vorgeprägt ist, entsteht hier durch die Realisierung der Planungsabsicht keine neue Siedlungsfläche. Das wirtschaftliche Potenzial der bereits überwiegend versiegelten und durch gewerbliche Nutzungen geprägten Fläche soll durch die Planungsabsicht aktiviert werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie in III.4 beschrieben, ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelbar. Mit der geplanten Änderung des FNP sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes B-Plan GML Nr. 56 im Ortsteil Zühlsdorf geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da gemäß § 8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplans zu entwickeln sind.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll mit der Aufstellung des B-Plans die Änderung des FNP im Parallelverfahren mit Beschluss vom 08.05.2023 erfolgen. Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche.

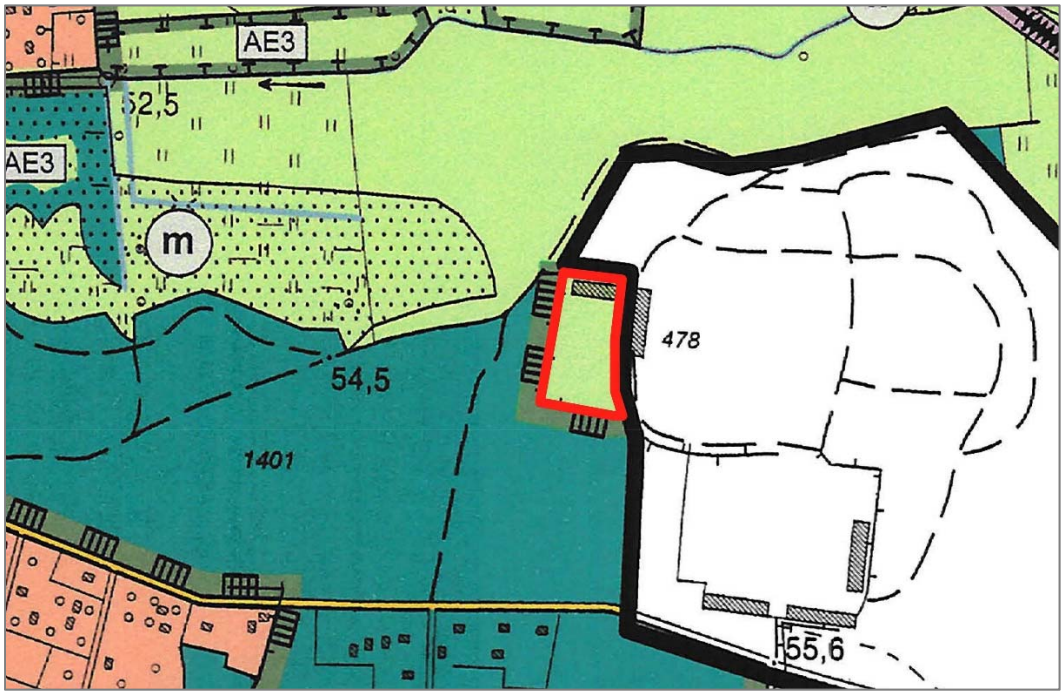
Der Bereich der Änderung des FNP liegt östlich im Ortsteil Zühlsdorf und wird wie folgt begrenzt:

- durch die Gemeinde Wandlitz im Norden und Osten,
- durch das Flurstück 240, der Flur 5, im Westen, sowie
- durch die restliche Teilfläche des Flurstückes 242 im Süden

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,4 ha.

Im rechtskräftigen FNP des Ortsteils Zühlsdorf (Feststellungsfassung von 2002) wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der generalisierenden Darstellungsart des FNP entspricht die Darstellung des Plangebietes im FNP, hier insbesondere der Grenzverlauf zur Gemeinde Wandlitz, nicht dem tatsächlichen Grenzverlauf und somit nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 7).

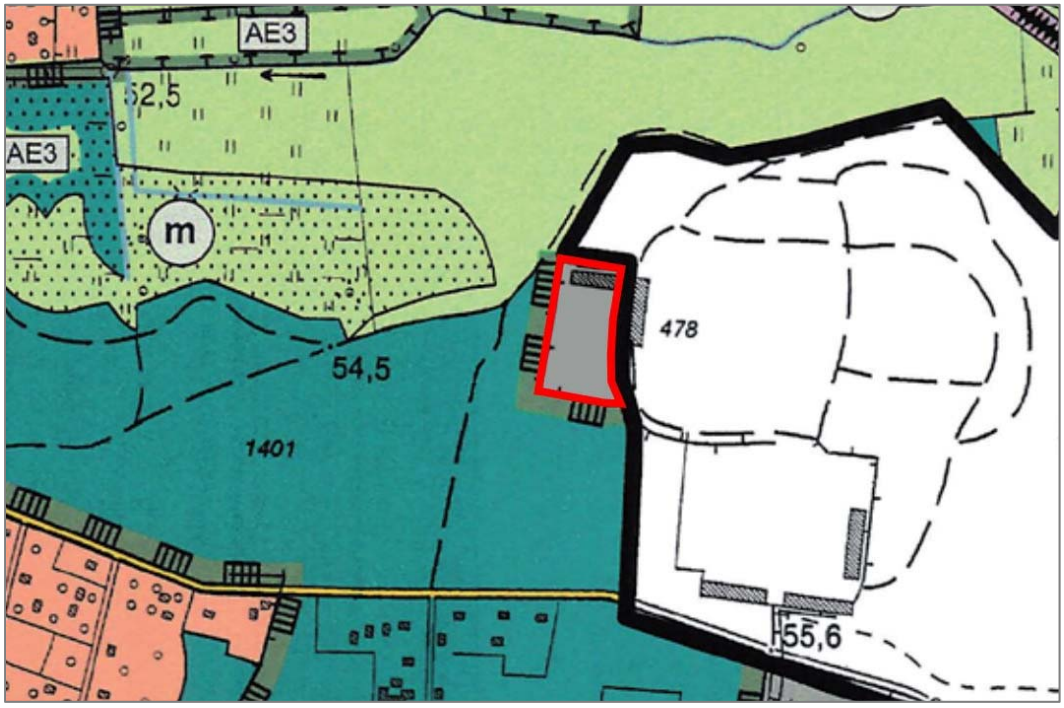
Abbildung 7: Rechtskräftiger FNP mit Geltungsbereich



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land; Bearbeitung: PFE

Die Änderungsfassung des FNP bildet das Planungsziel des Bebauungsplans GML 56 ab, den Geltungsbereich als Gewerbegebiet zu entwickeln. Aufgrund der generalisierten Darstellung des FNP werden die Waldflächen am Rand des Geltungsbereiches nicht in die Darstellung des FNP aufgenommen. Die ergänzend aufgenommene Randsignatur, die das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ darstellt, bleibt erhalten.

Abbildung 8: Geplante Änderung des FNP Zühlsdorf mit Änderungsbereich



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land; Bearbeitung: PFE

V. PLANINHALT

1. Nutzung der Baugrundstücke

1.1 Art der Nutzung

Der zentrale Bereich des Flurstücks 242 wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit soll die bereits gewerblich genutzte Fläche planungsrechtlich gesichert werden. Die Nutzung für alternative Energieerzeugung ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetrieb aller Art innerhalb des Gewerbegebietes zulässig. Darüber hinaus gilt § 14 Abs. 3 BauNVO, wonach die Erzeugung solarer Strahlungsenergie als Nebenanlage selbst dann zulässig ist, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

In den textlichen Festsetzungen Nummer 1 und 2 werden einzelne Nutzungen, die der angestrebten Gebietsentwicklung nicht entsprechen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Tankstellen, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind und Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Erschließung des Plangebietes über das südöstlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Wandlitz) kann das von Tankstellen und Vergnügungsstellen erzeugte Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen.

Textliche Festsetzung Nummer 1

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 2

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Mit der textlichen Festsetzung Nummer 3 werden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Mühlenbecker Land (vgl. III.5.1) entsprochen werden, das die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, ausschließt. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Sortimentsliste Mühlenbecker Land“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Textliche Festsetzung Nummer 3

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie

dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO festgesetzt. Dabei bilden die zulässige Grundfläche (gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO) und die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen über NHN (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO) die Bestimmungsgrundlage. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, um hinreichend Spielraum bei der architektonischen Ausgestaltung der baulichen Anlagen zu gewähren. Darüber hinaus sind beide Festsetzungen in Gewerbegebieten aufgrund der Gebäudestruktur (z. B. Hallenbauten) nicht sinnvoll. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe ist das Nutzungsmaß hinreichend bestimmt.

1.2.1 Zulässige Grundfläche

In Anlehnung an die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Insgesamt wird hierdurch eine Grundfläche von 6.068 m² im Gewerbegebiet ermöglicht.

1.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf 66 m über NHN festgesetzt und entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 10 m über Oberkante Gelände. Hierdurch wird gewährleistet, dass das von Waldflächen umgebene Gewerbegebiet nicht negativ auf das Landschaftsbild wirkt.

Einzelne technische Aufbauten mit einer geringen städtebaulichen Wirkung können gemäß textlicher Festsetzung Nummer 4 ausnahmsweise bis zu einer Höhe von drei Metern zugelassen werden. Schornsteine und Ablufteinrichtungen sind hiervon ausgenommen, da diese aus physikalischen Gründen und aufgrund gesetzlicher Bestimmungen teilweise höher sein müssen.

Textliche Festsetzung Nummer 4

Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu drei Meter zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen betrifft nicht Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO in Form eines raumgreifenden Baufensters zugunsten einer bestmöglichen Ausnutzung und großen Flexibilität innerhalb des Gewerbegebietes fest.

Im Westen, Osten und Süden werden die Baugrenzen, gemäß dem erforderlichen Mindestabstand entsprechend § 6 Abs. 5 brandenburgische Bauordnung (BbgBO), mit einem Abstand von drei Metern zur

Baugebietsgrenze festgesetzt. Da sich die Bestandsbauten über die nördliche Geltungsbereichsgrenze hinaus auf das Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf der Gemeinde Wandlitz erstreckt und somit der überwiegende Teil der nördlichen Bestandshalle und ein Teil des südlich daran angrenzenden Carports außerhalb des Geltungsbereiches liegt, muss das vorliegende Plangebiet im Gesamtzusammenhang mit dem genannten nordöstlich angrenzenden Flurstück 10 betrachtet werden. Dementsprechend wird die nördliche Baugrenze entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um eine Grundstücksübergreifende Bebauung zu ermöglichen.

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit wird erreicht, dass von den umgebenden sensiblen Naturräumen ein schützender Abstand eingehalten wird. Da das Baufenster sehr raumgreifend ist, ist die Unterbringung der nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land problemlos möglich.

