

Begründung
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Versorgungszentrum Lindenstraße"
Gemeinde Heidensee, OT Friedersdorf

- Stand Oktober 2010-



Gemeinde Heidensee

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIEL	3
2. PLANUNTERLAGE	4
3. GELTUNGSBEREICH	4
4. STÄDTEBAULICHE SITUATION, VORGABEN	5
4.1 Bauliche Nutzung des Plangebietes	5
4.2 umgebende Nutzungen	7
4.3 Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	7
4.4 Planungsvorgaben	9
5. PLANUNGSINHALTE	10
5.1 Standort zur Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen im Ortszentrum	10
5.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf	11
5.1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet mit zulässigem großflächigem Einzelhandelsbetrieb	11
5.2 Neuordnung der verkehrlichen Erschließung	15
5.2.1 Neugestaltung des Parkplatzes und der Mitarbeiterstellplätze	15
5.2.2 Einbindung einer Zufahrtsstraße in den Knoten Lindenstraße / Berliner Straße	15
5.2.3 Errichtung einer gemeinsamen Parkplatzzufahrt von der Planstraße	16
5.2.4 Freihaltung einer Trasse für eine spätere Straßenverbindung	16
5.3 Regelung der Regenentwässerung	17
5.4 Lärmschutzvorsorge	17
5.5 Grünordnung	19
5.6 Gebäudeabbruch	20
6. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DES B-PLANES	21
6.1 Flächengliederung des B-Planes gemäß Zeichnerischen Festsetzungen	21
6.2 Erläuterungen zu den Textlichen Festsetzungen	22
7. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	26
7.1 Ver- und Entsorgung	26
7.2 Niederschlagsentwässerung in einen Vorfluter	26
7.3 Denkmalpflege	27
7.3.1 Baudenkmalpflege	27
7.3.2 Bodendenkmalpflege	27
7.4 kein Altlastenverdacht, Kampfmittelfreiheit, keine Rohstofflagerstätte	27
7.5 Brandschutz	27
8. NACHRICHTLICHER HINWEIS	28

Anhang 1: Artenschutz - Fachbeitrag

Anhang 2: Abstandsleitlinie

1. PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIEL

Auf Grund der §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung Heidesee in ihrer Sitzung am 16.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Versorgungszentrum Lindenstraße" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ziele der Planung sind

- die Entwicklung eines Gebietes zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs in zentraler Lage des gemeindlichen Hauptortes Friedersdorf
- eine grundsätzliche Neuorganisation des ruhenden Verkehrs (Stellplatzanlage) und der Zufahrten für die bestehenden und neu geplanten Nutzungen im Plangebiet
- die planungsrechtliche Vorbereitung einer Straßenanbindung des Friedersdorfer Gebäudekomplexes „Kohlgärten“ an den Knoten Lindenstraße (L39) / Berliner Straße (L40) und
- die ortsbildgestaltende Bepflanzung und „Eingrünung“ des Plangebietes, die Regelung der Dachflächenentwässerung sowie eines ergänzenden Lärmschutzes.

Die Gemeinde beabsichtigt im Zuge der Plandurchführung

- die Umsiedlung des Edeka - Verbrauchermarktes vom derzeitigen Standort in der Lindenstraße (an der gegenüberliegenden Straßenseite südlich der Einmündung der Berliner Straße) in das Plangebiet „Versorgungszentrum“ (Neubauvorhaben mit erweiterter Verkaufsfläche)
- die Umsiedlung der Sparkassenfiliale Friedersdorf innerhalb des Plangebietes (Abbruch und integrierter Neubau mit dem Gebäude des Verbrauchermarktes)
- die Errichtung einer öffentlichen Zufahrtsstraße mit Einmündung in den Knoten L39/L40 im Zusammenhang mit dem für 2010 geplanten grundhaften Ausbau der Friedersdorfer Ortsdurchfahrt der L39 (Lindenstraße)
- die verkehrliche Erschließung der Gemeindeverwaltung, des geplanten Verbrauchermarktes und der (neuen) Sparkassenfiliale über die im B-Plan ausgewiesene Zufahrtsstraße

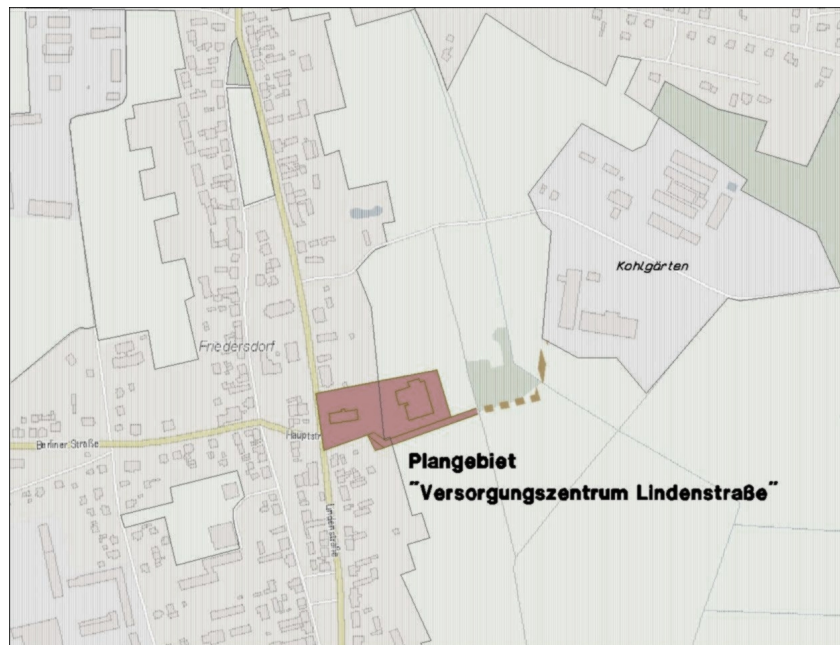


Abb.1 Lage des Plangebietes „Versorgungszentrum Lindenstraße“ in Friedersdorf und des Nachbargebietes „Kohlgärten“

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan "Versorgungszentrum Lindenstraße" ist unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Schlachter und Schmidt, Königs Wusterhausen, am 16.03.2010 zur Verfügung gestellten Planunterlage erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Planes umfasst eine Gesamtfläche von 12.350 m².

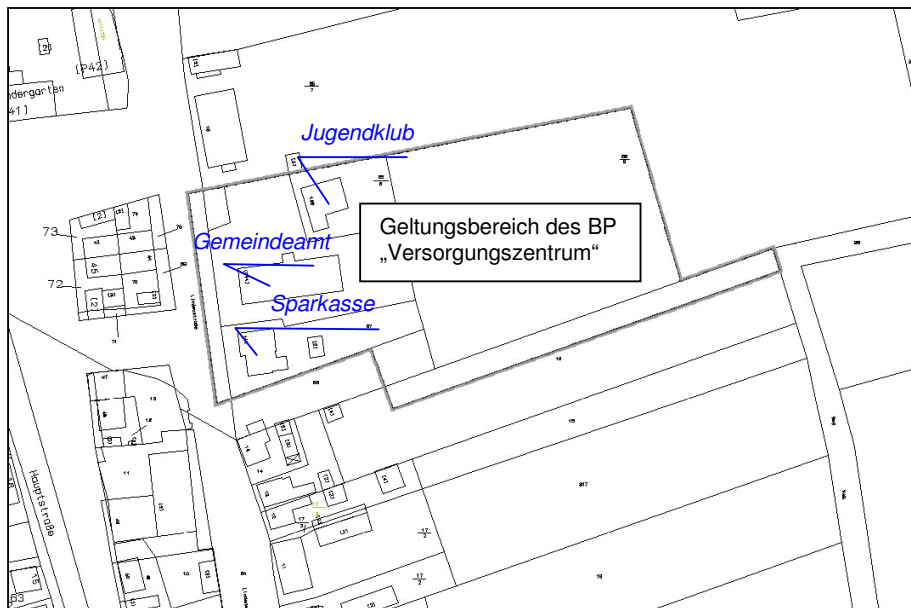


Abb.2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Versorgungszentrum Lindenstraße“

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Friedersdorf. Friedersdorf ist der Hauptort der Gemeinde Heidesee.

Es ist in seinem westlichen Teilbereich bebaut mit den Gebäuden der Gemeindeamtes, der Sparkasse Friedersdorf und des örtlichen Jugendklubs sowie mit Kfz.-Stellplatzanlagen nördlich des Amtsgebäudes sowie östlich des Jugendklubs, des Amtsgebäudes und der Sparkassenfiliale.

Die bebauten Teilbereiche sind gemäß Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung Friedersdorf dem baurechtlichen Innenbereich zugeordnet. Der östliche, unbebaute Teil des Geltungsbereiches ist als Grünzug zwischen den Gebäudekomplexen „Dorfkern“ und „Kohlgärten“ baurechtlicher Außenbereich.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen von der Lindenstraße (Ortsdurchfahrt der L39) mit dem Knotenpunkt L39 / L40
- im Norden und Süden von privaten Grundstücken mit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung
- im Osten von der Niederung des Kuppengrabens und dem dahinter liegenden Gebäudekomplex „Kohlgärten“

In den Geltungsbereich wurden folgende Flurstücke in der Gemarkung Friedersdorf ganz bzw. teilweise einbezogen:

Flur 1: 65/5, 65/6, 65/8 (teilweise), 66/1, 67, 68 (teilweise) und Flur 6: Flurstück 15

Die Flurstücke 65/5, 65/6, 65/8, 66/1 und 67 stehen im Eigentum der Gemeinde Heidesee, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam und des Landes Brandenburg, dies vertreten durch das MIL. Die Flurstücke 68 und 15 sind Privateigentum.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION, VORGABEN

4.1 Bauliche Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist auf seinem westlichen, ca. 4.440 m² Fläche umfassenden Grundstücken mit dem Gemeindeamt, den Gebäuden der örtlichen Sparkasse und des Jugendklubs, Nebengebäuden und –anlagen, sowie den Stellplatzanlagen für Gemeindeamt und Sparkasse bebaut. Im Sparkassengebäude besteht auch eine Wohnnutzung. Außerdem in den Geltungsbereich des Planes einbezogen ist der vor diesen Grundstücken gelegene Teil der Lindenstraße (L39) mit Gehweg, Bushaltestelle und Bestandszufahrten im Flächenumfang von 360 m².



Abb.3: Straßenansicht der bestehenden Hauptgebäude

Die bestehenden Gebäudegrundflächen haben einen Flächeninhalt von ca. GR 890 m². Die sich daraus ergebende, vorhandene Grundflächenzahl beträgt ca. GRZ 0,2. Die Gebäude des Gemeindeamtes und der Sparkasse sind drei- bzw. zweigeschossige Baukörper.

Die bestehenden Kfz-Stellplatzflächen haben eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m² (ca. 45% der bebauten Grundstücksflächen). Der Versiegelungsgrad insgesamt liegt bei 65 %. Es bestehen zwei separate Grundstückszufahrten von der Lindenstraße: eine Zufahrt im Nordwesten des Planes zum Kfz.-Stellplatz des Gemeindeamtes und eine zweite Zufahrt im Südwesten zum Parkplatz der Sparkasse.

Eine Freiflächengliederung durch Bepflanzungen besteht vor den Fassaden des Amtsgebäudes, auf dem Parkplatz des Gemeindeamtes und an den Nord- und Ost-Außengrenzen der bebauten Grundstücke.



