

Gemeinde Marienwerder

Begründung zu dem Bebauungsplan „Gewerbestandort Max Holzbau Prendener Straße“

Vorentwurf vom 23. Januar 2026



Planungsträgerin Gemeinde Marienwerder
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim
Plottkeallee 5, 16359 Biesenthal
Bauverwaltung/Bauordnung/Liegenschaften
Ansprechpartnerin: Herr Nerlich
Tel: 03337/4599-83
E-Mail: nerlich@amt-biesenthal-barnim.de

Planverfasser **Bebauungsplan**
SR Planung – Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Homepage: www.sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas
M. Sc. Clemens Abert

Umweltplanung

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Gubener Str. 35 C, 15230 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335 280 511 40
E-Mail: info@stadt-und-land.com
Bearbeitung: M. Eng. Frank Benndorf
Dipl.-Ing. (FH) Katrin Priebe
B. Sc. Lynn Pollee
B. Sc. Karolina Benndorf

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Einbindung	6
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
2.4 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindung	7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Satzungen im Umfeld	10
3.5 Schutzgebiete	10
4. Planungskonzept	11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Planungskonzept	11
5. Planinhalt	13
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	13
5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
5.3 Grün- und Freiflächen	17
5.4 Pflanzbindungen	18
5.5 Schallschutz	18
5.6 Nachrichtliche Übernahmen	18
5.7 Hinweise	19
6. Umweltbericht	20
6.1 Einführung	20
6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	25
6.3 Naturschutz- und umweltschutzrechtliche Vorgaben	36
6.4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung	39
6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	61
6.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	70
6.7 Zusammenfassende Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen	70
6.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	71
6.9 Zusammenfassung	71
7. Verfahren	73
8. Rechtsgrundlagen	74
9. Anhang	75

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 2,19 ha befindet sich im Ortsteil Ruhlsdorf der Gemeinde Marienwerder. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Prenderer Straße (L 31) sowie südlich des Spatzenwegs und umfasst den Gebäudebestand des Betriebs MAX Holzbau mit angrenzenden Flächen entlang des Alter Basdorfer Wegs (Flurstücke 208 teilweise, 277, 278, 279, 280, 377, 389 teilweise und 391 der Flur 4, Gemarkung Ruhlsdorf).

Im Plangebiet sind die beiden Grenzen zwischen den Flurstücken 389 und 279 nicht festgestellt. Da es sich hierbei um innerliegende Flurstücke, welche künftig ohnehin verändert werden sollen, und nicht um die Außengrenzen des Bebauungsplanes handelt, ist eine Grenzfeststellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Prenderer Straße (L 31),
- im Norden durch gemischte Bebauung und Grünfläche südlich des Spatzenwegs,
- im Osten durch den Alter Basdorfer Weg und den Ruhlsdorfer Friedhof,
- im Süden durch die Grenzen der Flurstücke 277 und 279 (Wohnbebauung).

Der sich so ergebende räumliche Geltungsbereich wird auf der folgenden Übersichtskarte dargestellt.



Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich (Quelle: Geoportal Brandenburg, LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg))

Das gesamte Plangebiet ist durch vorhandene bauliche Anlagen in hohem Maße baulich vorgeprägt. Die bestehenden Gebäude der Holzelemente-Produktion und Nagelplattenbinder-Produktion inklusive der zugehörigen Freiflächen bilden eine funktionale Einheit. Die Flächen sind bereits planungsrechtlich erschlossen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Das ansässige Unternehmen hat die Planungsabsicht einer Neustrukturierung des Ruhlsdorfer Standorts. Dies umfasst unter anderem die Erweiterung des Büro- und Produktionsstandorts sowie eine Schaffung von Aufenthaltsflächen für die Mitarbeitenden.

Planungsziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben und Freizeitnutzungen sowie die Sicherung der Erschließung. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konfliktsituationen sollen ermittelt und durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen gelöst und in der baulichen Umsetzung berücksichtigt werden. Mögliche verkehrliche Auswirkungen durch die Planung werden im Verfahren beschrieben und es können Regelungen zum aus der Planung resultierenden örtlichen Gewerbeverkehr festgelegt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planverfahren

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt laut der Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Marienwerder OT Ruhlsdorf (Amt Biesenthal-Barnim) vom 01. Juni 1994 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Da sowohl der südliche als auch der westliche Teil des Plangebiets in Zukunft entwickelt werden sollen, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise im Außenbereich, wodurch die Aufstellung im Regelverfahren erforderlich wird.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (vgl. Kap. 6). Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB zu erarbeiten. Des Weiteren werden ein grünordnerischer Fachbeitrag und eine Artenschutzprüfung sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Einbindung

Das Plangebiet befindet sich an der Landesstraße 31 (Prenderer Straße) im Ortsteil Ruhlsdorf der Gemeinde Marienwerder, dessen Siedlungsfläche eingebettet in den Naturpark "Barnim" zwischen Kranich- und Bernsteinsee im Osten sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Waldflächen im Süden liegt.

Die Siedlungsstruktur im direkten Umfeld des Plangebiets zeichnet sich durch freistehende Einzelhäuser mit dörflicher Prägung aus, die sich entlang der Dorfstraße aufreihen. Der dörfliche Charakter wird durch die Wirtschafts- und Nebengebäude im rückwärtigen Bereich unterstrichen. Südlich des Plangebiets, entlang der Prenderer Straße befinden sich ebenfalls freistehende Einzelhäuser. Nordöstlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Spatzenwegs, besteht seit 2005 Baurecht für eine Wohnsiedlung (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1-04 "Wohngebiet Buchtenden"), das bis heute nur teilweise ausgeschöpft wurde.

Ein zweigeschossiges, ca. 40 m langes Gebäude mit Backsteinfassade und Satteldach, das aktuell gemischt (Gewerbe und Wohnen) durch einen Betrieb für Messebau genutzt wird und ein freistehendes Wohngebäude mit Nutzung als Ferienwohnung grenzen direkt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich an.

2.2 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist die Fläche zu großen Teilen versiegelt. Es befinden sich insgesamt drei Produktionshallen, ein Bürogebäude und verschiedene Nebengebäude sowie ein Schornstein mit Sendemast im Plangebiet. Darüber hinaus befindet sich das leerstehende Gebäude mit der Hausnummer 8 (ehemaliges Heizhaus) im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Die Vegetation an den Randbereichen der Flurstücke 279 und 389 wird von der unteren Forstbehörde nicht als Waldfläche eingestuft.



Abb. 2 Stadträumliche Einbindung (Quelle: Geoportal Brandenburg, LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg))



Abb. 3 Luftbild mit Gebäuden und Flurstücken (Quelle: Geoportal Brandenburg, LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg))

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Pangebiets erfolgt über die Prenderer Straße (Landesstraße L31). Die Bushaltestelle "Post" wird von den Buslinien 890 und 902 angefahren und verbindet Ruhlsdorf mit Marienwerder und Bernau.

Die beiden Ein- und Ausfahrten werden in der Planung erhalten. Aktuell wird lediglich die nördliche Ein- und Ausfahrt sowohl für den Werksverkehr als auch für den Besuchsverkehr benutzt. Zukünftig soll der Besuchsverkehr über die südliche Ein- und Ausfahrt geleitet werden um eine Entlastung zu erreichen.

Medien

Aufgrund der derzeit bestehenden und aktiv genutzten Bebauung ist die Erschließung von Strom, Wasser und Wärme gegeben oder kann zukünftig ausgebaut werden. Die Ableitung anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das öffentliche Entsorgungssystem.

Löschwasser

Der notwendige Umfang zur Löschwasserversorgung wird im laufenden Verfahren geprüft und nachgewiesen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich bis auf das teilweise enthaltene Flurstück 208 (öffentliche Verkehrsfläche) im Privateigentum.

3. Planungsbindung

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zum Teil laut der Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Marienwerder OT Ruhlsdorf (Amt Biesenthal-Barnim) vom 01. Juni 1994

innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich nach § 34 BauGB.

Die Flächen im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets liegen im Außenbereich. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

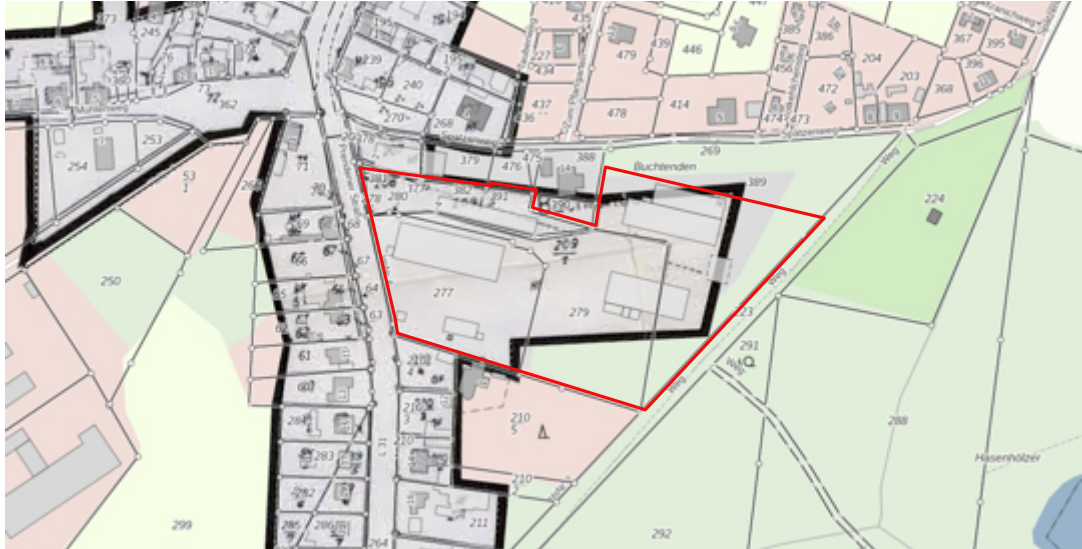


Abb. 4 Ausschnitt Klarstellungssatzung, Plangebiet mit roter Umrandung dargestellt, Grundlage: Geportal Amt Biesenthal-Barnim

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedung (Ziel 5.6). Die Gemeinde Marienwerder wird dem Strukturraum des weiteren Metropolraumes zugerechnet.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung relevant:

Das Ziel G 2.2 „Gewerbeflächenentwicklung“ besagt, dass die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten geschehen soll. Die nachhaltige Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale wird mit dem vorliegenden Vorhaben verfolgt.

Das Ziel Z 5.2 Abs. 1 „Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete“ verfolgt, dass neue Wohn- und Siedlungsflächen vorzugsweise an bestehende Siedlungsstrukturen angebunden werden, um eine kompakte, ressourcenschonende und siedlungsverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Mit dem vorliegenden Vorhaben wird diese Zielsetzung umgesetzt da es sich um eine Verdichtung handelt.

Nach derzeitigem Wissensstand stehen dem Bebauungsplan „Gewerbestandort Max Holzbau Prendener Straße“ keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft.

Regionalplan

Die Gemeinde Marienwerder befindet sich im Planungsraum der Regionalplanung Uckermark-Barnim. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 42. Sitzung am 21. Mai 2024 die Satzung über den

integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus (G 3.1), wonach den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Im Falle des Vorhabens handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand, die keine Auswirkungen auf die Belange des Tourismus oder der Erholung erwarten lässt. Nach derzeitigem Wissensstand stehen dem Bebauungsplan „Gewerbstandort Max Holzbau Prenderer Straße“ keine Belange der Regionalplanung entgegen.

Die Vereinbarkeit mit dem integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim wird im Bebauungsplanverfahren durch die Regionalplanung überprüft.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienwerder aus dem Jahr 2008 stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind auf Grund des kleinen Maßstabes nicht flurstücksscharf. Durch die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung von Gewerbebegebietsflächen ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Im Osten und im Süden grenzt das Plangebiet an Waldflächen sowie nordöstlich an eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ an.

