

Umweltbericht


Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" der Stadt Wittstock/Dosse, OT Fretzdorf

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Satzung

Auftraggeber: Stadt Wittstock
über
Thomas Jansen Ortsplanung
16928 Blumenthal

Bearbeiter: Ing.-Büro Ellmann/Schulze
Hauptstr. 31
16845 Sieversdorf
Dr. B. Schulze
Dipl.-Ing.(FH) D. Meisel


.....
Dr. B. Schulze

Stand: 05/2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	5
b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	16
2	Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).....	16
a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann	16
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge.....	26
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	26
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,.....	27
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	30
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	30
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),.....	30
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	30
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,.....	31
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe;	31
c)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	31
d)	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	35
e)	eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	35

3	Zusätzliche Angaben	35
a)	eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,	35
b)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,	36
c)	allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,	36
d)	eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.	37

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Übersicht Maßstab 1:50.000
Anlage 2	Biotoptypen Maßstab 1: 1.500

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des B-Plangebiets Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung)	4
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung)	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	6
Abbildung 4:	Innen- und Außenbereich	9
Abbildung 5:	Gesamt-GRZ 1 und GRZ 2 der städtebaulichen Dichtewerte des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße"	13
Abbildung 6:	Plangebiet und Lage des FFH-Gebietes „Dosse“ (schraffiert)	25
Abbildung 7:	Maße des Rauchschwalbennestes Nr. 10B (Fa. Schwegler)	33
Abbildung 8:	Marder- / elstersichere Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler)	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Biotoptypen	18
Tabelle 2:	Brutvogelarten B-Plangebiet „Fretzdorf - Steinstraße“, 2017	23
Tabelle 3:	Bewertung der Betroffenheit festgestellter Brutvogelarten des B-Plangebietes	28

1 Einleitung

Für das B-Plangebiet östlich der BAB 24 sind sämtliche umweltrelevanten Auswirkungen zu prüfen. Gemäß § 2 des Baugesetzbuches¹ bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung („Umweltbericht“) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht – Stand Entwurf – wurde auf Grundlage der Vorschrift durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017, erstellt.

In der vorliegenden Fassung des Umweltberichts mit Stand März 2021 erfolgt die Berücksichtigung der Hinweise aus der formellen Behördenbeteiligung und von den sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

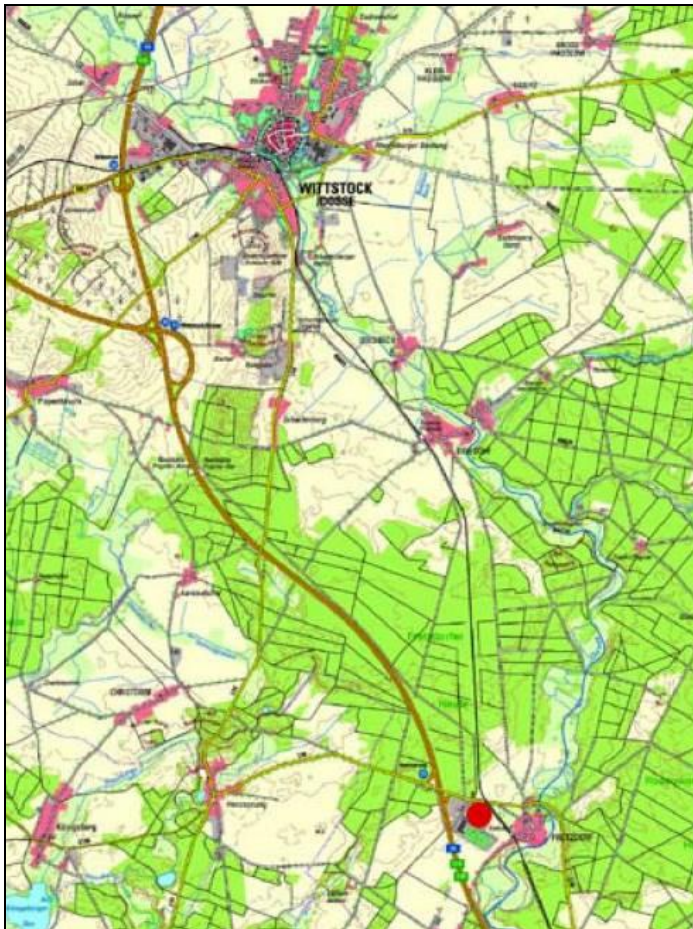


Abbildung 1: Lage des B-Plangebiets Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung)

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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

Das **ca. 9,5 ha große Plangebiet** befindet sich westlich des Ortsteiles Fretzdorf in der Stadt Wittstock/Dosse, östlich der A 24.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

nördlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 244, 246 tw., 245, 408, 411, 412, 415, 416, 419, 428 und 635 tw.
der Gemarkung Fretzdorf

östlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 635 tw.
der Gemarkung Fretzdorf

südlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 423, 443, 430, 520, 521 und 563
der Gemarkung Fretzdorf

westlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 407 und 421
der Gemarkung Fretzdorf

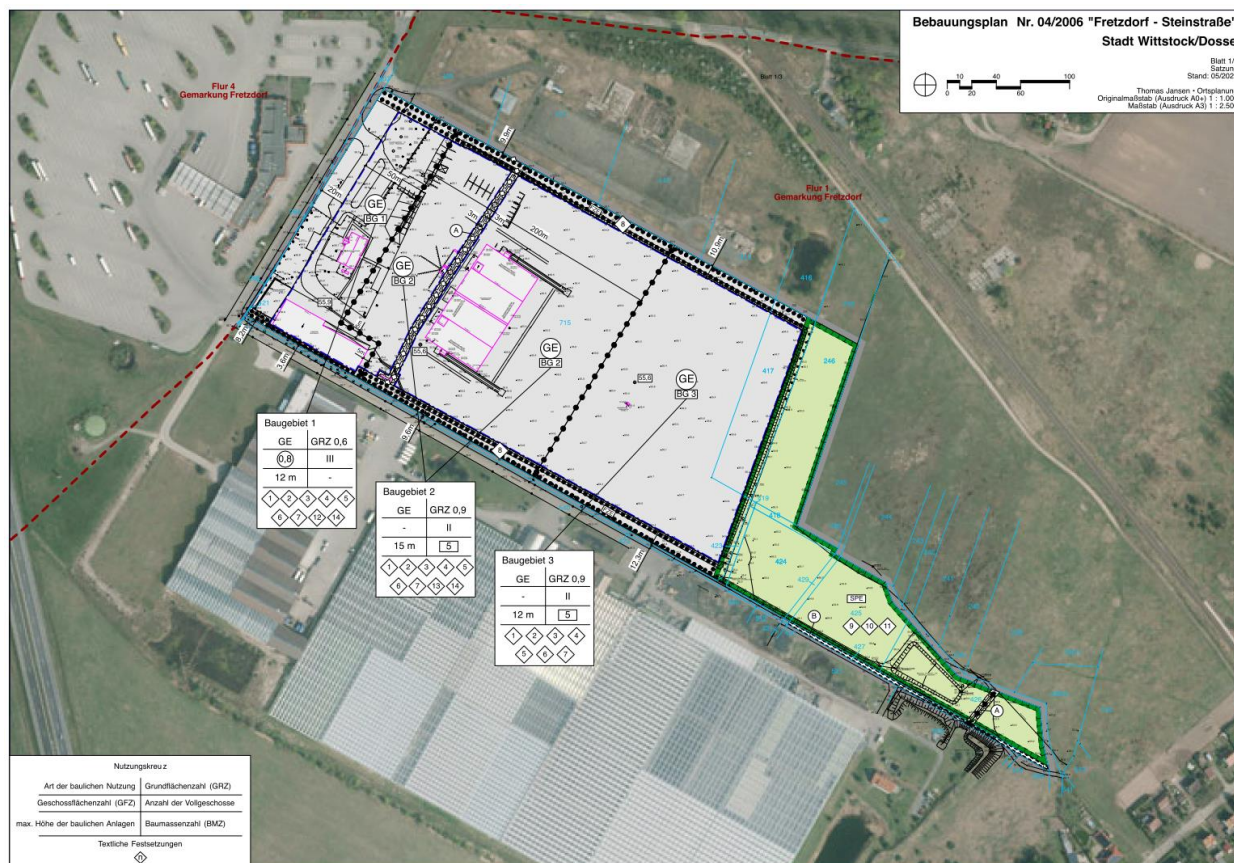


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung, Stand: 05/2021)

Flächennutzungsplan

In der Stadt Wittstock/Dosse sind mehrere Flächennutzungspläne wirksam. Dies sind:

- Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB der Stadt Wittstock/Dosse (i.d. Kulisse vor der kommunalen Gebietsreform)
- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Freyenstein" mit den ehem. Gemeinden Wulfersdorf, Niemerlang und Freyenstein
- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Dossow" mit den ehem. Gemeinden Dossow, Siebmannshorst, Zootzen und Gadow
- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Dranse" mit den ehem. Gemeinden Groß Haßlow, Berlinchen, Schweinrich, Sewekow und Zempow

sowie

- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Herzsprung" aus dem, nach dem Übergang der ehem. Gemeinden Königsberg und Herzsprung in die Gemeinde Heiligengrabe, die Flächennutzungspläne der ehem. Gemeinden Fretzdorf und Rossow weiter gelten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat diese digital zusammengeführten Flächennutzungspläne am 29.05.2013 zum gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplan beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses steht noch aus.