Textliche Festsetzung Nummer 5

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

1.3.2 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 Meter innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bei Einhaltung der Grenzabstände. Eine geschlossene Bauweise entspricht nicht dem Gebietscharakter, eine offene Bauweise würde keine in Gewerbegebieten üblichen Gebäude von über 50 m Länge erlauben und somit die gewerbliche Nutzung unnötig einschränken.

Textliche Festsetzung Nummer 6

Für das Gewerbegebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 BbgBO

2. Verkehrsflächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die die Erschließung des Gewerbegebietes in Richtung Zühlsdorfer Straße/Basdorfer Straße sichert. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 8,5 m, sodass auch größere Lkw und Lastzüge diese befahren können. Die Verkehrsfläche liegt in etwa in dem Bereich, in dem sich heute bereits die Erschließungsstraße befindet. Die Anbindung an die Zühlsdorfer Straße erfolgt aktuell über das östlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz OT Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf). Auf eine direkte Erschließungsstraße über das Flurstück 242 der Flur 005, Gemarkung Zühlsdorf an die Zühlsdorfer Straße/Basdorfer Straße wird aus wirtschaftlichen Erwägungen und aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft vorerst verzichtet. Das angrenzende Grundstück in Wandlitz ist im Eigentum derselben Eigentümerin. Dennoch soll hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden, um zukünftige Sicherheit für die Erschließung des Plangebietes zu haben.

Grundsätzlich wird geregelt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Die Eigentümerin kann dies unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen.

Textliche Festsetzung Nummer 7

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3. Grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzliches Planungsziel ist es, dass ausschließlich solche Flächen für die gewerbliche Nutzung festgesetzt werden, die bereits heute genutzt werden. Somit ergeben sich westlich, südlich und östlich an das Gewerbegebiet angrenzend Festsetzungen für Grün- und Waldflächen. Diese Festsetzungen orientieren sich an der real vorgefundenen Situation und nicht an der Darstellung des FNP, da der FNP von Zühlsdorf sowie der FNP von Wandlitz allseitig um das Grundstück Waldflächen zeigt.

Die heute bereits als Wald einzuordnenden Flächen werden als Waldflächen westlich und östlich des Gewerbegebietes festgesetzt. Die restlichen ungenutzten Flächen erhalten die Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt keine Satzung über die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor. Allerdings ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) das Niederschlagswasser zu versickern sofern es nicht zur Verunreinigung des Grundwassers kommt oder sonstige Belange entgegenstehen. Grundsätzlich ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser nicht in einen Kanal abzuleiten, sondern innerhalb des Geltungsbereichs zu behandeln. Aufgrund der möglichen 80 %igen Versiegelung der gewerblichen Fläche ist eine Rückhaltung und Speicherung auf den Dachflächen der Neubauten hierfür erforderlich.

Textliche Festsetzung Nummer 8

Im Gewerbegebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen der Neubauten extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Ans. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Mit den in der textlichen Festsetzung Nr. 9 bestimmten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen werden die Luftstoffimmissionen verringert und ein Ausgleich für den Verlust an Laubgehölzen im Bereich der Privaten Verkehrsfläche insbesondere für die Fauna hergestellt. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Weiterhin dient diese Festsetzung der ökologischen Aufwertung der Gewerbefläche und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild. Um eine hohe Qualität zu erreichen, wird die Berücksichtigung mit geeigneten standortgerechten Arten und Sorten festgelegt und eine Mindestanzahl pro Quadratmeter Fläche und Mindestqualitäten festgesetzt: für die Baumpflanzungen ein Stammumfang von 14/16 cm, für die Gehölze eine Mindesthöhe von 60-100 cm als sogenannte „Leichte Sträucher“, d.h. einmal verpflanzte Sträucher mit mindestens 2 Trieben, ohne Ballen.

Textliche Festsetzung Nummer 9

Die Privaten Grünflächen sind mit frei wachsenden standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Je 10 m² Gehölzfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 und je angefangene 100 m² Gehölzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Gewerbegebiet	7.585 m²
Private Verkehrsfläche	465 m²
Waldfläche	3.940 m²
Private Grünfläche	2.100 m²
Gesamt	**14.090 m²**

Alle Werte sind gerundet.

VI. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Der Umweltbericht wird für den „Angebots-Bebauungsplan“ nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird der Umfang und die Tiefe des Umweltberichtes festgelegt. Weil es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, können die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase nur bedingt erfasst und beurteilt werden.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

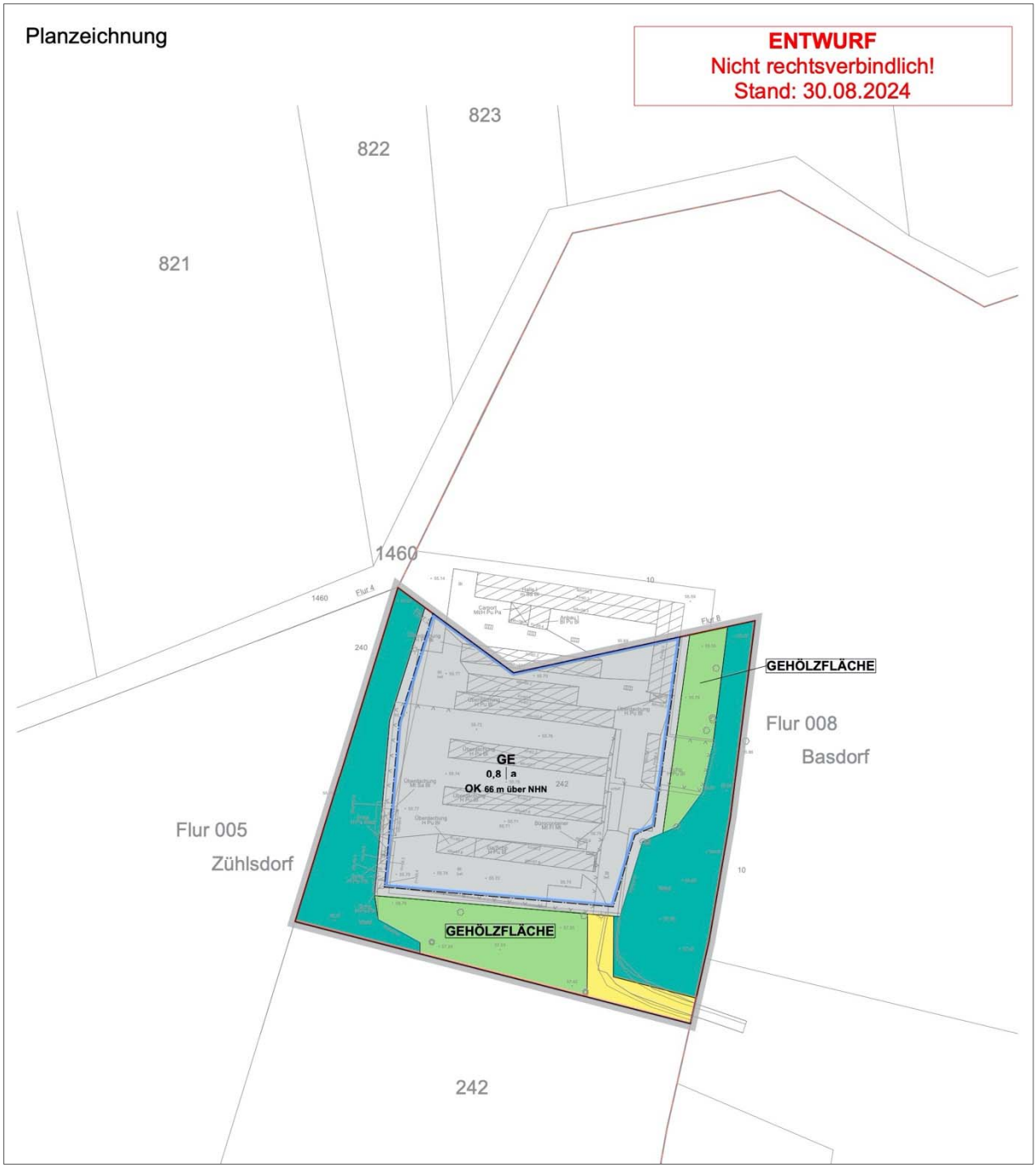
Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bereits gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung auf dem heute dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnenden Areal geschaffen werden. Aktuell befinden sich im Plangebiet bauliche Anlagen, vor allem bestehend aus Carportanlagen, die für die Installation von Photovoltaikanlagen vorbereitet sind. Durch die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Grundstückes soll das Potenzial des bereits großflächig versiegelten Geländes aktiviert und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Dafür soll die derzeit genutzte Fläche des Flurstücks 242 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Eine Aufweitung der bisher genutzten Flächen ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden.

Weitere Ziele der Planung sind die

- planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet,
- bauordnungsrechtliche Regulierung der baulichen Höhe der Anlagen,
- Definition der Zulässigkeit der Bauweise
- Sicherstellung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie
- die Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Abbildung 9: B-Plan (Entwurf, Stand August 2024)



Quelle: ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

3. Bedarf an Grund und Boden

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche (m^2)
Gewerbegebiet	7.585
Wald	3.940
Private Grünfläche (Zweckbestimmung Gehölzfläche)	2.100
Private Verkehrsfläche	465
Geltungsbereich	14.090

4. Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

4.1 Fachgesetze

4.1.1 Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt außerhalb europäischer oder nationaler Schutzgebiete.

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer Konversionsfläche die bereits erschlossenen ist berücksichtigt. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt werden, dass grünordnerische Festsetzungen zur dauerhaften und nachhaltigen Begrünung von Teilflächen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt im weiteren Verfahren nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets (Außenbereich).

4.1.2 Naturschutzrecht

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 25.09.2020 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu

entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.1.3 Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolge- dessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend.

4.1.4 Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

4.1.5 Wald im Sinne des §2 des Waldgesetzes Landes Brandenburg

Die vom Vorhaben betroffenen Bäume (Fällung und Rodung zur Ertüchtigung der Erschließung) können teilweise den Bestimmungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) unterliegen. Die Genehmigung zur Waldumwandlung bedarf gemäß § 8 LWaldG der vorherigen Genehmigung.

<u>Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans</u>

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter und vorbelasteter Flächen, welche bereits über einen längeren Zeitraum erheblich und nachhaltig anthropogen überformt wurden.

Es werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts). Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE).

Für das Plangebiet liegt bereits eine artenschutzfachliche Untersuchung für den Zeitraum Juni bis August 2023 vor. Das vermutete Vorkommen der streng geschützten Wald- oder Zauneidechse konnte

mit den Untersuchungen nicht bestätigt werden. Gleichfalls erfolgten Untersuchungen zum Vorkommen besonders und streng geschützter Europäischer Vogelarte sowie für die Gruppe der streng geschützten Fledermäuse.