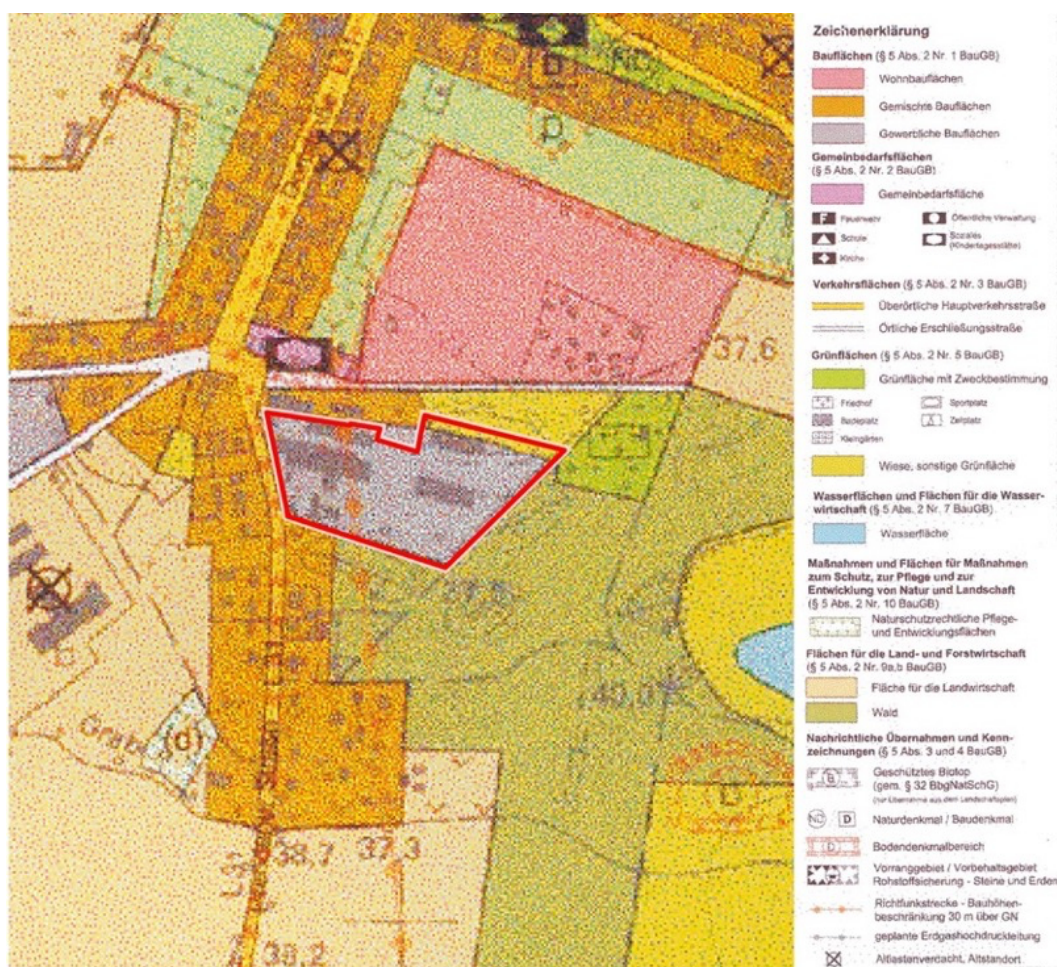


Abb. 5 Flächennutzungsplan, Plangebiet mit roter Umrandung dargestellt (Quelle: Geoportal Amt Biesenthal-Barnim)

Über das Plangebiet hinweg verläuft laut Flächennutzungsplan eine Richtfunkstrecke der Telekom AG. In einem Schutzstreifen von 100 Metern beiderseits der im Flächennutzungsplan eingezeichneten Trasse dürfen bauliche Anlagen nur in einer Höhe von bis zu 30 Metern (über Geländeneiveau) errichtet werden.

3.4 Satzungen im Umfeld

B-Plan Nr. 1/04 Wohngebiet Buchtenden Ruhlsdorf

Der nördlich des Spatzenwegs liegende Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung in offener Bauweise, insbesondere zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs sind Grünflächen und eine Waldfläche gesichert.

Gestaltungssatzung - OT Ruhlsdorf

Die im Dezember 1999 in Kraft getretene Gestaltungssatzung liegt nördlich des Plangebiets. Ihr Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern, unter anderem mit der Dorfstraße.

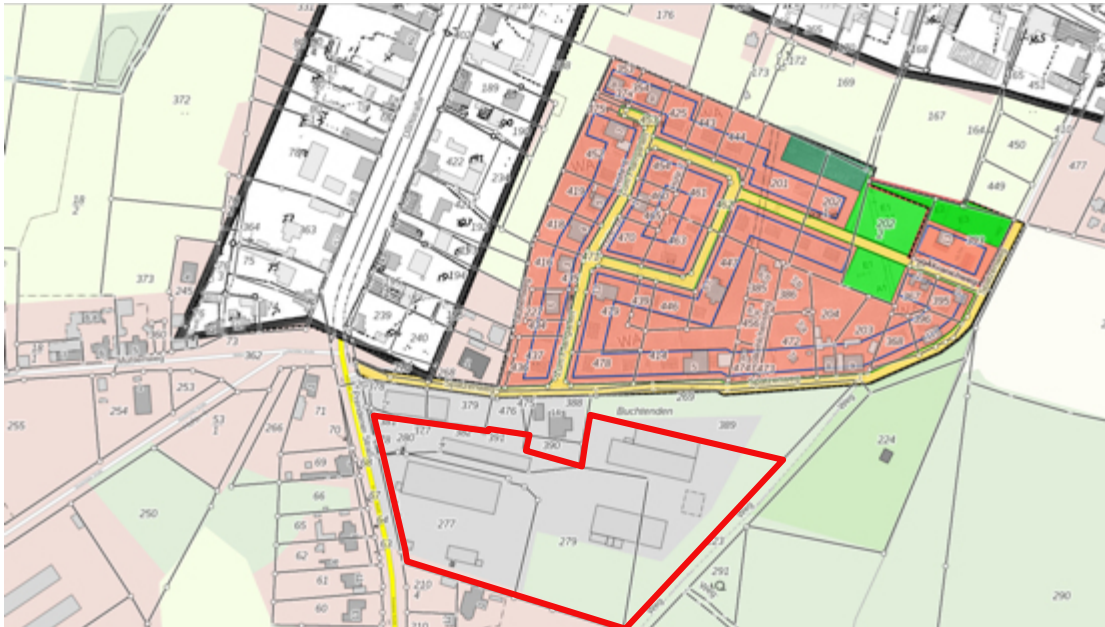


Abb. 6 Angrenzender Bebauungsplan und Gestaltungssatzung, Plangebiet mit roter Umrandung dargestellt, Grundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, (Juli 2025) (Quelle: Geoportal Amt Biesenthal-Barnim)

3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet sowie der Siedlungsbereich des Ortsteils Ruhlsdorf liegen im Naturpark „Barnim“.

Schutzgebiete wie LSG, NSG, FFH-Gebiete oder SPA sind nicht betroffen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden folgende planungsrechtliche Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Gewerbebetrieben und Freizeitnutzungen,
- Sicherung der Erschließung sowie
- Berücksichtigung der Umweltbelange, einschließlich des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes.

4.2 Planungskonzept

Planungsintention

Für die Liegenschaften der Firma „MAX Holzbau Unternehmensgruppe“ soll zur Sicherung der zukünftig geplanten Kapazitätserweiterung und damit der Wettbewerbsfähigkeit ein Bebauungsplan erstellt werden. Es sind Nutzungen, die dem gewerblichen Standort und seinen Mitarbeitenden dienen, wie zum Beispiel Produktion, Büro sowie Anlagen für Sport und Freizeit, geplant.

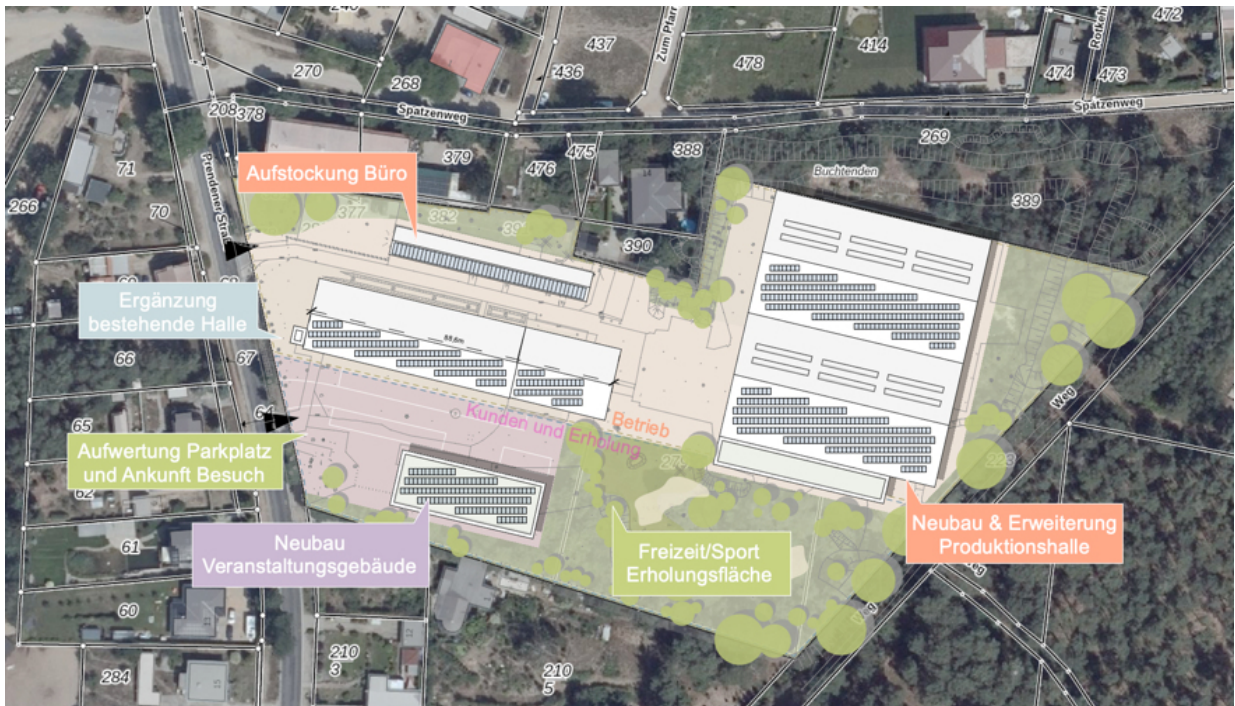


Abb. 7 Städtebauliche Intention, eigene Darstellung, Stand Oktober 2025; Grundlage: (Geoportal Amt Biesenthal-Barnim)

Ziel des Vorhabenträgers ist es, eine moderne Arbeitsumgebung zu schaffen, die auch künftigen Ansprüchen an den Arbeitsplatz gerecht wird. Dafür soll das Plangebiet städtebaulich in zwei Bereiche aufgeteilt werden.

Im nördlichen Plangebietsteil wird weiterhin die Produktion im Vordergrund stehen. Die CO₂-Emissionen des Standorts sollen reduziert werden, insbesondere durch den Einsatz moderner Anlagentechnik, die umfassende energetische Aufwertung der Baulichkeiten und durch Photovoltaikanlagen auf den Hallendächern. Darüber hinaus sollen durch die Neukonzeption der Produktionshallen auch die Schall- und Staubemissionen verringert werden. Unter anderem wird dafür der Staplerverkehr in die Hallen hineinverlagert. Für diese geplante Verlagerung eines Großteils der Betriebsvorgänge in

Gebäude hinein soll die bestehende „bunte Halle“ erweitert und darüber hinaus im Nordosten des Plangebiets eine erweiterte Produktionshalle als Ersatzbau für die bestehenden zwei Hallen entstehen.

Der südliche Plangebietsteil soll in einem repräsentativen Charakter gestaltet werden und für Besuchende sowie zur Erholung der Mitarbeitenden zur Verfügung stehen. Unter anderem sind ein Pavillon und Sitzgelegenheiten sowie ein kleiner Freizeitsportplatz angedacht. Geplant ist ein neues Veranstaltungsgebäude mit Empfangsbereich für Besuchende sowie eine Kantine für die Mitarbeitenden. Es soll durch zugehörige Parkplätze und Freiflächen ergänzt werden. Das Ziel ist es, die bestehende Flächenversiegelung nicht wesentlich zu erhöhen.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die zulässigen Nutzungen in den Baugebieten werden so festgelegt, dass sowohl die Funktionalität und allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als auch das Ortsbild gewahrt bleiben.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen planungsrechtlich allgemein zulässig: 1. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; 3. Tankstellen und 4. Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und 3. Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet und in dem Eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß textlicher Festsetzung Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, welche rechtlich nicht als Vergnügungsstätten sondern als eine Unterart der "Gewerbebetriebe aller Art" im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gewertet werden, sowie Tankstellen nicht zulässig. Es stehen an anderen Stellen des Gemeindegebiets geeignete Flächen für die ausgeschlossenen Nutzungen zur Verfügung. In den unbepflanzten Innenbereichen der Ortsteile Ruhlsdorf, Sophienstadt und Marienwerder, die überwiegend als faktische Misch- oder Dorfgebiete einzuordnen sind, sind die Nutzungen grundsätzlich zulassungsfähig. Für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe stellen die darüber hinaus vorhandenen gewerblich geprägten Flächen Alternativstandorte dar. Tankstellen können zudem in weiteren Baugebieten nach BauNVO und im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden. Die Ausschlussregelung wurde getroffen, um eine zu starke Belastung des Gebiets durch Lärm und andere Störungen zu vermeiden, die mit solchen Einrichtungen einhergehen können. Insbesondere der Ausschluss von Tankstellen trägt zur Wahrung des Ortsbilds bei.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 lautet wie folgt:

1.1

In dem Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie in dem Gewerbegebiet GE sind Vergnügungsstätten, Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Für einen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht abgestuften Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung und den schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 folgendes festgesetzt:

1.2

In dem Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Demnach sind folgende Nutzungen im Eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} zulässig: 1. Gewerbebetriebe aller Art (sofern sie immissionsschutzrechtlich nach § 6 BauNVO zulässig wären) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und 3. Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Eingeschränkten Gewerbegebiet 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,45 festgesetzt. Demnach darf 45 % des Baugrundstücks durch Haupt- oder Nebenanlagen versiegelt werden. Die festgesetzte GRZ unterschreitet den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,8 für Gewerbegebiete deutlich.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Demnach darf 80 % des Baugrundstücks durch Haupt- oder Nebenanlagen versiegelt werden. Die festgesetzte GRZ orientiert sich an dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,8 für Gewerbegebiete.