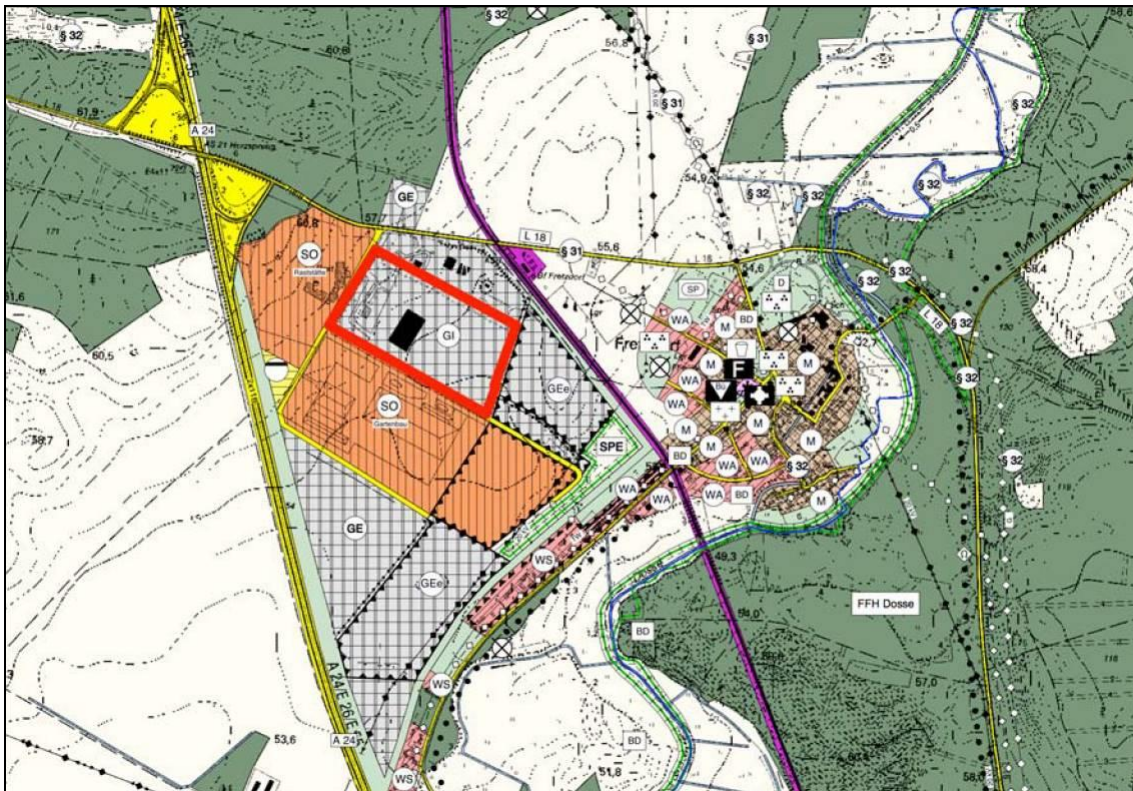


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Durch den Zusammenschluss des Amtes Wittstock-Land (ohne Königsberg und Herzsprung) mit der Stadt Wittstock gelten die wirksamen Flächennutzungspläne weiter fort.

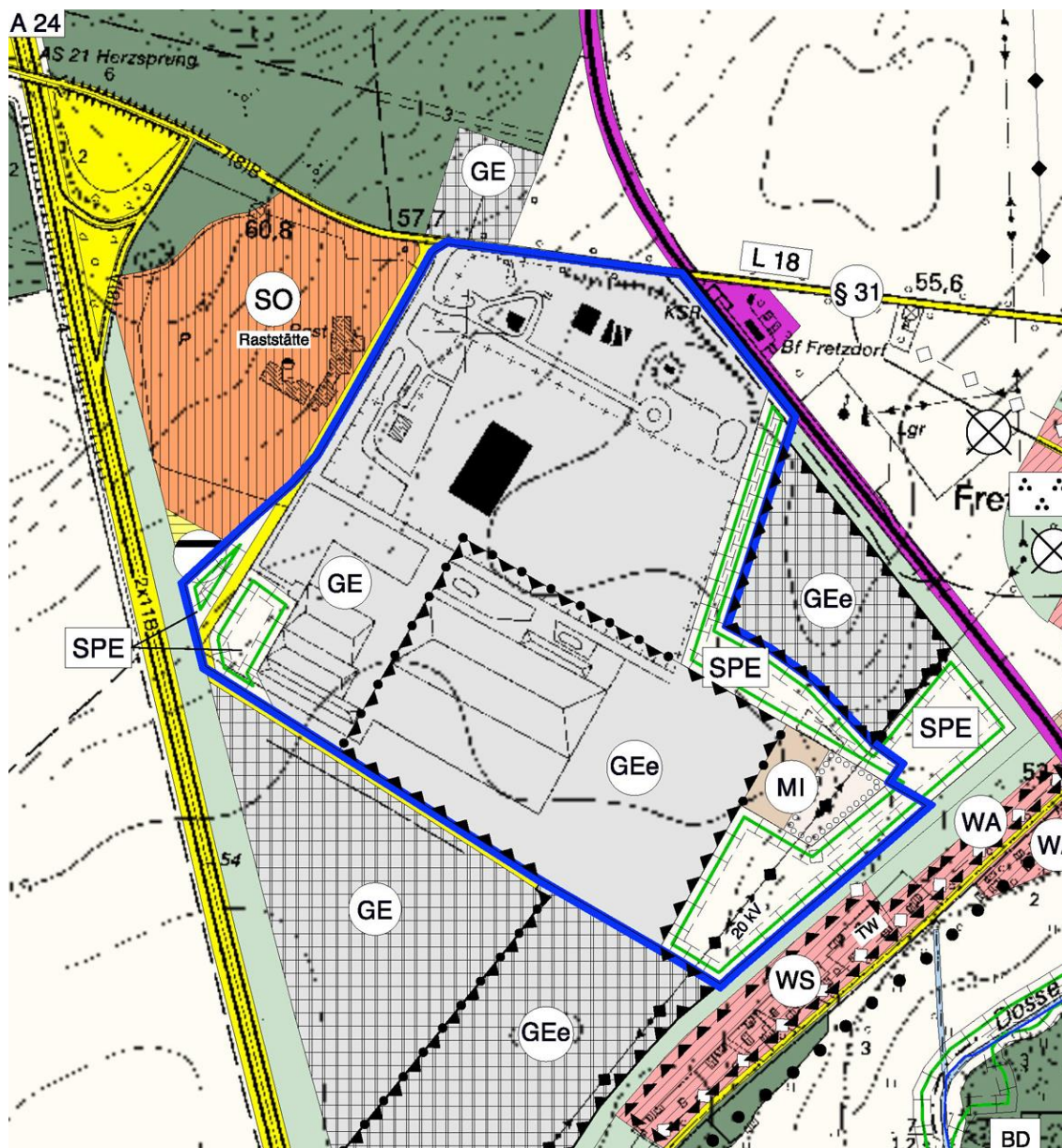
In dem wirksamen und im zusammengeführten Flächennutzungsplan ist im Plangebiet, auf denen das Vorhaben entwickelt werden soll, eine Industriefläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nur Betriebe mit geringeren Emissionen zulässt. Der ursprüngliche Zweck der Produktion bleibt jedoch erhalten. Die Konfliktdichte der geplanten Nutzung in Bezug auf mittelbar angrenzende sensible Nutzungen wird gemindert.

Südlich angrenzend war wegen des damals dort verorteten Gartenbaubetriebes in einem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Sondergebiet - Gartenbau dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.

Damit wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der Bebauungspläne "Fretzdorf - Steinstraße" und "Fretzdorf - Jägerstraße" angepasst.

Hieraus ergibt sich folgendes Bild:



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" ist am 01.07.1992 in Kraft getreten. Seine Zweckbestimmung lag in der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben Errichtung eines Betonstein- und Kalksandsteinwerkes. Im Erschließungsvertrag vom 31.03.1992 verpflichtete sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine zeitnahe Umsetzung und Inbetriebnahme des Betonstein- und Kalksandsteinwerkes folgten.

Durch die Aufgabe der Produktion des Kalksandsteinwerkes Standort Fretzdorf mit anschließender Werksverlagerung und der damit einhergehenden Abbruch- und Demontagerbeiten zur Wiederverwendung des Kalksandsteinwerkes wurde die Fläche zur Veräußerung und erneuten Bebauung überwiegend freigelegt.

Die Stilllegung der Produktion des Betonsteinwerkes folgte 2016, so dass der Standort durch den Leerstand der baulichen Anlagen und befestigten Lagerflächen geprägt wird.

Durch Vorliegen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01 "Beton- und Kalksandsteinwerk" ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches auf die Errichtung eines Kalksandsteinwerkes bzw. Betonsteinwerkes beschränkt.

Der Aufbau eines neuen Kalksandsteinwerkes oder die Wiederaufnahme der Produktion des Betonsteinwerkes sind nicht beabsichtigt. Die Grundstücksflächen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes wurden veräußert und sind durch eine Änderungssatzung 2013 verbindlich festgesetzt worden. Die Grundstücksflächen des ehemaligen Betonsteinwerkes stehen zum Verkauf.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan "um Herzsprung" für den Ortsteil Fretzdorf sind diese Flächen als Industriegebiet nach § 1 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 BauNVO dargestellt.

Durch Bekundung des Interesses zur Nutzungsänderung und Entwicklung eines Betriebes für den Gemüseanbau und die Gemüseverarbeitung der Firma Brandenburger Gemüsekontor GmbH & Co. KG auf den Flächen des ehemaligen Betonsteinwerkes besteht Handlungsbedarf zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beabsichtigte Vorhaben.

Ziele und Zwecke der Aufhebung

Die Zweckbestimmung dieser Satzung liegt in der Aufhebung der im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" getroffenen Vorhabensfestsetzung, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von künftigen Vorhaben im Sinne des § 9 BauNVO zu erzielen und neue städtebauliche Konzeptionen verwirklichen zu können.

Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Stadt Wittstock/Dosse hat das Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eröffnet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat am 07. Dezember 2005 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" OT Fretzdorf mit Begründung in der Fassung vom November 2005 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Aufhebungssatzung lag mit Begründung in der Zeit vom 19. Dezember 2005 bis einschließlich 20. Januar 2006 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes benachrichtigt und in die Planung eingeschaltet.

Entsprechend der Abwägungsvorlage haben 17 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und 4 Nachbargemeinden eine Stellungnahme zur Aufhebungssatzung abgegeben. Der Grundstückseigentümer hat ebenfalls Stellungnahmen abgegeben.

In der Gesamtschau kommt die Abwägungsvorlage zu dem Ergebnis, dass der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine wesentlichen Belange entgegenstehen.

Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse am 15.03.2017 die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" im Ortsteil Fretzdorf beschlossen.

Auswirkungen der Aufhebung

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" wird durch die Aufhebung gegenstandslos. Durch die Prägung der vorhandenen örtlichen Bebauung - ehem. Betonsteinwerk, Gartenbaubetrieb sowie Raststätte einschließlich Tankstelle - richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem im wesentlichen bebauten Bereich durch Inkrafttreten der Aufhebungssatzung grundsätzlich nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO.

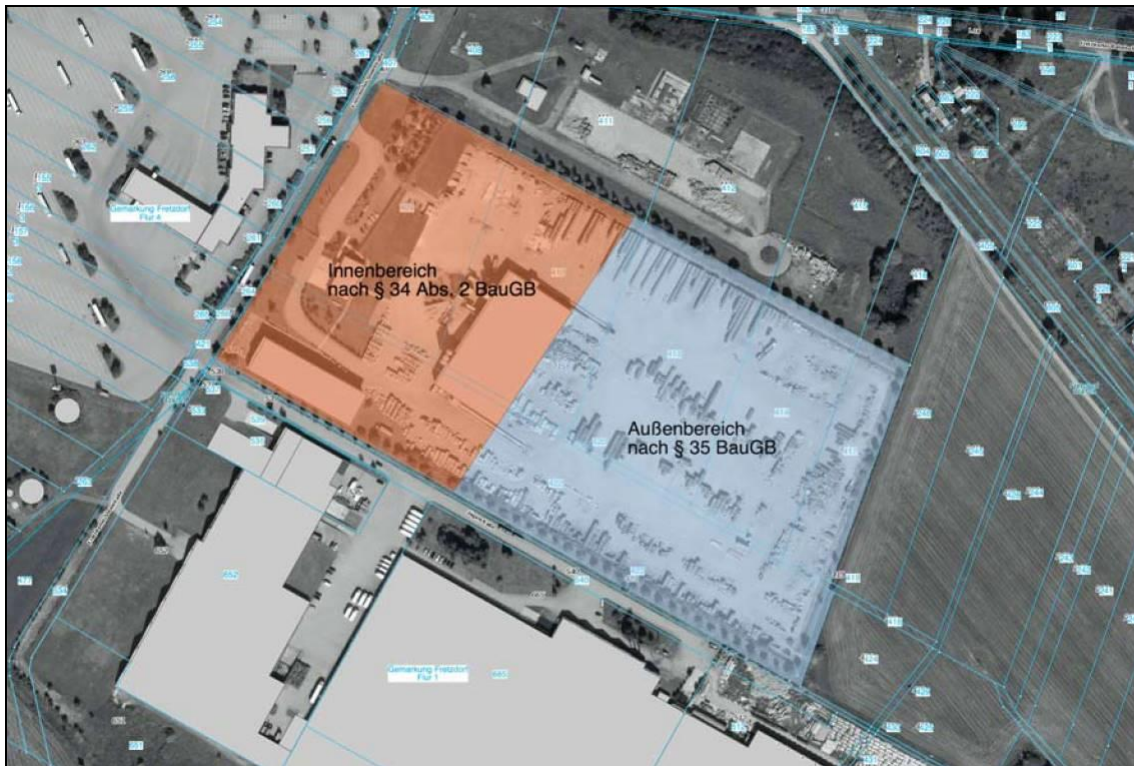


Abbildung 4: Innen- und Außenbereich

Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind dann Vorhaben zulässig, die der Eigenart der näheren Umgebung, nämlich Gewerbegebiet entsprechend. Eine Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB wäre auch gegeben, dann müssten sich die Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies sollte bei Umnutzung vorhandener Gebäude erfüllbar sein.

Weitere Vorhaben, z.B. zur Abstellung von Fahrzeugen auf den versiegelten Flächen könnte bis zum Wirksamwerden des neu aufzustellenden Bebauungsplanes für diese Fläche über § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden. Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse stehen solche Nutzungen der vorhandenen versiegelten Fläche keine wesentlichen Belange entgegen.

Wirksamer Bebauungsplan

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" ist es, die Anforderungen des sich ansiedelnden Betriebes "Brandenburger Gemüsekontor GmbH & Co. KG" angemessen zu berücksichtigen und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, die über die Nutzungsmöglichkeiten des § 34 und § 35 BauGB hinaus gehen.

Folgende Nutzungen / Tätigkeiten sind im Plangebiet von dem Erwerber des Grundstücks vorgesehen:

- landwirtschaftliche Sonderkulturen
- Geräte / Saatgut; Pflanzenschutzmittel in gesondert gesicherten Behältern abstellen; Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten
- Kühlhaus
- Verarbeitung und Verpackung Konfektionierung landwirtschaftlicher Produkte
- Betriebstankstelle
- Waschplatz / Maschinen
- Verwaltung
- Beherbergungsbetrieb

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" wurde die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO getroffen. Für das Gewerbegebiet wurde folgende Nutzungsarten zugelassen:

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art; Großhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze
- und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Bordelle und ähnliche Betriebe und Anlagen, die dazu bestimmt sind, sexuelle Handlungen zu vollziehen oder diese anzudeuten oder anzuregen sowie andere Betriebe und Kinos, in denen vornehmlich sexuelle Handlungen dargestellt werden sowie hierzu erforderliche Räume und Anlagen zur Betriebsführung und für das Aufsichtspersonal (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Für die Baugebiete 2 und 3 ist eine weitere Einschränkung der Art der Nutzung vorgenommen worden, die den Umfang von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden oder Gebäudeteilen einschränkt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet: "Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotel, Motel, Pension) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Baugebiet 1 zulässig. In den Baugebieten 2 und 3 sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen nur ausnahmsweise und nur in 10 % der Grundfläche und der Baumasse zulässig."

Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung Nr. 2 weitere Nutzungspräzisierungen für alle drei Baugebiete vorgenommen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2 lautet wie folgt: "Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen nicht zulässig."

Mit diesen aufgegliederten Festsetzungen werden einerseits sehr flexible Nutzungsmöglichkeiten und die Anforderungen des Grundstückserwerbers berücksichtigt. Andererseits werden Nutzungen ausgeschlossen, die zu einem "Downgrade" des Gebietes führen könnten (Rotlicht, Vergnügungsstätten) oder städtebaulich eher innerstädtische Nutzungen darstellen und an diesem Standort nicht gewollt sind (z.B. Anlagen für sportliche oder kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Einzelhandel).

Mit der Konzentration der Beherbergungsnutzungen und der Schwerpunktlegung von Verwaltungsnutzungen im Baugebiet 1 soll darüber hinaus das Erscheinungsbild zur Steinstraße hin sich möglichst höherwertig entwickeln und gleichzeitig Nutzungskonflikte zu Produktionsanlagen vermieden werden.

Unter dem öffentlichen Baurecht maßgebenden Begriff Beherbergungsbetrieb versteht man sämtliche Gewerbebetriebe, die wechselnden Gästen Übernachtungsmöglichkeiten (Zimmer in einfachen Landhäusern bis zur Luxussuite im Nobelhotel) zum vorübergehenden Aufenthalt gegen entsprechende Bezahlung anbieten.

Beherbergungsbetriebe sind Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Beherbergungsbetriebe wie Boardinghäuser, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind im Gewerbegebiete demgegenüber unzulässig. In der herrschenden Kommentierung zur BauNVO z.B. Ernst/Zinkahn/Bielenberg oder Fickert/Fieseler werden Beherbergungsbetriebe regelhaft zu empfindlichen Nutzungsarten abgegrenzt. So sind in einem reinem Wohngebiet (WR) nur kleine Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Beherbergungsbetriebe ohne den Zusatz „klein“ ebenfalls ausnahmsweise und in einem Mischgebiet (MI) und einem Dorfgebiet (MD) und urbanem Gebiet (MU) sowie Kerngebiet (MK) allgemein zulässig.

Im Gewerbegebiet werden Beherbergungsbetriebe nicht mehr explizit erwähnt und unter „sonstige Gewerbebetriebe“ subsummiert. Hotels sind z.B. in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Entsprechend Ernst/Zinkahn/Bielenberg sind Beherbergungsbetriebe unzulässig, wenn sie gewohnt oder wenn sie wohnähnlich genutzt werden, weil solche Nutzungen den Gebietscharakter widersprechen.

Dies war und ist in dem entsprechenden Teil des Gewerbegebietes nicht gewollt. Deshalb wird die textliche Festsetzung dahingehend klargestellt, dass wohnähnliche Beherbergungsbetriebe, wie z.B. Boardinghäuser, Wohnheime unzulässig sind.

Die geänderte textliche Festsetzung Nr. 1 lautet deshalb wie folgt: "Hotels sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (für einen ständig wechselnden Personenkreis) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Baugebiet 1 zulässig; Gewerbebetriebe, die der wohnähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Pensionen, Wohnheime, Boardinghäuser sind unzulässig. In den Baugebieten 2 und 3 sind Geschäfts-,

Büro und Verwaltungsnutzungen nur ausnahmsweise und nur in 10 % der Grundfläche und der Baumasse zulässig."

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen hat sich das Landesamt für Umwelt zu den ausnahmsweisen zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber kritisch geäußert. Hierzu kann folgende Bewertung vorgenommen werden:

"Das Landesamt für Umwelt (LfU) begründet seine Anregungen in großer Tiefenschärfe. Die vom LfU angesprochene Betriebsnotwendigkeit muss im Zulassungsverfahren dargelegt und eindeutig begründet sein. Aus diesem Grund sind Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind als nur ausnahmsweise zugelassen worden. Dies soll erhalten bleiben. Ergänzend soll aber die Festsetzung zu Beherbergungsbetriebe präzisiert und Formen von Beherbergungsbetriebe, die wohnähnlich sind, ausgeschlossen werden."

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen (Hmax)
- Baumassenzahl (BMZ)

Im Baugebiet 1 wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Höhe wird im Baugebiet 1 auf eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12 m und bis zu drei Vollgeschossen festgesetzt.