Abb.4: nördlicher Parkplatzbereich und Zufahrt zum Gemeindeamt

Die baulich genutzten Grundstücksflächen sind durch Heckenstrukturen von den angrenzenden Freiflächen getrennt. Der östlich angrenzende, unbebaute Bereich des Plangebietes ist überwiegend als Frischwiese anzusprechendes Saatgrasland mit einem nach Osten (zum Kuppengraben) führenden Entwässerungsgraben, die z.T. aufgelassen und grabenbegleitend mit einem kleinen Landröhricht bewachsen ist.

Diese Wiesenfläche wird durch Baumreihen bzw. -gruppen umsäumt, die in dem unbebauten Bereich gleichzeitig auch die Grenze des Plangebietes markieren. Im Südosten besteht eine gärtnerische Nutzung, die zur Wohnung im Obergeschoß des Sparkassengebäudes gehört.



Abb.5: Blick vom 1.Obergschoß des Amtsgebäudes nach Osten auf die unbebaute Freifläche des Plangebietes. Die Erlen im Hintergrund befinden sich im Randbereich außerhalb des Gebietes.

4.2 umgebende Nutzungen

Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind durch Wohn-, Gemeinbedarfs- und Gewerbenutzungen gekennzeichnet, die das gesamte Ortskerngebiet Friedersdorf als gemischte Baufläche i.S.d § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO charakterisieren.

Nördlich und südlich schließen straßenbegleitend an der Lindenstraße Wohnnutzungen an. Das im Norden angrenzende, ehem. Forsthaus ist denkmalgeschützt (vgl.7.3.1).



Abb.6: nördlich an das Plangebiet angrenzendes Wohngebäude an der Lindenstraße (ehem. Försterei, denkmalgeschützt), rechts im Bild der heutige Jugendklub

Im Osten schließt das Grünland der Kuppengrabbenniederung an; davon östlich liegt der große Gebäudekomplex der ehem. LPG, der heute landwirtschaftlich und gewerblich nachgenutzt wird bzw. in Teilen brach liegt. Dieses bebaute Gebiet soll auf Grundlage des B-Planes „Kohlgärten“ in den nächsten Jahren städtebaulich geordnet und als Kleingewerbegebiet entwickelt werden.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch den Straßenknoten der L39 (Lindenstraße) / L40 (Berliner Straße). Diese Verkehrsfläche soll grundhaft ausgebaut und neu gestaltet werden.

4.3 Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Versorgungszentrum Lindenstraße“ soll nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Diese seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, weil mit dem Planvorhaben

- eine Maßnahme der Innenentwicklung im Ortszentrum von Friedersdorf umgesetzt wird,
- die maximale Größe der Grundfläche auf kleiner 20.000 m² beschränkt bleibt,
- sich mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben und somit von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann

und im Zusammenhang mit dem grundhaften Ausbau der Lindenstraße (OD Friedersdorf der L39) möglichst zeitnah Planungssicherheit für alle beteiligten Planungsträger geschaffen werden soll.

Im Plangebiet sind keine Vorhaben nach Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG) beabsichtigt, bei welchen eine Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen wäre.

Der Bebauungsplan überplant jedoch zu ca. 60% seiner baulich nutzbaren Fläche bauordnungsrechtlichen Außenbereich. Dieser Außenbereich (ehemaliger Nutzgärten des früher landwirtschaftlich geprägten Dorfes) ist keine „freier Landschaftsraum“; er kann die ihm zukommende Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen.

Es handelt sich hierbei um einen ca.250 m breiten Grünzug innerhalb des Siedlungsraumes von Friedersdorf, der den mischnutzungsgeprägten Dorfkern Friedersdorf und die Wohnnutzung an der Wilhelmstraße von dem dazwischenliegenden, über 4 ha großen Gebäudekomplex eines früheren landwirtschaftlichen Großbetriebes trennt. Dieser aus einem Wohngrundstück und v.a. aus Werkstatt- und Lagerhallen bestehende Gebäudekomplex wird derzeit im Süden gewerblich und im Norden landwirtschaftlich nachgenutzt.

Die Gemeinde Heidesee beabsichtigt, die Nutzung dieses Gebäudekomplexes städtebaulich neu zu ordnen mit dem Ziel, unter Aufnahme und Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur auf den bebauten Flächen dieses Komplexes ein Kleingewerbegebiet (B-Plan „Kohlgärten“) zu entwickeln. Der Bereich „Kohlgärten“ wird durch einen selbständigen Bebauungsplan entwickelt, dessen Aufstellung von der Gemeindevertretung ebenfalls beschlossen wurde. Dieser B-Plan umfasst in der Flur 7 der Gemarkung Friedersdorf jeweils Teile der Flurstücke 90, 91, 92, 93/1, 94, 98, 99, 201 und 202 (s. Abb.9)

Der östliche Siedlungsrand von Friedersdorf, der von südöstlichem Dorfkern, dem Gebäudekomplex „Kohlgärten“ und der Wohnsiedlung „Skabyer Torfgraben“ markiert wird (siehe Abbildung 7), bleibt erhalten und wird sich weiter verfestigen. Den dazwischenliegenden Freiflächen (Grünzügen) kommt neben der Niederschlagsentwässerung zunehmend eine Erholungs- und „Pufferfunktion“ (als immissionsschutzrechtlich wirksame Abstandfläche) zu und bilden sog. „Außenbereiche im Innenbereich“ als Außenbereichsflächen, die in das Siedlungsgefüge eingebettet sind.

Im Vergleich zu dem ca.115 ha großen Siedlungsraum von Friedersdorf ist die Inanspruchnahme von rd. 6.500 m² Außenbereichsflächen für die Entwicklung des Versorgungszentrums von untergeordnetem Gewicht und einem Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB zugänglich.

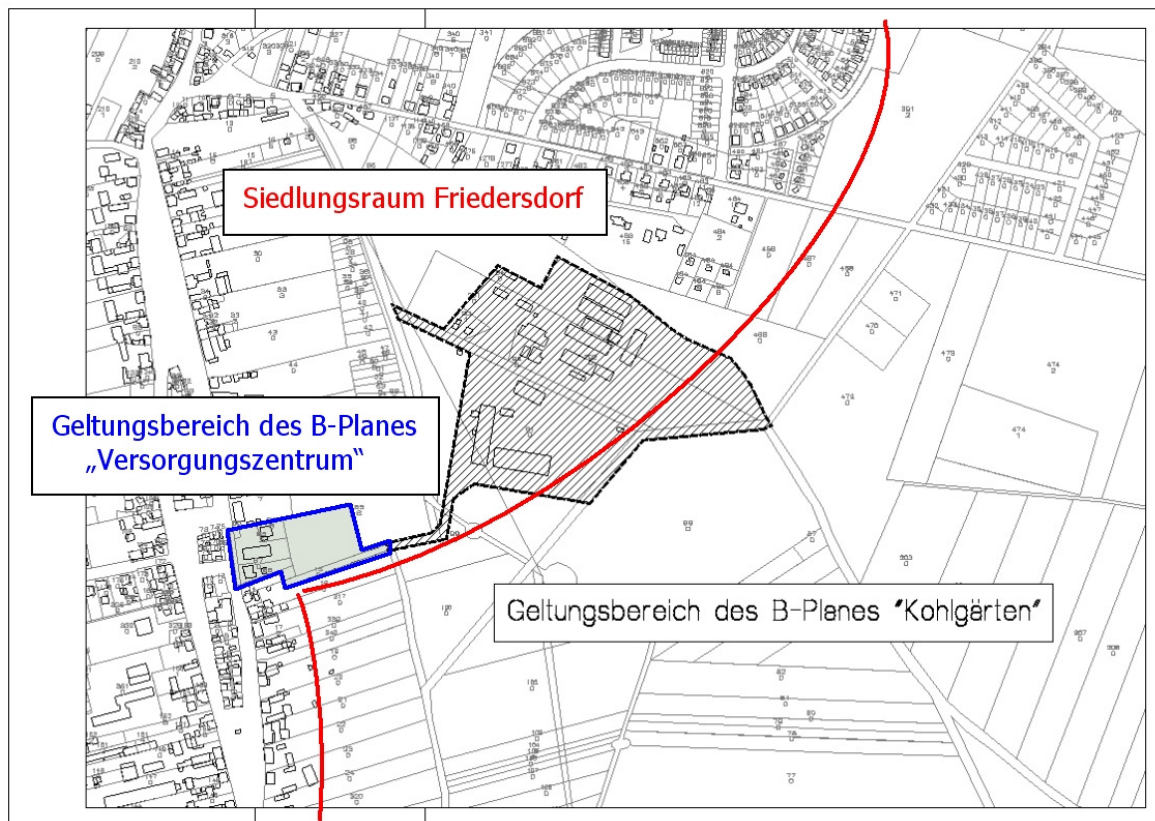


Abb.7: Begrenzung des Siedlungsraumes im Bereich des B-Planes

4.4 Planungsvorgaben

Für die Gemeinde Heidesee und das Plangebiet sind nach landesplanerischer Zielmitteilung vom 10.05.2010 nachfolgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung maßgeblich:

- Gemäß § 3 LEPro 2007 ist die Hauptstadtreion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Gemäß § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- Nach § 5 Abs. 4 LEPro 2007 und G 2.4 LEP B-B sollen innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs abgesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. Die raumordnerische Steuerung nach Z 4.7, G 4.8 und Z 4.9 LEP B-B bezieht sich auf Planungen, zur Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.
- Für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte findet 4.7 Abs. 6 LEP B-B Anwendung. Hiernach ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Abs. 1 (Z 4.5) außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich im Sinne von Plansatz 4.8 (G) Abs. 2 oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 qm nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 angeboten werden.

Die Ausnahmeregelung nach 4.7 Abs.6 LEP B-B von der Unzulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe kann Anwendung finden, wenn das großflächige Einzelhandelsvorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Bezüglich der Lage des Plangebietes lässt sich eine Vereinbarkeit mit 4.7 Abs. 6 LEP B-B ableiten, da es sich um einen Standortbereich handelt, an dem sich bereits die gemeindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentrieren.

- Die Erfordernisse der Raumordnung bezüglich einer nachhaltigen und landesplanerisch geordneten Siedlungsflächenentwicklung sind im § 5 des Landesentwicklungsprogramms 2007 festgelegt. Hiernach soll sich die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausrichten (Abs.1), die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben (Abs.2) und eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt werden (Abs.3).
- Die Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung erfolgt im LEP B-B dadurch, dass festgelegt wird, neue Siedlungsflächen an vorhandene anzuschließen (Z 4.2), die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden (Z 4.3) sowie durch den Schutz des Freiraumes durch Festlegung des Freiraumverbundes nach Z 5.2.
- Darüber hinaus sind auch die Grundsätze der Raumordnung gemäß 4.1 und 5.1 LEP B-B bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Gemäß 4.1 (G) LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.
- Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Gemäß G 5.1 LEP B-B kommt bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Die Inanspruchnahme von Freiraum ist zu minimieren.

Der Bebauungsplan ist ein sog. „vorzeitiger“ Plan. Der Flächennutzungsplan ist in Aufstellung. Die rechtskräftigen Darstellungen des B-Planes werden in den zukünftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidesee übernommen.