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % möglich, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze). Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet G_{Ee} bedeutet dies, dass die GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt höchstens 0,675 (67,5 %) überschritten werden kann. Im Gewerbegebiet G_E ist es nicht möglich, den bereits vorgesehenen Höchstanteil weiter zu überschreiten (Kappungsgrenze erreicht).

Das Eingeschränkte Gewerbegebiet G_{Ee} macht mit ca. 2.281 m² ungefähr 13 % der festgesetzten Gewerbegebiete aus, das Gewerbegebiet G_E umfasst mit ca. 15.324 m² entsprechend ungefähr 87 %. So ergibt sich rechnerisch in der gewichteten Zusammenschau ein höchstmöglicher Versiegelungsanteil (GRZ II) von ca. 78 % (0,78) für die festgesetzten Gewerbegebiete. Insgesamt beträgt der Anteil der Vollversiegelung in den Gewerbegebieten G_E und G_{Ee} zusammen ca. 10.516 m². Unversiegelte Bereiche belaufen sich auf ca. 6.435 m², teilversiegelte lediglich auf ca. 128 m² (vgl. Tab. 10). Die teilversiegelten Bereiche werden hier zu 50 % auf die Vollversiegelungen angerechnet (64 m²), was eine rechnerische Gesamtversiegelung beider Gewerbegebiete von 10.580 m² ergibt. Das entspricht einem aktuellen Versiegelungsanteil von etwa 62 %.

Durch die Planung wird somit eine geringe Erhöhung des künftigen Versiegelungsanteils um maximal rund 18 Prozentpunkte ermöglicht. Größere bauliche Neuordnungen umfassen die Flächen im hinteren Grundstücksbereich (vgl. Kapitel 4.2 Planungskonzept), welche von der öffentlichen Straße aus nicht erheblich wahrnehmbar sein werden. Das Ersatzgebäude und die Aufstockungsmaßnahmen im westlichen Grundstücksbereich orientieren sich gemäß den Festsetzungen am Maß der baulichen

Nutzung des Bestandes im und um das Plangebiet, sodass sich das Ortsbild entlang der Prenderer Straße in Bezug auf die Baumasse der Hauptanlagen voraussichtlich nicht erheblich verändert.

Höhe baulicher Anlagen

Eine Festsetzung einer Geschossigkeit ist für einen Gewerbebetrieb mit Produktionshallen nicht zielführend, da die Gebäudehöhe in Metern unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung festgesetzt werden kann und damit die städtebauliche Kubatur ausreichend konkret bestimmt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante – OK) richtet sich nach dem absoluten Wert über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Das Plangebiet ist überwiegend eben und es bestehen keine nennenswerten Höhenunterschiede im Bereich der Baugebiete. Sowohl im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} als auch im Gewerbegebiet GE liegt deshalb die zeichnerisch festgesetzte Höhe bei 50,00 m (NHN), was einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10,50-11,00 m über Geländehöhe (liegt überwiegend im Bereich von ungefähr 38,7 bis 39 m) entspricht.

Die nähere Umgebung zeichnet sich durch Firsthöhen zwischen ungefähr 45 m bis zu über 50 m über Normalhöhennull (NHN) aus. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen orientiert sich somit unter anderem an der Höhe der nördlich des Plangebiets am Spatzenweg liegenden Halle (in der Planzeichnung als „Nebengebäude II M/Sa/Z“ bezeichnet) sowie an der zu erhaltenden Produktionshalle (auch als „bunte Halle“ bezeichnet) auf dem Gelände. Die vorgesehene Höhe fügt sich somit in die nähere Umgebung ein. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Dachaufbauten. Unter technischen Dachaufbauten sind u. a. Lüftungsanlagen, Schornsteine oder Antennen zu verstehen. Die zulässige Höhe solcher Anlagen wird in der Bauausführung gemäß den landesbaurechtlichen Regelungen bestimmt.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit eröffnet werden, Anlagen für sportliche Zwecke auch auf Gebäudedächern im Gewerbegebiet realisieren zu können. Dies trägt bei zur Schonung des Schutzguts Boden durch eine verringerte Versiegelung und Verdichtung. Bei der Erstellung von für Anlagen für sportliche Zwecke auf Gebäudedächern notwendigen Lichtmasten und Einfriedungen wie Ballfangzäune oder Netze ist zu erwarten, dass diese um mehrere Meter über die Gebäudeoberkante hinausragen. Sie benötigen zur Sicherstellung ihrer Funktionalität mehr Flexibilität in der Höhenüberschreitung. Dies wird als vertretbar eingestuft, da die Oberkante des auf dem Gelände bestehenden Schornsteins bereits ohne seinen Sendemast auf über 60 m (NHN) liegt. Die textliche Festsetzung Nr. 2. lautet wie folgt:

2.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie um maximal 3 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Bereich von Anlagen für sportliche Zwecke auf Gebäudedächern durch Einfriedungen zum Schutz vor herabfallenden Bällen um maximal 5 m und durch Lichtmasten um maximal 10 m überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster oder Baufelder geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudeplatzierung vor. In den Eingeschränkten Gewerbegebieten als auch dem Gewerbegebiet können Gebäude in abweichender Bauweise errichtet werden. Die sonst gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgegebene, maximale Länge der Gebäude von 50 m darf somit bis zu einer Länge von 85 m überschritten werden.

1.3

Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet G_{Ee} sowie das Gewerbegebiet G_E wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 85 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Umsetzung der künftigen Bebauung sind die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die bestehenden Zu- und Abfahrten sollen beide genutzt werden. Die nördliche Zufahrt dient dem Werkverkehr, während die südliche Zufahrt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wiederaktiviert werden soll und für den Besuchsverkehr dient. Es werden zeichnerisch zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten am nördlichsten sowie am südlichsten Teilstück der westlichen Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt. Sofern in Zukunft eine räumliche Neuorganisation der Bestandszufahrten notwendig sein sollte, wäre dies nur im zentralen Bereich nicht an den äußeren Rändern möglich.

Werkverkehr, Fahrten

Insgesamt kann durch die Erweiterung des Produktionsstandorts mit einer Steigerung der LKW-Fahrten von im Bestand rund vier Fahrten pro Werktag auf rund zwölf Fahrten pro Werktag bei voller Ausbaustufe ausgegangen werden. Diese Fahrten verkehren in der Regel in südlicher Richtung (Autobahnauffahrt Lanke BA 11). Lediglich ungefähr einmal monatlich verkehrt aktuell Werksverkehr zu der Zweigstelle in Trampe über die Dorfstraße durch die Ortschaft Ruhlsdorf. Zukünftig kann davon ausgegangen werden, dass dieser Verkehr auf rund 1,5 Fahrten pro Monat bei voller Ausbaustufe ansteigt. Damit einhergehende Schallemissionen (z.B. beim Be- und Entladen oder Rückwärtsfahren) sind Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Auf Grund der geplanten Verlagerung eines Teils der Betriebsabläufe in die Gebäude hinein kann darüber hinaus von einer teilweisen Verbesserung in Bezug auf den Schallschutz ausgegangen werden.

Ruhender Verkehr

Im Bestand befinden sich auf dem Werksgelände insgesamt 35 Stellplätze, die durch Mitarbeiter und durch Besucher genutzt werden können. Bei der vollen Ausbaustufe wird von einem Anstieg auf ungefähr 60 Stellplätze ausgegangen, wovon ca. 50 auf Mitarbeiter und ca. 10 auf Besucher entfallen. Die Stellplätze werden gemäß städtebaulicher Intention (vgl. Kapitel 4.2) voraussichtlich überwiegend im südlichen Teil im Bereich der Veranstaltungsgebäude vorgesehen.

Auf Grund der relativ geringen Anzahl an Fahrten insgesamt werden keine substantiellen Auswirkungen auf die Landesstraße 31 erwartet.

Bei Bedarf können in einem städtebaulichen Vertrag Regelungen für die Einschränkung von Be- und Entladeaktivitäten sowie Ankunft und Abfahrt von Werksverkehren getroffen werden. Die sogenannten Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit ergeben

sich aus der Nr. 6.5 der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm).

Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bereich des teilweise im räumlichen Geltungsbereich enthaltenen Flurstück 208 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die bestehende öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Der Geltungsbereich zwischen den Ordnungspunkten klein „a“ und klein „b“ grenzt am öffentlichen Straßenraum der Prenderer Straße an. Dies wird durch eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung klargestellt. Die textliche Festsetzung Nr. 6. lautet wie folgt:

*6. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten **a** und **b** zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

5.3 Grün- und Freiflächen

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege im räumlichen Geltungsbereich in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden müssen. Dies betrifft diese Bereiche, in denen es ausgeschlossen werden kann, dass grundwassergefährdende Stoffe eingetragen werden. Beispielsweise können Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil oder andere mit gleicher Auswirkung auf die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens verbaut werden. Dies mindert insgesamt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 3. lautet wie folgt:

3. Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Fußwegen, auf denen der Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Es wird im nordöstlichen Bereich des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ festgesetzt. Die private Grünfläche überlagert sich mit Fläche B mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In diesen Bereichen ist die bestehende Vegetation zu erhalten (siehe folgendes Kapitel „Pflanzbindungen“).

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Erholung und Freizeit, Gehölzfläche, Sport“ festgesetzt. Es sind zur naturnahen Erholung und Freizeitnutzung zum Beispiel Fußwege, punktuelle Sitzgelegenheiten, der Erhalt des bestehenden überdachten Unterstands sowie weitere der Erholung und Freizeitnutzung der Besuchenden und im Unternehmen Beschäftigten dienende Freiraumelemente vorgesehen. Ergänzend wird innerhalb der nicht durch Fläche A mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagerten Bereiche dieser Grünfläche ein kleiner Freizeitsportplatz, z.B. mit Ballspielfeldern oder Calisthenicsgeräten und Ähnlichem ermöglicht. Diese Anlagen sind durch die geringe Größe von insgesamt maximal 800 m² (vgl. textliche Festsetzung 4.3) als untergeordnet zu bewerten und stehen der vordergründigen Prägung als Grünfläche für die naturnahe Erholung und Freizeit sowie Gehölzfläche nicht entgegen.

4.3

*Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Erholung und Freizeit, Gehölzfläche, Sport" ist in der Summe der Grundfläche aller Anlagen eine maximale Überbauung von 800 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

5.4 Pflanzbindungen

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die überwiegend das Ziel zur Erhaltung der bestehenden Vegetation verfolgen. Die Bepflanzung gemäß Pflanzliste erhält die bestehende Vegetation und stärkt die biologische Vielfalt im Plangebiet. Die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. Da die Fläche A an der Grundstücksgrenze angrenzt, wird innerhalb der Fläche im Bereich des Gewerbegebiets GE eine Unterbrechung durch eine Zufahrt zugelassen. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 lautet wie folgt:

4.1

*Auf den Flächen **A** und **B** mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Eine Unterbrechung der Fläche A im Bereich des Gewerbegebiets GE durch eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 m ist zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Festsetzung zur Pflanzung von einem großkronigen Laubbaum je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche gemäß Pflanzliste A fördert die angemessene Begrünung und trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet bei. Damit sind rechnerisch laut Bilanzierung 18 großkronige Laubbäume (Soll-Wert) zu pflanzen. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 lautet wie folgt:

4.2

Je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste A in den Baugebieten zu pflanzen und zu erhalten. Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene Laubbäume gemäß Pflanzliste sind ab einem Stammumfang von 12cm anzurechnen, sofern sie noch nicht unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder fallen und sich außerhalb von den Flächen A und B befinden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.5 Schallschutz

Die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung ist beauftragt. Die Ergebnisse und Empfehlungen für Festsetzungen nach den aktuellen gesetzlichen Standards und Vorgaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Über das Plangebiet hinweg verläuft laut Flächennutzungsplan eine Richtfunkstrecke der Telekom AG. In einem Schutzstreifen von 100 Metern beiderseits der im FNP dargestellten Trasse dürfen bauliche Anlagen nur in einer Höhe von bis zu 30 Metern (über Geländeneiveau) errichtet werden. Die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen liegt bei 50,00 m (NHN), was einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10,50-11,00

m über Geländehöhe (liegt überwiegend im Bereich von ungefähr 38,7 bis 39 m) entspricht und der Richtfunkstrecke nicht entgegensteht.

5.7 Hinweise

Artenschutz

Maßnahmen werden nach den Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Umweltbericht präzisiert.

Immissionsschutz

Hinweise zum Immissionsschutz werden nach den Empfehlungen aus der bereits beauftragten schalltechnischen Untersuchung im Verfahren ergänzt.

Naturpark

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Barnim".

Denkmalschutz

Angrenzend am Spatzenweg liegt das Bodendenkmal 40753 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit), innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale.

Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder vom 29. August 2013.

6. Umweltbericht

6.1 Einführung

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Marienwerder schafft mit dem Bebauungsplan „Gewerbstandort MAX Holzbau Prenderer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige Neustrukturierung des Betriebsgeländes der MAX Holzbau GmbH zwischen Spatzenweg und Prenderer Straße in der Gemeinde Marienwerder, insbesondere für die Errichtung von Gewerbebetrieben und Freizeitnutzungen sowie die Sicherung der Erschließung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2a BauGB bildet dieser einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wurde von der Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH verfasst.