In den Baugebieten 2 und 3 wurde die Grundflächenzahl (GRZ) jeweils auf 0,9 und die Baumassenzahl (BMZ) auf 5 festgesetzt. Die festgesetzte Höhe wird im Baugebiet 2 auf eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15 m und im Baugebiet 3 auf einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 12 m festgesetzt. In den Baugebieten 2 und 3 wurden bis zu zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen wurde entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO die Festsetzung Nr. 3 getroffen. Sie lautet wie folgt: "Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den im Baugebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt im Baugebiet 1 maximal 12,0 m, im Baugebiet 2 maximal 15 m und im Baugebiet 3 maximal 12 m. Technische Anlagen, z.B. zur Lüftung, Antennen, Scheinwerfermasten, Schornsteine und Silos sind von dieser Festsetzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)".

Die nachfolgenden Tabellen zeigen zusammenfassend die städtebaulichen Dichtewerte des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" der Stadt Wittstock/Dosse.

Gesamt-GRZ 1 (nur GE)			
Baufelder	Grundstücks- größe in qm	überbaubare Grundstücks- fläche in qm	GRZ
Baugebiet 1 *	16.385	9.831	0,6
Baugebiet 2 *	42.850	38.565	0,9
Baugebiet 3 *	32.539	29.285	0,9
Gesamt	91.774	77.681	0,85

* inkl. Fläche zum Erhalt von Gehölzen (überlagernd)

Gesamt-GRZ 2 (inkl. SPE-Fläche)			
Baufelder	Grundstücks- größe in qm	überbaubare Grundstücks- fläche in qm	GRZ
Baugebiet 1 *	16.385	9.831	0,6
Baugebiet 2 *	42.850	38.565	0,9
Baugebiet 3 *	32.539	29.285	0,9
SPE-Fläche	23.466	0	0
Gesamt	115.240	77.681	< 0,67

* inkl. SPE-Fläche

Abbildung 5: Gesamt-GRZ 1 und GRZ 2 der städtebaulichen Dichtewerte des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße"

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss beachtet werden, dass er nicht "auf der grünen Wiese" neu entsteht. Vielmehr soll für eine vorhandene Gewerbefläche, für die 1992 ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wurde, nach dessen Aufhebung eine sinnvolle Nachnutzung gefunden werden. Zwar wird im Baugebiet 2 und im Baugebiet 3 der Höchstwert der GRZ von 0,8 nach § 17 BauNVO überschritten, da es mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zwingend zum wesentlichen Rückbau von versiegelten Flächen kommen soll. Die Gesamt-GRZ für das vollständige Plangebiet wird mit einem Wert von unter 0,8 jedoch gewahrt.

Die Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Festsetzung der GRZ von 0,9 in den Baugebieten 2 und 3 kann durch die Ergänzung des Bebauungsplanes und die Festsetzung einer baulich freizuhaltenen SPE-Fläche ausgeglichen werden. Es ist zudem aus Sicht der Stadt Wittstock sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebietes wurden entsprechend der Böschungskante aus der Vermessungsunterlage Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und in Richtung der Fretzdorfer Dorfstraße lotrecht verlängert, wobei die Fläche im Süden die dort vorhandene Lagerhalle ausnimmt.

Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden als überlagernde Flächen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Gehölzen sind 52 Bäume und 261 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche wurde im Nordosten in einer Breite von 25 m festgesetzt und in Richtung Südwesten lotrecht verlängert.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Pflanzung von Gehölzen sind 288 Bäume und 1.440 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B.

Flächenbilanz

Es ergeben sich folgende Flächengrößen:

Baugebiet 1 (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung) - 16.385 m²

Code	Biotoptyp	m ²
05160	Zier- und Scherrasen	3.162
10270	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (1.014 m ² Gesamtfläche)	200 ²
12310	Gewerbeflächen (Gebäude, Hallen)	13.023
12612	Straßen	
Summe		16.385

Ermittlung Bestandsversiegelung:

Vollversiegelte Flächen (Straßen, Gebäudeflächen): 13.023 m²

Summe Bestandsversiegelung: 13.023 m²

Ermittlung Gesamt-Neuversiegelung (Baugebiet 1):

$16.385 \text{ m}^2 - 13.023 \text{ m}^2 = 3.362 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ 0,6 + 50 \% Überschreitung)} = 2.690 \text{ m}^2$

Im Baugebiet 1 ist demnach eine Neuversiegelung von 2.690 m² möglich, die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Baugebiet 2 (GRZ 0,9 + 50 % Überschreitung = 100 %) – 42.850 m²

Code	Biotoptyp	m ²
05160	Zier- und Scherrasen	840
12310	Gewerbeflächen (Gebäude, Hallen)	42.010
12740	Lagerflächen	
Summe		42.850

Ermittlung Bestandsversiegelung:

Vollversiegelte Flächen: 41.850 m²

Summe Bestandsversiegelung: 41.850 m²

Ermittlung Gesamt-Neuversiegelung (Baugebiet 2):

$42.850 \text{ m}^2 - 42.010 \text{ m}^2 = 840 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ (GRZ 100 \%)} = 840 \text{ m}^2$

Im Baugebiet 2 ist demnach eine Neuversiegelung von 840 m² möglich, die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

² Der Bestand an Versiegelungsflächen der Stein-Schaufläche wurde mit 80 % angesetzt.

Baugebiet 3 (GRZ 0,9 + 50 % Überschreitung = 100 %) – 28.590 m²

Code	Biotoptyp	m ²
12310	Gewerbeflächen (Gebäude, Hallen)	28.590
12740	Lagerflächen	
Summe		28.590

Ermittlung Bestandsversiegelung:

Vollversiegelte Flächen: 28.590 m²

Summe Bestandsversiegelung: 28.590 m²

Ermittlung Gesamt-Neuversiegelung (Baugebiet 3):

28.590 m² - 28.590 m² = 0 m² x 1,0 (GRZ 100 %) = **0 m²**

Im Baugebiet 3 werden keinen weiteren Flächen neuversiegelt.

Gesamtzusammenstellung Neuversiegelung

Durch die in den Baugebieten möglichen zusätzlichen Bebauungen ergibt sich nach obiger Aufstellung eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen in Höhe von:

Lage	m ²
Baugebiet 1	2.690
Baugebiet 2	840
Baugebiet 3	0
Summe	3.530

Durch die Ausweisung der festgesetzten Gewerbe- und Verkehrsflächen im B-Plan ergab sich somit eine Neuversiegelung in Höhe von **3.530 m²**.

Mit der nicht mehr möglichen Entsiegelung von 3.692,52 m² Bestandsfläche im Baugebiet 3, wie im vorherigen B-Plan-Entwurf vorgesehen, erhöht sich die zu kompensierende Flächenversiegelung auf insgesamt **7.192,52 m²**.

Die textliche Festsetzung für die Kompensation lautet: In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 288 Bäume und 1.440 Sträucher dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B.

Pflanzenliste A

(Qual. 3 xv mB. 12-14)

Stieleiche - *Qercus robur*

Spitzahorn – *Acer platanoides*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Feldulme – *Ulmus glabra*

Silberweide – *Salix alba*

Pflanzenliste B

(Qual. 2xv 60-100)

Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Wildrose - *Rosa canina*

Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*

Schneeball – *Viburnum opulus*

Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Haselnuss - *Corylus avellana*

versch. Strauchweiden – *Salix spec.*

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

Grundlagen für die Erstellung dieses Umweltberichtes bilden:

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I Nr. 5)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Landschaftsrahmenplan Ostprignitz - Ruppin, Altkreise Kyritz und Wittstock, vom November 1995, erarbeitet vom BÜRO BOGISCH FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR BERLIN und von der IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK SIEVERS DORF als übergeordnete Fachplanung
- Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand von 03/2021, erarbeitet von Thomas Jansen Ortsplanung, Blumenthal.
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Stand April 2009
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock/Dosse aus dem Jahr 2012
- amtliche Lageplan als Plangrundlage erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Markus Krause, Pritzwalk mit Stand: 10/2016.
- Vorschrift, neugefaßt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

a) *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann*

Lage und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Fretzdorf, westlich der Bundesautobahn (BAB) 24 an der Anschlussstelle Herzsprung.

Geprägt wird das B-Plangebiet durch meist versiegelte Asphalt- und Pflasterflächen mit im westlichen Teil bestehenden Gebäuden und Hallen. Nördlich, östlich und südlich verläuft ein Entwässerungsgraben um die Gewerbeflächen. Weiterhin befinden sich Baumreihen am nördlichen, abschnittsweise östlichen sowie südlichen Rand des B-Plangebietes.

Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Klima, Natur und Landschaft

Schutzgut Mensch

Durch die Nähe des Vorhabens zu bestehenden Störeinflüssen wie Straßen und Gewerbeflächen besteht bereits eine deutliche Vorbelastung hinsichtlich Lärmes und visueller Beeinträchtigung. Funktionen wie zur Erholung sind nicht gegeben. Östlich des B-Plangebietes befinden sich momentan als Grünland genutzte Flächen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer (natürliche) sind im PG nicht vorhanden. Die Dosse als einziges natürliches Fließgewässer verläuft in etwa 550 m in Richtung Osten. Um die Gewerbeflächen verläuft ein kleiner regelmäßig genutzter Entwässerungsgraben. In der östlichlichen SPE-Fläche des B-Plangebiets ist ein naturnahes Regenwasserbecken vorhanden.

Aufgrund der Teufenlage des 1. geschützten GWL von über 20 m ist mit einem relativ mächtigen 1. GWL (ca. 15 m) zu rechnen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Süden. Die Qualität des Grundwassers ist nicht bekannt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Verhältnisse im Anstrom des Plangebietes der 1. GWL Nährstoffanreicherungen vorhanden sind.

Schutzgut Boden

Gemäß Hydrogeologischer Karte (1968) werden für den Planungsraum quartäre Sande und Kiese dargestellt. Die örtlich natürlich anstehenden Substrate besitzen folgende Eigenschaften:

- | | |
|---|----------------|
| • Grundwasserneubildungsvermögen | sehr gut – gut |
| • Filtereigenschaften | gut |
| • Pufferwirkung | mittel |
| • Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung | vorhanden |

Schutzgut Klima/Lufthülle

Das Klima im Plangebiet wird sowohl vom Küsten- als auch vom Binnenlandklima beeinflusst und ist daher als Übergangsklima zwischen „feucht - sommerkühl und wintermild“ sowie trocken – sommerwarm und relativ winterkalt“ einzustufen.