4.1.6 Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“ sollen die Ziele des Bodenschutzes insofern umgesetzt werden, als im Rahmen der geplanten Bebauung ein sparsamer Umgang mit dem Boden auf einer Konversionsfläche sichergestellt wird.

4.1.7 Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 4. Dezember 2017 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Plangebiet stehen unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung.

4.1.8 Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird die Zielsetzungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes im weiteren Verfahren berücksichtigen. Aufgrund der Insellage ohne angrenzende schützenswerte Siedlungsnutzungen, werden lediglich die künftigen Lärmauswirkungen innerhalb des Plangebietes selbst Prüfgegenstand.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb einer geschlossenen Waldfläche und außerhalb von Luftleitbahnen sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich.

4.2 Übergeordnete Fachpläne und relevante Gesetze

4.2.1 Naturpark Barnim

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Barnim. Der Naturpark Barnim dient der Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Lander Berlin und Brandenburg. Der Naturpark leistet mit der Sicherung weiter Flachen als Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet einen erheblichen Beitrag zum länderübergreifenden Biotopschutz und ist als naturnaher Landschaftsraum oder historisch gewachsene Kulturlandschaft für die naturverträgliche Tourismusentwicklung besonders geeignet. Große fast unzerschnittene Waldgebiete, in denen die Kiefer dominiert, prägen auf den meist armen Sandböden das Landschaftsbild. In vielen Bereichen trifft man noch auf naturnahe und natürliche Wälder wie die Buchenwälder in der Barnimer Heide.

4.2.2 Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Zum Naturpark Barnim gehört das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“, das unmittelbar an den Planungsraum angrenzt. Der Planungsraum selbst ist (überwiegend) aus dem LSG ausgegliedert.

4.2.3 Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg

Für den Altkreis Oranienburg wurde 1996 ein Landschaftsrahmenplan (LRP) aufgestellt. Zühlsdorf gehört zum Teilraum Wandlitzer Seen- und Waldgebiet - Briesetal. Entwicklungsziele sind unter anderem die Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich und die Beibehaltung der dörflichen Strukturen in Summt und Zühlsdorf, die Umwandlung der vorhandenen Kiefernforsten in Kiefern-Traubeneichenwald, armen Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

4.2.4 Landschaftsplan Gemeinde Mühlenbecker Land

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt für den Ortsteil Zühlsdorf über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP Feststellungsfassung von 2002). Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Westlich und südlich (FNP Zühlsdorf) sowie auch nördlich und östlich (FNP Wandlitz) angrenzend sind Waldflächen dargestellt. Im FNP Zühlsdorf ist eine Randsignatur ergänzend aufgenommen, die das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ zeigt.

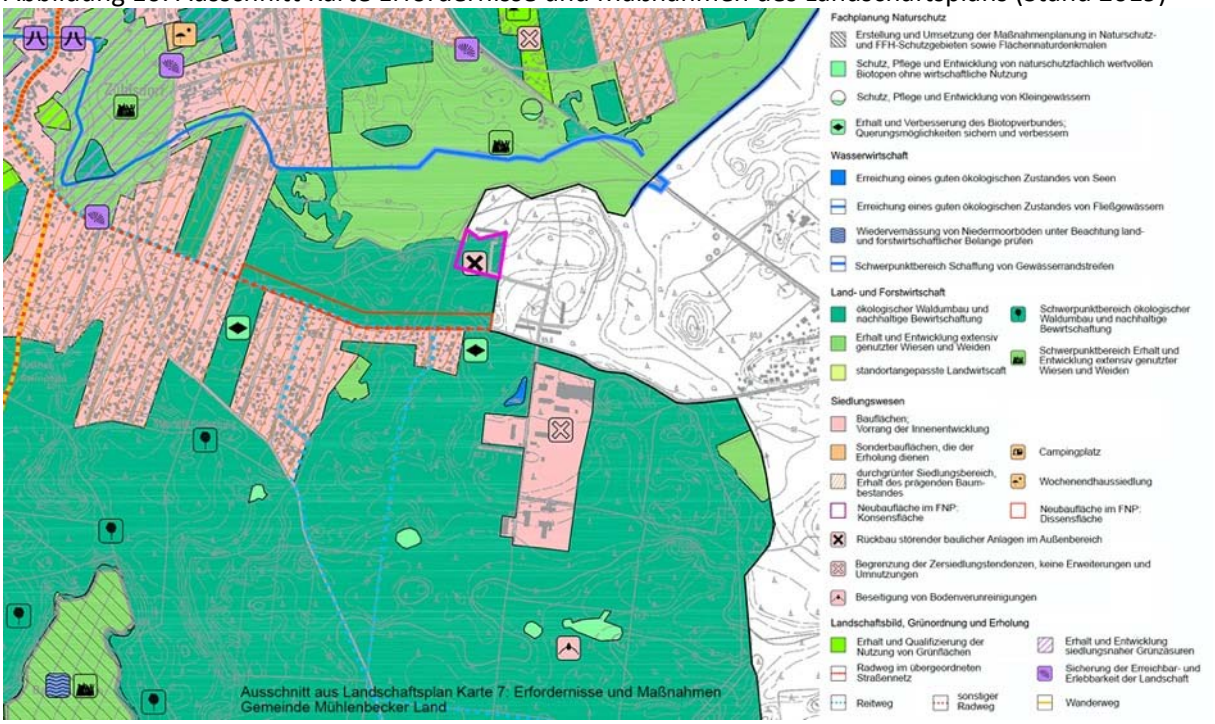
Parallel zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan (LP) für die Gemeinde Zühlsdorf erarbeitet. Für Zühlsdorf stehen als Entwicklungsziele die Sicherung und Verbesserung der Wasserverhältnisse der Niedermoore, Feuchtniederungen und Fließgewässer sowie die Förderung des landschaftsverträglichen Tourismus und die Verbesserung der Nutzbarkeit der Landschaft für die Erholung im Vordergrund. Die maßvolle Siedlungsentwicklung hat absoluten Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher unbebauter Bereiche. Die Bereiche außerhalb des LSG sind zu nutzen.

Die forstlichen Kiefernmonokulturen sind schrittweise zu naturnäheren Mischwaldbeständen umzugestalten.

Für die baulich genutzten Flächen im Plangebiet wird das Ziel eines Rückbaus störender baulicher Anlagen im Außenbereich formuliert (vgl. Abbildung 10: Erfordernisse und Maßnahmen).

Für die umliegenden Waldflächen wird ein ökologischer Waldumbau sowie eine nachhaltige Bewirtschaftung angestrebt.

Abbildung 10: Ausschnitt Karte Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsplans (Stand 2019)



Quelle: Landschaftsplan Gemeinde Mühlenbecker Land

5. Festlegung des Untersuchungsrahmens

5.1 Untersuchungsgegenstand und -umfang

Der Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des Bebauungsplans und die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen.

Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

5.2 Untersuchungsmethode

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann im weiteren Verfahren den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter.

Aus diesen werden dann Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach dem Regelwerk „Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (HVE, Stand 2009).

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans wurde durch jeweils eine Begehung im Sommer 2023 auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen im Land Brandenburg sowie verfügbaren Luftbildkarten eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

In den Monaten Juni bis August 2023 sowie im März 2024 wurde das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen weiterer „Carportstandorte mit Energienutzung“ faunistisch untersucht. Es liegt ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) des NLG Watermann von Mai 2024 vor.

6. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Um die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Umweltauswirkungen möglichst umfassend einschätzen zu können, ist zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustands erforderlich. Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter im Ausgangszustand beschrieben und bewertet.

6.1 Schutzgut Fläche

Die Fläche wurde um 1930 für die Bramo (Brandenburgischen Motorenwerke) erworben und in der Folge bebaut. Hier wurden Teile für Flugzeugmotoren produziert. Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Anlagen demontiert und nach Russland verbracht. Den Zustand der Demontage dokumentiert ein historisches Luftbild von 1953.

Abbildung 11: Luftbild 1953

Quelle: LBG Brandenburg

Danach nutzte das Ministerium für Staatssicherheit das Gelände zur Ausbildung ihres Nachrichtendienstnachwuchses. Nach 1990 ging das Gelände an die Deutsche Telekom. Darüber hinaus wurde die Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt, die von Behörden sichergestellt wurden.

Auch nach 1990 wurde das Plangebiet kontinuierlich genutzt. Eine Luftbildaufnahme datiert für den Zeitraum 1992 bis 1997, zeigt das Plangebiet mit einer hohen Anzahl an abgestellten Fahrzeugen und Bestandsgebäuden sowie dessen Erschließung über eine weitere Abstellfläche im Südosten.

Abbildung 12: Luftbild 1992-1997

Quelle: LBG Brandenburg

Die bestehende Gewerbefläche wird derzeit vielfältig gewerblich genutzt. Dabei hinterlassen die Flächen einen insgesamt eher ungeordneten Eindruck.

Abbildung 13: Luftbild 1992-1997

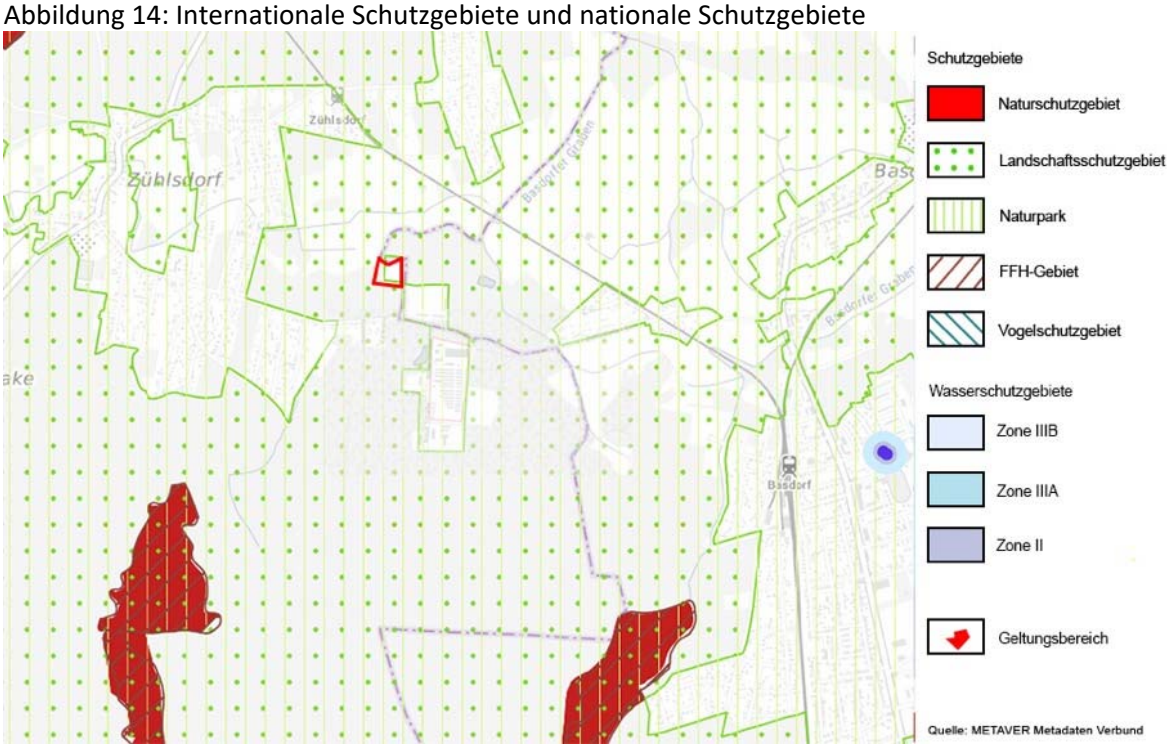
Quelle: LBG Brandenburg

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Fortführung der Nutzung als Carportanlage mit Photovoltaik auszugehen. Ein Rückbau bzw. Rückführung der Fläche aus der anthropogenen Nutzung (Siedlungsfläche) ist nicht zu erwarten.