6.1.2 Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Marienwerder befindet sich im Landkreis Barnim etwa 15 km westlich der Stadt Eberswalde (Abb. 8). Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ruhlsdorf im Westen der Gemeinde.

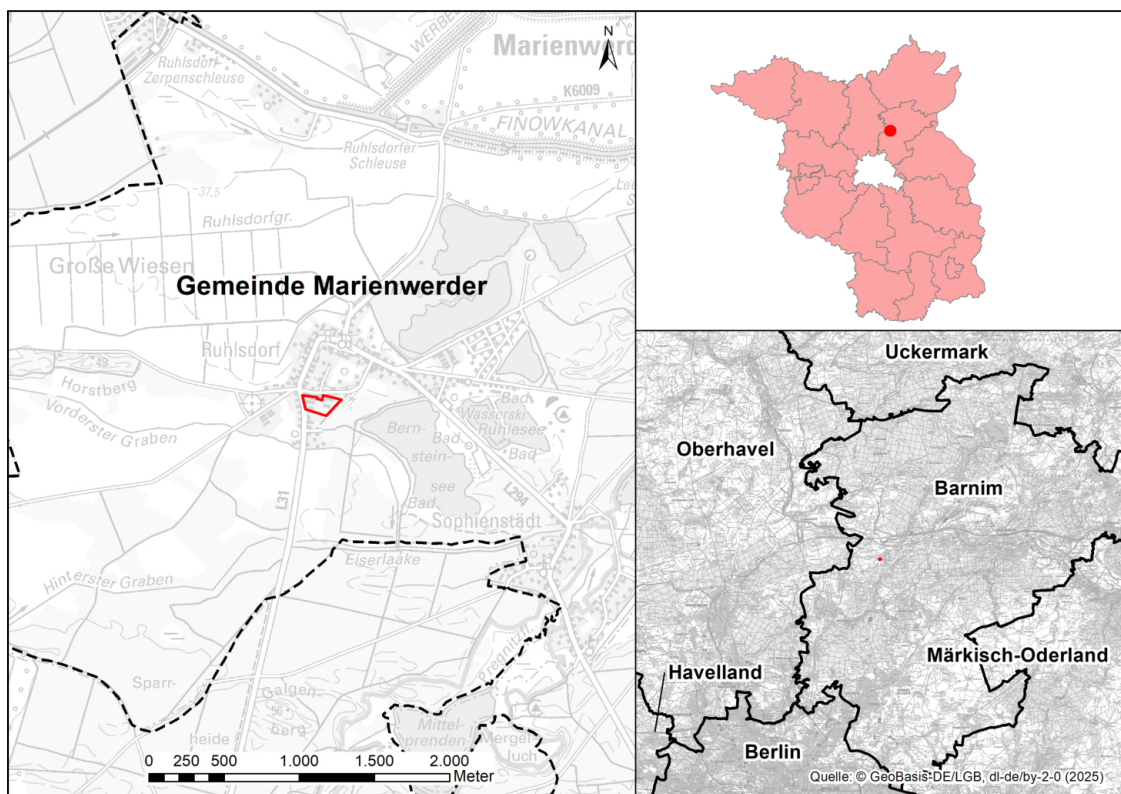


Abb. 8: Lage des Plangebietes in Brandenburg / im Landkreis Barnim / in der Gemeinde Marienwerder (Ortsteil Ruhlsdorf); eigene Darstellung

Das Gebiet wird

- im Westen durch die Prenderer Straße (L31),
- im Norden durch gemischte Bebauung sowie eine Grünfläche mit Gehölzbestand südlich des Spatzenwegs,
- im Osten durch den Alter Basdorfer Weg und den dahinter liegenden Ruhlsdorfer Friedhof sowie einen Kiefernforst und
- im Süden durch Wohnbebauung (Flurstücke 210/4, 210/5)

begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 277, 279, 389, 390 und 391 der Flur 4 in der Gemarkung Ruhlsdorf (Abb. 9) und hat eine Größe von etwa 2,19 ha.



Abb. 9: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbstandort MAX Holzbau Prenderer Straße“ (rot), Ortsteil Ruhlsdorf in der Gemeinde Marienwerder (Geoportal Amt Biesenthal-Barnim); eigene Darstellung, o. M.

Das Plangebiet ist großflächig durch bauliche Anlagen (Gebäude/Hallen/Stellplätze) vorgeprägt und befindet sich in Nutzung (Firma MAX Holzbau, Holzelemente- und Nagelplattenbinderproduktion). Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Prenderer Straße (Landstraße L 31). Die Erschließung des Gebietes mit Strom, Wasser und Wärme sowie der Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem ist vorhanden und kann nach Bedarf ausgebaut werden.

Gemäß der naturräumlichen Gliederung des Landes Brandenburg nach Scholz (1962) befindet sich das Plangebiet im Hauptgebiet der Mecklenburgischen Seenplatte (75), im Untergebiet des Eberswalder Tals (759). Diese naturräumliche Einheit ist charakterisiert durch einen von Ost nach West verlaufenden Talzug mit hohen Steilstufen und Terrassen in seinen Randlagen (10 m im Norden, 30 m im Osten und stellenweise bis zu 50 m im Süden). Der Großteil des Tals wird von Schmelzwassersanden eingenommen, die herrschende Bodenart ist der oft fast reine Sand. Die vorherrschende Landnutzung ist Waldland (Kiefernforste), kleine Ackerflächen in der Nähe von Siedlungen und Grünland in den Moorengebieten.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Naturpark Barnim (3246-701).

6.1.3 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

Die MAX-Holz Systemtechnik GmbH plant eine Neustrukturierung der bereits in großen Teilen gewerblich genutzten Betriebsfläche. Zur Kapazitätssicherung und zukünftiger Erweiterung des Unternehmens werden im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbestandort MAX Holzbau Prendener Straße“ bestehende Büro- und Produktionsbereiche durch Neubauten ersetzt bzw. erweitert und abwechslungsreiche Aufenthaltsflächen für Mitarbeitende geschaffen. Zu diesem Zweck soll das Plangebiet in zwei funktionale Einheiten geteilt werden: Während der nördliche Abschnitt weiterhin als Büro- und Produktionsstätte genutzt bzw. weiterentwickelt werden soll, steht im südlichen Abschnitt der repräsentative Charakter im Vordergrund. Hier ist ein neues Veranstaltungsgebäude mit Empfangsbereich für Gäste und einer Kantine für die Mitarbeitenden sowie ein parkähnlicher Rückzugsort mit Freizeitsportgelegenheiten geplant. Zudem soll die Erschließung des Gebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Da die beplante Fläche überwiegend innerhalb der Innenbereichs- und Abrundungssatzung „OT Ruhlsdorf“ der Gemeinde Marienwerde (Inkrafttreten 01.09.1995) liegt (Geoportal Amt Biesenthal-Barnim) und somit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zählt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB. Einige in den nördlichen, östlichen und südlichen Randlagen des B-Plan-Gebietes liegenden Teilabschnitte befinden sich außerhalb der Innenbereichs- und Abrundungssatzung und werden planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

Um einheitliches Planungsrecht zu schaffen und die Erschließung des Gebietes sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

6.1.4 Art und Umfang des Vorhabens

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung des Plangebietes in Form eines Gewerbegebietes (GE) und eines Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) gemäß § 8 BauNVO zu schaffen und deren Erschließung zu sichern (Abb. 10).

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in beiden Gewerbegebieten (GE/GEE) nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1.1). Diese Nutzungen haben ein hohes Belästigungspotenzial und können die angrenzende Wohnbebauung erheblich stören. Ferner sind im GEE nur solche Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, die den immissionschutzrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen des § 6 BauNVO (Mischgebiete) entsprechen (Textliche Festsetzung Nr. 1.2). Durch diese immissionsschutzrechtliche Einschränkung wird ein abgestufter Übergang der innerhalb des Gewerbegebietes GE erzeugten Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung gewährleistet.

Für das GE wird als Höchstmaß eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, was dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,8 für Gewerbegebiete entspricht. Für das GEE beträgt die festgesetzte GRZ 0,45, so dass der Orientierungswert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete um fast die Hälfte unterschritten wird.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten können die festgesetzte GRZ um 50 % überschreiten, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Im Gewerbegebiet GE ist eine weitere Überschreitung der GRZ von 0,8 nicht mehr möglich. Die maximale potenzielle Versiegelung beläuft sich hier auf etwa 12.259 m² (bzw. ~1,23 ha). Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE kann die GRZ von 0,45 um

weitere 50 % überschritten werden, was einer maximalen GRZ von 0,675 entspricht. Das maximale Versiegelungspotenzial beträgt im eingeschränkten Gewerbegebiet etwa 1.540 m² (bzw. ~ 0,15 ha). Somit beläuft sich die potenzielle Maximalversiegelung innerhalb beider Gewerbegebiete (GE/GEe) für bauliche Haupt- und Nebenanlagen auf insgesamt ca. **13.799 m²** (~ 1,38 ha).

Da das Plangebiet bereits einer gewerblichen Nutzung unterliegt und einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, wird der Anteil bisher unversiegelter Flächen unter Berücksichtigung der Biotoptypenkartierung gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von Oktober 2025 (GRUENSTIFTER 2025) innerhalb der Gewerbegebiete GE und GEe („Betrachtungsraum Gewerbegebiete“, vgl. Kap. 6.4.5 „Schutzgut Fläche“) von etwa 6.435 m² (bzw. ~ 0,64 ha) ermittelt. Die tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen werden im Rahmen der Konkretisierung der Planungskonzeption bzw. der Baugenehmigung näher bestimmt.

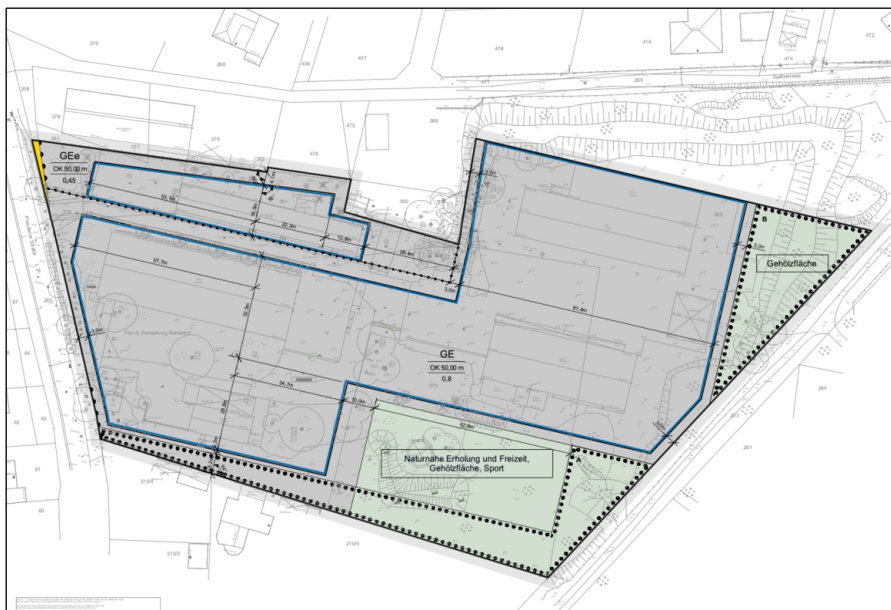


Abb. 10: Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Gewerbstandort Max Holzbau Prendener Straße“, Gemeinde Marienwerder vom 24. November 2025 (Quelle: SR Planung)

In den Gewerbegebieten GE und GEe wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Oberkante (OK) i. H. v. 50,00 m ü. NHN bestimmt, was einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10,50-11,00 m über Geländehöhe entspricht. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann durch technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie um maximal 3 m, ausnahmsweise um maximal 5 m überschritten werden, wenn es sich um Anlagen für sportliche Zwecke auf Gebäudedächern durch Einfriedung zum Schutz herabfallender Bälle und um maximal 10 m, wenn es sich um Lichtmasten handelt (Textliche Festsetzung Nr. 2).

In den Eingeschränkten Gewerbegebieten als auch dem Gewerbegebiet können Gebäude in abweichender Bauweise errichtet werden. Die sonst gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgegebene, maximale Länge der Gebäude von 50 m darf somit überschritten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in beiden Baugebieten gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt und geben Baufenster für die zukünftige hochbauliche Stellung vor.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits über die Prendener Straße (Landstraße L31). Die bestehenden Ein- und Ausfahrten sollen gemäß der städtebaulichen Intention bleiben erhalten. Während die nördliche Zufahrt weiterhin für den Werkverkehr genutzt werden soll, wird die südliche Zufahrt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans reaktiviert und dem Besuchsverkehr gewidmet. Um auch zukünftig eine Neuorganisation der Zufahrten gewährleisten zu können, werden zeichnerisch zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten am nördlichsten sowie am südlichsten Teilstück der westlichen Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt. Gemäß Festsetzung Nr. 4.1, Satz 2 sind außerdem innerhalb der Fläche A (Fläche mit Pflanzbindung) Zufahrten und Wege ausnahmsweise zulässig.