5. PLANUNGSZIELE

5.1 Standort zur Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen im Ortszentrum

Das zentral im Hauptort Friedersdorf der Gemeinde Heidesee gelegene Plangebiet soll - im Verbund mit den nahegelegenen Läden, Handwerksbetrieben, Landwirtschafts- und Baustoffhandel, Gasthäusern und Kirche - zum gemeindlichen Zentrum für die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen (des Grundbedarfs) entwickelt werden und so zur Herausbildung eines Ortszentrums beitragen. Durch die Bündelung besucherintensiver Nutzungen im Plangebiet soll ein zentraler Kommunikations- und Informationspunkt der Gemeinde entwickelt werden.

Neben dem bestehenden Verwaltungsgebäude des Gemeindeamtes soll im Plangebiet die Errichtung eines Verbrauchermarktes zugelassen werden. Hierbei handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung im

Ort, sondern um die Umsiedlung einer bestehenden Edeka-Filiale mit derzeit 380 m² Verkaufsfläche und einem behelfsmäßigen Kundenparkplatz von der Hauptstraße (-aus dem Saal einer ehem. Gaststätte-) an den neuen Standort im Plangebiet. Unter den derzeitigen räumlichen Bedingungen hat der bestehende Verbrauchermarkt keine tragfähige Perspektive; andere Nahversorgungsunternehmen (Discounter) gibt es im Ort nicht. Die Umsiedlung und damit angestrebte Vergrößerung der Verkaufsfläche dient der Sicherung und Stärkung des Ortskerns Friedersdorf als wohnortnahe Versorgungstandort.

Zudem soll auch den Ansprüchen an eine deutlich verbesserte Convenience der Einzelhandelseinrichtung entsprochen werden.

5.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die geplante „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist 2.926 m² groß.

Das Gebäude der Gemeindeverwaltung bleibt unverändert erhalten; die Zufahrt und Stellplatzanlage zum Gemeindeamt wird aber von Grund auf neu gestaltet. Das dafür auszuweisende Baugebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung „Gemeindeamt“ (öffentliche Verwaltung) festgesetzt.

Die Bushaltestelle bleibt am Standort erhalten. Sie ist Bestandteil der Entwurfsplanung des Landesbetriebes Straßenwesen, Betriebsteil Wünsdorf (LS) für den Ausbau der Ortsdurchfahrt der L39 (Lindenstraße).

Die Informations- und Bekanntmachungstafeln der Gemeindeverwaltung werden in die Freianlagen des Baugebietes integriert.

Die Gebäude der heutigen Sparkasse und des Jugendklubs sowie die Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Der Jugendklub und die im Sparkassengebäude bestehende Wohnnutzung werden im Plangebiet nicht weitergeführt. Der Jugendklub wird in andere geeignete Räume im ortszentralen Bereich verlegt.

5.1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet mit zulässigem großflächigem Einzelhandelsbetrieb

Das Baugebiet für diese Nutzungen wird als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Baugebietsfläche von 6.694 m² festgesetzt.

Das konkrete Vorhaben der Errichtung eines Einzelhandelsmarktes soll im Gewerbegebiet des B-Planes zwar zulässig sein, die zulässige gewerbliche Nutzung reduziert sich aber nicht darauf. Vielmehr werden zur Wahrung der Gebietstypik eines Gewerbegebietes (gemäß § 8 BauNVO) Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zugelassen, wobei deren zulässiger Störgrad i.S.d. Immissionsschutzrechtes auf das Maß von in Mischgebieten zulässigen Gewerbenutzungen begrenzt bleiben muß.

Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben wird zusätzlich von der (landesplanerisch bedeutsamen) Bedingung abhängig gemacht, dass diese Handelsunternehmen der Nahversorgung i.S.d. LEP B-B und des Einzelhandelserlasses dienen¹.

Konkret sollen die Sparkassenfiliale (Lindenstraße 14a) sowie der noch provisorisch im Saal einer ehem. Gaststätte untergebrachte Edeka-Einkaufsmarkt in das neu ausgewiesene Gewerbegebiet des B-Planes umgesiedelt werden. Da diese konkreten Nutzungsabsichten für das Gewerbegebiet bereits bekannt sind, wurden die besonderen Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Einzelhandelsunternehmens im Gewerbegebiet in der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und in die Abwägung über den Bebauungsplan eingestellt:

¹ Siehe auch Kap. 6.2

Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes²

Die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Gewerbegebiet (als atypische Fallgestaltung zu § 11 Abs.3 BauNVO) bedarf des Nachweises, dass sich der anzusiedelnde, die Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche überschreitende, Einzelhandelsbetrieb nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt.

Hierbei ist zunächst in Rechnung zu stellen, daß die im Plangebiet „Versorgungszentrum Lindenstraße“ beabsichtigte neue Verkaufsfläche nur zum Teil eine tatsächliche Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche in der Gemeinde darstellt. Mit dem Vorhaben zur Errichtung eines Edeka – Marktes wird der etwa 130 m vom neuen Bauplatz entfernte, bestehende Edeka Aktiv-Markt (Hauptstraße 49, mit 380 m² VK) ersetzt (Umsiedlungsvorhaben). Die tatsächliche Vergrößerung der Verkaufsfläche in Heidesee beträgt bei Realisierung des angefragten Bauvorhabens im Plangebiet daher nur 450 m².

Der Sortimentsschwerpunkt des EDEKA - Verbrauchermarkts liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Damit stellt der Betrieb einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Das Einzelhandelsunternehmen beabsichtigt im Zuge der Umsiedlung auf den neuen Standort, die Verkaufsfläche des Marktes auf 795 m² zu erweitern. Dadurch kann der einzige Vollversorger der Gemeinde gestärkt und zukunftsfähig abgesichert werden.

Zusätzlich soll im Marktgebäude eine Backwaren-Verkaufsstelle mit 35 m² Verkaufsfläche integriert werden. Die vom Unternehmen geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt danach 830 m². Die gewerblichen Versorgungs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen sollen in einem gemeinsamen Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.550 m² Fläche untergebracht werden.

Kaufkraftbindungen in der Gemeinde

Ein geeignetes Instrument zur Beurteilung der städtebauliche Auswirkungen der Nahversorgungssituation bzw. -planung ist die Betrachtung der Kaufkraftbindungen, die man aus den aktuellen Kaufkraftkennziffern sowie den erreichbaren Flächenproduktivitäten bestimmter Einzelhandelsarten ableiten kann:

Aktuelle Situation

Vorhandene Verkaufsfläche für die Nahversorgung in Heidesee – geschätzt max.	1.200 m ² ³
Max. Erreichbare Flächenproduktivität des Lebensmitteleinzelhandels (nahversorgungsrelevante Sortimente)	4.851 €/m ² ⁴
Bestehende Bindung von nahversorgungsrelevanter Kaufkraft 1.200 m² x 4.851 €/m²	ca. 5,82 Mio.€
Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)	2.945 € je Einwohner ⁵

² „7.4 Zulässigkeit im Gewerbe- und Industriegebiet (§ 8 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

*In Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO und § 9 Abs.2 Nr.1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Der Begriff des Gewerbebetriebes ist dabei umfassend zu verstehen und schließt auch Einzelhandelsbetriebe und Läden ein. Ungeachtet der Frage der Eignung von Gewerbegebieten als nicht dem Wohnen zugeordnete Baugebiete als Standorte für die allgemeine Versorgung der Bevölkerung sind in Gewerbe- und Industriegebieten **auch großflächige Einzelhandelsbetriebe** zulässig, wenn sie mangels städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen nicht von § 11 Abs.3 BauNVO erfasst werden (VGH Mannheim, Urteil vom 09.12.1981 - 5 S 1290/81 -, BauR 1982, 149).“ (zit. aus dem Einzelhandelserlaß)*

³ Bäcker und Getränkestützpunkt in Friedersdorf, Bäcker in Gräbendorf, Edeka-Filiale und Fleischer in Prieros

⁴ EHI Retail Institute GmbH, entspr. IHK Mitteilung vom 22.04.2010 (erhöhte Flächenproduktivität von Discountern)

⁵ BBE Retail Experts: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotentiale 2010, entspr. IHK Mitteilung vom 03.06.2010

Einwohnerzahl von Heidesee 7.041 Einwohner ⁶

Nahversorgungsrelevante Kaufkraft
2.945 €/Einwohner x 7.041 Einwohner ca. **20,73 Mio.€**

Damit ergibt sich eine derzeit noch nicht gebundene Kaufkraft für die Nahversorgung in Heidesee von (20,73 Mio.€ - 5,82 Mio.€ =) ca. **14,9 Mio.€**, die aktuell in andere Orte – entweder bei umliegenden Einkaufsmöglichkeiten (Storkow, Bestensee, Senzig, Wildau) oder entfernteren Arbeitsstätten– abfließt. Dies entspricht einer Nahversorgungs-Verkaufsfläche von (14,9 Mio.€ ÷ 4.851 €/m² =) ca. 3.070 m².

Auswirkungen des im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebes auf die Versorgungssituation

Im Gewerbegebiet des B-Planes wird die Ansiedlung eines Nahversorgers (incl. Backshop) mit einer Verkaufsfläche von 830 m² angestrebt, gleichzeitig wird die bestehende Edeka-Filiale aufgegeben. Der saldierte Zuwachs an Verkaufsfläche beträgt 450 m².

Die dadurch erzielte zusätzliche Kaufkraftbindung in Heidesee beträgt (450 m² x 4.851 €/m² =) ca. 2,18 Mio.€.; das sind knapp 15% der nicht im eigenen Wohnort gebundenen Kaufkraft der Heideseer Einwohner (14,9 Mio.€). Von einer unverträgliche Kaufkraftbindung zulasten bestehender Handelseinrichtungen in benachbarten Orten kann daher nicht ausgegangen werden.

Auch die gewachsenen Verflechtungen der Versorgungsräume einzelner Ortsteile mit Nachbarorten (z.B. Streganz mit Storkow, Gräbendorf mit Bestensee, Bindow mit Senzig), die mit einem Kaufkraftabfluß aus Heidesee verbunden sind, können durch das Bauvorhaben nicht gestört werden.

Unberücksichtigt bei der vorstehenden Abschätzung ist dasjenige Kaufkraftpotential geblieben, dass aus den Sommer-, Wochenend- und Feriengästen der Gemeinde entsteht. Die Zahl der Sommergäste (abgeschätzt nach angemeldeten Zweitwohnsitzen) entspricht etwa der Einwohnerzahl der Gemeinde und übertrifft diese vermutlich sogar.

Die Verkaufsflächenvergrößerung in der Gemeinde Heidesee um 450 m² führt nicht zu nachteiligen Veränderungen der bestehenden anderen Versorgungseinrichtungen in Heidesee oder in anderen Gemeinden.

Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf die städtebauliche Ordnung

Das Planvorhaben liegt in einem städtebaulich integrierten Standort. Insbesondere für die Branchen Handel, Dienstleistungen und Gastronomie konzentrieren sich die vorhandenen Angebote im Knotenpunktbereich Lindenstraße / Hauptstraße / Berliner Straße. Neue Angebote bzw. Anbieter können sich in deren direktem Umfeld ansiedeln. Aus den für den Kunden möglichen Laufbeziehungen können sich für die bestehenden Anbieter öffentlicher und privater Dienstleistungen sowie dem „neuen“ Versorgungsbereich im Geltungsbereich des B-Planes weitere Synergieeffekte ergeben.