6.2 Internationale und nationale Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet liegt im Naturpark „Barnim“. Das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ grenzt ringsherum an. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind jedoch nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23-28 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Abbildung 14: Internationale Schutzgebiete und nationale Schutzgebiete



Quelle: Geoportal Brandenburg

6.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Die bereits in Nutzung stehende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans GML Nr. 56 ist dem Biotoptyp Nr. 12312 „Gewerbefläche (in Betrieb) mit geringem Grünanteil zuzuordnen. Östlich und südlich grenzen Waldbiotoptypen (Nr. 082892 naturnahe Laubwälder und Laubmischwälder, überwiegend heimische Baumarten, frische und/oder reiche Standorte) an. Im Süden wurden ein lineares Laubgebüsch (Nr. 071021 flächiges Laubgebüsch, überwiegend heimische Arten) sowie eine Brachfläche mit Pionier- und Halbtrockenrasen weitgehend ohne Gehölzdeckung (Biotoptyp Nr. 032291) erfasst. Auch wenn diese Brache Zeigerarten von Trockenrasen aufweist, wie z.B. Königskerze, Nachkerze, Sandstrohblume und Hain-Salbei, überwiegen die sonstigen ruderalen Arten wie Rainfarn, Graukresse, Gemeiner Beifuss u.a. sowie auch Vorkommen von Landreitgras, sodass für diese Fläche kein Biotopschutz nach § 30 BNatSchG besteht.

Zusätzlich wurden unversiegelte (Biotoptyp 12651) und versiegelte Wege (Biotoptyp 12654) sowie eine Aufschüttung (Biotoptyp 12720) und einzelne sonstige Solitärbäume (Biotoptyp 075121) auskartiert.

Abbildung 15: Biotoptypen im Plangebiet

Quelle: eigene Darstellung

Die Bewertung der für den Naturschutz schutzwürdigen Bereiche erfolgt nach den folgenden Kriterien:

- Grad der menschlichen Beeinflussung des Biotoptyps (Nutzung)
- Strukturvielfalt und Schutzwürdigkeit (Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit und Gefährdung des Biotoptyps)
- Regenerierung und Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biotoptyps durch autochthone Besiedlung und Risiko/Ungewissheit der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen.

Geschützte Biotope wurden nicht festgestellt. In der folgenden Tabelle werden die erfassten Biotoptypen bewertet. Die Flächengrößen und Prozentangaben sind gerundet.

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet (und deren Bewertung)

Biotop-code	Biotoptyp	Flächen-größe	Ausprägung im UG	Biotopwert
12312	Industrie- und Gewerbegebiet in Betrieb mit geringem Grünanteil	7.035 m^2 (50%)	Gesamter Geltungsbereich bis auf die mit Laubbäumen bestockten Randbereiche	Ohne bis gering
08292	Naturnaher Laub-Nadel-Mischwald mit heim. Baumarten auf frischen Standorten	4.945 m^2 (35%)	Der Biotoptyp der naturnahen Laubwälder grenzt in unterdurchschnittlicher Ausprägung östlich und westlich an.	hoch
071021	flächiges Laubgebüsch, überwiegend heimische Arten	180 m^2 (1%)	Das Laubgebüsch stockt an der Südgrenze der gewerblich genutzten Fläche.	Gering bis mittel

071521	Sonstiger Solitärbaum, heimische Art	2 St.	Einzelbäume mittleren und jüngeren Alters auf der südlichen Ruderalbrache	mittel
032291	Pionier- und Halbtrockenrasen weitgehend ohne Gehölzdeckung	1.415 m^2 (10%)	Vorkommen von Trockenrasenzeigern; jedoch überwiegend mehrjährige Hochstauden und Gräser nährstoffreicher Standorte	Mittel bis hoch
12651	Unbefestigter Weg	35 m^2 (1%)	Versichteter Schotter oder Sand	Ohne bis gering
12654	befestigter Weg	290 m^2 (2%)	Beton oder -platten	Ohne bis gering
12720	Aufschüttung	190 m^2 (1%)	Überwiegend Schnittgut auf Schutt; ruderal überwachsen	gering

Im Plangebiet überwiegen die Biotoptypen ohne bzw. mit geringer Wertigkeit, da ca. 50% der Fläche versiegelt ist.

Mit 45% ist der Anteil an Biotoptypen mittlerer bis hoher Wertigkeit jedoch beachtlich und sollte in der künftigen Planung bzw. Nutzung berücksichtigt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzungen auszugehen. In den Randbereichen, die derzeit noch ruderale Gras- und Staudenfluren aufweisen, wird die Sukzession fortschreiten und sich mittel- bis langfristig ein Waldstadium aus unterschiedlichen Sukzessionsstufen entwickeln.

6.3.1 Wald

Mit Ausnahme der versiegelten, gewerblich genutzten Fläche sowie der Brache (ruderale Gras- und Staudenflur) im Süden des Plangebiets ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes im Land Brandenburg einzustufen.

Östlich grenzt die Abteilung 12I5I7I289I1401 mit Laub- und Nadelbäumen mit einem Baumalter von rund 80 Jahren an. Westlich stocken Laubbäume und Kiefern unterschiedlichen Alters in der Abteilung 12I8I7I289I2291. Der überwiegende Anteil ist ca. 100 Jahre alt.

Der südlich der Offenlandfläche angrenzende gleichfalls gemischte Baumbestand ist jüngeren Alters und wird nicht forstlich bewirtschaftet.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzungen als Carportanlage auszugehen. In den Randbereichen, die derzeit noch ruderale Gras- und Staudenfluren aufweisen, wird die Sukzession fortschreiten und sich mittel- bis langfristig ein Waldstadium aus unterschiedlichen Sukzessionsstufen entwickeln.

Abbildung 16: Ausschnitt Forsteinrichtungskarte mit eingetragenem Geltungsbereich des BP

Quelle: lfb.brandenburg

6.3.2 Fauna

Für das Plangebiet des BP GLM Nr. 56 wurde in den Monaten Juni bis August 2023 sowie Frühjahr 2024 eine faunistische Kartierung mit 9 Kartiergängen als Teil eines weit größeren Untersuchungsraums sowie ein Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan (vgl. Artenschutzfachbeitrag NLG Watermann, 1. Juni 2024) erstellt.

Abbildung 17: Übersicht der Teilflächen zur faunistischen Kartierung 2023/2024

Quelle: NLG Watermann

Die Untersuchung wurde auf die Artengruppen der Europäischen Brutvögel, Fledermäuse sowie Reptilien eingegrenzt.

Reptilien

Während der neun Begehungen wurde aus der Artengruppe der Reptilien lediglich ein Exemplar der Zauneidechse – außerhalb des Geltungsbereichs des GML Nr. 56 – gefunden. Innerhalb des Geltungsbereichs konnten keine Exemplare gesichtet werden, auch wenn die südlich gelegene Brache einen potenziellen sehr hochwertigen Lebensraum für die Reptilien darstellt.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs – an und um Carports bzw. Hallen – wurden zahlreiche Nachweise mit Hilfe von Fledermausdetektoren geführt. Insbesondere im südlichen Teil. Hier konnten mit Hilfe von Fledermausdetektoren 10 verschiedene Arten beobachtet werden.

Die Fledermäuse nutzen das Plangebiet sicher als Jagdrevier als auch als Lebensstätte – zumindest in den Sommermonaten.

Die nachfolgende Tabelle wurde dem Artenschutzfachbeitrag entnommen und bezieht sich auf das Gesamtuntersuchungsgebiet, welches über den Geltungsbereich des BP GML Nr. 56 hinaus geht.

Tabelle 4: Fledermäuse im Untersuchungsraum

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	RLD 16	FFH Anhang II / IV	Status um UG
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	§	3	IV	vereinzelt
Braunes Langohr	Plecotus auritus	§	3	IV	vereinzelt
Graues Langohr	Plecotus austriacus	§	1	IV	vereinzelt
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	§	V	IV	häufig
Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	§		IV	häufig
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	§	*	IV	vereinzelt
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	§	*	IV	vereinzelt
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	§	*	IV	vereinzelt
Zweifarbfledermaus	Vespertilio murinus	§		IV	vereinzelt
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	§	*	IV	häufig

Lebensraum Wald
Lebensraum Kulturlandschaft / Gebäude
Lebensraum gemischt
Quelle: NLG Watermann

Europäische Vogelarten

Zur Erfassung der Brutvogelarten wurden Begehungen auf dem Gelände innerhalb durchgeführt. Innerhalb der Gruppe der sogenannten „Allerweltsarten“ wurden neben den meist ansitzenden Indivi-

duen auch Brutnester des Hausrotschwanzes entdeckt. Insgesamt wurden 26 verschiedene Arten beobachtet, die teilweise auf dem Gelände brüten, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit zum Großteil in den angrenzenden Lebensräumen ihren Hauptlebensraum haben.

Die vorhandenen menschlich geschaffenen Strukturen (Palettenstapel, Holzhaufen, Autowracks, Hallen, Carports etc.) bieten gute Möglichkeiten für Halbhöhlenbrüter wie z.B. den Hausrotschwanz und die Bachstelze.

Die Liste der erfassten Arten im Artenschutzfachbeitrag gibt einen Überblick über die im Untersuchungsraum GML 56 beobachteten Arten und deren Schutzstatus sowie Status im UG. Von den 26 beobachteten Arten befinden sich 2 Arten als streng geschützt im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie: der Buntspecht und der Neuntöter. Weitere Arten befinden sich auf der Roten Liste Brandenburg: der Baumpieper, der Girlitz und die Rauchschwalbe.