Das Gebiet um Wittstock gehört mit einem mittleren jährlichen Niederschlag von 550 – 650 mm zu den niederschlagsreicheren Gebieten Brandenburgs.

Schutzgut Arten/Biotope

1. Biotoptypen

Zur Einschätzung der Bedingungen vor Ort erfolgte im April 2017 eine Begehung mit Aufnahme der Biotoptypen nach Brandenburger Schlüssel.

Das Gebiet wird gegliedert durch fast ausschließlich anthropogen beeinflusste Gebäude-, Gewerbe- und Straßenflächen. Nur einzelne Baumreihen gliedern die versiegelten Areale. Die vormals bestehende Nutzung der östlichen Flächen als Lagerfläche für Steinmaterialien wurde 2016 eingestellt. Diese Pflasterflächen lagen zur Begehungszeit somit frei und nicht überbaut vor.

In der Tabelle 1 werden die Biotoptypen dargestellt. Grafisch erfolgt die Darstellung in der Anlage 2.

Die folgenden Biotoptypen (Kartierungsschlüssel Brandenburg 2004, Band 1 u. 2) sind zur Einschätzung des Gebiets relevant:

Tabelle 1: Biotoptypen

Biotopcode	Biotopname	Lage / Arten	Schutz
01 Fließgewässer			
011343	Gräben, weitgehend verbaut, z.T. beschattet	Angrenzend an die Baumreihen vorhandene Gräben; Ufer weitgehend mit Rasensteinen befestigt; regelmäßig intensiv geräumt, zeitweilig trockenfallend	-
03 Ruderalfluren			
03200	Ruderales Grasfluren	Angrenzend an die Baumreihen vorhandene Grasfluren; weniger häufig gemäht	-
05160	Zier- und Scherrasen	Rasenflächen im westlichen Teil des B-Plangebiets; Zufahrtsbereich; einzelne Ziergehölze	-
07 Alleen, Baumreihen, Baumgruppen			
071421	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, heimische Arten	Baumreihe an der Nord-, Süd- und abschnittsweise Ostseite des B-Plangebiets; Baumart: Spitz-Ahorn	-
09 Äcker			
09134	Intensiv genutzte Sandäcker	Östlich angrenzend	-
10 Biotope der Grün- und Freiflächen			
10270	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	Kleinere Anlage einer Schaufläche für Produkte des ehem. Steinwerkes; jetzt zunehmend verwildert. Arten: verschiedene Koniferenarten, Zier-Ahorn, kleinflächig Straucharten aus Schneebeere u.a.	-
12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil	Bestehende Gewerbeflächen; westlich, nördlich und südlich ebenfalls Flächen von Gewerbebetrieben vorhanden; 2 große Lagerhallen mit z.T. Einflugöffnungen für Vögel	-
12612	Straßen	Westliche Zuwegung u.a. zum B-Plangebiet	-
12740	Lagerflächen	Großflächig gepflasterte Flächen um die großen bestehenden Lagerhallen; im Ostteil ohne abgelagerte Materialien (vormals Steine, Steinpaletten) z.T. erfolgt bereits ein Grasaufwuchs auf dem Pflaster; im Westteil bestehen noch einige Silo- und Bunkeranlagen mit Restbeständen von Sanden und Kiesen	-

Fotodokumentation



Zufahrtsbereich mit gärtnerisch gestalteten Flächen



Halle im südwestlichen Teil des B-Plangebiets



Große, zentral gelegene Halle



Südlicher Graben mit angrenzender Baumreihe (Ahorn); Ufer befestigt



Nördlicher Graben mit Baumreihe



Große, freie Pflasterfläche



Östlicher Teil der Pflasterfläche



Östlicher Graben, frisch geräumt

2. Arten

Arterfassungen wurden im Frühjahr bis Sommer 2017 im Rahmen des Verfahrens für die Artengruppe der Brutvögel durchgeführt. Weitere Artengruppen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Dies wurde ebenfalls im Rahmen der frühzeitlichen Behördenbeteiligung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des LK OPR bestätigt.

Eine gesonderte Prüfung erfolgt für die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ebenfalls in der separaten artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Erfassung der Brutvogelfauna

Methodik

Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet des gesamten Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen wurde nach den Vorgaben der *Revierkartierungsmethode*³ und den Angaben aus SÜDBECK et al. (2005)⁴ mehrmals begangen. Die Größe des Untersuchungsgebietes (UG) nahm ca. 10 ha ein, wobei der überwiegende Teil aus befestigten, strukturarmen Lagerflächen bestand. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die bestehenden Gebäude bzw. großen Hallen gelegt, um mögliche Gebäudebrüter festzustellen.

Untersuchungsumfang

Das Gesamtgebiet wurde zu folgenden 6 Terminen begangen:

05.04.2017, 06.30 – 07.30 Uhr	Brutvogelkartierung
28.04.2017, 06.30 – 07.30 Uhr	Brutvogelkartierung
09.05.2017, 07.00 – 08.00 Uhr	Brutvogelkartierung
22.05.2017, 07.30 – 08.30 Uhr	Brutvogelkartierung
09.06.2017, 06.00 – 07.00 Uhr	Brutvogelkartierung
23.06.2017, 06.00 – 07.30 Uhr	Brutvogelkartierung

Aufgrund der Strukturarmut der untersuchten Flächen konnte auf die reguläre Anzahl von 7 Begehungen verzichtet werden. Weiterhin erfolgte aufgrund der ungünstigen Habitatbedingungen keine gesonderte Abenderfassung von Eulenarten.

Bei den Morgenkartierungen wurde auf das Verhören der Gesänge sowie auf Sichtbeobachtungen von revier- und brutanzeigendem Verhalten der Vögel geachtet. Als potentielle *Brutvögel*, d.h. Individuen, die voraussichtlich im angetroffenen Raum zur Brut schreiten, wurden gewertet, wenn zumindest eine der folgenden Verhaltensweisen der Vögel registriert wurde:

- zweimalige Feststellung eines singenden Männchens an einem Ort
- Warnverhalten
- Futter- / nistmaterialtragende Alttiere
- Befliegen eines Nestes / Höhle
- gesehene Jungvögel

Weiterhin wurden Arten, bei denen die angegebenen Kriterien nicht beobachtet werden konnten, die sich aber zur betreffenden Zeit am geeigneten Brutort aufhielten, als *Brutzeitfeststellung* gewertet.

³ BIBBY, COLIN J. (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neumann. Radebeul.

⁴ Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Wetterbedingungen

Datum	Uhrzeit	Wetter
05.04.2017	06.30 – 07.30 Uhr	bedeckt, sonnig 6 °C, kein Wind
28.04.2017	06.30 – 07.30 Uhr	Sonnig, - 1,5 - 2 °C, kein Wind
09.05.2017	07.00 – 08.00 Uhr	bedeckt, 6 °C, schwacher Wind
22.05.2017	07.30 – 08.30 Uhr	Sonne, 16-18 °C, schwacher Wind
09.06.2017	06.00 – 07.00 Uhr	Sonne, 14-16 °C, kein Wind
22.06.2017	07.00 – 08.00 Uhr	Sonne, Schleierwolken, 18 °C, schwacher Wind

Ergebnisse

Im Weiteren erfolgt die tabellarische Auflistung aller zwischen April und Juni 2017 festgestellter Vogelarten. Es werden sowohl die potentiell brütenden als auch die lediglich zur Nahrungssuche das Gebiet nutzenden Arten benannt.

In der folgenden Tabelle wird neben den Artnamen, dem Artkürzel sowie dem Status der Vogelart eine Zuordnung zu den europäischen Schutzkategorien der EU-Vogelschutzrichtlinie, Anhang I vorgenommen⁵. Des Weiteren erfolgt ein Abgleich der vorgefundenen Arten mit den Angaben der Bundesartenschutzverordnung⁶ und der Roten Liste des Bundeslandes Brandenburg⁷.

Für die farblich hervorgehobenen Arten sind mögliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen möglich. Auf diese wird nachfolgend näher eingegangen.

⁵ Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG).

⁶ Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16.05.2005).

⁷ Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Heft 4, 2008.

Tabelle 2: Brutvogelarten B-Plangebiet „Fretzdorf - Steinstraße“, 2017

Art - deutsch	Art - wissenschaftlich	Status UG + ca. 100 m Radius	Kürzel in Karte	Eintrag EU- VR Anhang I	BArtSchV	RL- Brbg. (2008)	Bemerkung
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	Üf	Wst	x		3	1 x nahrungssuchend an nördlichen Graben
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	BZF	Frp		x	1	1 BP mit Brutverdacht auf den östlichen Freiflächen des Lagerplatzes
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	B	Fe			3	Brutvogel der östlichen Ackerflächen
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	BN	Rs			3	6 BP innerhalb der großen Lagerhalle
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	BN	Me				10 BP in der südwestlichen Lagerhalle
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	B	Bst				2 BP B-Plangebiet: 1 BP Steinablagern Nord; 1 BP große Lagerhalle Dachbereich
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B	Hrs				1 BP in der großen, zentralen Lagerhalle
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	B	Sk				Brutvogel Grenze östliches B-Plangebiet
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B	Am				1 Rev. außerhalb B-Plangebiet
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	B	Hsp				Brutvögel mit 5 BP südliche Lagerhalle
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	B	Fsp			V	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	B	Gf				1 Rev. außerhalb B-Plangebiet
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	B	Hä			3	Brutvogel Grenze nordöstliches B-Plangebiet
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	B	Ra				1 sM Gewässer nordöstlich B-Plangebiet

Legende:

EU-VR Anhang I	EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG), Anhang I
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung + streng geschützte Arten
RL-Bbg	Rote Liste Brandenburg 2008 (1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste)
B, BN	Gesangsrevier / potentieller Brutvogel, Brutnachweis
BZF, NG	Brutzeitfeststellung, Nahrungsgast
Rev.	Brutrevier
BP	Brutpaar
sM	singendes Männchen

Zusammenfassung der Tabelle 2:

Im Ergebnis der Erfassungen konnten insgesamt **14 Vogelarten** innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden.