Die Verkehrsströme (motorisierter Zielverkehr zum Einzelhandelsbetrieb) bleiben wie bisher auf den Verkehrsknoten L39/L40 (Lindenstraße/Berliner Straße) konzentriert. Der Fußgängerverkehr zwischen Einzelhandelsbetrieb und Bushaltestellen wird –v.a. im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der L39 und den dort vorgesehen Querungshilfen- wesentlich sicherer als heute geführt.

Mit dem geplanten Neubau zum Ersatz des bestehenden E-aktiv-Marktes (Hauptstraße 49) wird erstmals ein regelgerechter Kundenparkplatz hergestellt werden. Die Ziel- und Quellverkehre an der Gemeindeverwaltung und dem beabsichtigten Bauvorhaben Markt / Sparkasse / Backshop werden gebündelt und verkehrssicher in den Knotenpunkt L39/L40 eingebunden.

⁶ ebenda

Der Entstehung von Parkplatzlärm im „Hinterland“ der Gemeindeverwaltung, der die nördlich und südlich benachbarten Erholungsgärten angrenzender Wohnnutzungen belastet (Anfahrgeräusche der Kunden-Pkw, Lieferfahrzeuge), soll durch vorsorgliche Errichtung von Lärmschutzzäunen begegnet werden.

Gebietsbezogene Auswirkungen für den Ortsteil Friedersdorf

Das Plangebiet „Versorgungszentrum Lindenstraße“ liegt im Zentrum des Ortsteils Friedersdorf und ist von allen Wohnquartieren aus auch fußläufig erreichbar. Der historische Ortskern liegt innerhalb des 500m - Radius, das Wohngebiet am „Skabyer Torfgraben“ vollständig innerhalb des 1.000m – Radius um das Plangebiet.



Vorhandene Verkaufsfläche für die Nahversorgung in Friedersdorf – geschätzt	100 m ² (Bäcker, Getränkestützpunkt)
Max. erreichbare Flächenproduktivität des Lebensmitteleinzelhandels (nahversorgungsrelevante Sortimente)	4.851 €/m ² ⁷
Bestehende Bindung von nahversorgungsrelevanter Kaufkraft 200 m ² x 4.851 €/m ²	ca. 485 T€
Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente im OT Friedersdorf (kurzfristiger Bedarf)	2.945 € je Einwohner ⁸

⁷ EHI Retail Institute GmbH, entspr. IHK Mitteilung vom 22.04.2010 (erhöhte Flächenproduktivität von Discountern)

⁸ BBE Retail Experts: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotentiale 2010, entspr. IHK Mitteilung vom 03.06.2010

Einwohnerzahl von Friedersdorf	1.907 Einwohner ⁹
Nahversorgungsrelevante Kaufkraft 2.945 €/Einwohner x 1.907 Einwohner	ca. 5,616 Mio.€

Damit ergibt sich eine derzeit noch nicht gebundene Kaufkraft für die Nahversorgung im Ortsteil Friedersdorf von (5,616 Mio.€ - 0,485 Mio.€ =) ca. **5,131 Mio.€**. Dies entspricht einer Nahversorgungs-Verkaufsfläche von (14,9 Mio.€ ÷ 4.851 €/m² =) ca. **1.050 m²**. Auch bezogen auf den Ortsteil Friedersdorf wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft durch die im Gewerbegebiet des Planes geplante Einzelhandelseinrichtung nur zu knapp 50% gebunden.

5.2 Neuordnung der verkehrlichen Erschließung

Durch den Bebauungsplan und den zwischen Gemeinde und Bauträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird eine Neuordnung der Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen planungsrechtlich vorbereitet. Hierzu haben sich beide Seiten unter Abwägung der kommunalen und Betreiberinteressen auf ein gemeinsames Erschließungskonzept verständigt, um Synergieeffekte hinsichtlich des tageszeitlich unterschiedlichen Stellplatzbedarfes zu nutzen und so den Gesamtumfang der Flächenversiegelung zu reduzieren.

Hinweis zur Plandurchführung: Bei der Planung von Straßen im Plangebiet ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) zu berücksichtigen.

5.2.1 Neugestaltung des Parkplatzes und der Mitarbeiterstellplätze

Für die bestehenden und neu geplanten Nutzungen ist eine gemeinschaftlich genutzte, einheitlich gestaltete und erschlossene neue Kfz-Stellplatzanlage vorgesehen. Formal sollen im Baugebiet „Fläche für den Gemeinbedarf / Gemeindeamt“ insgesamt 34 Kfz.-Stellplätze für Besucher und Abgeordnete (davon vier „rollstuhlgerechte“) errichtet und - bau- und eigentumsrechtlich - der Gemeindeverwaltung zugeordnet werden. Zwei weitere Stellplatzanlagen in diesem Gebiet mit 6 bzw. 15 Einstellplätzen (östlich und südlich des Amtsgebäudes) bleiben den im Plangebiet Bediensteten vorbehalten. Im östlich angrenzenden Gewerbegebiet wird eine Fläche für ca. 77 Kundenstellplätze (davon zwei „rollstuhlgerechte“) vorgehalten, die den Verkaufseinrichtungen bzw. der Sparkassenfiliale zuzuordnen sind. Insgesamt können damit ca. 111 „freie“ und ca. 21 mitarbeitergebundene Pkw-Stellplätze sichergestellt werden. Die Gemeindeverwaltung und der Bauträger der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen räumen sich gegenseitig das Recht zur freien Stellplatznutzung für ihre Gäste bzw. Kunden während der Dienst- bzw. Öffnungszeiten der Einrichtungen des Plangebietes ein.

Die Parkplatzflächen sollen durch Baum-Anpflanzungen gestaltet und gegliedert werden.

5.2.2 Einbindung einer Zufahrtsstraße in den Knoten Lindenstraße / Berliner Straße

Der vor dem Plangebiet liegende öffentliche Verkehrsraum ist der gemeindliche Hauptverkehrsknotenpunkt, der durch die zwei Landesstraßen L39 und L40 gebildet wird. Zur Ordnung und Übersichtlichkeit der zukünftigen Verkehrsführung sollen die beiden bestehenden Grundstückszufahrten (Gemeindeamt / Sparkasse) durch eine gemeinsame Zufahrtsstraße ersetzt werden, deren Einmündung auf die Berliner Straße in den bestehenden Knotenpunkt integriert wird.

Hierzu bedarf es einer entsprechenden Änderung der bereits vorliegenden Entwurfsplanung für den Ausbau der Ortsdurchfahrt, die mit LS als Träger der Baulast für die Landesstraßen bereits inhaltlich vorabgestimmt wurde. Der dazu erforderliche Abbruch des heutigen Sparkassengebäudes, über dessen Grundflä-

⁹ Stand 21.06.2010, Einwohnermeldeamt Heidesee

che die geplante Zufahrtsstraße (Planstraße) führen wird, ist zwischen MBS und dem Erschließungs- und Bauträger vertraglich geregelt.

Die im Plan ausgewiesene Verkehrsfläche für die Planstraße hat einen Flächeninhalt von 1.786 m² und erschließt die beiden Baugebiete des Plangebietes. Sie kann zukünftig zur verkehrlichen Erschließung des östlich benachbarten Plangebietes „Kohlgärten“ innerhalb der ausgewiesenen Freihaltefläche weitergeführt werden (s. 5.2.3).

Damit wird insgesamt eine (zukünftige) Bündelung des Straßenverkehrs im Knotenpunktbereich der beiden Landesstraßen bei gleichzeitig hoher Übersichtlichkeit und Durchlässigkeit angestrebt. Die mit dem Knotenpunktausbau und der Verkehrsbündelung verbundene, höhere Verkehrslärmbelastung für benachbarte Wohnnutzungen soll durch Lärmschutzzäune (siehe Kap. 5.4) gemindert werden. Durch die Verkehrsbündelung werden andere Bereiche im Ort in gleich hohem Maße entlastet, da der Plan keine neuen Verkehre induziert, sondern lediglich neu orientiert.

Die Verkehrsfläche der Einmündung ist so zu gestalten, dass ein regelgerechter Ausbau nach RAS 06 unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der OD Friedersdorf gewährleistet ist. Die Zuwegung des fußläufigen Verkehrs ist ebenso zu berücksichtigen, für den ein straßenbegleitender Gehweg geplant werden soll.

An der Lindenstraße wird die vorhandene Bushaltestelle (Wartebereich) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit 12 m² Fläche ausgewiesen.

5.2.3 Errichtung einer gemeinsamen Parkplatzzufahrt von der Planstraße

Von der Planstraße aus (siehe 5.2.1) erfolgt dann die eigentliche Grundstückszufahrt zum gemeinsamen Gäste- und Kundenparkplatz. Die in der Planzeichnung als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesene Zufahrt hat eine Fläche von 278 m². Zwischen dieser Parkplatzzufahrt und dem Verkehrsknotenpunkt Lindenstraße / Berliner Straße liegt eine Entfernung von ca. 50 m, die auch bei Verkehrsspitzen (Ausfahrt nach Bürgerversammlungen, Haupteinkaufszeiten) einen ausreichenden Stauraum vor der Haltelinie an der Kreuzung gewährleistet.

Die heute bestehende Zufahrt zum Parkplatz der Gemeindeverwaltung soll nur als Bedarfsausfahrt (während der Bauzeit oder Instandhaltungsarbeiten und als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge) weitergenutzt werden. Sie ist im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt und umfasst eine Fläche von 23 m².

5.2.4 Freihaltung einer Trasse für eine spätere Straßenverbindung

Die im B-Plan südlich des Gewerbegebietes ausgewiesene, von der Parkplatzzufahrt nach Osten in Richtung des geplanten Gewerbegebietes „Kohlgärten“ führende „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“, dient der planerischen Flächenvorsorge. Sie ist nicht unmittelbar für das Planvorhaben „Versorgungszentrum Lindenstraße“ erforderlich, sondern soll die Möglichkeit einer verbesserten verkehrlichen Erschließung für das östlich benachbarte, im Planaufstellungsverfahren befindliche Gewerbegebiet „Kohlgärten“ offenhalten.

Es kann im Aufstellungsverfahren des B-Planes „Versorgungszentrum Lindenstraße“ noch nicht geklärt werden, in welchem Umfang Verkehre eine von der Parkplatzzufahrt (im Plangebiet) nach Osten weiterführende Straßenverbindung zukünftig aufnehmen soll und mit welchen Umwelteinwirkungen (Eingriffen) zu rechnen ist. Das ist erst möglich, wenn Art und Umfang der beabsichtigten gewerblichen Nutzung des Gebietes „Kohlgärten“ und das dazu erforderliche Erschließungskonzept erarbeitet und abgestimmt sind. Von der ursprünglichen Absicht zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (mit Straßenbegleitgrün) wurde deshalb abgesehen und stattdessen eine „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB ausgewiesen und dafür bestimmt, dass innerhalb dieser Fläche nach § 54 BbgBO genehmigungspflichtige bauliche Anlagen unzulässig sind.

Unmittelbare bodenrechtliche Auswirkungen folgen aus dieser Festsetzung nicht, da auf den von der Festsetzung betroffenen Außenbereichsflächen ohnehin keine (genehmigungspflichtige) Bebauung über die nach § 35 BauGB infragekommenden Möglichkeiten hinaus zulässig ist. Gleichwohl ist die Planungsabsicht der Gemeinde dokumentiert und, z.B. bei der Erschließungsplanung für die Verkehrsflächen im Plangebiet, vom Erschließungsträger zu beachten.