Tabelle 5: Europäische Brutvögel im Untersuchungsraum Nord und Süd

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	RLD 16	RLBB 2019	Anhang I VSRL	Status im UG
Amsel	Turdus merula	§	*			Brutvogel
Bachstelze	Motacilla alba	§	*			Brutvogel
Baumpieper	Anthus trivialis	§	3	V		Brutvogel
Blaumeise	Cyanistes caeruleus	§	*			Brutvogel
Buchfink	Fringilla coelebs	§	*			Brutvogel
Buntspecht	Dendrocopos major	§	*		X	Brutvogel
Eichelhäher	Garrulus glandarius	§	*			Brutvogel
Fitis	Phylloscopus trochilus	§	*			Brutvogel
Girlitz	Serinus serinus	§	*	V		Brutvogel
Goldammer	Emberiza citrinella	§	V			Brutvogel
Grünspecht	Picus viridis	§§	*			Brutvogel
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	§	*			Brutvogel
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	§	V			Brutvogel
Haussperling	Passer domesticus	§	V			Brutvogel
Kohlmeise	Parus major	§	*			Brutvogel
Kolkrabe	Corvus corax	§	*			Überflug

Mauersegler	Apus apus	§	*			Brutvogel
Mönchsgras-mücke	Sylvia atricapilla	§	*			Brutvogel
Neuntöter	Lanius collurio	§	*	3	X	Brutvogel
Pirol	Oriolus oriolus	§	V			Brutvogel
Rauchschwal-be	Hirundo rustica	§	3	V		Jagdrevier
Ringeltaube	Columba palumbus	§	*			Brutvogel
Singdrossel	Turdus philomelos	§	*			Brutvogel
Waldlaub-sänger	Phylloscopus sibilatrix	§	*			Brutvogel
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	§	*			Brutvogel
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	§	*			Brutvogel

Quelle: NLG Watermann 1.6.2024

Hügelbauende Waldameisen

Im übergreifenden Untersuchungsgebiet befinden sich geschützte Ameisenvölker (vgl. Abbildung 18).

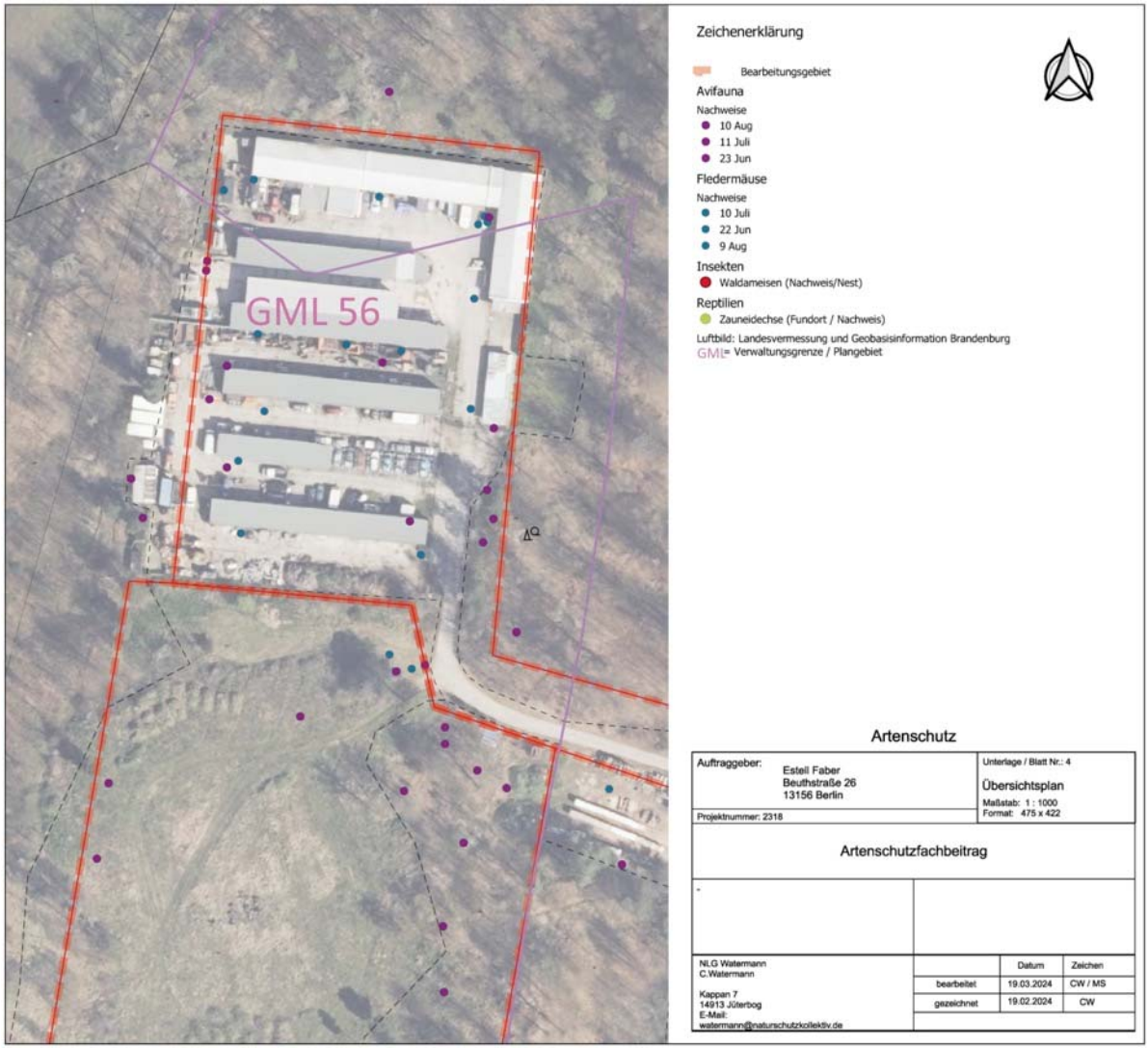
Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzung als Carportanlage auszugehen. In den Randbereichen, die derzeit noch ruderale Gras- und Staudenfluren aufweisen, wird die Sukzession fortschreiten und sich mittel- bis langfristig ein Waldstadium aus unterschiedlichen Sukzessionsstufen entwickeln. Damit verbunden ist Erhalt der bereits heute im Gebiet erfassten Arten an Europäischen Brutvögeln und an Fledermäusen. Eine positive Entwicklung für die Gruppe der Reptilien ist mit einer zunehmenden Verbuschung und Bewaldung nicht zu erwarten.

6.3.3 Biologische Vielfalt

Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und der relativ strukturarmen Waldflächen ist die biologische Vielfalt bezogen auf die Flora eher gering. Anders ist diese hingegen bezogen auf die der Fauna zu bewerten. Mit der ermittelten Anzahl von insgesamt 26 Vogelarten und 10 Fledermausarten ist die biologische Vielfalt für gewerblich in Betrieb stehende Flächen sehr hoch.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzung als Carportanlage auszugehen. In den Randbereichen, die derzeit noch ruderale Gras- und Staudenfluren aufweisen, wird die Sukzession fortschreiten und sich mittel- bis langfristig ein Waldstadium aus unterschiedlichen Sukzessionsstufen entwickeln. Damit verbunden ist Erhalt der bereits heute im Gebiet erfassten Arten an Europäischen Brutvögeln und an Fledermäusen. Eine positive Entwicklung für die Gruppe der Reptilien ist mit einer zunehmenden Verbuschung und Bewaldung nicht zu erwarten, da Offenlandstrukturen verloren gehen. Damit verbunden ist voraussichtlich, bei Nichtdurchführung der Planung, ein geringfügiger Rückgang an biologischer Vielfalt mit dem Einstellen von Wald als Klimaxstadium.

Abbildung 18: Faunistische Kartierung im Teilgebiet Nord



Quelle: NLG Watermann 1.6.2024

6.4 Schutzgut Boden

Die Oberflächengestalt ist im Planungsraum durch die Weichselkaltzeit, das Pommersche Stadium mit seinen Eisrandlagen geprägt (SCHOLZ, 1962). Mit dem Abtauen der Inlandeisgletscher entstanden von Süd nach Nord aufeinanderfolgende Urstromtäler, Sander mit kiesig sandigen Ablagerungen, Endmoränenhöhen und ebene kuppige Grundmoränen. Der Untersuchungsraum gehört zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte und zur Untereinheit Westbarnim. Der Westbarnim wird von flachwelligen Sanderflächen gebildet. Als natürliche Vegetation sind Buchen - Traubeneichenwälder und Kiefernmischwald zu nennen. Heute wird der großräumige Untersuchungsraum von weitläufigen Ackerflächen und verschiedenen Buchenwäldern und vor allem Kiefernforsten geprägt. Buche und Eiche sind in den Nadelholzforsten, in denen die Kiefer dominiert, die untergeordnete Baumart.

Bei den Böden handelt es sich um podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die bisherige gewerbliche Nutzung sind die Böden bereits stark überformt und vorbelastet.

Abbildung 19: Bodenarten

Quelle: Geoportal LBGR Brandenburg

Der Anteil an überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet ist hoch und liegt bei rund 52% der Gesamtfläche. Der Kernbereich des Plangebietes ist vollständig befestigt.

Abbildung 20: Versiegelung

Quelle: eigene Darstellung auf Luftbild brandenburgviewer

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzung als Carportanlage auszugehen. Der Versiegelungsanteil sowie der offene Boden in den Randbereichen bleibt im Status Quo erhalten.

6.5 Schutzgut Wasser

Der natürliche Grundwasserabstand liegt bei >5m bis 7,5 m unter Gelände. Aufgrund des hohen Flurabstands des Grundwassers gilt das ungedeckte Grundwasser im Plangebiet auch bei vorwiegend sandigen Substraten als geschützt und weist keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf. An nordöstlichen Plangebietsgrenze steht das Grundwasser mit einem Abstand von >3 bis 4m etwas höher an. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet und auch nicht unmittelbar angrenzend.

Abbildung 21: Oberflächengewässer / Grundwasserflurabstand

Quelle: apw.brandenburg

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzung als Carportanlage auszugehen. Der Versiegelungsanteil sowie der offene Boden in den Randbereichen bleiben im Status Quo erhalten. Es ist weiterhin von einer Verdunstung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen und den Carportanlagen sowie eine Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers auf den offenen Bodenflächen auszugehen.

6.6 Schutzgut Klima/Luft

Die mit Wald bestandenen Teilflächen im B-Plangebiet einschließlich der Offenlandfläche wirkt als bioklimatischer Ausgleichsraum für die unmittelbare Umgebung. Ruderale Brachen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, während die Gehölzflächen im Geltungsbereich zu den Frischluftentstehungsgebieten zählen. Sie bilden zusammen mit den angrenzenden Waldflächen einen Übergangsbereich mit klimatischer Ausgleichswirkung für die weiter entfernt liegenden Siedlungsflächen.

Die Kernfläche des Plangebietes stellt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bzw. des kaum vorhandenen Grünanteils eine klimatische Belastungsfläche dar.