Mit dem *Weißstorch* konnte eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen werden.

Als festgestellte Art, die in der Bundesartenschutzverordnung als *streng geschützte Art* eingestuft ist, wurden die Arten *Weißstorch* und *Flussregenpfeifer* kartiert werden.

In der Roten Liste Brandenburgs (2008) werden für das untersuchte Gebiet insgesamt 6 Arten in verschiedenen Kategorien geführt. Hervorzuheben ist die Art *Flussregenpfeifer* (Rote Liste 1), die mit Brutzeitfeststellung nachgewiesen werden konnte.

Bau-, betriebs- oder anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind für die Arten Flussregenpfeifer, Rauchschwalbe, Bachstelze und Hausrotschwanz möglich.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

1. **Flussregenpfeifer:** 1 BP mit Brutverdacht auf den östlichen Lagerflächen; das BP wurde bis Ende Mai dort gesichtet, dann keine weiteren Nachweise wie z.B. Jungvögel; es wird davon ausgegangen, dass eine mögliche Brut auch weiterhin dort möglich ist, da die Funktion der Flächen als Lagerplatz weiter erhalten bleibt; zur Aufwertung und Sicherung der Habitatbedingungen sollen östlich im Bereich geplanten Pflanzfläche unbepflanzte, offene und sandige Areale verbleiben. Es ist keine gesonderte FCS- / CEF-Maßnahme notwendig, für den dauerhaften Erhalt des Brutplatzes sind lediglich in periodischen Abständen von 2 Jahren aufgewachsene Gehölze zu entnehmen (Maßnahme Ö1).
2. **Rauchschwalbe:** Es ist vom Verlust aller 6 Brutpaare der zentralen Lagerhalle auszugehen, da nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger aus hygienischen Gründen (Verpackung von Gemüse) die Halle verschlossen werden muss bzw. ein Verbleib der Niststätten nicht möglich ist. → CEF-Maßnahme notwendig
3. **Bachstelze:** 1 BP bei Steinablagerungen Nord; hier ist von einem Verlust durch die Umnutzung auszugehen, → CEF-Maßnahme notwendig
4. **Hausrotschwanz:** 1 BP innerhalb der bisher offenen großen Lagerhalle; Verlust des Brutplatzes durch Verschluss der Halle; → CEF-Maßnahme notwendig

Die Maßnahmen werden im Kapitel 2c beschrieben.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen sowie den vorhandenen Verkehrsflächen deutlich vorbelastet.

Schutzgebiete und -objekte

Natura 2000- Gebiete nach § 32 BNatSchG

Innerhalb der Plangebietsgrenzen befindet sich kein entsprechendes Schutzgebiet. In einer Entfernung von rund 550 m bis 800 m von der östlichen B-Plangrenze liegt in Richtung Osten die Dosse, die zum gleichnamigen FFH-Gebiet zählt:

FFH-Gebiet „Dosse“

Kennziffer: DE 2941-303

Gesamtfläche: 613 ha

Gemäß Standard-Datenbogen sind nachfolgende Lebensraumtypen und Tierarten relevant:

Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculus fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*

9190 - Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

1355 - Fischotter (*Lutra lutra*)

1096 - Bachneunauge (*Lampetra planeri*)

1134 - Bitterling (*Rhodeus amarus*)

1014 - Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)

1016 - Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)

1032 - Kleine Flussmuschel (*Unio crassus*)

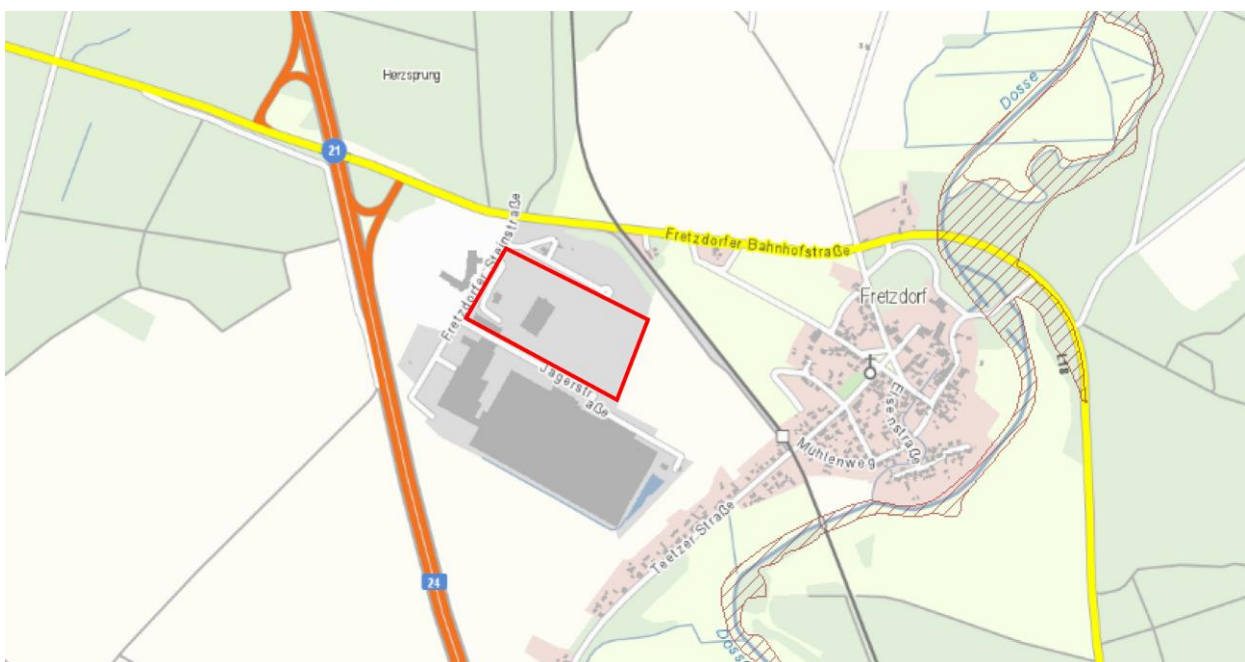


Abbildung 6: Plangebiet und Lage des FFH-Gebietes „Dosse“ (schraffiert)

Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG

keine

Nationalparke nach § 24 BNatSchG

keine

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG

keine

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

keine

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete nach §32 WHG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine anderen Schutzgebiete bekannt.

Bodendenkmale

Derartige Flächen und Objekte sind innerhalb des engeren UG nicht bekannt. Sollten bei eventuellen Erdarbeiten entsprechende Objekte entdeckt werden, sind die zuständigen Stellen des Denkmalschutzes zu benachrichtigen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und deren Umsetzung werden die systematisch vorangetriebenen städtebaulichen Entwicklungen von Gewerbeflächen verhindert. So entfällt beispielsweise die Nutzung von jetzt ungenutzten, bereits versiegelten Flächen mit dem Ziel der Vermeidung der Beanspruchung weiterer, unbelasteter Flächen für Bebauungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Bei der Umsetzung des Vorhabens kann es z.T. zu Beeinträchtigungen beim Umbau von Gebäudeflächen kommen. Aufgrund der siedlungsfernen Lage des Vorhabengebiets sind hier jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Je nach Bauzeit kann es jedoch zu Beeinträchtigungen auf die gebäudebrütenden Vogelarten kommen (vgl. Kap. bb).

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

Schutzgut Mensch

Durch die Nähe des Vorhabens zu bestehenden Störeinflüssen wie Straßen und Gewerbeflächen besteht bereits eine deutliche Vorbelastung hinsichtlich Lärmes und visueller Beeinträchtigung. Funktionen wie zur Erholung sind nicht gegeben.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern sind nicht gegeben. Aufgrund der Teufenlage des 1. geschützten GWL von über 20 m ist mit einem relativ mächtigen 1 GWL (ca. 15 m) zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Planung ist Sorge zu tragen, dass Versiegelungen minimiert und anfallendes Regenwasser vor Ort versickert wird.

Bei Umsetzung des mit dem Bebauungsplan angestrebten Vorhabens benötigt die Brandenburger Gemüsekontor GmbH & Co. KG für die Brauch- und Kühlwassergewinnung 152.000 cbm Wasser pro Jahr. Die Bereitstellung dieser Menge und die Beseitigung der daraus herrührenden Abwassermenge sind zurzeit noch nicht sichergestellt.

Im Zuge der Abwägung aus den Hinweisen und Anregungen seitens des Landkreises OPR wurde nachstehender Vorschlag für das weitere Verfahren erarbeitet:

Das derzeit anhängige Baugenehmigungsverfahren beinhaltet ein Vorhaben, welches i.S. des besonderen Einzelfalls zu behandeln ist. Im Rahmen des Vollzuges ist im „nachgeordneten Verfahren“ für das konkrete Vorhaben mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange, hier dem Wasser- und Abwasserverband Wittstock in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu klären, mit welchen technischen Maßnahmen der Bedarf an Prozesswasser und zur Reinigung des anfallenden Abwassers gedeckt werden kann. Es wäre ggf. zu erwägen, für Brauch- und Prozesswasser eine Eigenwasserversorgung durch Brunnen aufzubauen, um das Wasserwerk Rossow zu entlasten und das Prozesswasser durch betriebsinterne Reinigungsverfahren mehrfach zu nutzen. Hierzu sind zur gegebenen Zeit Abstimmungen zwischen Betrieb, Wasser- und Abwasserverband und der Unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

Schutzgut Boden

Der Bodenkörper ist auf nahezu 95 % der Fläche bereits überformt und/oder versiegelt. Aufgrund der mittleren Pufferfähigkeit der natürlichen Substrate ist von einer möglichen gering-mittleren Belastbarkeit auszugehen. Aufgrund der Inhomogenität der beeinträchtigten Böden ist davon auszugehen, dass diese gegenüber Belastungen auch verschieden reagieren.