5.3 Regelung der Regenentwässerung

Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Über den vorhandenen Entwässerungsgraben kann ein Notüberlauf bei Starkniederschlägen in den Kuppengraben (siehe Kap. 7.2) gewährleistet werden.

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Für das Plangebiet ist hierzu ein Konzept zur Niederschlagswasser – Versickerung und ggf. -ableitung zu erarbeiten und im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen (§ 4 Abs.5 BauVorIV). Für die geplante Entwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Aufgrund des oberflächennahen Grundwasserspiegels in Friedersdorf (bei etwa 1 m unter Gelände) ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Im B-Plan ist deshalb eine 520 m² große Regenwasserauffang- und -sickerfläche im Osten des Plangebietes vorgesehen, über die die Dachflächenentwässerung des Marktgebäudes (geplant: 1.520 m² Dachfläche) und ggf. weiterer versiegelter Flächen abgesichert werden soll. Hierbei muß bei der Anlagenplanung geprüft werden, ob ein Regenwasserrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in den Kuppengraben für die gesamte Regenentwässerung (Dach-, Verkehrs- und Parkflächen) realisierbar ist. Grundsätzlich ist für einen linienhaften, gleichmäßigen Übergang des Wassers auf die Versickerungsfläche zu sorgen. Durch Unterhaltungsarbeiten (z.B. Entfernung von Laub und Störstoffen etc) muß gewährleistet sein, dass die Versickerungsfläche auf Dauer gleichmäßig beschickt wird.

Nach § 54 Abs.3 und 4 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Für die Parkplatzbefestigung werden sickerfähige Beläge empfohlen (sog. Drainsteine und/oder Pflastersteine mit umlaufenden Sickerfugen). Bei Starkniederschlägen evtl. überschießendes Wasser soll in den ausgewiesenen „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ nördlich bzw. südlich des Baufeldes im Gewerbegebiet aufgefangen und versickert werden, um ein wildes Abfließen zu verhindern. Diese Pflanzflächen sollen hierzu als flache Mulden ausgebildet werden.

Nach § 49 Abs.1 WHG i.V.m. § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Wärmepumpen) einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Ölheizungen) ist mindestens einen Monat vor Errichtung bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

5.4 Lärmschutzvorsorge

Wegen der Verkehrslärmbelastung der Lindenstraße als örtlicher Hauptverkehrsstraße für die an der Straße anliegenden Wohngebäude legt die Gemeindevertretung Heidesee besonderen Wert darauf, dass die rückwärtigen (straßenagbewandten) Grundstücksteile der Wohngrundstücke vor neuen Lärmquellen möglichst geschützt werden.

Der für 2010 vom LS geplante grundhafte Ausbau der Lindenstraße (L39) und der damit verbundene Fahrbahnbelag-Wechsel vom heutigen Kleinpflaster hin zur Asphaltdecke wird die Verkehrslärmbelastung im gesamten Ort spürbar reduzieren.

Mit der im B-Plan vorgeschlagenen Lösung zur Bündelung der Verkehrsströme am Knoten Berliner Straße / Lindenstraße erfolgt zudem eine Konzentration der Verkehrslärmbelastung an dem ohnehin bereits vorbelasteten Standort (Kreuzung). Dies führt zu einer entsprechenden Minderbelastung der bisherigen Zufahrt zur Gemeindeverwaltung im Nordwesten des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Wohnhauses (alte Försterei). Die im Knotenpunktbereich derzeit unmittelbar lärmbeeinträchtigte Wohnnutzung im Obergeschoß des Sparkassengebäudes entfällt mit dem geplanten Gebäudeabbruch.

Andererseits wird die Nutzung des geplanten Gäste- und Kundenparkplatzes im Plangebiet „Versorgungszentrum“ mit insgesamt bis zu 111 Kfz. – Stellplätzen (für Gemeindeamt und geplantem Edeka-Markt) sowie der auf der Planstraße zur Kreuzung Lindenstraße / Berliner Straße gebündelte Zu- und Abfahrtsverkehr (-perspektivisch auch der Durchgangsverkehr in das benachbarte Plangebiet „Kohlgärten“) im Vergleich zur heutigen Parkplatzsituation zu einer höheren Verkehrslärmbelastung für die nördlich und südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke führen. Die Gemeindevertretung hat deshalb festgelegt, dass im B-Plan eine Flächenvorsorge zur Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzzaun) gegenüber schutzbedürftigen Nachbarnutzungen vorzusehen ist.

Die grundsätzliche, nachbarschützende Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung der Nutzungsart als „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Durch diese Einschränkung auf nicht störende bzw. nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen wird ein nachbarrechtlicher Konflikt formal ausgeschlossen, weil dadurch das Störpotential der im Plangebiet zulässigen Anlagen auf das in Mischgebieten zulässige Maß verringert wird, was dem vorhandenen Charakter der Umgebungsbebauung (Dorfkern) entspricht.

Die Festsetzungen des B-Planes zu den „Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ und zur Errichtung von Lärmschutzzäunen als schalltechnisch wirksame Einfriedungen sind dazu ergänzende Festsetzungen.

Diese aktiven Schallschutzeinrichtungen haben das Ziel, die Grundstücksfreiflächen und insbesondere die gärtnerisch gestalteten Hinterlandflächen der Grundstücke (im Lärmschatten der Lindenstraße) zusätzlich zu beruhigen. Durch die Festsetzung von 2 m hohen Lärmschutzzäunen mit einer Schallabsorption von 10 dB können auch weiterhin vertretbare Außenlärmpegel in den angrenzenden Wohngrundstücksaußenbereich gewährleistet werden.

Unter Abwägung mit Belangen des Ortsbildes wird auf die Verwendung schalltechnisch wirksamer Einfriedungen gemäß nebenstehendem Beispielfoto (Abb.8) orientiert.



Abb.8 Beispiel eines Lärmschutzzaunes

Die Festlegung eines Lärmschutzzaunes bedeutet ein „Mehr an Immissionsschutz“ i.S.d. in Fußnote 10 zitierten Kommentars als von der Gemeinde vorgegebene Anforderung¹⁰ und ersetzt nicht die immissionsschutzrechtliche Beurteilung konkreter Bauanträge.

¹⁰ Ein Gewerbegebiet kann ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch unmittelbar neben einem (faktischen) Wohngebiet festgesetzt werden, wenn es dergestalt gegliedert ist, dass in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht bzw. nicht wesentlich störende Nutzungen zugelassen werden. (Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar 9.Aufl., § 8 Rd.-Nr.2) Als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist ein Gewerbegebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO. ... Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur „nicht wesentlich störende Gewerbebe-

Es handelt sich bei der Festsetzung von Lärmschutzzäunen als schalltechnisch wirksame Einfriedungen ausdrücklich nicht um Lärmschutzwände i.S. selbständiger baulicher Anlagen mit bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernissen zu Eigentumsgrenzen.

Die Darstellungsbreite der „Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ in der Planzeichnung beträgt 1 m.

5.5 Grünordnung

Zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes und zur Einbindung des nach Osten in den Freiraum hinausgreifenden Gewerbegebietes in das Landschaftsbild werden –auch bei Nichtanwendung der Eingriffregelung für B-Pläne der Innenentwicklung- grünordnerische Maßnahmen erforderlich. Wichtigste Minderungsmaßnahme in diesem Zusammenhang ist die Nichtbeeinträchtigung des das Plangebiet im Osten zur Offenlandschaft hin abschirmenden Baumbestandes (siehe Foto, Abb.5).

Darüber hinaus sollen die Baugebiete mit einer ortsrandgestaltenden Hecke und darin eingebundenen Baumanpflanzungen „eingegrünt“ werden. Die Parkplatzanlage soll durch Großbäume gegliedert werden, ohne jedoch die für Einkaufsmärkte unverzichtbare Einsehbarkeit von der Hauptverkehrsstraße aus zu verstellen. Bestehende Gehölze bzw. Anpflanzungen am Amtsgebäude sollen, soweit möglich, erhalten und integriert werden.

Der B-Plan setzt deshalb fest:

- Flächen mit einer Ausdehnung von insgesamt 545 m² zur Neuanpflanzung von grundstücksbegrenzenden Hecken
- die Erhaltung der Anpflanzungen um das Amtsgebäude
- die Erhaltung von 4 Bäumen
- die Neuanpflanzung von 30 Winterlinden zur Gliederung der Parkplatzanlagen bzw. zur optischen Umfassung des Baugebietes.

Die Begrünungsfestsetzungen haben auch positive ökologische Auswirkungen. Die festgesetzten Begrenzungshecken und die Baumkronen der darin eingeordneten Bäume werden sich mittelfristig zu vielfältigen Nist-, Brut- und Lebensstätten entwickeln. Die Bepflanzungen beleben darüber hinaus den Boden in den Wurzelbereichen, filtern versickerndes Niederschlagswasser und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse am Standort.

Für die nicht vermeidbare Beseitigung eines ca. 45 m langen Teilabschnitts des grabenbegleitenden Schilfsaumes (siehe Anhang 1 - Artenschutzfachbeitrag) wurde ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz bei der unteren Naturschutzbehörde LDS eingereicht. Da der B-Plan eine Regenwasserauffangfläche mit einem Umring von ca. 120 m vorsieht, kann zur Wiederherstellung der Lebensraumfunktion des Schilfbestandes im Plangebiet ein gleichartiger und ökologisch gleichwertiger Schilfsaum an den Rändern der Wasserauffangfläche hergestellt werden. Zudem ist im Gewerbegebiet des B-Planes die Anpflanzung von 20 Linden festgesetzt worden, die neue Klein-Lebensräume bieten.

triebe“ zulässig sind, neben einem allgemeinen Wohngebiet verstößt nicht gegen den Trennungsgrundsatz (Leitsatz des VGH BW, NB v.16.12.93 – 8 S 1889/93 -; n.v.) (ebenda., § 8 Rd.-Nr.3.4)

Bei der notwendigen Konfliktbewältigung muß die Gemeinde nicht Einzelheiten des Immissionsschutzes regeln. Trotz der vielfältigen Möglichkeiten im Planungsrecht wird i.S.d. Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung empfohlen, nur solche Festsetzungen in B-Pläne aufzunehmen, die nicht bereits nach dem Immissionsschutzrecht im Genehmigungsverfahren vorgesehen werden können. Ein B-Plan dient nicht dazu, der Genehmigungsbehörde ihre Aufgabe abzunehmen. Emissionsbeschränkungen als Festsetzungen im B-Plan sind daher nur berechtigt, soweit die Gemeinde kraft ihrer Planungshoheit ein Mehr an Immissionsschutz erreichen will, als nach dem BImSchG möglich ist. (vgl. ebenda., § 1 Rd.-Nr.48.9)

5.6 Gebäudeabbruch

Die Plandurchführung setzt den Abbruch der Gebäude der Sparkasse (GF 191 m²), des Jugendklubs (GF 198 m²) sowie von Nebengebäuden (35 m²) voraus. Die Gebäudegrundflächen werden für Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen nachgenutzt. Die Abbrucharbeiten sind so durchzuführen und zu koordinieren, dass der Betrieb von Gemeindeamt und Sparkasse auch während der Bauzeit aufrecht erhalten werden kann.

6. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DES B-PLANES

6.1 Flächengliederung des B-Planes gemäß Zeichnerischen Festsetzungen

NUTZUNGSART	Festsetzung im B-Plan [m ²]
Fläche für Gemeinbedarf	2.926
eingeschränktes Gewerbegebiet	6.694
öffentliche Verkehrsflächen einschl. Verkehrsflächen besonderer Zweck- Bestimmung	1.292
Von Bebauung freizuhaltende Fläche	1.438
SUMME (Geltungsbereichsfläche des B-Planes)	12.350

Überlagernde Nutzungen	Festsetzung im B-Plan [m ²]
(Gebäude-) Grundflächen: überbaubare Fläche (Festsetzung durch Baugrenze)	
in der Gemeinbedarfsfläche im Gewerbegebiet	664 (2.126)
überbaubare Fläche (Festsetzung durch Text: GRZ 0,3)	
in der Gemeinbedarfsfläche im Gewerbegebiet	(878) 2.008
Nebenanlagen:	
Werbeschild	5
Kfz-Stellplätze insgesamt	
Stellplatzflächen (Festsetzung durch Stellplatzgrenzen)	3.900
Stellplatzfläche (Festsetzung durch Text – GR x 150%)	(4.329)
Regenwassersickerfläche	520
Verkehrsberuhigter Bereich	278
Lärmschutzzäune	226 lfd.m
Anpflanzung von Hecken	545
Erhaltung von flächigen Anpflanzungen	303
Bäume	4 erhalten 30 anpflanzen

6.2 Erläuterungen zu den Textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf "Gemeindeamt" dient der kommunalen Selbstverwaltung.

Zulässig sind

- Anlagen und Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung,
- Versammlungsräume,
- Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke.

1.2 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO).

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese in der Anlage 1 (Abstandsliste) der "Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funk-sendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des MUNR vom 06.06.1995 (ABl.Bbg. vom 06.07.1995) **nicht** aufgeführt sind. Ausgeschlossen sind auch Nutzungen, von denen eine mit den in der Abstandsleitlinie aufgeführten Anlagen und Einrichtungen vergleichbare Störwirkung ausgeht.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie der Nahversorgung i.S. der Ziel-festlegung 4.7 Abs. 6 Satz 2 LEP B-B und des Runderlasses Nr.23/1/2007 des MIR vom 10.04.2007 (GVBl.Bbg.I vom 16.05.2007, S.1031 -Einzelhandelserlaß-) dienen.

1.3 Die unter § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO aufgeführten Tankstellen sowie die unter § 8 Abs.3 aufgeführten Nutzungen sind nicht Gegenstand der Satzung.

Erläuterung

Festsetzung 1.1 ist eine planerische Verfestigung der bestehenden Nutzung.

Festsetzung 1.2 Satz 1 beschränkt die gewerblichen Nutzung auf solche, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Diese Festsetzung wird konkretisiert durch die Bezugnahme auf die zitierte Abstandsleitlinie. Alle in der Abstandsleitlinie aufgeführten Betriebe und Anlagen sowie vergleichbare Einrichtungen benötigen regelmäßig Schutzabstände zu benachbarten Wohnnutzungen. Sie bleiben für das Gewerbegebiet ausgeschlossen. Zur Wahrung der Gebietstypik eines Gewerbegebietes werden in Festsetzung 1.2 Satz 2 die nach § 8 Abs.2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen zugelassen. Tankstellen werden aufgrund der räumlichen Situation und v.a. wegen der hohen Grundwasserempfindlichkeit des Plangebietes ausgeschlossen (Festsetzung 1.2 Satz 4).

Durch die Festsetzung 1.2 Satz 3 erfolgt eine Anpassung an die Ziele der Landesplanung. Danach sind großflächige Einzelhandelsunternehmen nur zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen. Zur eindeuti-gen Bestimmung des Begriffs der „Nahversorgung“ bezieht sich diese Textfestsetzung 1.2 Satz 3 des B-Planes auf die Definition der Zielfestlegung 4.7 Abs.6 Satz 2 LEP B-B (in Bezug auf die Verkaufsfläche) sowie auf das Kriterium „Sicherung der verbrauchernahen Versorgung“ in Ziffer 3.4 des Einzelhandelser-lasses (in Bezug auf die Geschossfläche) und die weiteren dort verankerten Voraussetzungen.

Die Zielfestlegung 4.7 Abs.6 LEP B-B hat folgenden Wortlaut:

„4.7 (Z)

...(6) ¹Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort ... in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. ²Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden. [...]

Tabelle 4: Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

1 Zentrenrelevante Sortimente

1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

52.11/52.23	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf“

In Ziffer 3.4 des Einzelhandelserlasses wird die „verbrauchernahe Versorgung“ als eine (von mehreren) Bedingung zur Ausnahmegewährung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO wie folgt bestimmt:

[...]

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

Der Begriff der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung deckt sich inhaltlich mit dem Begriff der „konkreten städtebaulichen Situation“, wie er vor Einführung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (im Jahr 1986) durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwendet wurde (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342). Demnach ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. auch § 1 Abs.6 Nr.8 Buchstabe a BauGB) etwa dann nicht nachteilig betroffen, wenn der beantragte Betrieb eine Unterversorgung der Ortsteile in seinem Einzugsbereich mit Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs beseitigt

Im Falle der Unterversorgung sind noch nicht verwirklichte Planungen zur Schaffung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Eine Ausnahme ist auch dann gegeben, wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll, soweit die vorhandene oder angestrebte Zentrenstruktur nicht gestört wird (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342).

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird insbesondere durch den Lebensmittelhandel wahrgenommen (Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO). Demnach kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, so dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn:

- der Non-Food-Anteil weniger als 10 Prozent der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“
- sowie städtebaulich integriert ist.“

Ein großflächiger Einzelhandel ist im Gewerbegebiet des B-Plans „Versorgungszentrum Lindenstraße“ (nur) dann zulässig, wenn die vorstehenden Anforderungen erfüllt werden (vgl. Kap. 5.1.2 und 5.2.3).

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gesichert, dass die Überschreitung der „Schwelle zur Großflächigkeit“ geringfügig bleibt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von
- nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
bis zu 150 Prozent überschritten werden. (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Im Gewerbegebiet beträgt die zulässige Baumassenzahl (BMZ) 1,2.
In der Fläche für Gemeinbedarf sind drei Vollgeschosse zulässig.

Erläuterung

Im bebauten Bereich des Plangebietes beträgt die GRZ ca. 0,2. Die Bebauungsdichte (GRZ) soll sich auch zukünftig im ortüblichen Rahmen bewegen.

Durch die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf einer Fläche von $GRZ\ 0,3 \times 150\% = 45\%$ der Baugebietsflächen wird eine weitgehende (Teil-) Versiegelung der Grundstücksfreiflächen zur Absicherung des Stellplatzbedarfes zugelassen. Bei der planerischen Abwägung wurde hierbei das Primat auf eine möglichst kleinräumige Inanspruchnahme unbebauter (Außenbereichs-) Flächen zur Einrichtung des gemeindlichen Versorgungszentrums gelegt und damit im Gegenzug eine hohe Flächenauslastung in Kauf genommen. Die verbleibenden, nicht für bauliche Anlagen nutzbaren Grundstücksflächen im Umfang von mindestens $2.426\ m^2$ ¹¹ werden für die festgesetzten Anpflanzungen bzw. für die Absicherung der Regenwasserableitung benötigt.

Die festgesetzte Baumassenzahl im Gewerbegebiet (BMZ 1,2) ermöglicht einen Baukörper mit einem Volumen von $8.138\ m^3$. Bezogen auf die beabsichtigte Errichtung des Gebäudes für Einkaufsmarkt, Sparkasse und Randnutzungen mit einer Grundfläche von $1.550\ m^2$ (siehe Kap.5.1.2) wird die Gebäudehöhe dadurch auf Geschosshöhe $5,23\ m + \text{Dach} \approx 9,5\ m$ Höhe ü.GOK beschränkt. Das entspricht etwa der Höhe der das Gebäude abschirmenden Großbäume, so daß optische Fernwirkungen des Baukörpers wirksam gemindert werden. Die zusätzliche Festsetzung von Obergrenzen zulässiger Höhen baulicher Anlagen ist deshalb nicht erforderlich.

Die Festsetzung der Geschoszahl 3 für das Gemeindeamt (Gemeinbedarfsfläche) entspricht dem baulichen Bestand.

3. von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind nach § 54 BbgBO genehmigungspflichtige bauliche Anlagen unzulässig.

Die im B-Plan ausgewiesenen Freihalteflächen berühren keine nach § 34 BauGB zu beurteilenden Grundstücksflächen. Ziel der Freihalteflächen ist die Freihaltung von baulichen Anlagen, die nach ihrer genehmigten Errichtung Bestandsschutz genießen und damit einer Überplanung z.B. für eine Verkehrsfläche entgegen stehen können. Für zulässigerweise genehmigungsfrei errichtete Anlagen entsteht demge-

¹¹ Berechnung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen in der Gemeinbedarfsfläche, Grundstücksfläche $F\ 2.926\ m^2$:
 $2.926\ m^2 - (GRZ\ 0,3 \times F\ 2.926\ m^2 + GRZ\ 0,3 \times 150\% \times F\ 2.926\ m^2) = F\ 2.926\ m^2 - (878\ m^2 + 1.317\ m^2) = 731\ m^2$

Berechnung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen im Gewerbegebiet, Grundstücksfläche $F\ 6.782\ m^2$:
 $6.782\ m^2 - (GRZ\ 0,3 \times F\ 6.782\ m^2 + GRZ\ 0,3 \times 150\% \times F\ 6.782\ m^2) = F\ 6.782\ m^2 - (2.035\ m^2 + 3.052\ m^2) = 1.695\ m^2$

genüber gerade kein rechtlicher Bestandsschutz (keine „materielle Legalität“¹²). Daher müssen genehmigungsfreie Anlagen in der Freihaltefläche des B-Planes auch nicht ausgeschlossen werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In den Flächen für "Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind auf jeweils ganzer Länge 2 m hohe Lärmschutzzäune als schalltechnisch wirksame Einfriedungen mit einer Mindest-Schallabsorption $L_{A,a,Str} = 10$ dB zu errichten.

- siehe Kap. 5.4 -

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a)

Für die durch Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden Bäume wird die Baumart Winterlinde (Stammumfang des Pflanzgutes 16-18 cm) festgesetzt. Von der örtlichen Lage der zeichnerisch festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben.

- siehe Kap. 5.5 -

Grundzüge des Bepflanzungskonzeptes (i.S.d. Festsetzung) sind

- die (gestalterische) Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild durch eine straßenbegleitende Baumreihe an der Zufahrtsstraße zu den Parkplätzen (auch zur Beschattung des Amtsgebäudes) und die Anpflanzung von Einzelbäumen auf dem Kundenparkplatz des Gewerbegebietes sowie
- die Begrünung der Außengrenzen des Gewerbegebietes zu den umgebenden Außenbereichsflächen (Kuppengrabbenniederung) mit Strauchhecken und darin eingeordneten Bäumen.

Die festgelegte Baumart Winterlinde entspricht dem ortsbildprägenden, vorhanden Baumbestand des Friedersdorfer Dorfkerns (Lindenstraße).