Im Osten und Südosten des Plangebietes werden darüber hinaus zwei Flächen als private Grünflächen festgesetzt (Abb. 10). Die im Osten gelegene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ überlagert sich ganzflächig mit Fläche B, die als Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. In diesem Bereich ist die bestehende Vegetation zu erhalten (vgl. Kap. 5.4 „Pflanzbindungen“, textliche Festsetzung Nr. 4.1). Die im Südosten des Plangebietes gelegene, private Grünfläche hat die Zweckbestimmung „Naturnahe Erholung und Freizeit, Gehölzfläche, Sport“ und überlagert sich im südlichen und südöstlichen Bereich mit Fläche A, die ebenfalls als Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Neben dem Erhalt bzw. einer Ergänzung des Vegetationsbestandes (Textliche Festsetzung Nr. 4.1) sind zur naturnahen Erholung und Freizeitnutzung der Mitarbeitenden und Besucher u.a. Fußwege, punktuelle Sitzgelegenheiten, der Erhalt des bestehenden überdachten Unterstands sowie weitere, der Erholung und Freizeitnutzung dienende Freiraumelemente vorgesehen. Ergänzend wird innerhalb der nicht durch Fläche A überlagerten Bereiche dieser Grünfläche ein kleiner Freizeitsportplatz ermöglicht.

Innerhalb der Flächen A und B mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. (Textliche Festsetzung Nr. 4.1 Satz 1). Eine Unterbrechung der Fläche A im Bereich des Gewerbegebietes GE durch eine Zufahrt ist mit einer Breite von maximal 5 m zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 4.1, Satz 2). Je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen Laubbäume gemäß Pflanzliste sind ab einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzurechnen, sofern sie noch nicht unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder fallen und sich außerhalb der Flächen A und B befinden (Textliche Festsetzung Nr. 4.2). Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Erholung und Freizeit, Gehölzfläche, Sport“ ist zudem die Anlage einer maximalen Überbauung von 800 m² zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 4.3).

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu vermindern, wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Stellplätze, Wege und Zufahrten, auf denen der Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden müssen (Textliche Festsetzung Nr. 3). Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen müssen noch im Rahmen einer Schallschutzuntersuchung erfolgen (Textliche Festsetzung Nr. 5).

6.1.5 Von der Planung ausgehende Wirkfaktoren

Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich auf die von der Planung ausgehenden Wirkungen, die bei Realisierung der Planung erfolgen. Grundsätzlich sind dabei folgende Wirkfaktorgruppen zu erwarten:

- Baubedingte Wirkungen, die sich im Zuge der Bautätigkeit ergeben und zeitlich begrenzt oder dauerhaft sein können,
- anlagebedingte Wirkungen, die durch das Vorhandensein der Anlage entstehen und von Dauer sind und
- betriebsbedingte Wirkungen, die sich durch den Betrieb und die Nutzung der Anlage ergeben und dauerhaft wirken.

6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

In Kap. 6.2 werden die in einschlägigen Fachgesetzen (Kap. 6.2.1) und Fachplänen (Kap. 6.2.2) festgelegten Vorgaben des Umweltschutzes aufgeführt, die schutzgutübergreifend einen rechtlich-planerischen Rahmen darstellen. Hierbei werden die zahlreichen und detaillierten Zielvorgaben der einzelnen Rechtsnormen zu komplexen Umweltschutzziele für die einzelnen Umweltbereiche zusammengefasst.

6.2.1 Umweltbezogene rechtliche Vorgaben

Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL)

Als wesentliches Ziel der Richtlinie wird die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind angegeben (Art. 1). Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten. Sie gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Habitate.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Die FFH-Richtlinie dient der Wiederherstellung, Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt, indem sie die Mitgliedstaaten der Europäischen Union insbesondere dazu verpflichtet, natürliche Lebensräume sowie wildlebende Tiere und Pflanzen zu schützen, insbesondere durch ein zusammenhängendes Netz aus Schutzgebieten (Natura2000). Im Anhang IV sind Tier- und Pflanzenarten aufgeführt, die europaweit durch die FFH-Richtlinie unter Schutz stehen, weil sie in ganz Europa und damit auch in den jeweiligen Mitgliedsstaaten, in denen sie vorkommen, gefährdet und damit schützenswert sind. In Deutschland wurde der Schutz der Anhang IV-Arten in das Bundesnaturschutzgesetz übernommen (§ 44 BNatSchG, siehe nachfolgende Ausführung).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Als grundsätzliche Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nennt § 1 Abs. 1 BNatSchG folgende Ziele:

Natur und Landschaft sind [...] als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen [...] im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Diese Ziele werden hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Boden-, Gewässer- und Klimaschutz, Sicherung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, Sicherstellung von siedlungsnahen Freiräumen sowie großflächig unzerschnittenen Landschaftsräumen in § 1 Abs. 2-6 präzisiert.

Zudem regelt § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie, Rechtsverordnung nach § 54).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Das BbgNatSchAG regelt landesrechtliche Verfahrensvorschriften und ergänzt das Bundesnaturschutzgesetz zu Vorschriften des Landesrechts. Die Themen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung wird in § 6 ff. BbgNatSchAG (und § 13 ff. BNatSchG) geregelt. Weitere Themen werden im Folgenden geregelt: Ausweisungen von Schutzgebieten (§ 8 ff BbgNatSchAG, § 20 ff. BNatSchG), Natura 2000 (§ 14 ff. BbgNatSchAG) sowie Schutz von Arten und Biotopen (§ 17 f. BbgNatSchAG).

Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Die Ziele für das Schutzgut Boden sind im § 1 und § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) benannt. Demnach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Veränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sind zu sanieren, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden. In Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist die Feststellung von Maßnahme-, Prüf- und Vorsorgewerten zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten geregelt. Ebenso wird im Baugesetzbuch (BauGB) ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert. Die Bodenversiegelungen sollten auf das notwendige Maß begrenzt werden und dabei Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt werden (§ 1a BauGB).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Als Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes zu schützen. Dabei regelt das Wasserhaushaltsgesetz den Schutz, Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerversorgung (§ 1 WHG).

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert landesspezifische Belange der Bewirtschaftung, des Schutzes vor Hochwassergefahren, des Schutzes der Uferbereiche, des Schutzes vor Verunreinigungen und der Sicherung des Wasserrückhaltevermögens der Selbstreinigungskraft der Gewässer.

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen

Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Der Waldschutz nach Landeswaldgesetz gilt im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005, BImSchV mit Richtwerten zu Lärmschutz bei Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrslärm und Immissionswerten für Schadstoffe

Zweck aller immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie die Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen. Als Immissionen gelten gemäß § 3 BImSchG Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Zur Bestimmung und Einhaltung bestimmter Grenz- und Richtwerte für Luft- und Lärmimmissionen, von Abstandswerten zu sensiblen Nutzungen sowie zu Vorgaben für bestimmte Planungen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 BauGB fordern den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel) unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Reduzierung des Flächenverbrauches von „heute“ (Stand 2018) ca. 56 ha/Tag auf unter 30 ha/Tag im Jahr 2030) sowie die Vermeidung der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher nachteiliger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch Eingriffe, die im Zuge der Aufstellung des Bauleitplans zu erwarten sind, sollen in den Plänen dargestellt, durch Festsetzungen beschrieben und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Als Belange des Umweltschutzes sind in den Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die gängigen Schutzgüter des BNatSchG ergänzt um die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Aspekte des Immissionsschutzes und der Energieeffizienz sowie Darstellungen von Fachplänen wie jene der Landschaftsplanung zählen dazu.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ziele des Umweltschutzes ersichtlich, die sich aus den relevanten Gesetzen und Fachplanungen ergeben.

Erklärung zum Naturpark „Barnim“

In der „Erklärung zum Naturpark ‚Barnim‘“ vom 24. September 1998 (ABl./98, [Nr. 48], S. 984) werden auf Grundlage des § 26 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes

vom 25. Juni 1992 für das Land Brandenburg Teile der Landkreise Barnim, Oberhavel und Märkisch-Oderland zum Naturpark „Barnim“ erklärt.

Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg, insbesondere im Hinblick auf umweltverträgliche Nutzungsformen. Das gesamte Gebiet soll einheitlich gepflegt und entwickelt werden mit dem Ziel der Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume, der Bewahrung und Entwicklung einer eiszeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft sowie der Gewährleistung einer naturverträglichen Erholungsnutzung. Die Einrichtung eines Naturparkes dient daher insbesondere

1. der Erhaltung und Förderung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit
 - a. des Barnim mit einer Vielzahl unterschiedlicher, stark miteinander verzahnter Landschaftselemente, vor allem ausgedehnter Wälder, Acker- und Grünlandflächen, Hecken, Streuobstbestände, Quellgebiete, Seen, Klein- und Fließgewässer, Heide- und Trockenrasenflächen, Findlinge und Lesesteinhaufen sowie
 - b. weiterer kulturhistorisch und landschaftsästhetisch wertvoller und vielgestaltiger Landschaftsstrukturen, vor allem typischer Dorfbilder und Alleen;
2. der Pflege und der Entwicklung naturraumtypisch ausgebildeter, vielfältiger Lebensräume mit einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten;
3. der Bewahrung und Entwicklung eines Biotop-Verbundsystems Berlin-Brandenburg;
4. dem Erhalt traditionell umweltverträglicher, nachhaltiger Nutzungsformen und deren Förderung in den Bereichen Land-, Forst-, Fischerei- und Wasserwirtschaft sowie im Erholungswesen und im Fremdenverkehr;
5. der Förderung der Umweltbildung und Umwelterziehung;
6. der länderübergreifenden Entwicklung des Barnim als wichtiges Gebiet für die naturnahe Erholung am Rande des Ballungsraumes Berlin.

Satzung der Gemeinde Marienwerder über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Gemeinde Marienwerder vom 29. August 2013 (Baumschutzsatzung)

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere:

1. Zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften.
2. Auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.
3. Wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten.
4. Zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne der Gemeinde Marienwerder. Auf Grund dieser Satzung werden Bäume in der Gemeinde Marienwerder als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

Nach § 1 der Satzung werden als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt:

1. Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm in 1,30 m Höhe, bei Vergabelungen unter der Höhe von 1,3 m sind die Stammumfänge der nächsten Triebe zu addieren,

2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [...] gepflanzt wurden und
3. die Baumarten Rotdorn, Eibe, Stechpalme, Kugelhorn, Kugelrobinie und Eberesche mit einem Stammumfang von 30 cm.

Ausgenommen von dem Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung sind gemäß § 2 unter anderem Obstbäume, Kiefern, Tannen, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereiches (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 Baumschutzsatzung).

Nach § 4 Abs. 1 der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen das Wachstum nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Insbesondere ist verboten:

1. Befestigung des unmittelbaren Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt oder Beton),
2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen,
3. Lagern oder Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren, Laugen oder sonstigen Abwässern,
4. Anwendung von Unkrautvernichtungsmitteln.

Vorschriften zu Ersatzpflanzungen sind in § 6 der Baumschutzsatzung enthalten.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wildlebenden 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche

Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan-Verfahren Max Holzbau der Planungsbüro Gruenstifter vom 27. Oktober 2025 sowie in den Kapiteln 6.4.2. "Fauna und Flora" und 6.5 "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen" dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst mit dessen Umsetzung. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung vergeht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung umgesetzt werden.

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes nach Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> • Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) • Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) • Baugesetzbuch (BauGB) • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Umweltschadensgesetz (USchadG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt, Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens • Reduzierung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden • Schutz von Böden, die die Bodenfunktionen gemäß BBodSchG in besonderem Maße erfüllen • Erhalt der Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt
Schutzgut Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung • Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen

	Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden
Schutzgut Luft / Klima	
<ul style="list-style-type: none"> · Raumordnungsgesetz (ROG) · Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) · Baugesetzbuch (BauGB) · Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) · Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) · Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) 	<ul style="list-style-type: none"> · Maßnahmen des Klimaschutzes und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel · Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie · Schutz- und Verbesserung des Klimas, Erhaltung von Frischluftentstehungsgebieten und Kaltluftbahnen · Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt · Schutz und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) · Schutzgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und als Lebensgrundlage zu sichern
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> · Wasserhaushaltsgesetz (WHG) · Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) · Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) · Umweltschadensgesetz (USchadG) 	<ul style="list-style-type: none"> · Erhalt von Gebieten mit besonderen Grundwasservorkommen · Erreichen eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers · Anpassung der vorhandenen und künftigen Nutzungen an Hochwassergefährdung und geringe Grundwasserflurabstände · Vermeidung von Grundwasserverunreinigung und Erhalt der Grundwasserneubildungsrate · Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit · Nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung sichern · Verbesserung der Qualität von Oberflächengewässern · Strukturierung, Renaturierung und Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Gewässer

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	
<ul style="list-style-type: none"> • Raumordnungsgesetz (ROG) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) • Landschaftsrahmenplan Barnim LRP+ Landkreis Barnim • Bundesnaturschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt unzerschnittener Räume und überregional bedeutsamer Landschaften • Aufbau eines landesweiten ökologischen Verbundsystems
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) • Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL) • Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) • Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) • Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Gemeinde Marienwerder 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten • Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • Langfristiger Schutz und Erhalt aller europäischen Vogelschutzarten und ihrer Lebensräume • Schutz besonders oder streng geschützter Arten – auch im besiedelten Raum • Walderhalt • Erhalt der Gehölze innerhalb der bebauten Ortsteile und in den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen
<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) • Landschaftsprogramm Brandenburg 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes • Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor / Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlung und Licht, Luftverschmutzung und Gerüchen • ausgewogene Siedlungsentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> • nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, allgemeiner Klimaschutz,

	städtebauliche Entwicklung der Orts- und Landschaftsbilder
· Technische Anleitung (TA) Lärm	· Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
· Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)	· Schutz der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler/archäologischen Fundstellen

6.2.2 Umweltbezogene planerische Vorgaben

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) (2000) inkl. Teilplan Biotopverbund (2016)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Die Kernaussagen der Leitlinien aus dem Landschaftsprogramm Brandenburg lauten wie folgt:

- Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert ist,
- nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind, und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen.
- Zur Vermeidung bzw. Verminderung künftiger Raumnutzungskonflikte sind die landschaftlich verträglichsten Lösungen mit Hilfe von Planungsalternativen zu entwickeln und anzuwenden.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild sind als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren bei der Planung der räumlichen Entwicklung auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene zu berücksichtigen.
- Die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen Planungen und Maßnahmen, insbesondere in der Raumordnungs-, Verkehrs-, Agrar- und Energiepolitik sowie im Städtebau sind bereits bei deren Konzipierung zu berücksichtigen.