Abbildung 22: Blick von Süden auf das Plangebiet

Quelle: Büro PFE

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzungen als Carportanlage auszugehen. In den Randbereichen, die derzeit noch ruderale Gras- und Staudenfluren aufweisen, wird die Sukzession fortschreiten und sich mittel- bis langfristig ein Waldstadium aus unterschiedlichen Sukzessionsstufen entwickeln. Der Erschließung sowie die Carports bleiben als das Kleinklima negativ beeinträchtigende versiegelten Flächen erhalten, während sich das Biovolumen erhöht und damit positiv das Standortklima beeinflusst.

6.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch die offenen und teils geschlossenen Carportanlagen. Der umgebende Wald stellt eine Eingrünung für diese gewerblich genutzte Fläche in Insellage dar.

Nach den Kriterien der Vielfalt, der Eigenart und Natürlichkeit weisen die umgebenden Waldflächen in unterschiedlichen Ausprägungen sowie die mit ruderalen Pionierstauden bewachsene Brache im Süden eine mittlere Wertigkeit für das Landschaftsbild auf.

Die Carportanlage einschließlich der Hallen hingegen stellt einen (wenn auch historisch begründeten) Landschaftsbildschaden innerhalb der naturnahen Waldfläche dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzungen als Carportanlage auszugehen. In den Randbereichen, die derzeit noch ruderale Gras- und Staudenfluren aufweisen, wird die Sukzession fortschreiten und sich mittel- bis langfristig ein Waldstadium aus unterschiedlichen Sukzessionsstufen entwickeln, so dass die Carportanlage vollständig von Wald umgeben und eingerünt sein wird.

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der umliegenden Nachbarschaft befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

Derzeit befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Eintragungsverfahren für das Bodendenkmal Nr. 70640. Es handelt sich um das Areal des 1936 errichteten, 1944 durch die US Air Force zerbombten und von April 1945 bis 1948 durch die Rote Armee demontierten, sogenannten „Waldwerks“ der Brandenburgischen Motorenwerk GmbH, das ab 1939 als Zwangsarbeiterlager diente.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzungen als Carportanlage und einer fortschreitenden Ruderalisierung in den unversiegelten Randbereichen auszugehen.

6.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 beträgt der Schutzanspruch im Plangebiet 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) nachts für Verkehrsgeräusche. In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV unterliegen. Weitergehende Angaben zu den Belangen des Störfalls sind somit nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen eingehalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzungen als Carportanlage auszugehen, mit der eine (vergleichsweise) extensive Nutzung einhergeht. Entsprechend sind bei Nichtdurchführung der Planung dem Ist-Zustand vergleichbare Immissionen zu erwarten.

7. Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Tabelle 6: Wechselwirkungen

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung werden alle Schutzgüter betroffen sein. Wechselwirkungen, die aus den Beeinträchtigungen kumulativ hervorgehen, sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzungen als Carportanlage auszugehen, mit der eine (vergleichsweise) extensive Nutzung einhergeht und damit die Schutzgüter mit der Ausnahme des Schutzguts Boden (Versiegelung) gleichermaßen wenig beeinträchtigt.

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet sowie zwei privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche und zwei Flächen für Wald.

8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Wie bereits in der Bestandserhebung und -bewertung dargestellt, ist das Plangebiet überwiegend versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind durch Wald geprägt. Es handelt sich um einen gewerblich genutzten Standort, dessen anthropogene Nutzung bis in die 1930er Jahre zurückgeht. Das Plangebiet zählt aktuell zum Außenbereich nach § 35 BauGB und wird somit planerisch als Siedlungsfläche neu in Anspruch genommen.

Mit der vorliegenden Planung ist faktisch jedoch keine Inanspruchnahme von unbebauter Außenbereichsfläche für Siedlungszwecke vorgesehen. Vielmehr soll die Nutzungsintensität auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen erhöht werden. Anstelle von Carports und Hallen in Leichtbauweise wird ein großzügiges Baufenster über die in Nutzung stehende Fläche gelegt, innerhalb dessen gewerbliche Nutzungen, jedoch keine Tankstellen, keine Vergnügungsstätten und keine Einzelhandelsbetriebe die Güter an den Endverbraucher verkaufen, möglich sein werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche bestehen somit in einer intensiveren Nutzung der bereits bestehenden Siedlungsfläche, welche angesichts der Bedeutung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden positiv zu bewerten ist.

Aufgrund von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen während der Bauzeit kann es zu einem <u>baubedingten</u> temporären Flächenverbrauch, der über die anlagenbedingten Auswirkungen hinaus geht, kommen Dieser wird sich insbesondere auf spätere private Grünflächen beziehen. Eine temporäre (baubedingte) Umnutzung von Wald in eine andere Nutzungsart ist angesichts der zu erwartenden Nutzungsintensivierung nicht zu erkennen.

<u>Anlagebedingte</u> und <u>betriebsbedingte Auswirkungen</u> auf das Schutzgut Fläche sind angesichts der geplanten Nutzungsintensivierung nicht zu erkennen. Vielmehr kommt es zu einer Rücknahme von Lagernutzung im Bereich der geplanten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche.

Abbildung 23: Überlagerung Bebauungsplan auf Luftbild

Quelle: eigene Darstellung auf Luftbild brandenburgviewer

8.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Vorhaben geht eine Versiegelung von Boden auf einer anthropogen, durch die intensive gewerbliche Nutzung veränderten Fläche einher. Damit ist die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion deutlich verringert. Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils innerhalb der Gewerbefläche von rund 6.690 m^2 ist dieses Schutzgut bereits hoch belastet. Die Festsetzung einer Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,8 erreicht eine zulässige Versiegelung von rund 6.520 m^2. Damit werden bei Neubebauung Flächen zu entsiegeln sein. Diese befinden sich in den sensiblen Randbereichen, außerhalb der überbaubaren Flächen sowie teilweise (in Form von verdichtetem Boden durch Lagerflächen) in der östlichen privaten Grünfläche.

Baubedingt sind auch über die eigentlichen Versiegelungen hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Baustelleneinrichtung sowie die zu erwartenden Lager- und Bewegungsflächen fast das vollständige Grundstück betreffen werden. Gleiches gilt für den zu erwartenden Ausbau der privaten Verkehrsfläche. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär (ca. 6 Monate) und werden mit der Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der zu begrünenden Freiflächen anteilig kompensiert.

Die geplante Bebauung mit Gewerbehallen führt anlagebedingt zu keiner Neuversiegelung. Innerhalb der Gewerbefläche ist eine Gesamtversiegelung von 80% (ca. 6.070 m^2) zulässig. Aktuell beträgt die Versiegelung auf dieser Fläche 6.450. Darüber hinaus ist mit zusätzlicher Versiegelung durch den Ausbau der privaten Verkehrsfläche zu rechnen. Diese bislang überwiegend unbefestigte Verbindung zu dem südlich gelegenen Gewerbegrundstück kann auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 56 auf einer Fläche von rund 450 m^2 versiegelt werden, was gegenüber der Bestandssituation (ca. 170 m^2 versiegelte Fläche) einer zusätzlichen Versiegelung von 280 m^2 entspricht.

Die Versiegelung wird innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken sollen. Einschließlich dem Erhalt der Vegetation in den Randbereichen, bzw. im Anschluss an die Waldfläche durch anzulegende Gehölzflächen werden die nicht versiegelten Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes mit Rasen, Wiese sowie Bäumen und Sträuchern neu angelegt. Die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion von verbleibenden offenen Bodenflächen in einem Umfang von mindestens 20% der Plangebietsfläche, werden durch die dauerhafte Begrünung gegenüber dem Ist-Zustand gefördert. Insbesondere bei Trockenheit sowie Starkregenereignissen im Rahmen des Klimawandels wird sich die dauerhafte Begrünung des Bodens sowie die anteilige Dachbegrünung positiv auswirken.

Betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auf Grundlage einer Angebotsbebauungsplanung nicht zu prognostizieren. Mögliche betriebsbedingte Stoffeinträge aus gewerblichen Nutzungen auf das Schutzgut Boden sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und technisch abzuwenden.

Insgesamt kommt es durch die zu erwartenden planbedingten Auswirkungen des BP 56 zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

8.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bau- und anlagebedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Mit der Bestätigung der gewerblichen Nutzung durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Veränderungen bezogen auf das Schutzgut Wasser (hier Wasserhaushalt) zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann bei der erwarteten gleichbleibenden bis geringfügig geringeren Flächenversiegelung weiterhin innerhalb des Plangebietes versickern. Durch die Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung wird Niederschlagswasser im Vergleich zum Ist-Zustand rückgehalten und gedrosselt in die Oberflächenversickerung gegeben.

Betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (hier Wasserhaushalt bzw. Grundwasser) sind auf Grundlage einer Angebotsbebauungsplanung nicht zu prognostizieren. Mögliche betriebsbedingte Stoffeinträge aus gewerblichen Nutzungen auf das Schutzgut Wasser werden auf die Ebene der Baugenehmigung abgeschichtet.

Zusammengefasst kommt es durch die absehbaren planbedingten Auswirkungen des B-Plans 56 zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

8.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen lassen aufgrund der Angebotsbebauungsplanung keine erheblichen lufthygienischen Belastungen erwarten. Während der Bauphase der Freizeitanlagen kann es temporär zu Staubbelastungen kommen. Diese können z.B. durch Beregnung der Bauflächen vermieden werden.

Baum- und Strauchpflanzungen haben pauschal positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, da sie einen gewissen Filter für Stäube darstellen.

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt aufgrund der nicht ansteigenden Versiegelung sowie der festgesetzten zusätzlichen Anpflanzungen von flächenhaften Gehölzen mit keinen negativen Effekten auf das Standortklima zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar. Diese sind auf der Baugenehmigungsebene zu prüfen.

8.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Bau- und anlagebedingt kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an vorhandener Vegetation, da die geplanten Nutzungen sich auf die bereits in Nutzung stehenden Flächen beziehen, und nicht auf die dauerhaft mit Pflanzen besiedelten Flächen. Lediglich im Bereich der privaten Verkehrsfläche kann es zu Vegetationsverlusten durch die zu erwartende Ausweitung (Ausbau) kommen. Diese Verluste können durch das Anpflanzen von Gehölzen in den privaten Grünflächen ausgeglichen werden. Während die östliche Gehölzfläche im Sinne eines gestuften Waldsaums entwickelt werden sollte, sollte die südliche private Grünfläche mit Gehölzgruppen heimischer Arten gestaltet und dauerhaft erhalten werden.

Der mit der geplanten Bepflanzung einhergehende Verlust an ruderaler Gras- und Staudenflur in der südlichen privaten Grünfläche kann mit der vorgesehenen extensiven Dachbegrünung kompensiert werden.

Betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Mit der künftigen Nutzungsintensivierung ist vielmehr ein Mehr an Vegetation zu erwarten, da mit der Umsetzung der Planung flächige Strauchpflanzungen sowie Dachbegrünungen vorgesehen sind.

8.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität in Verbindung mit dem Abriss vorhandener Gebäude (Carports) sind zuvorderst Auswirkungen auf die vorhandene Tierwelt zu erwarten. Die aktuellen baulichen Strukturen sowie die vergleichsweise extensive Nutzung als Lager unterschiedlichster Art begünstigen Quartiere für Fledermäuse gleichermaßen wie Gebäude brütender Vogelarten. Bei Abriss von Gebäuden sind daher Ersatzniststätten bzw. Fledermauskästen in einer gutachterlich noch näher zu bestimmenden Anzahl an angrenzenden Bäumen sowie künftigen Gebäuden vorzusehen. Für die betroffenen Arten liegen Maßnahmeblätter als Teil des Artenschutzfachbeitrags vor, die bei Umsetzung der Planung Vermeidung und (wenn erforderlich) vorgezogenen Ausgleich vorsehen, damit es zu keinen Verstößen gegen die Gebote des § 44 BNatSchG kommen kann.

Hierzu zählen insbesondere:

- Ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelung für Gebäude (Arbeiten von Oktober bis Mitte Februar möglich)
- Ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelung für Vegetation (keine Roduns- und Gehölzarbeiten von 1.3. bis 30.9. jeden Jahres)
- Herstellung und Anbringung von Nisthöhlen und Nistkästen (CEF-Maßnahmen)
- Ausgleich von Habitatverlust und Nahrungsraumverlust durch die Neuanlage von Grünflächen und Dachbegrünung

Aufgrund des bereits hohen Anteils an versiegelter Fläche sowie der bestehenden anthropogenen Störungen bestehen gutachterseits bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen keine Bedenken einer Nutzungsintensivierung der gewerblich genutzten Flächen (vgl. AFB, NLG Watermann, 1.6.2024).

8.7 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt unter der Maßgabe des Ersatzes der Ruderalvegetation in Form von Gras- und Staudenfluren als extensive Dachbegrünung sowie aufgrund der zu erwartenden flächenhaften Strauchpflanzungen der damit verbundenen Erhöhung der biologischen Vielfalt auf der Fläche mit positiven Effekten zu rechnen. Auch für die ortsansässige Fauna ist mit keinem Rückgang der Vielfalt infolge der Planung zu rechnen.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Mit den geplanten Nutzungen ist zwar ein temporärer Verlust an Lebensraum (hier Carportanlagen) und Nahrungsraum (hier Ruderalflächen) verbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die künftige Vegetationsdecke im Plangebiet den Verlust mehr als ausgleicht, so dass es keinen Verlust an biologischer Vielfalt in der Fauna geben wird.

8.8 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die planungsrechtlich zulässige Gewerbenutzung als Intensivierung auf einer bereits genutzten Fläche wird sich auf die Gesundheit und die Erholungsvorsorge der Anwohner in einem vergleichsweise gut mit Naherholungs(wald)flächen ausgestatteten Gemeinde nicht negativ auswirken.

Für die Bewertung der Schallimmissionen auf die weiter entfernt liegenden Allgemeinen Wohngebiete an der Basdorfer Straße wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange seitens des Landesamtes für Umwelt die Auswirkungen überschlägig mit folgendem Ergebnis geprüft: „Eine eigene überschlägige Berechnung der vom Gewerbegebiet ausgehenden möglichen Emissionen führte zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen. Somit kann dem Vorentwurf des Bebauungsplans aus Sicht der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes nach derzeitigem Kenntnisstand zugestimmt werden.“ (vgl. Stellungnahme vom 17.05.2024).

Fazit: „Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen eingehalten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sollen im weiteren Verfahren näher betrachtet und ergänzt werden. Somit kann dem Vorentwurf des Bebauungsplans aus Sicht der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind einfallbezogen ggf. gutachterliche Untersuchungen erforderlich.“ (vgl. Stellungnahme vom 17.05.2024).

Bau- oder anlagebedingte Auswirkungen negativer Natur sind nicht absehbar. Betriebsbedingte Auswirkungen durch Immissionen auf den Menschen und seine Gesundheit werden auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren abgeschichtet.

8.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeit befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Eintragungsverfahren für das Bodendenkmal Nr. 70640. Es handelt sich um das Areal des 1936 errichteten, 1944 durch die US Air Force zerbombten und von April 1945 bis 1948 durch die Rote Armee demontierten, sogenannten „Waldwerks“ der Brandenburgischen Motorenwerk GmbH, das ab 1939 als Zwangsarbeiterlager diente.

Negative bau-, anlagen- und betriebsbedingter Auswirkungen hierzu können bei Abriss oder Eingriffen in den Boden jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden, da die Anlagen des sogenannten „Wald-

werks“ der Brandenburgischen Motorenwerk GmbH bereits nach dem 2. Weltkrieg demontiert wurden. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren kann es auf Grundlage eines (bis dahin) eingetragenen Bodendenkmals jedoch zu denkmalrechtlichen Auflagen kommen.

9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation z.B. führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da mit der Planung keine erheblichen Neuversiegelungen oder Vegetationsverluste einhergehen. Auch eine Nutzungsintensivierung bewirkt auf Grundlage der Informationen des Angebotsbebauungsplans keine erheblichen oder nachhaltigen Wechselwirkungen.

10. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Möglichkeit der Vermeidung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die vorgesehene Gewerbenutzung sind die Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. eine effiziente Nutzung von Energie durch eigenständige Gesetze und Verordnungen geregelt.

12. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

13. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese, erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und diese zu Grenzwertüberschreitungen führen.

14. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets können auf Grundlage des Angebotsbebauungsplans keine erheblichen schädlichen Stoff- und Lärmemissionen prognostiziert werden. Die Möglichkeit der Vermeidung und Minderung z.B. von verkehrsbedingten Emissionen während der Bauzeit muss, in der Ausführungsplanung sichergestellt werden.

15. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans für ein Gewerbegebiet können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

16. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

17. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zwei weitere gewerblich genutzte Flächen mit Solar-Carportanlagen im Bestand. Da es sich bei der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Bestätigung der bereits bereits ausgeübten (Gewerbe)Nutzungen auf den insgesamt drei Standorten an der Basdorfer Straße handelt, die keine zusätzlichen Verkehre oder Versiegelungen bewirken, ergeben sich keine Summationseffekte über die bestehenden Auswirkungen hinaus.

18. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art der geplanten Nutzung auf bestehender gewerblicher Nutzung mit umgebenden privaten Grünflächen und Wald außerhalb von klimatischen Belastungsbereichen, sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

19. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Gewerbe, private Grünfläche, Wald) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die Prüfung betriebsbedingter Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe werden auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren abgeschichtet.

20. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Erfassung der Brutvogelarten wurden Begehungen auf dem Gelände innerhalb der frühen Morgenstunden, bis zum Mittag durchgeführt. Innerhalb der Gruppe der so genannten „Allerweltsarten” wurden neben den meist ansitzenden Individuen auch Brutnester des Hausrotschwanzes entdeckt. Insgesamt wurden 26 verschiedene Arten beobachtet, die teilweise auf dem Gelände brüten, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit, zum Großteil in den angrenzenden Lebensräumen ihren Hauptlebensraum haben. Die vorhanden menschlich geschaffenen Strukturen (Paletten Stapel, Holzhaufen, Autowracks, etc.) bieten gute Möglichkeiten für Halbhöhlenbrüter wie z.B. den Hausrotschwanz und Bachstelze.

Von den 26 verschiedenen Arten gelten 20 Arten als ungefährdet, wobei der darunter fallende Buntspecht sowie der Neuntöter nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie streng geschützt sind. Zwei der erfassten Brutvogelarten (Girlitz, Neuntöter) zahlen zu den in Brandenburg gefährdeten Arten. Drei Arten (Baumpieper, Girlitz, Rauschwalbe) stehen in Brandenburg auf der Vorwarnliste, wobei die Rauchschwalbe das Plangebiet lediglich als Jagdrevier nutzt.

Fledermäuse wurden über das gesamte Gebiet verteilt beobachtet. Hier konnten mit Hilfe von Fledermausdetektoren 10 verschiedene Arten beobachtet werden. Hier ist mit Sicherheit festzustellen, dass die Fledermäuse das Gelände sowohl als Jagdrevier, als auch Lebensstätte nutzen. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der EU-Richtlinie streng geschützt. Während der Große und der Kleine Abendsegler sowie die Zwergfledermaus häufig anzutreffen sind, kommen die übrigen Arten (Breitflügelfledermaus, Braunes und Graues Langohr, Mücken-, Fransen- und Rauhautfledermaus) nur vereinzelt vor.

Durch den B-Plan bedingte Totalverluste der vorhandenen Gebäudestrukturen bedürfen im Fall von Abriss einer erneuten, tiefergehenden Untersuchung, um den Umfang an CEF-Maßnahmen zu evaluieren.

Reptilien konnten innerhalb der Plangebietsfläche nicht nachgewiesen werden.

Für den Fall der Umnutzung des Plangebiets und einem damit verbundenen Abriss von Gebäuden werden die Maßnahmen M1 bis M7[5] vorgesehen, um die Verbotstatbestände in Bezug auf die Europäischen Brutvogelarten und die nachgewiesenen Fledermäuse zu vermeiden.

- M1: Ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelung (Gebäude): Arbeiten von Oktober bis Mitte Februar möglich.
- M2: Ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelung (Vegetationsstrukturen): Keine Rodungs- und Gehölzarbeiten vom 01.03 bis 30.09.

[5] Die Maßnahmen M3 und M6 im Artenschutzfachbeitrag beziehen sich auf den Bebauungsplan GML 2 und werden daher hier nicht aufgenommen.

- M4: Ersatzquartiere für Gebäudebrüter, pro Gebäudeabriss 4 Halbhöhlenkästen und 1 Fledermausquartier
- M5: Ersatzquartiere für Gebäudebrüter, pro Gebäude 4 Halbhöhlenkästen
- M7: Ersatz für Habitatverlust (Baum & Gebüschbrüter)
  Schaffung von strukturreichen Gehölz- und Vegetationsstreifen auf Pflanzflächen und in Randbereichen

Der Umsetzung der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Gebote bzw. Verbote entgegen. Für das Plangebiet liegen zwei Maßnahmeblätter als Anlage zum Artenschutzfachbeitrag vor, die in eine vertragliche Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen übernommen werden können.

21. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

21.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt: Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer anthropogen genutzten, bebauten gewerblichen Nutzfläche am Siedlungsrand.