Mit der Fortführung der Gewerbenutzung wird es in geringem Maße trotzdem zu Neuversiegelungen kommen. Betroffen sind hierbei meist Flächen mit momentaner Nutzung als Zier- und Scherrasen. Eine genaue Herleitung der einzelnen Flächen der Neuversiegelung ist dem anliegenden GOP zu entnehmen.

Gesamtzusammenstellung Neuversiegelung

Durch die in den 3 Baugebieten möglichen zusätzlichen Bebauungen ergibt sich nach Aufstellung im GOP eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen in Höhe von:

Lage	m ²
Baugebiet 1	2.690
Baugebiet 2	840
Baugebiet 3	0
Summe	3.530

Durch die Ausweisung der festgesetzten Gewerbe- und Verkehrsflächen ergibt sich somit eine Neuversiegelung in Höhe von **3.530 m²**. Die Flächengröße ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Schutzgut Klima

Die vorhandenen Flächen besitzen bereits ein gestörtes Kleinklima. Durch den hohen Anteil bereits versiegelter Flächen liegen dementsprechend deutlich thermisch veränderte Verhältnisse vor. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Pflanzungen) sind klimatische Parameter zu stützen und aufzuwerten (Frischlufthbildung, Verdunstung etc.).

Schutzgut Arten / Biotop

Biotoptypen

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen unterliegen keinem Schutzstatus. Ein Verlust von Bäumen ist nicht vorgesehen, sie werden festgesetzt.

Arten

Brutvögel

Folgende Brutvogelarten des B-Plangebiets sind durch das Vorhaben anlagen-, betriebs- oder baubedingt betroffen:

Tabelle 3: Bewertung der Betroffenheit festgestellter Brutvogelarten des B-Plangebietes

Art - deutsch	Status	Beeinträchtigung (n BP)			Anmerkung
		Anlagenbedingt	betriebsbedingt	baubedingt	
Weißstorch	NG	-	-	-	Grabenflächen bleiben erhalten und zugänglich
Flussregenpfeifer	1 BP Brutverdacht	(x)	-	-	Nur Brutverdacht; östlich verbleiben pot. nutzbare Brutflächen
Rauchschwalbe	6 BP	x 6	-	x 6	Revierverschluss durch Verschluss der Halle; planinterne CEF-Maßnahme

Art - deutsch	Status	Beeinträchtigung (n BP)			Anmerkung
		Anlagenbedingt	betriebsbedingt	baubedingt	
					notwendig
Mehlschwalbe	10 BP	-	-	-	Lagerhalle bleibt zugänglich
Bachstelze	2 BP	x 1	-	x 1	1 BP Revierverslust durch Beseitigung Steinablagerung
Hausrotschwanz	1 BP	x 1	-	x 1	1 BP Revierverslust durch Verschluss der großen Halle
Schwarzkehlchen	1 BP	-	-	-	Kein Revierverslust
Feldsperling	5 Bp	-	-	-	Kein Revierverslust
Haussperling		-	-	-	
Bluthänfling	1 BP	-	-	-	Kein Revierverslust

Legende

NG Nahrungsgast

BP, BZF Brutpaar, Brutzeitfeststellung

x betroffene Art, Revierverslust bzw. baubedingt betroffen; → Maßnahmen erforderlich

(x) kein Revierverslust, da Habitatflächen erhalten bleiben (östliche Flächen zum Erhalt und Anpflanzungen)

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

- Flussregenpfeifer:** 1 BP mit Brutverdacht auf den östlichen Lagerflächen; das BP wurde bis Ende Mai dort gesichtet, dann keine weiteren Nachweise wie z.B. Jungvögel; es wird davon ausgegangen, dass eine mögliche Brut auch weiterhin dort möglich ist, da die Funktion der Flächen als Lagerplatz weiter erhalten bleibt; zur Aufwertung und Sicherung der Habitatbedingungen sollen östlich im Bereich geplanten Pflanzfläche unbepflanzte, offene und sandige Areale verbleiben. Es ist keine gesonderte FCS- / CEF-Maßnahme notwendig, für den dauerhaften Erhalt des Brutplatzes sind lediglich in periodischen Abständen von 2 Jahren aufgewachsene Gehölze zu entnehmen (Maßnahme Ö1).
- Rauchschwalbe:** Es ist vom Verlust aller 6 Brutpaare der zentralen Lagerhalle auszugehen, da nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger aus hygienischen Gründen (Verpackung von Gemüse) die Halle verschlossen werden muss bzw. ein Verbleib der Niststätten nicht möglich ist → CEF-Maßnahme notwendig
- Bachstelze:** 1 BP bei Steinablagerungen Nord; hier ist von einem Verlust durch die Umnutzung auszugehen, → CEF-Maßnahme notwendig
- Hausrotschwanz:** 1 BP innerhalb der bisher offenen großen Lagerhalle; Verlust des Brutplatzes durch Verschluss der Halle; → CEF-Maßnahme notwendig

Die Maßnahmen werden im Kapitel 2c beschrieben.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist stark beeinträchtigt und nicht zusätzlich belastbar. Der B-Plan hat somit dafür zu sorgen, dass auch eine verbesserte Einbindung der Gebäude und Anlagen in das Landschaftsbild erfolgt.

Schutzgebiete und -objekte, Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Durch den Abstand zum FFH-Gebiet „Dosse“ in Höhe von rund 600 m sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke wie Lebensraumtypen oder Arten zu erwarten.

Es werden keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte durch das Vorhaben berührt. Ein Vorhandensein weiterer Kulturgüter oder sonstiger Sachgüter ist nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen wie Versiegelungen oder Nutzungen sind ohnehin nur geringe Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. So sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht erkennbar bzw. als nicht relevant zu bewerten.

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

Durch die geplante Nutzung als Lager- und Verarbeitungsort für Gemüse ist nicht mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

Durch den Betrieb der Gemüseproduktion wird es in gewissem Umfang zur Erzeugung von Abfällen kommen. Die fachgerechte Entsorgung der Abfälle ist bereits jetzt Bestandteil der Betriebskonzepte und auch weiterhin gewährleistet.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

Erkennbare Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

Südlich angrenzend ist bereits ein Produktions- und verarbeitender Betrieb von Gemüse und Blumen vorhanden. Für den genannten Betrieb wird zurzeit ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt, der die künftigen Nutzungen neu regelt.

Durch die Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung bestehender Nutzungen sowie Errichtung und/oder Nutzungsänderung neuer Gewerbebetriebe (z.B. Anlagen der Beherbergung) gesichert werden.

Weiterhin befindet sich westlich die Tank- und Rastanlage der Autobahn A 24. Beide Gewerbebetriebe sind bereits seit längeren vorhanden.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben der benachbarten Plangebiete ist jedoch nicht erkennbar, da die naturschutzfachliche Wertigkeit bereits großräumig im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen mit gering zu bewerten ist. Auch eine Ausweitung von Gewerbeflächen seitens der gewerbetreibenden Firmen führt somit nicht erkennbar zu einer Kumulierung von schädlichen Wirkungen auf Natur und Landschaft.

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

Mögliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima oder die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht abzuleiten. Die Zwischenlagerung bzw. Verarbeitung von Gemüse führt nicht zu erheblich zusätzlichen Emissionen von Treibhausgasen.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

Bei dem hier vorliegenden Vorhaben kommt es während Bau- und Betriebsphase nicht zu erheblichen Auswirkungen durch den Einsatz der vorgesehenen Techniken oder Stoffe.

c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Folgende grundsätzlichen Maßnahmen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen zu minimieren, zu vermeiden oder auszugleichen, sind:

- Einhaltung DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase
- Minimierung notwendiger Wegeanbindungen, Reduzierung von Vollversiegelungen, Wiedereinleitung von Regenwasser
- Bündelung von erschließenden Leitungstrassen
- Kompensation der Neuversiegelungen: Pflanzung von 288 Bäumen und 1.440 Sträuchern (planinterne Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
- Erhalt von Freiflächen für die Art *Flussregenpfeifer* im Osten des B-Plangebiets
- Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für Brutvögel (Anlage von Ersatzniststätten)
- Einhaltung einer Bauzeitenregelung für Brutvögel
- Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: Pflanzung von 52 Bäumen und 261 Sträuchern (planinterne Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Beschreibung der naturschutzfachlichen Maßnahmen

1. Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden

Zur Kompensation der Neuversiegelungen wird eine Pflanzung heimischer Gehölze auf den neu zum B-Plan hinzugefügten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) 246, 418, 424, 429 und 425 aus der Flur 1, Gemarkung Fretzdorf vorgesehen.

Die zu kompensierende Flächenversiegelung beträgt insgesamt 7.192,52 m². Gemäß HVE ist ein Faktor von 1:2 bei Maßnahmen zur Gehölzpflanzung anzuwenden. Die Flächengröße für die Pflanzung beträgt damit **14.385,04 m²**.

Die Pflanzung muss so erfolgen, dass durchschnittlich je ein Baum und 5 Sträucher auf 50 m² Pflanzfläche kommen. Demnach sind **288 Bäume und 1.440 Sträucher** zu pflanzen.

Die textliche Festsetzung für die Kompensation lautet: In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 288 Bäume und 1.440 Sträucher dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B.

Pflanzenliste A

(Qual. 3 xv mB. 12-14)

Stieleiche - *Qercus robur*

Spitzahorn – *Acer platanoides*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Feldulme – *Ulmus glabra*

Silberweide – *Salix alba*

Pflanzenliste B

(Qual. 2xv 60-100)

Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Wildrose - *Rosa canina*

Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*

Schneeball – *Viburnum opulus*

Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Haselnuss - *Corylus avellana*

versch. Strauchweiden – *Salix spec.*

2. Artenschutzmaßnahmen

Bauzeitenregelung (*Rauchschwalbe*, *Hausrotschwanz*, *Bachstelze*)

Zur Vermeidung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen der o.g. Arten sind folgende Auflagen zu beachten:

- Ein Verschluss der Halle im Baugebiet 2 ist während der Brutzeit der festgestellten Arten *Rauchschwalbe* und *Hausrotschwanz* im Zeitraum 15.03. bis 01.10. unzulässig. Bei einem Verschluss der Halle für die genannten Arten sind bis zur darauffolgenden Brutperiode die Ersatzniststätten bereitzustellen.
- Eine Beseitigung der nördlichen Steinablagerungen ist während der Brutzeit der festgestellten Art *Bachstelze* im Zeitraum 01.04. bis 15.08. unzulässig. Bei einem Rückbau der Steinablagerungen sind bis zur darauffolgenden Brutperiode die Ersatzniststätten bereitzustellen.