Handlungsschwerpunkte für Industrie- und Gewerbegebiete sind vorrangig die Minimierung der Versiegelung, die Erhöhung der allgemeinen Durchgrünung sowie attraktiver Freiräume und der Erhalt von Refugien für Pflanzen und Tiere.

Diese Entwicklungsziele sollen unter anderem erreicht werden durch:

- eine Landschafts- und Bauleitplanung, die auf örtlichen Gegebenheiten aufbauend, langfristig tragfähige Entwicklungsziele für die Städte und Gemeinden erarbeitet und ihre Umsetzung vorbereitet,
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und

- die Berücksichtigung der Landschaft und der lokalklimatischen Bedingungen bei der Gestaltung.

Notwendige Siedlungserweiterungen sollen demnach möglichst wenig Freifläche in Anspruch nehmen, zudem Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild freihalten und die stadtnahe freiraumbezogene Erholung sowie die Regulations- und Regenerationsleistungen von Boden, Wasser, Luft/Klima sicherstellen. Die Verminderung des Verkehrsaufkommens (insbesondere des motorisierten Individualverkehrs) soll angestrebt sowie auf energiesparendes Bauen und auf landschafts- und bauleitplanerische Maßnahmen zur Minderung energiebedingter Emissionen hingewirkt werden (Kapitel 2.2.6, 2.2.7).

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR vom 29. April 2019 innerhalb des Weiten Metropolitanraums (WMR) (Ziel Z1.1). Der Geltungsbereich liegt weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedung (Ziel 5.6). Die Gemeinde Marienwerder ist kein zentraler Ort. Das nächstgelegene Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist die Kreisstadt Eberswalde (etwa 20 km westlich).

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Grundsatz 2.2 LEP HR: Gewerbeflächenentwicklung
Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zu Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Planungsregion Uckermark-Barnim. Der Regionalplan Uckermark-Barnim ist nach amtlicher Bekanntmachung am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten und enthält somit rechtswirksame Ziele der Raumordnung. Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Festlegungskarte innerhalb des Vorbehaltsgebietes Rohstoffgewinnung VB 49 Ruhlsdorf-West und des Vorbehaltsgebietes Tourismus (G 3.1).

Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim

Der Geltungsbereich des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ umfasst die Gebiete der Landkreise Uckermark und Barnim mit ihren kreisangehörigen Städten, Ämtern und Gemeinden. Der Teilregionalplan trifft Festlegungen zur Raumstruktur sowie zu Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind besonders funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden. Diesen Ortsteilen bietet der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg erlangt der Plan Rechtskraft.

Landschaftsrahmenplan LRP+ Landkreis Barnim (LRP)

Der im Jahre 2018 aufgestellte Landschaftsrahmenplan Barnim stellt die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Landkreis Barnim dar. Er macht naturschutzfachliche und

landschaftsplanerische Aussagen zum Planbereich und formuliert die sich daraus ergebenden Potenziale, Maßnahmen und Entwicklungsziele für alle betroffenen Schutzgüter.

Gemäß Karte 16 „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ zum Landschaftsrahmenplan Barnim liegt das Plangebiet innerhalb von Bereichen, die als Flächen zum Erhalt und zur Pflege von Grünland sowie Heiden, Gebüsch, Kleingehölze und Obstbaumpflanzungen dargestellt sind. Als Entwicklungsziele werden Heckenpflanzungen sowie im südlichen Bereich des Plangebietes die Etablierung eines Korridors mit natürlicher Vegetation zwischen Gehölzinseln und Wäldern empfohlen. Das Landschaftsbild für diesen Bereich wird als Siedlungsfläche mit einer mäßigen Wertigkeit eingestuft (Karten 10 und 12). In Kapitel II 6.2.4 (Teil II LRP Barnim „Bestand und Entwicklungsziele“) werden Entwicklungsziele und Maßnahmen für siedlungsgeprägte Räume definiert. Als Maßnahmen zur Vernetzung, Sicherung und Aufwertung von Grün- und Erholungsflächen in siedlungsgeprägten Räumen werden die Begrünung von Gebäuden (Dächer und Fassaden), die Entsiegelung von Flächen, die Erschließung neuer Grün- und Erholungsflächen sowie die Begrünung mit klimaresilienten Baum- und Pflanzenarten genannt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienwerder

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienwerder vom 27. Mai 2008 stellt das Plangebiet vorwiegend als gewerbliche Baufläche dar, im nordöstlichen Bereich tangiert der Geltungsbereich zudem eine Fläche, die als „Wiese, sonstige Grünfläche“ ausgewiesen ist. Im westlich-zentralen Bereich quert eine Richtfunkstrecke der Telekom AG das Plangebiet. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind auf Grund des kleinen Maßstabes nicht flächenscharf. Die an das Plangebiet grenzenden Nutzungen sind im Osten und Südosten als Waldflächen, im Westen und Nordwesten als gemischte Bauflächen und im Nordosten als Wiese und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Als sektorales Entwicklungsziel für Gewerbe/Einzelhandel/Dienstleistungen (Kap. 5.2.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan vom 12. Dezember 2007) liegt der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Bestandspflege der ortsansässigen Betriebe sowie in der Aktivierung von Flächenreserven im Bestand. Gemäß Kap. 6.2.3 soll u. a. der Betriebshof des Holzverarbeitenden Betriebes (südlich des Dorfbangers) im OT Ruhlsdorf durch entsprechende Darstellungen gesichert werden, nennenswertes Störpotenzial für die Siedlungsbereiche wird nicht angenommen. Um immissionschutzrechtliche Konflikte in der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen zu vermeiden, sollen „eingeschränkte Gewerbegebiete“ festgesetzt werden, wie im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt. So ist durch die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung von Gewerbegebietsflächen der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Innenbereichs- und Abrundungssatzung, Amt Biesenthal-Barnim, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

Die Innenbereichs- und Abrundungssatzung vom 28. Juli 1995 legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Ergänzend werden Bereiche als Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit wird ein Innenbereich bestimmt, der grundsätzlich unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaubar ist. Ein Großteil des Plangebietes liegt innerhalb der Innenbereichs- und Abrundungssatzung.

Angrenzende Bebauungspläne und weitere Satzungen

Gestaltungssatzung, Amt Biesenthal-Barnim, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

Die Gestaltungssatzung vom 02. Dezember 1999 regelt als örtliche Bauvorschrift die äußere Gestaltung und besonders die Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie die Anordnung von Antennenanlagen und Warenautomaten. Die Gestaltungssatzungsgrenze verläuft nordwestlich des Plangebietes.

Bebauungsplan Nr. 1/04 Wohngebiet Buchtenden Ruhlsdorf, Amt Biesenthal-Barnim, Gemeinde Marienwerder, OT Ruhlsdorf

Der nördlich des Spatzenwegs liegende Bebauungsplan von 2005 schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nördlich des Spatzenwegs. Bisher ist nur ein geringer Teil der Flächen realisiert.

6.3 Naturschutz- und umweltschutzrechtliche Vorgaben

Der Umweltbericht stellt nach Beschreibung und Bewertung der zu betrachtenden Umweltbereiche die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Vermeidungs- und Minderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

6.3.1 Betroffene Schutzgüter

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Ziel ist der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, dem Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, der Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen. Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Daher sind bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch vor allem Auswirkungen auf das Wohnumfeld, wie zum Beispiel Lärm, optische Störungen oder Immissionen zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gesundheitliche Aspekte von Bedeutung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung eng mit dem Schutzgut Mensch korreliert. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion von Flächen, wie z. B. Verlärmung oder Barrierewirkung können unter Umständen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben.

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal-argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen.

Schutzgut Biotope und Arten (Tiere/ Pflanzen, Lebensgemeinschaften) sowie die biologische Vielfalt

Schutz von Natur und Landschaft als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen durch:

- die Erhaltung der biologischen Vielfalt einschließlich der Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sowie deren dauerhafte Sicherung einschließlich der Pflege und Entwicklung sowie der Wiederherstellung von Natur und Landschaft als allgemeiner Grundsatz
 - dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt durch Erhaltung lebensfähiger Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten

- Vermeidung von Gefährdungen der natürlich vorkommenden Ökosysteme, sowie von Biotopen, Arten und Lebensgemeinschaften.
- Die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch:
 - Schutz der biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen, dem sparsamen und schonenden Umgang mit den sich nicht erneuernden Naturgüter,
 - Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie Erhaltung von Lebensgemeinschaften, Biotopen und Lebensstätten im Hinblick auf die jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal - argumentative Beurteilung der Auswirkungen.

Schutzgut Boden und Fläche

Beim Schutzgut Boden geht es vor allem um die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, den Schutz des Oberbodens und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Erforderliche Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (BauGB § 1a Absatz 2).

Vorzugsweise soll die Erhaltung wertvoller Bodenarten, der Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeinträgen, die Sanierung erheblich beeinträchtigter Böden nach Erfordernis sowie die Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser im Vordergrund stehen.

Mit der UVP-Änderungsrichtlinie von 2014 wurde das Schutzgut Fläche als eigenständiges Schutzgut verankert. Inzwischen ist das Schutzgut auch im deutschen Recht festgesetzt (UVPG, BauGB, ROG). In der Planungspraxis ist der Umgang mit diesem Schutzgut noch nicht gänzlich geklärt. Generell gilt aber, dass die Reduktion der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke u. a. ein Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist. Demnach soll die Flächeninanspruchnahme bis 2030 unter 30 ha pro Tag gesenkt werden. Um diesem Ziel zu entsprechen, muss jeder einzelne Plan, der zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme führt, diese stärker als vorher begründen und darlegen, weshalb eine Inanspruchnahme unabdingbar ist. Darüber hinaus ist explizit der Freiraumverlust, also der Verlust der unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freifläche (vgl. Begründung zum UVP-Gesetz), zu berücksichtigen.

Schutzgut Wasser

Die maßgebenden Umweltschutzziele für das Schutzgut Wasser und für die Erreichung vorgegebener Fristen sind durch die Umsetzung der Forderungen der Wasserrahmenrichtlinie in den Bewirtschaftungszielen für die Oberflächengewässer in den §§ 6, 7, 27 bis 31 WHG und für das Grundwasser in § 47 WHG enthalten. Sie werden durch § 24 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) umgesetzt.

Schutzgut Luft und Klima

Vorrangiges Ziel ist die Vermeidung der Beeinträchtigung der Luftqualität und des lokalen Klimas. Die Auswirkungen der Ausweisung bzw. Erweiterungen der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Schutzgut Landschaft

Die Erhaltung des Landschaftsbildes, die Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes und die Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder sind als weitere Ziele zu nennen. Der gesetzliche Auftrag zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes leitet sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Baugesetzbuch, dem Raumordnungsgesetz sowie den entsprechenden Gesetzen des Landes Brandenburg (vor allem Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz- BbgNatSchAG) ab.

Kulturgüter (kulturelles Erbe) und sonstige Sachgüter

Aufgaben und Zuständigkeiten der mit Denkmalschutz und Denkmalpflege befassten Institutionen werden durch das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz– BbgDSchG geregelt. Darüber hinaus wird in diesem definiert, was Denkmale sind und die Leitlinien für Denkmaleigentümer benannt. Denkmale werden nachrichtlich in einem öffentlichen Verzeichnis (Denkmalliste) geführt. Unabhängig davon sind Denkmale gesetzlich geschützt. Aufgefundene archäologische Strukturen oder Funde müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich angezeigt werden.