Weiterhin müssen die wertvollen Vegetationsstrukturen in den Randbereichen (z.B. Wald, Ruderalvegetation) erhalten werden. Hierzu werden keine zeichnerischen Bindungen zum flächigen Erhalt im Bebauungsplan vorgesehen, da die Waldflächen festgesetzt werden.

21.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die qualitativ hochwertige Begrünung (heimische Arten) werden positive (erhaltende) Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz erzielt. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung positive klimatische Aspekte entstehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Gehölzpflanzungen ebenfalls vermieden werden.

Folgende Pflanzmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern als freiwachsende Hecke oder Waldsaum innerhalb der Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzflächen.

Begrünung von Dachflächen zu 50%.

22. Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Mit dem Bebauungsplan GML Nr. 56 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen könnten (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

22.1 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist beachtlich, welche zusätzlichen planbedingten Eingriffe gegenüber dem geltenden Baurecht zugelassen werden. Die zusätzlich aufgesattelten Eingriffe sind zu kompensieren.

22.2 Planungsrechtliche Einschätzung

Die untersuchte Fläche ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu bewerten, wird jedoch bereits gewerblich genutzt.

22.3 Eingriffsbilanzierung

Aus der Planung geht ausgehend von der Bestandssituation kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft hervor. Bereits im Ist-Zustand ist das Plangebiet zu rund 48% versiegelt, 52,5% des Plangebiets sind offen und bewachsen. Auch nach Umsetzung der Planung werden ca. 53,8% der Plangebietsfläche offenen Boden haben, der zu begrünen ist. Dazu zählen die 20% zu begrünende Gewerbegebietsfläche sowie die Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche und die beiden festgesetzten Waldflächen.

	Bestand		Planung	
Gebäude, Carport, Container etc.	1.900 m^2	13,5%	6.068 m^2	43%
Erschließung, Straße	4.785 m^2	34%	447 m^2	3%
offen	7.400 m^2	52,5%	7.572 m^2	53,8%

22.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Verlustes an wird die Entwicklung von zwei Gehölzflächen innerhalb privater Grünflächen in einem Umfang von 1.434 m^2 festgesetzt. Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Umfang von 1.572 m^2 offen zu halten und zu begrünen (vgl. Bauordnung des Landes Brandenburg).

Darüber hinaus werden 50% der Dachflächen als Ausgleich für den Verlust an ruderalen Gras- und Staudenfluren extensiv begrünt.

22.5 Ausgleichsentscheidung

Aufgrund der planungsrechtlichen Einschätzung nach § 35 BauGB handelt es sich bei der Anlage einer Gewerbefläche im Außenbereich um einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz.

Mit der Neubegrünung von rund 3.000 m^2 mit heimischen Sträuchern wird die Neuversiegelung sowie der Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Bereich der Straßenerweiterung weitestgehend kompensiert.

Eine zusätzliche Versiegelung und damit ein Eingriff im Sinne des Baugesetzbuchs findet aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung und Bebauung nicht statt.

Die für den Eingriff erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Flächeneigentümer durchgeführt und gesichert.

23. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Gemeinde Mühlenbecker Land ist es, die Wettbewerbsfähigkeit durch die Ausweisung weiterer gewerblicher Flächen zu stärken. Die Nachverdichtung und Nachnutzung von bestehenden Siedlungsgebieten entspricht den raumordnerischer Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Aufgrund des bereits heute hohen Versiegelungsgrades ist eine optimale Ausnutzung des gewerblichen Standortes gegenüber der Inanspruchnahme naturnaher Flächen im Außenbereich folgerichtig. Die Diskussion anderer Standorte ist somit stadt- und umweltplanerisch nicht sinnvoll.

24. Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans für eine gewerbliche Nutzung auf bereits fast vollständig versiegelter Fläche sowie den festgesetzten Privaten Grünflächen und Waldflächen sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

25. Zusätzliche Angaben

25.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenkartierung Brandenburg Stand 2007. Für die Fauna wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Weiterhin wurden die Informationen des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS BB) genutzt.

Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Bestandes

25.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

26. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbefläche auf einem historisch genutzten Gewerbestandort im Außenbereich geschaffen.

Bestand

Es handelt sich um eine gewerbliche Nutzfläche am Siedlungsrand von Zühlsdorf, die sich im Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen mit Carports und darauf installierten Solaranlagen befindet. Über die bereits versiegelten und bebauten Flächen weist das Grundstück unversiegelte, begrünte Flächen auf die sich aus Wald sowie ruderalen Brachestadien zusammensetzen.

Aktuell ist die Fläche von nachrangiger Bedeutung für die abiotischen und biotischen Schutzgüter. Für das Orts- und Landschaftsbild ist das Plangebiet sowie die damit im Zusammenhang stehende weiter südlich an die Basdorfer Straße angrenzende Gewerbefläche im Amtsbereich von Waldlitz umgeben von größeren Waldflächen ein Frendkörper, der bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts begründet wurde.

Umweltprüfung

Die planungsrechtliche Bestätigung einer bereits versiegelten und gewerblich genutzten Grundstücksfläche durch eine ausgewiesene Gewerbefläche mit umgebenden Privaten Grünflächen und Wald ist aufgrund der bestehenden Bebauung und einem künftig hohen Anteil an zusätzliche Gehölzflächen und der anteiligen Begrünung von Dachflächen positiv zu bewerten. Allerdings kommt es zu einer Nutzungsintensivierung, die insbesondere für die örtliche Fauna Auswirkungen haben kann. Daher sollen wertvolle Vegetationsstrukturen an den Rändern als Pufferzonen erhalten bleiben und durch zusätzliche Gehölzpflanzungen entwickelt werden. Mit dem Anpflanzen von Sträuchern zur Abstufung und Gliederung wird den Zielen des Natur- und Klimaschutzkonzeptes Rechnung getragen und Ersatzlebensraum für die örtliche Fauna geschaffen. Bei Gebäudeabriss sind feste Niststätten und Wochenstuben durch künstliche Halbhöhlen und Kästen in der unmittelbaren Umgebung zu ersetzen.

VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bereits heute wird das Plangebiet gewerblich genutzt. Durch die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Grundstückes soll das Potenzial des bereits großflächig versiegelten Geländes aktiviert und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden. Somit bestehen keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

2. Verkehr

Durch die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet sind zusätzliche Verkehre auf der Zühlsdorfer bzw. Basdorfer Straße zu erwarten. Die genannte Straße weist derzeit eine geringe Verkehrsbelastung auf (vgl. III.5.2). Da es sich beim Plangebiet um ein relativ kleines Gewerbegebiet (ca. 1,4 ha) handelt, ist die durch den Bebauungsplan zu erwartende Zusatzbelastung nicht erheblich.

Da das Plangebiet selbst über keine direkte Erschließung über das öffentliche Straßenland verfügt, erfolgt die Anbindung über das südöstlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Wandlitz). Beide Liegenschaften sind einer Eigentümerin zugehörig. Die Erschließung wird durch ein einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Südlich des Plangebietes verfügt die Verbindungsstraße zwischen Basdorf und Zühlsdorf über einen einseitigen, straßenbegleitenden etwa zwei Meter breiten Rad- und Fußweg. Dieser wird bereits durch die Zufahrt auf das Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c unterbrochen. Da das Plangebiet über ebendieses Grundstück erschlossen werden soll, kommt es hier zu keiner weiteren Auswirkung auf den genannten Rad- und Fußweg.

3. Immissionsschutz

Trotz geplanter Ausweisung als Gewerbegebiet ist durch die inselartige Lage des Geltungsbereiches nicht mit einer nennenswerten Zunahme von Immissionsbelastungen für die Bevölkerung zu rechnen. Die nächsten Wohngebäude befinden sich in ca. 200 m Luftlinie südlich des Plangebietes. Die Wohnsiedlung liegt eingebettet in Waldstücke. Südlich der Basdorfer Straße in etwa 450 m Luftlinie von der Wohnsiedlung entfernt, besteht die Hoffmann Container & Selbstlader GmbH. Hierbei handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Aufgrund der beschrieben inselartigen Lage des Plangebietes eingebettet in Waldstücke und der Distanz zur südlich gelegenen Wohnsiedlung wird eine unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebieten und Wohnbebauungen gemäß § 50 BImSchG vermieden.

In der Stellungnahme vom 17.05.2024 hat das Landesamt für Umwelt, Fachabteilung Immissionsschutz mitgeteilt, dass laut einer eigenen überschlägigen Berechnung die vom Gewerbegebiet ausgehenden möglichen Emissionen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen führen. Dementsprechend sind Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan nicht notwendig.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land entstehen keine Aufwendungen. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vollständig von der Eigentümerin getragen.

VIII. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 und 2a BauGB inklusive Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr. 56 „Alternative Energiegewinnung nördlich der Basdorfer Straße an der Gemarkungsgrenze zu Wandlitz“ wurde am 08.05.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst (Beschluss-Nr. IV/0644/23/25). Die Bekanntmachung erfolgte am 09.05.2023.

Der Beschluss zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wurde ebenfalls am 08.05.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst (Beschluss-Nr. IV/0643/23/25) und am 09.05.2023 bekanntgemacht.

2. Beschluss zur Änderung des Titels und des Planungsziels

Um eine flexiblere Entwicklung des Plangebietes gewährleisten zu können, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land auf ihrer Sitzung am 04.03.2024, mit Beschluss-Nr. IV/0758/23 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans GML Nr. 56 hinsichtlich des Titels und des Planungsziels in „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße" geändert.

3. Beschluss zum Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 04.03.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße", einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Beschluss Nr. IV/0760/23).

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 1 vom 05.04.2024. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 15.04.2024 bis zum 17.05.2024 während im gemeinsamen Bauamt der Gemeinden Mühlenbecker Land und Glienicke/Nordbahn, 16567 Mühlenbecker Land, Kastanienallee 19 aus. Ergänzend wurden die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Mühlenbecker Land und im zentrale Internetportal des Landes Brandenburgs zugänglich gemacht.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 15.04.2024. Insgesamt wurden 39 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 7 Nachbargemeinden angeschrieben; 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 4 Nachbargemeinden haben sich geäußert.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 15.05.2024 stehen der angezeigten Planungsabsicht die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 17.04.2024 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mitgeteilt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 56 der Gemeinde Mühlenbecker Land mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist. Der beabsichtigten Planung stehen keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

6. Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Änderung des Titels in „Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße“
- Erweiterung der Plangrundlage bis zur Basdorfer Straße
- Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase
- Ergänzung von Kompensationsmaßnahmen

IX. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

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.

X. QUELLENANGABEN ZUM UMWELTBERICHT

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792),

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28),

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]),

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009

Naturschutzkollektiv NLG Watermann: Artenschutzfachbeitrag zur Feststellung potenziell vorkommender Artengruppen und zur Vermeidung von Verstößen gegen das Bundesnaturschutzgesetz vom 1. Juni 2024