Artenschutzmaßnahmen

Flussregenpfeifer – dauerhafte Pflege von Offenflächen (Maßnahme Ö 1)

Um das Brutvorkommen der streng geschützten und vom Aussterben bedrohten Vogelart dauerhaft zu erhalten, sollen die südlichen Teilflächen der östlichen Pflanzfläche von Gehölzen freigehalten werden. Die Art benötigt frei zugängliche, möglichst vegetationsarme bis – freie Brutflächen aus möglichst sandigem bis kiesigem Material.

Pflegevorgaben

Nach der Entsiegelung verbleiben somit die südlichen Flächen unbepflanzt für den Flussregenpfeifer erhalten⁸. Die Fläche ist alle 2 Jahre von aufgewachsenen Gehölzen freizumähen, das Mähgut ist zu beraumen.

Rauchschwalbe

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von insgesamt 6 Brutplätzen durch den dauerhaften Verschluss der großen zentralen Lagerhalle.

CEF- / FCS-Maßnahme: bauvorgezogenes Anbringen von Ersatzniststätten innerhalb der südwestlichen Lagerhalle des B-Plangebiets. Es sind mindestens 12 artspezifische Niststätten an geeigneten Strukturen der Halle anzubringen. Das Anbringen der Niststätten ist durch eine professionelle ökologische Bauüberwachung durchzuführen bzw. zu begleiten.

Nistkästen Rauchschwalbe – CEF 1

Bauvorgezogenes Anbringen von Ersatzniststätten

Typ: Rauchschwalbennest Nr. 10B (Fa. Schwegler oder glw.)

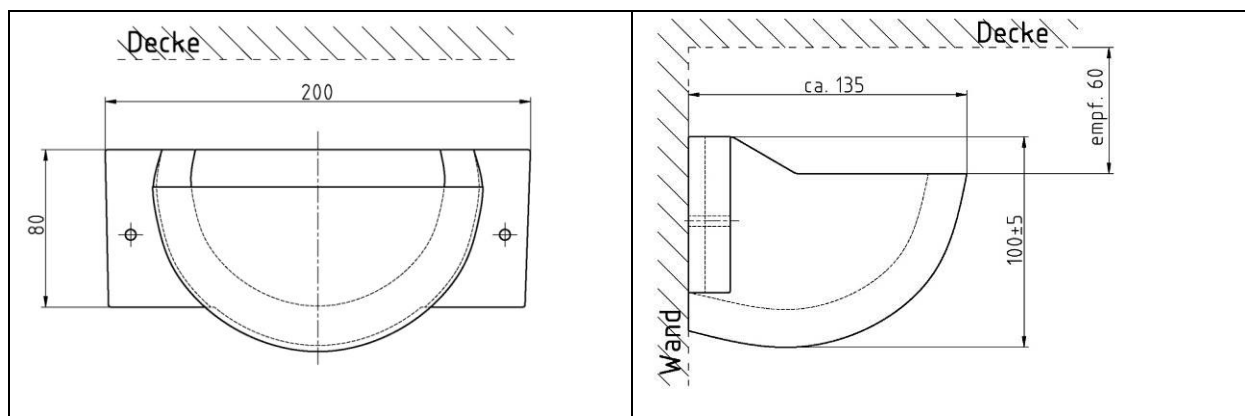


Abbildung 7: Maße des Rauchschwalbennestes Nr. 10B (Fa. Schwegler)

Anzahl: 12 Stck

Anbringort: südwestliche Lagerhalle des B-Plangebietes; Anbringen nach obiger Skizze; wichtig ist der Abstand von 6 cm der Nester zur Decke

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

⁸ Die südlichen Teilflächen wurden gewählt, da bei einer möglichen Bebauung analog Schaubild 9 (Abb. 15) der Abstand zwischen Gebäudeflächen und Habitatflächen deutlich größer verbleibt.

Bachstelze

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von insgesamt 1 Revier durch die Beräumung der Steinhäufen als jetzigen Brutplatz

CEF- / FCS-Maßnahme: bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte an einer geeigneten Stelle des B-Plangebietes.

Nistkasten Bachstelze – CEF 2

Bauvorgezogenes Anbringen von Ersatzniststätten

Typ: Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler oder glw.)



Abbildung 8: Marder- / elstersichere Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler)

Anzahl: 2 Stck

Anbringort: Trafogebäude südliches B-Plangebiet; Bäume der Baumreihe Nord

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Hausrotschwanz

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von insgesamt 1 Revier durch den Verschluss der großen Lagerhalle

CEF- / FCS-Maßnahme: bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte an einer geeigneten Stelle des B-Plangebietes.

Nistkasten Hausrotschwanz – CEF 3

Bauvorgezogenes Anbringen von Ersatzniststätten

Typ: Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler oder glw.)

Anzahl: 2 Stck

Anbringort: zentrale große Lagerhalle, außen; südwestliche Lagerhalle, außen;

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Lage der einzelnen Nisthilfen sind der saP zu entnehmen.

3. Ersatzmaßnahmen Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der starken Belastung des Landschaftsbilds durch die bestehenden Gebäude und der zusätzlichen Belastung durch die geplanten Baumaßnahmen ist es notwendig, dass eine verbesserte Einbindung der Gebäude und Anlagen in das Landschaftsbild durch den B-Plan erfolgt.

Die im B-Plan vorgesehenen Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verlaufen südlich und nördlich entlang der zu bebauenden Flächen. Der Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen kann in diesem Bereich langfristig einen gewissen Sichtschutz bieten und einen positiven Effekt auf das Landschaftsbild bewirken.

Als Kompensationsleistung für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird eine Pflanzung von 52 Bäumen und 261 Sträuchern festgesetzt.

Die textliche Festsetzung für die Kompensation lautet: Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind über den zu erhaltenden Baumbestand hinaus 52 Bäume und 261 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB). Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B.

d) *in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl*

Unter Kapitel 2a wurde bereits eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) durchgeführt. Weitere Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant bzw. nicht möglich.

e) *eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j*

Erheblich nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie auf Schutzgüter einschließlich Wechselwirkungen) sind für das Vorhaben aufgrund der Vorbelastungen bzw. der geplanten Nutzungsweise nicht vorhanden.

3 Zusätzliche Angaben

a) *eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,*

Bei der Umweltprüfung wurde das einheitliche Verfahren zur Kartierung von Biotopen⁹ und Brutvögeln¹⁰ angewandt. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht gegeben.

⁹ Biotopkartierung Brandenburg. Band 1 u. 2 (LUA 2004)

¹⁰ SÜDBECK et al. (2005)

b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation von Neuversiegelungen und Gehölzverlusten sind vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 5 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwacherfolg der vorgenommenen Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen.

c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" ist es, die Anforderungen des sich ansiedelnden Betriebes "Brandenburger Gemüsekontor GmbH & Co. KG" angemessen zu berücksichtigen und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, die über die Nutzungsmöglichkeiten des § 34 und § 35 BauGB hinaus gehen.

Folgende Nutzungen / Tätigkeiten sind im Plangebiet von dem Erwerber des Grundstücks vorgesehen:

- landwirtschaftliche Sonderkulturen
- Geräte / Saatgut; Pflanzenschutzmittel in gesondert gesicherten Behältern abstellen; Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten
- Kühlhaus
- Verarbeitung und Verpackung Konfektionierung landwirtschaftlicher Produkte
- Betriebstankstelle
- Waschplatz / Maschinen
- Verwaltung
- Beherbergungsbetrieb

Charakterisiert werden die geplanten Bauflächen durch bestehende bereits nahezu vollständig versiegelte Gewerbeflächen mit Hallen, Gebäuden und Lagerflächen. Das Gebiet wird umrahmt von einzelnen Baumreihen und Entwässerungsgräben. Die Wertigkeit bei Biotoptypen ist mit gering zu bewerten, ein Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG liegt innerhalb des B-Plangebietes nicht vor.

Neben einer Biotoptypenkartierung erfolgte eine Brutvogelerfassung.

Geschützte Biotoptypen sind nicht vorhanden. In 2 Lagergebäuden konnten insgesamt 6 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Auf den östlichen Lagerflächen erfolgte ein Brutverdacht des Flussregenpfeifers (*Charadrius dubius*). Die Art ist als streng geschützt eingestuft und wird in der Roten Liste Brandenburgs unter der Kategorie 1 – vom Aussterben bedroht geführt. Eine Brut konnte nicht nachgewiesen werden. Um eine Brut künftig dennoch zu ermöglichen, sollen östliche ungenutzte Areale unbepflanzt verbleiben.

Für die Arten *Rauchschwalbe*, *Bachstelze* und *Hausrotschwanz* ist das bauvorgezogene Anbringen von Nisthilfen im Verhältnis von 1: 2 vorzusehen.

Weiterhin ist zur Vermeidung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen eine Bauzeitenregelung für die Arten *Rauchschwalbe*, *Bachstelze* und *Hausrotschwanz* einzuhalten.

Durch das Vorhaben kommt es zu Neuversiegelungen in Höhe von rund 3.500 m². Gehölzbeseitigungen sind nicht notwendig.

Als Kompensationsmaßnahmen werden Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Amtlicher Lageplan als Plangrundlage erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Markus Krause, Pritzwalk mit Stand: 10/2016.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- BIBBY, COLIN J. (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neumann. Radebeul.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I Nr. 5)
- Bundesartenschutzverordnung - Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16.05.2005).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Stand April 2009
- Kartierungsschlüssel Brandenburg 2004, Band 1 u. 2
- Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Bbg. (2008): 3. Änderung der Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ vom 2. November 2007, zuletzt geändert durch Erlass vom 1.7.2008
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Heft 4, 2008.
- SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand von 08/2017, erarbeitet von Thomas Jansen Ortsplanung, Blumenthal.
- Vorschrift, neugefaßt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017.