Die Zulassung von Abweichungen der Standorte für die Baumanpflanzungen soll den nötigen Planungsspielraum bei der Freiflächenplanung für den Kundenparkplatz sichern.

6. Die in der Textfestsetzung 1.2 genannte Richtlinie wird der Satzung über den Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

- siehe Anhang 2 -

¹² siehe: <http://www.juraforum.de/lexikon/bestandsschutz-im-baurecht>

7. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an alle bestehenden zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Wasser / Schmutzwasser

Beim Abbruch von Gebäuden sind vorhandene Wasser-/ Abwasser - Grundstücksanschlüsse vorher regelgerecht zurückzubauen. Hierfür ist ein Antrag bei der DNWAB zustellen.

Die im Plangebiet vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen sind entsprechend bei der Planung zu berücksichtigen; Leitungen, Schieber und Hydranten dürfen nicht überbaut werden. Die Mindestabstände zu den vorhandenen Leitungen sind wie folgt einzuhalten: vertikal 0,3 m, horizontal 0,5 m (Maße: Außenkante zu Außenkante). Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind ständig freizuhalten und bei Veränderung des umliegenden Geländes dem neuen Höhenniveau anzugleichen. Entwässerungsmulden sind nicht im Bereich der Leitungen anzuordnen. Diese Hinweise treffen in besonderem Maße auf den Bereich der geplanten Straßenanbindung der neuen Erschließungsstraße an die Lindenstraße (Ortsdurchfahrt) zu.

Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der Abstände von Baumpflanzungen zu bestehenden Versorgungsleitungen gemäß Regelwerk (ATV, DVGW H 162, bzw. GW 125) zu planen.

Strom

Im Plangebiet befindet sich auf der östlichen Seite der Lindenstraße ein Niederspannungskabel der E.ON edis AG, welches im Einmündungsbereich der neuen Zufahrtsstraße geschützt werden muss. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist ein Antrag einzureichen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.

7.2 Niederschlagsentwässerung in einen Vorfluter

Sollte die Entsorgung von (überschießenden) Regenwasser in einen Vorfluter (z.B. in den Kuppengraben) außerhalb des Plangebietes unvermeidbar werden, ist hierfür ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Zur grundsätzlichen Möglichkeit einer Einleitung in den Kuppengraben wurde durch den Wasser- und Bodenverband eine Voruntersuchung durchgeführt. Die Einleitung über einen Notüberlauf ist aufgrund des Geländeprofiles nach einer Grabengrundräumung möglich. Gegenwärtig stellt ein Durchlass noch ein zusätzliches Abflusshindernis dar. Unterhalb des Durchlasses befindet sich der Wasserstand bei 34,48 m NHN. Der höchste Wasserstand, den die vorhandene Pegellatte vermuten lässt, liegt bei 34,60 m NHN. Oberhalb des Durchlasses liegt die Grabensohle auf einer Höhelage von 34,53 m NHN.

Hinweis: Die ggf. erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen bedürfen einer Eingriffskompensation i.S.d. Naturschutzrechtes, soweit es sich nicht ausschließlich um wasserrechtliche Unterhaltungsarbeiten handelt.

7.3 Denkmalpflege

7.3.1 Baudenkmalpflege

Das Forsthaus, Lindenstraße 15 in 15754 Heidesee, OT Friedersdorf ist ein Denkmal i.S.d. § 2 Abs.1 und 2 Satz 1 BbgDSchG und als solches gemäß § 3 Abs.1 i.V.m. § 28 Abs.1 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Gemäß § 2 Abs.3 BbgDSchG unterliegt die nähere Umgebung eines Denkmals des Schutz des Gesetzes, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

Das geplante Versorgungszentrum sowie die dazugehörigen und teilweise zur Neuordnung vorgesehenen Parkflächen einschließlich der baulichen Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Denkmals. Gemäß § 9 Abs.1 Satz 4 BbgDSchG ist im Rahmen der Baumaßnahme eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** erforderlich, da die Umgebung des Denkmals durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstigen Maßnahmen verändert wird.

7.3.2 Bodendenkmalpflege

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich vollständig innerhalb des zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehenen Bodendenkmals „Dorfkern Friedersdorf, Fpl.23“.

Nach Eintragung in die Denkmalliste gilt: Bodendenkmale sind gemäß §1 und § 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturgutes des Landes geschützt. Bodeneingriffe sind gemäß § 1 und § 7 BbgDSchG **erlaubnispflichtig**. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist dann erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und ggf. Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

7.4 kein Altlastenverdacht, Kampfmittelfreiheit, keine Rohstofflagerstätte

Im Geltungsbereich des Bauleitplanes befinden sich nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlast gemäß § 2 Abs.5 und 6 BBodenSchG.

Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. **Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.**

Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 11 Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Finder sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Bereich des Planvorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.

7.5 Brandschutz

Im Baugebiet müssen gemäß den Technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 mindestens 96 m³ Löschwasser je Stunde für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Von jedem Bauobjekt im Plangebiet muß die vorgenannte Löschwassermenge in einem Umkreis von max. 300 m zur Verfügung stehen.

Wird die Löschwasserversorgung durch ein Hydrantennetz gesichert, darf der Abstand der Hydranten untereinander max. 150 m betragen. Überflurhydranten sind bevorzugt zu verwenden.

Die Gebäude müssen in einer solchen Breite an eine befahrbare Verkehrsfläche grenzen oder von dieser einen geradlinigen Zugang oder eine Zufahrt haben, dass der Einsatz von Löschfahrzeugen und Rettungsgeräten der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes jederzeit gewährleistet ist. Die Festlegungen des § 5 BbgBO i.V.m. Punkt 5.1 VVBbgBO sind einzuhalten.

Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes, insbesondere Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert wird.

8. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer sowie des ungestörten Verkehrsflusses im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Lindenstraße sind entsprechend den rechtlich geltenden Vorschriften Sichtfelder oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs.8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Heidesee ausgearbeitet durch das Ing.-Büro Dubrow GmbH, 15741 Bestensee

Die Begründung hat gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Heidesee, den

(Nimtz)
Bürgermeister

ANHANG 1

Artenschutzfachbeitrag



15.03.2010
mit Ergänzung
vom 07.06.2010

Vorhaben:

Bebauungsplan „Versorgungszentrum“
Heidesee/ OT Friedersdorf

Erschließungsträger:

GFRK Hausverwaltungs- und Entwicklungs GmbH
Bahnhofsstrasse 15a
15711 Königs Wusterhausen

Bearbeiter:

Dubrow GmbH .Naturschutzmanagement
Kathleen Wartenberg
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Inhalt

1. Einleitung	32
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	32
1.2 Rechtliche Grundlagen	32
1.3 Methodisches Vorgehen	32
2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	32
3. Bestandsdarstellung	32
3.1 Beschreibung der Lebensräume	32
3.2 Ermittlung entscheidungsrelevanter Artengruppen	33
3.3 Untersuchungsergebnisse	33
4. Prüfung der Verbotstatbestände.....	35
5. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	36
6. Literaturverzeichnis.....	36

Anlagen

Tabelle:	Auswahl relevanter Arten
Karte:	Übersichtskarte

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

In Friedersdorf soll mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB) Planungsrecht für einen zentralen Versorgungsbereich für die Gemeinde Heidesee geschaffen werden. Hierzu werden bislang bebaute und unbebaute Flächen gleichermaßen überplant. Der ehemalige Jugendclub und die heutige Sparkasse sind für die Planung abzureißen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt der § 44 i.V.m. Abs.5 BNatSchG. Darin heißt es, dass nur die streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten relevant sind. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft.

1.3 Methodisches Vorgehen

Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Untersuchung der abzureißenden Gebäudebestandes (Sparkasse, ehem. Jugendclub) und der neu beanspruchten Fläche (Grünland). Für eine aussagefähige Erfassung zu Tier- und Pflanzenarten bestanden keine geeigneten jahreszeitlichen Bedingungen (Winter). In den Wintermonaten können viele Artengruppen nicht systematisch erfasst werden (z.B. Wegzuges bei den Vögeln). Dennoch kann aufgrund der vorhandenen Biotoptypen eine Potentialabschätzung des Vorkommens der gem. Anhang IV der FFH RL und VSch RL geschützten Arten vorgenommen werden.

2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

Nachfolgend werden Wirkfaktoren, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes relevante Beeinträchtigungen und Störungen von relevanten Arten verursachen könnten kurz aufgeführt.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind hauptsächlich Störungen, die mit dem Abriss und mit dem Neubau des Versorgungsbereiches verbunden sind. Die Störung wird durch Lärm und optische Störung der eingesetzten Baumaschinen. Da diese Störungen nur von beschränkter Dauer sind und nur einen eingeschränkten Wirkungsraum haben, werden diese Störungen als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingter Wirkfaktor ist der Flächenentzug zu werten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingte Störwirkungen sind voraussichtlich optische Störungen durch Menschen und Fahrzeuge, die diesen Versorgungsbereich frequentieren sowie die damit verbundene Lärmentwicklung zu erwarten.

3. Bestandsdarstellung

3.1 Beschreibung der Lebensräume

Siedlung: Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gemeinbedarfsflächen (12300)

Der westliche Teil des Bebauungsplanes ist im Bestand anthropogen überformt. Die Sparkasse und die Gemeindeverwaltung haben hier ihren Sitz. Zur Gemeindeverwaltung gehören Nebengebäude, sowie teilversiegelte Fußwege und PKW Stellplätze. Die natürlichen Standortverhältnisse sind vollständig verändert. Freiflächen beschränken sich auf die auf einen geringen Pflegeaufwand angelegten Zierpflanzungen zur Stellplatz- und Gebäudeeingrünung.

Frischwiesen (05112)

Detaillierte Angaben zum Grünland können jahreszeitlich bedingt (Winter) nicht gemacht werden. Für die Einschätzung des Standortes wurde zusätzlich zur Vor-Ort-Begehung ein Landwirt befragt, dem diese Flächen bekannt waren.

Durch den hohen Grundwasserstand in und um Friedersdorf kann der gesamte Grünlandstreifen der ostseitig parallel zur Lindenstraße verläuft als Frischwiese eingestuft werden. Die Wiesen werden von Süßgräsern dominiert und regelmäßig gemäht. Vermutlich handelt es sich um eine artenarme Ausprägung. Eine Ausprägungsform, die unter den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 32 BbgNatSchG fallen würde, kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



Abb.: überplantes Grünland mit Graben (links)



Abb.: zum Abriss geplante Sparkasse

Graben (011331)

Der Graben entwässert das relativ feuchte Grünland. Er ist schmal mit geringer Strömung, unverbaut und im gesamten Verlauf unbeschattet. Ein schmaler Schilfbereich begleitet seinen linearen Verlauf. Gemäß § 32 BbgNatSchG gehört die Schilffläche als Landröhricht zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Für eine Überplanung dieses Bereiches ist ein Ausnahme/ Befreiung gemäß § 72 BNatSchG zu stellen.

3.2 Ermittlung entscheidungsrelevanter Artengruppen

Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen des beplanten Grundstückes, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergab sich folgende Einschätzung zu entscheidungsrelevanten Artengruppen (siehe Tabelle: Anhang 1).

Entscheidungsrelevant für die Berücksichtigung des Artenschutzes blieben damit im konkreten Planungsfall mögliche Quartiere von Fledermäusen in der Gebäudesubstanz, Brutplätze von Vogelarten sowie Vorkommen von geschützten Falterarten auf der überplanten Grünlandfläche. Hier erfolgte die gesonderte Untersuchung.