6.3.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im 500 m-Radius des Geltungsbereiches befindlichen sich keine geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß § 23 (Naturschutzgebiete), § 26 (Landschaftsschutzgebiete) und § 32 (Natura 2000-Gebiete) BNatSchG. Eine Beeinträchtigung weiter entfernter Schutzgebiete kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Naturpark

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im nach § 27 BNatSchG geschützten Naturpark „Barnim“ (NP 3246-701) (Abb. 11). Der Naturpark Barnim ist ein gemeinsames Großschutzgebiet von Berlin und Brandenburg. Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen länderübergreifend praktiziert werden. Das gesamte Gebiet soll einheitlich gepflegt und entwickelt werden mit dem Ziel der Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume, der Bewahrung und Entwicklung einer eiszeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft sowie der Gewährleistung einer naturverträglichen Erholungsnutzung (Erklärung zum Naturpark „Barnim“ vom 24. September 1998). Da das Gebiet schon jetzt gewerblich genutzt wird, kommt es durch das Vorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Naturparks.

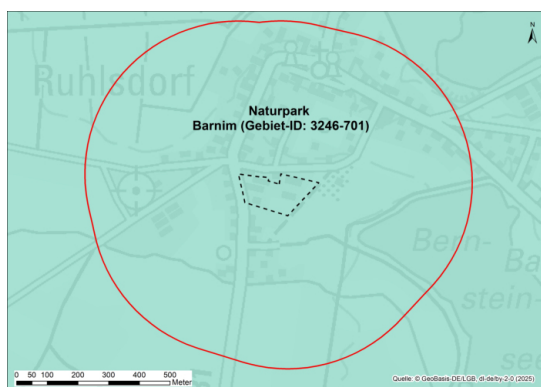


Abb. 11: Schutzgebiete im Umkreis von 500 m um den räumlichen Geltungsbereich

6.3.3 Schutzgebiete nach Denkmalschutzrecht des Landes Brandenburg

Bau-, Boden- und Gartendenkmale, technische Denkmale sowie Denkmalbereiche gehören zu den Kulturgütern, die als Quellen und Zeugnisse der menschlichen Geschichte und als prägende Bestandteile der Kulturlandschaft zu schützen und zu pflegen sind. Hierzu zählen u. a. Gedenkstätten, Friedhöfe, Grabmale oder Mahnmale. Zu den Denkmälern zählen alle Objekte, die aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Gründen so bedeutsam sind, dass sie als Kultur- und Sachgüter für die Öffentlichkeit zu erhalten sind.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal (40753) Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit (Abb. 12). Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine bekannten Bodendenkmale. Weitere Informationen zu Bodendenkmälern sind dem B-Plan zu entnehmen.

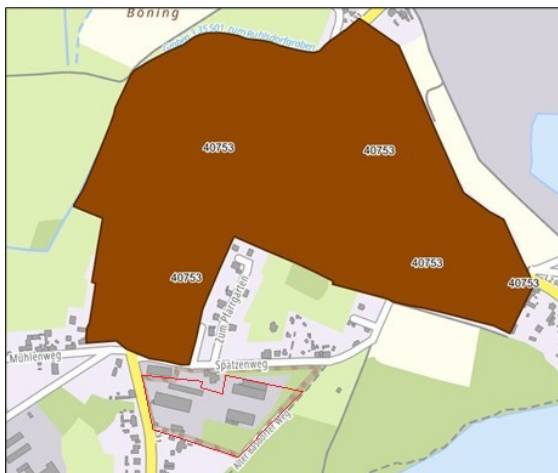


Abb. 12: Bodendenkmal nördlich des Geltungsbeereiches

6.4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes werden alle geplanten Darstellungen einschließlich der möglichen Nutzungen berücksichtigt und einer Prüfung unterzogen. Auch wenn auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, sind konkrete Eingriffe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer weiteren Umweltprüfung zu unterziehen und entstehende Beeinträchtigungen nach Abwägung aller Belange ggf. zu kompensieren. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definierten Schutzgüter

1. Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

sind Gegenstand der Untersuchung.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet. Bei der Bewertung des Vorhabens sind die im Untersuchungsraum vorhandenen Vorbelastungen zu berücksichtigen. Diese gehen für den räumlichen Geltungsbereich insbesondere von der bereits bestehenden Nutzung im Rahmen des Betriebes (insbesondere durch Maschinen und

Transportfahrzeuge) sowie durch die angrenzenden Straßen Spatzenweg, Alter Basdorfer Weg und die Prenderer Straße aus.

6.4.1 Biotop- und Schutzgebiete

6.4.1.1 Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereiches wurden dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zum „Bebauungsplan-Verfahren Max Holzbau“ entnommen. Im Folgenden werden alle Biotop- und Nutzungstypen in Tabellenform kurz charakterisiert (siehe Tab. 2). Die grafische Darstellung ist der folgenden Abbildung 13 zu entnehmen. Die Bezeichnung erfolgt gemäß den Vorgaben der Brandenburger Biotopkartierung.

Tab. 2: Tabellarische Auflistung der Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich
 Quelle: AFB, GRUENSTIFTER 2025

Biotop-Code	Biotoptyp	§ 30	§ 18	RL	R
03	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
03110 (RRS)	Sandfläche, vegetationsarm	-	-	-	-
03120 (RRK)	Kiesfläche, vegetationsfrei	-	-	-	-
05	Gras- und Staudenfluren				
05113 (GMR)	Frischwiese, ruderal geprägt	-	-	-	-
05121 (GTS)	Sandtrockenrasen	§	-	RLpp	-
051432 (GSTA)	Gras-/ Staudenflur trocken-warmer Standorte, artenarm	(§) *	-	3	-
051621 (GZAO)	Zier-/ Scherrasen, artenarm	-	-	-	-
051622 (GZAG)	Zier-/ Scherrasen, artenarm mit lockerem Baumbestand	-	-	-	-
05170 (GLD)	Trittrasen	-	-	-	-
08	Wälder und Forste				
08290 (WS)	Laub-/ Nadelmischwald mit nicht-heimischen Arten	-	-	-	S
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12310 (OGG)	Industrie-/ Gewerbefläche (in Betrieb)	-	-	-	-
12612 (OVSB)	Straßen mit Asphalt-/ Betondecken	-	-	-	-
12641 (OVPO)	Parkplatz, unversiegelt	-	-	-	-
12642 (OVPT)	Parkplatz, gepflastert	-	-	-	-
12653 (OVWT)	Weg, teilversiegelt	-	-	-	-

§ 30 = Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG, (§) in bestimmten Ausbildungen geschützt

* = aufgrund der Ausprägung im Plangebiet nicht als geschützt eingestuft (Quelle: GRUENSTIFTER 2025)

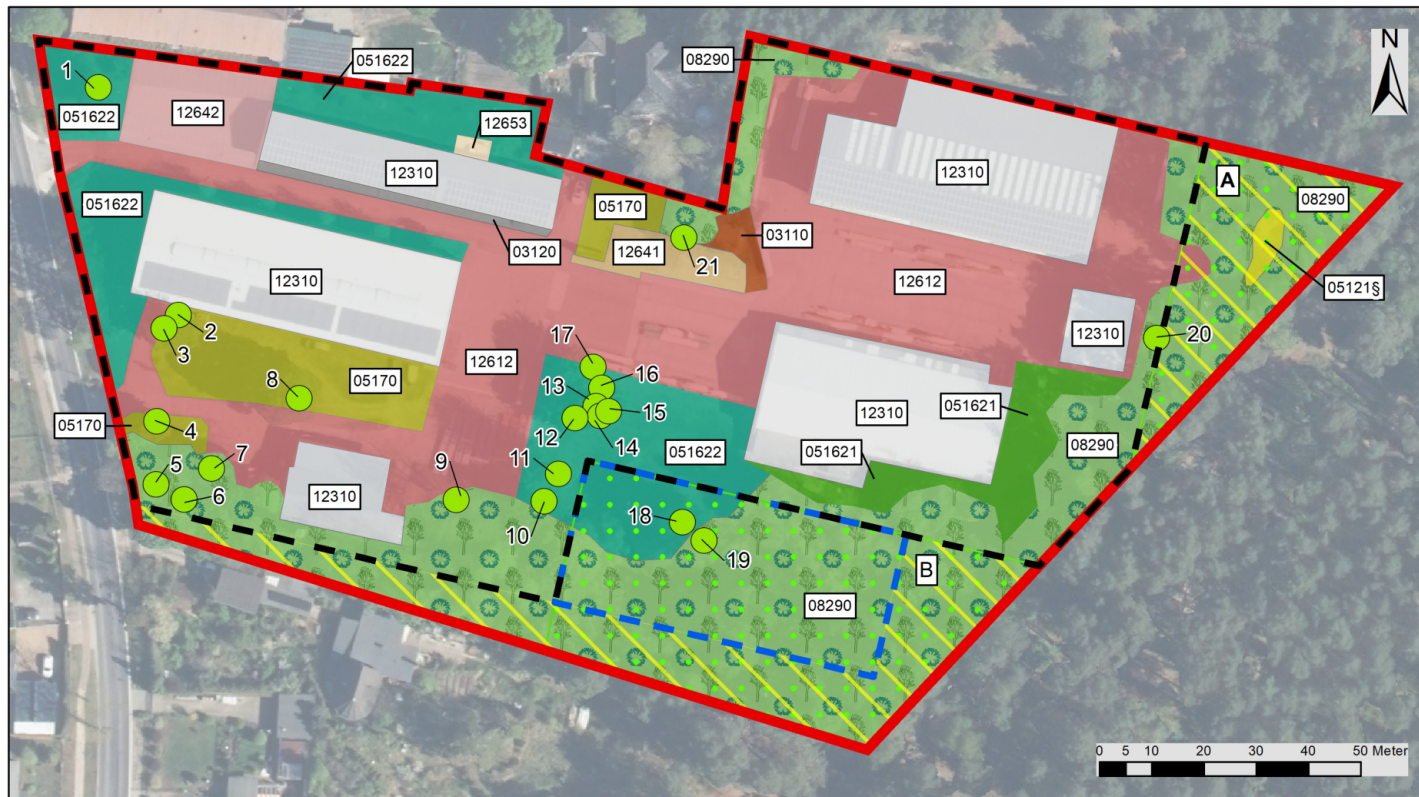
§ 18 = Geschütztes Biotop nach § 18 BbgNatSchAG

RL = Gefährdung nach Roter Liste der Biotoptypen (2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet),

RLpp einzelne Untertypen sind gefährdet,

() einzelne Pflanzengesellschaften können stärker bzw. geringer gefährdet sein

R = Regenerierbarkeit gemäß der Liste der Biotoptypen (K = kaum regenerierbar, S = schwer regenerierbar)



Legende

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich Bebauungsplan Betrachtungsraum Gewerbeflächen (GE/GEe) Betrachtungsraum Grünfläche (Zweckbestimmung "Naturnahe Erholung und Freizeit, Gehölzfläche, Sport") Grünflächen mit Zweckbestimmung Flächen (A, B) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | <ul style="list-style-type: none"> ● Relevante Bäume nach Baumschutzsatzung Gemeinde Marienwerder (2013) <p>Biotoptypen (gem. Biotoptypenkarte AFB)</p> <p><u>Versiegelt/teilversiegelt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Industrie-/ Gewerbefläche (in Betrieb) (12310) Weg, teilversiegelt (12653) Parkplatz, gepflastert (12642) Straßen m. Asphalt-/ Betondecken (12612) Kiesfläche, vegetationsfrei (03120) | <p><u>Unversiegelt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Trittrassen (05170) Sandtrockenrasen (05121) § Scherrasen, artenarm m. lockerem Baumbestand (051622) Zier-/ Scherrasen, artenarm (051621) Sandfläche, vegetationsarm (03310) Laub-/ Nadelmischwald (08290) Parkplatz, unversiegelt (12641) <p>§ - geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG</p> |
|--|---|---|

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, DOP 20, 2025

Abb. 13: Geltungsbereich mit Biotoptypen und relevanten Bäumen nach Baumschutzsatzung Gemeinde Marienwerder

6.4.1.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wurden keine nach § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope festgestellt. Circa 5 m von der nordöstlichen Plangebietsgrenze entfernt finden sich zwei Flächen, die dem Biotoptyp geschützter Sandtrockenrasen (nach § 30 BNatSchG geschützt) zugeordnet werden können. Da diese Flächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist hier keine Beeinträchtigung anzunehmen. Eine weitere Fläche dieses Biotoptyps befindet sich innerhalb der Grünfläche für Pflanzbindung (Fläche B) im räumlichen Geltungsbereich.

6.4.1.3 Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder

Die Satzung der Gemeinde Marienwerder zum Schutz und Erhalt des Gehölzbestandes dient der Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Erhaltung von Lebensstätte wild lebender Tierarten, der Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie der Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas. Die Satzung gilt für öffentliche und private Flächen innerhalb der bebauten Ortsteile und in den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen der Gemeinde Marienwerder. Sie legt u. a. fest, welche Bäume unter den Schutz der Satzung fallen, welche Verbote gelten und welche Möglichkeiten des Ausgleichs oder Ersatzes bestehen.

Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder befinden sich bilanzierungsrelevante Bäume innerhalb des Geltungsbereiches, die als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt sind (Abb. 13, Tab. 3). Die Satzung findet Anwendung auf heimische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mind. 60 cm, mehrstämmige Bäume mit einem addierten Gesamtumfang von mind. 60 cm und ausgewählte Baumarten mit einem Stammumfang von 30 cm (gemessen in 1,30 m Höhe). Im Geltungsbereich zählen dazu 17 Ahorne, zwei Birken, eine Robinie und eine nicht näher konkretisierte Laubbaumart. Eine Auflistung der Bäume inklusive des Stammumfangs sowie ihre Lage innerhalb des Geltungsbereiches sind Tabelle 3 und Abbildung 13 zu entnehmen.