3.3 Untersuchungsergebnisse

Fledermäuse

Aus der Umgebung des beplanten Grundstückes sind Vorkommen von insgesamt 6 Fledermausarten bekannt. Die Erfassungsgenauigkeit bezieht sich auf den sog. Meßtischblattquadranten (MTBQ), was der Ebene der topographischen Karte TK 10 (M 1:10.000) entspricht. Der Standort befindet sich im MTBQ 3748-2. Nachweise für den konkreten Standort gibt es aus den u.g. Quellen nicht. Über aktuellere Erkenntnisse ist nichts bekannt. Alle in Brandenburg heimischen Fledermausarten unterliegen dem gesetzlichen Artenschutz.

Tab. 5 Nachgewiesene Fledermausarten im MTBQ 3748-2

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Nachweis	Örtlichkeit	Jahr
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	Wochenstube	Friedersdorf, Wohnhaus nahe Kirche	1999
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Netzfang	Blossin, Wolziger See	1995
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Todfund	Blossin	1969
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusi	Netzfang	Bindow, Waldsee	1995
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Winterquartier	Friedersdorf, Keller Hauptstraße 5	1998
Graues Langohr	Plecotus austriacus	Winterquartier	Friedersdorf, Keller Hauptstraße 5	1998

Quelle: LUA Brandenburg 2008; G. Pelz (Lübben) 2001

Die Gebäude wurden auf mögliche Einfluglöcher im Dachgeschoss und Kellerbereich untersucht. Durch Spalten im Dach und offene Giebelfenster bestehen prinzipiell Einflugmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse. Die Gebäude erwiesen sich in allen Bereich als geschlossen. Unter den Dachvorständen und hinter Ritzen wurde an der Außenhaut der Gebäude nach Hinweisen (Kot, Fraßreste) auf Sommerquartieren gesucht. Es wurden allerdings keine Spuren, die auf eine Nutzung hinweisen gefunden. Mögliche Fledermausvorkommen können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vogelarten

Bei den Vogelarten wurden neben den abzureisenden Gebäuden auch die zu bebauende Wiese als möglicher Lebensraum geprüft.

Grundsätzlich besteht eine Eignung für die Ansiedlung des Hausrotschwanzes oder des Haussperlings. Bei der Besichtigung wurden jedoch keine Anzeichen einer Besiedlung in der vorausgegangenen Brutperiode festgestellt. Es fehlte an Merkmalen wie Nestern bzw. Nistmaterialien oder Konzentrationen von Kotschalen. Eine Nutzung der Außenfassaden durch Mehlschwalben kann ausgeschlossen werden. Andernfalls wären Nester oder ältere Reste bzw. Spuren davon deutlich erkennbar gewesen.

Auf dem Grünlandstandort ist je nach Feuchtegrad der Wiesen ein Vorkommen von Braunkehlchen, Wiesenpieper, Heidelerche und eventuell Wachtel möglich.

Potentielle Brutvögel am Vorhabensstandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt	Vorkommen als Brutvogel in BB (RL BB, 2008)
auf überplanten Grünlandstandort				
Braunkehlchen	Nest	nein	nach Beendigung der Brutperiode	mittelhäufig, Rückgang
Wiesenpieper	Nest	nein	nach Beendigung der Brutperiode	mittelhäufig, Rückgang
Heidelerche	Nest	nein	nach Beendigung der Brutperiode	häufig
Wachtel	Nest	nein	nach Beendigung der Brutperiode	mittelhäufig, Zunahme
an abzureißende Gebäude				
Haussperling	System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester	ja	Mit Aufgabe des Reviers	häufig
Hausrotschwanz	System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester	ja	Mit Aufgabe des Reviers	häufig

Am 26.05 und 04.06.2010 wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Nachkartierung durchgeführt. Die Fläche des Vorhabensstandort wurde flächig nach Wiesenbrütern untersucht. Vorab wurde die Fläche vom Rand des Sparkassenparkplatzes ca. 30 min nach auffliegenden Wiesenbrütern beobachtet. Danach wurde die Fläche in Bahnen mit einem Abstand von ca. 10 abgelaufen.

Die Untersuchung ergab, dass auf den überplante Grünlandbereich als Teil eines großen Wiesenkomplexes aktuell keine Wiesenbrüter vorkommen.

Falterarten

Von den im Anhang IV der FFH gelisteten Falterarten können aufgrund des Standortpotentials der helle und dunkle Wiesenknopf Ameisenbläuling und der große Feuerfalten vorkommen. Bei den beiden Ameisenbläulingen ist ein Vorkommen aufgrund von regelmäßiger Mahd hinreichend auszuschließen. Mit der Mahd wird die Blütenbildung des Wiesenknopf verhindert, die neben dem Vorkommen bestimmter Ameisenarten die wichtig Voraussetzung für das Vorkommen dieser Bläulingsarten ist. Nach Auskünften der Naturwacht ist im Naturpark Dame –Heidesee lediglich ein Vorkommen südlich des Pätzer Sees bekannt. Auch der Feuerfalter ist eine äußerst seltene Art, die an großen Ampferarten gebunden ist. Der Naturwacht ist im Raum Friedersdorf kein Vorkommen dieser Art bekannt.

4. Prüfung der Verbotstatbestände

Bei den folgenden Absätzen ist zu beachten, dass sich gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die auf Verbotstatbestände zu prüfenden Arten für das vorliegende Projekt auf Arten der Anhang IV der FFH RL sowie alle europäischen Vögel gemäß VGSch RL beschränken.

Gemäß § 44 Abs. 1 ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder Ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Nr. 2 des selben Absatzes verbietet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß Abs. 5 liegt ein Verstoß gegen Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Untersuchung der Avifauna ergab 6 potentielle Brutvogelarten für die beplante Fläche. Von sämtlichen Arten ist das Nest als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt. Dieser Schutz erlischt nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Bei der Nachkartierung wurden keine aktuellen Brutvögel auf den überplanten Grünlandbereich nachgewiesen. Der B-Plan beplant einen siedlungsgeprägten Lebensraum und einen Grünlandlebensraum mit einem Graben. Beide überplanten Lebensräume sind nur kleinflächige Teilbereiche aus einem vielfach größeren Teil mit jeweils gleichen Strukturen. Das Grünland hat insgesamt eine Ausdehnung von ca. 1 km ostseitig der gesamten Lindenstr. Die Ausdehnung des Grünland in der Tiefe beträgt mind. 300m. In den nördlichen und südlichen Bereich schließen sich zusätzlich große vergleichbare Grünlandbereiche nach Westen an (siehe Anlage). Die durch den B-Plan überplante Grünlandfläche beträgt lediglich ca. 5.500 m². D.h. die ökologische Funktion des Lebensraumes ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 ist es verboten Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die durch die Planung neu beanspruchte Fläche ist im Vergleich zur Gesamtfläche des Lebensraumes lediglich ein kleiner Teilbereich auf denen durchschnittlich ein Nest pro potentielle Brutvogelart vorkommen kann. Als Bezugsrahmen für eine Population wird hier das Umfeld der Gemeinde Friedersdorf festgelegt. Im Gemeindebereich gibt es große Bereiche mit vergleichbaren Lebensräumen, die darauf schließen lassen, dass die potentiellen Brutvogelarten eine stabile Population aufweisen. Populationen aus Einzelindividuen o.ä. können damit ausgeschlossen werden. Sollte es durch das geplante Vorhaben zu einer Verdrängung von Individuen der potentiellen Brutvogelarten durch das Bauvorhaben kommen, ist aufgrund der weiterhin als Lebensraum zur Verfügung ste-

henden Flächen nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert.

Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfällt, da die in Anhang IV der FFH RL gelistete Arten im Geltungsbereiches des B-Planes nicht vorkommen.

Zusammenfassen kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur grundsätzlichen Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte die Vegetation des Baufeldes nur außerhalb der Brutperiode abgeschoben werden.

6. Literaturverzeichnis

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) von 2009

Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 4, 2008

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) vom 02. April 1979, geändert am 29. Juli 1997, ABl. EG Nr. L223, S.9

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl. EG 1992 Nr. L 206/7

Anlage: Auswahl relevanter Arten

Liste der in Bbg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH RL	Vorkommen	Entscheidungsrelevant
Säugetiere/ Fledermäuse		
Bechsteinfledermaus	mögliche Quartiere von Fledermäuse sind in den Abzureißenden Gebäuden nicht auszuschließen	ja
Braunes Langohr		
Breitflügelfledermaus		
Fransenfledermaus		
Graues Langohr		
Große Bartfledermaus		
Großer Abendsegler		
Großes Mausohr		
Kleine Bartfledermaus		
Kleiner Abendsegler		
Mopsfledermaus		
Mückenfledermaus		
Nordfledermaus		
Rauhautfledermaus		
Teichfledermaus		
Wasserfledermaus		
Zweifarbfliegender		
Zwergfledermaus		
Weitere Säugetiere		
Biber	Die Lebensräume dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor, da das Vorhaben im Siedlungsbereich liegt, sich nicht in der Nähe keine geeigneten Gewässern befindet und der Standort sandigen Boden aufweist. Ein Vorkommen ist mit ausreichender Sicherheit auszuschließen	nein
Feldhamster		
Fischotter		
Wolf		
Kriechtiere		
Europäische Sumpfschildkröte	Die Lebensräume dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor	nein
Glattnatter		
Smaragdeidechse		
Zauneidechse		
Lurche		
Kammolche	Die Lebensräume dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor	nein
Kleiner Wasserfrosch		
Knoblauchkröte		
Kreuzkröte		
Laubfrosch		
Moorfrosch		
Rotbauchunke		
Springfrosch		
Wechselkröte		
Käfer		
Breitrand	Die Lebensräume dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor, da sich keine Alteichen, Bäume mit Großen Höhlen oder auch geeignete Gewässer in der Nähe befinden	nein
Eichenbock		
Eremit		
Schmalbindiger Breitflügel -Tauchkäfer		

Schmetterlinge		
Großer Feuerfalter	Mögliche Vorkommen auf der Wiese können nicht ausgeschlossen werden	ja
Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling		
Heller Wiesenknopf Ameisenbläuling		
Nachtkerzenschwärmer	Die Lebensräume dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor	nein
Libellen		
Asiatische Keiljungfer	Die Lebensräume dieser Arten kommen aufgrund von fehlenden geeigneten Gewässern im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor	nein
Große Moosjungfer		
Grüne Keiljungfer		
Grüne Moosjungfer		
Östliche Moosjungfer		
Sibirische Winterlibelle		
Zierliche Moosjungfer		
Weichtiere		
Kleine Flussmuschel	Die Lebensräume dieser Arten kommen aufgrund von fehlenden Gewässern im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor	nein
Zierliche Tellerschnecke		
Höhere Pflanzen		
Frauenschuh	Die natürlichen Standorte dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor	nein
Kriechender Sellerie		
Sand Silberscharte		
Schwimmendes Froschkraut		
Sumpf Engelwurz		
Sumpf Glanzkraut		
Vorblattloses Vermeinkraut		
Wasserfalle		
Vögel gem. Art 1 der EU VSch RL	mögliche Brutplätze in bzw. an der Bausubstanz und auf der Wiese sind nicht auszuschließen	ja

ANHANG 2

Abstandsleitlinie (Brandenburg)