Tab. 3: Tabellarische Auflistung der bilanzierungsrelevanten Bäume

Nr.	Baum	Stammumfang in m
1	Birke	0,66 / 0,84
2	Ahorn	1,21
3	Ahorn	1,16
4	Ahorn	0,92
5	Ahorn	1,17
6	Ahorn	0,64
7	Ahorn	0,60
8	Ahorn	1,17 / 1,21 / 1,23
9	Robinie	0,55 / 0,56 / 0,76 / 0,94 / 1,01 / 1,21 / 1,30
10	Ahorn	1,29
11	Laubbaum	1,15 / 1,18
12	Ahorn	0,65
13	Ahorn	0,73
14	Ahorn	0,71

Nr.	Baum	Stammumfang in m
15	Ahorn	0,93 / 0,94
16	Ahorn	0,42 / 0,54
17	Ahorn	0,64 / 0,66 / 0,79 / 0,91
18	Ahorn	1,06
19	Ahorn	0,87 / 1,11
20	Birke	0,75 / 0,77 / 0,95
21	Ahorn	0,60

6.4.1.4 Flächen im Sinne des LWaldG

Im Geltungsbereich sind keine Flächen im Sinne des LWaldG vorhanden. Die Vegetation an den Randbereichen der Flurstücke 279 und 389 wird vom Landesamt für Umwelt nicht als Waldfläche eingestuft.

6.4.1.5 Textliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen

Laut textlicher Festsetzung Nr. 4.2 ist je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste A in den Baugebieten GE und GEE zu pflanzen und zu erhalten. Bereits vorhandene Laubbäume gemäß Pflanzliste A sind ab einem Stammumfang (StU) von mindestens 12 cm anzurechnen, sofern sie noch nicht unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder fallen und sich außerhalb der Flächen A und B (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) befinden.

Gemäß den vorgenannten Festlegungen ergibt sich für beide Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von etwa 17.605 m² ein Pflanzvolumen von 18 Bäumen (Soll-Wert). In Abbildung 14 sind die potenziell anrechenbaren Laubbäume (Nr. 1-12) dargestellt (Ist-Wert).

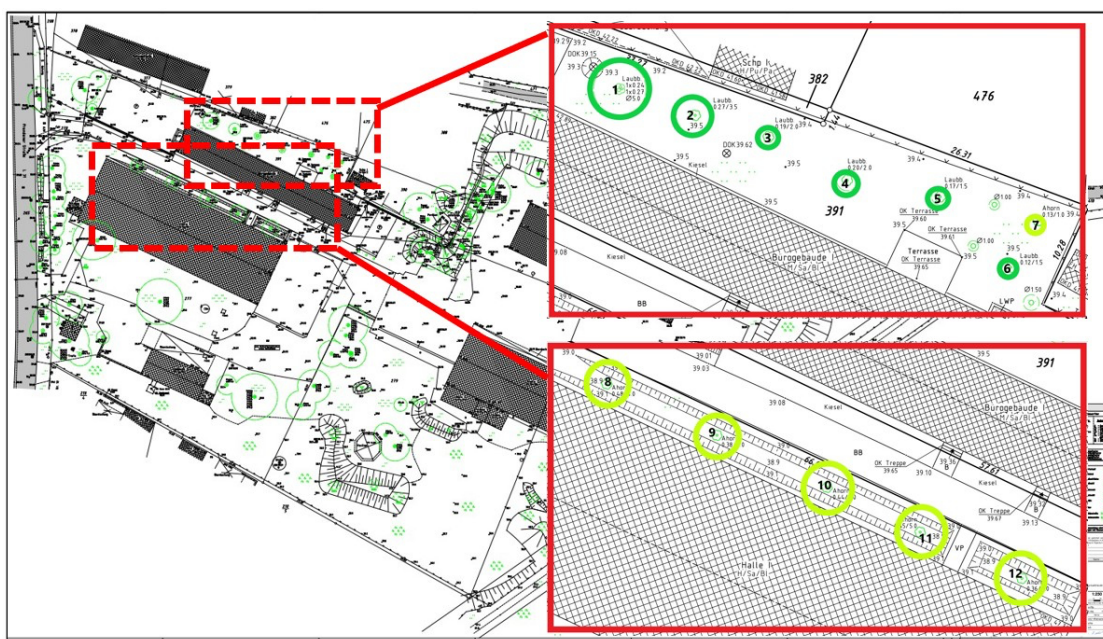


Abb. 14: Sonstige potenzielle Laubbäume nach Baumschutzsatzung mit StU \geq 12 cm (Quelle: Ausschnitt aus Lage- und Höhenplan vom 07.11.2025); eigene Darstellung (dunkelgrün: unbestimmter Laubbaum, hellgrün: hinreichend bestimmter Laubbaum)

In Tabelle 4 wird der bereits vorhandene, potenziell anrechenbare Baumbestand (Laubbaum nach Baumschutzsatzung mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm) weiter konkretisiert.

Tab. 4: Übersicht der nach textlicher Festsetzung anrechenbaren Laubbaumarten nach Pflanzliste A (StU >= 12 cm)

Nr.	Baumart	Aktueller Baumbestand (>= 12 cm StU)
1	Laubbaum (<i>unbestimmt</i>)	1,04 / 0,27
2	Laubbaum (<i>unbestimmt</i>)	0,27
3	Laubbaum (<i>unbestimmt</i>)	0,19
4	Laubbaum (<i>unbestimmt</i>)	0,20
5	Laubbaum (<i>unbestimmt</i>)	0,17
6	Laubbaum (<i>unbestimmt</i>)	0,12
7	Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	0,13
8	Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	0,48
9	Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	0,38
10	Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	0,44
11	Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	0,45
12	Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	0,36

Der tatsächliche Pflanzbedarf für die Gewerbegebiete GE und GEE ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Ist-Wert (Laubbäume nach Tabelle 4) und dem Soll-Wert (18 Laubbäume).

Demnach befinden sich innerhalb der Gewerbegebiete GE und GEE 12 potenziell anrechenbare Laubbaumarten. Während die Bäume Nr. 1 bis Nr. 6 (6 Bäume) noch nicht hinreichend bestimmt sind („Laubbaum“), fallen die Bäume Nr. 7 bis Nr. 12 (Ahorn – *Acer spec.* / 6 Bäume) aufgrund ihrer Art und ihres Stammumfangs voraussichtlich unter die textliche Festsetzung Nr. 4.2. Im weiteren Planverfahren erfolgt eine weitere Klassifizierung der in Tabelle 4 aufgeführten Laubbaumarten. Zunächst wird jedoch nach Anrechnung des vorhandenen und anrechenbaren Baumbestandes von einem weiteren Pflanzbedarf von **12 Bäumen** ausgegangen.

6.4.1.6 Potenzielle natürliche Vegetation

Unter der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) ist diejenige Vegetation zu verstehen, die sich unter den gegenwärtigen Bedingungen im Zuge der natürlichen Sukzession ohne anthropogenen Eingriff auf einer bestimmten Fläche entwickeln würde. Das Konzept der pnV kennzeichnet nach TÜXEN (1956) das biologische Potenzial eines Standortes. Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist ein „Straußgras-Traubeneichen-Buchenwald“ (L3).

6.4.1.7 Bewertung Biotope und Schutzgebiete

Baubedingte Wirkung

Baubedingt werden die im Plangebiet vorhandenen Biotope sowie deren Vegetation vor allem durch die Entfernung von Gehölzen, Rasen sowie Gras- und Staudenfluren beeinträchtigt. Weiterhin ergeben sich Störungen durch das Befahren mit Baufahrzeugen, das Verlegen von Leitungen sowie die Anlage von Baustraßen und Lagerplätzen. Um die entstehenden Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, sind die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen auf das unbedingt

notwendige Maß zu beschränken. Hierbei sollten soweit möglich, bereits vorhandene versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereichs genutzt werden, um die angrenzenden Biotope nicht zu beeinträchtigen. Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen und entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu brechen.

Anlagebedingte Wirkung

Eine anlagebedingte Beanspruchung der Biotope und Vegetation ergibt sich durch Voll- und Teilversiegelung infolge des Baus neuer Gebäude und Hallen sowie der Zufahrten und der Erneuerung der Parkfläche.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,19 ha. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entstehen im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) (ca. 15.324 m²) sowie ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (ca. 2.282 m²).

Zum aktuellen Stand der Planung (Vorentwurf) sind die anlagebedingten Beeinträchtigungen hinsichtlich der Biotoptypen im Geltungsbereich noch nicht flächenkonkret bestimmbar. Die potenziell beanspruchten Flächenanteile (unversiegelt, teilversiegelt und versiegelt) der Biotoptypen innerhalb der Betrachtungsräume „Gewerbeflächen“ und „Grünflächen“ sind Tab. 5 und 6 zu entnehmen. Zudem kommen im Geltungsbereich 21 bilanzierungsrelevante Bäume vor, die gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder ersetzt werden müssen.

Da bisher unbekannt ist, welche Baubereiche wann und wie umgesetzt werden sollen, wird in der Bilanzierung nur der benötigte maximale Kompensationsumfang dargestellt (Kap. 6.5.1). Eine genaue Verortung ist im Rahmen des Vorentwurfs noch nicht möglich.

Tab. 5: Flächenanteil Biotoptypen Betrachtungsraum Gewerbeflächen (GE/GEE)

Biotoptyp	Fläche in m²
unversiegelt	
Laub-/ Nadelmischwald (08290)	2.231
Parkplatz, unversiegelt (12641)	222
Sandfläche, vegetationsarm (03310)	91
Scherrasen, artenarm m. lockerem Baumbestand (051622)	2.345
Trittrasen (05170)	1.036
Zier-/ Scherrasen, artenarm (051621)	510
Zwischensumme	6.435
teilversiegelt	
Kiesfläche, vegetationsfrei (03120)	102
Weg, teilversiegelt (12653) (Terrasse)	26
Zwischensumme	128
versiegelt	
Industrie-/ Gewerbefläche (in Betrieb) (12310)	4.875
Parkplatz, gepflastert (12642)	501
Straßen m. Asphalt-/ Betondecken (12612)	5.140
Zwischensumme	10.516
Summe	17.079

Tab. 6: Flächenanteil Biotoptypen Betrachtungsraum Grünfläche (mit Zweckbestimmung „Naturahe Erholung und Freizeit, Gehölzfläche, Sport“)

Biotoptyp	Fläche in m ²
unversiegelt	
Laub-/ Nadelmischwald (08290)	1.367
Scherrasen, artenarm m. lockerem Baumbestand (051622)	379
Summe	1.746

Betriebsbedingte Wirkung

Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Biotope zu erwarten.

6.4.2 Fauna und Flora

6.4.2.1 Fauna im Planungsraum

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurden durch die Firma GRUENSTIFTER (2025) die im Plangebiet vorkommenden Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Insekten (Ameisen) erfasst. Insgesamt erfolgten 9 Begehungen im Zeitraum von Ende Mai bis Mitte September 2025. Die einzelnen Termine sowie die genaue Methodik können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag „Bebauungsplan-Verfahren Max Holzbau, Prendener Str. 4, 16348 Marienwerder (Brandenburg)“ (GRUENSTIFTER 2025) entnommen werden.

Nachfolgend erfolgt die Auswertung der Untersuchungsergebnisse.

Höhlenbäume

Nahe der südlichen Geltungsbereichsgrenze konnte ein Habitatbaum mit potenziellen Quartierstrukturen für Vögel und Fledermäuse erfasst werden. Es handelt sich um einen Eschen-Ahorn. Es wurde kein Besatz festgestellt.

Avifauna

Eine Auflistung der planungsrelevanten Brutvogelarten ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tab. 7: Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten mit Angaben zur Gefährdung (GRUENSTIFTER 2025)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gilde	Status	RL D 2020	RL BB 2019	BArtSchVO 2005
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N, F	BR	*	*	§
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	H	BR	*	*	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	F	BR	*	*	§
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	BR	*	*	§
Elster	<i>Pica pica</i>	F	BR	*	*	§
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	B	BR	*	*	§
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	F	BR	*	*	§

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gilde	Status	RL D 2020	RL BB 2019	BArtSchVO 2005
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	H, N	BR	*	*	§
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	H	BR	*	*	§§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N	BR	*	*	§
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	F	BR	*	*	§
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	H	BR	*	*	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H	BR	*	*	§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	BR	*	*	§
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	B, F	BR	*	*	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F, N	BR	*	*	§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B, N	BR	*	*	§
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	B	BR	*	*	§
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	F	BR	*	*	§
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	F	BR	*	*	§
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	H	BR	*	*	§
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	H	BR	*	*	§
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	F	BR	*	*	§
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	H	BR	*	*	§§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	BR	*	*	§

Erklärung der Tabelle:

RL D: Rote Liste Deutschland (RYS LAVY et al. 2020)

RL BB: Rote Liste Brandenburg (RYS LAVY et al. 2019)

1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; V: Vorwarnliste; *: ungefährdet

BArtSchVO: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Status: BP = Brutpaar, BR = Brutrevier

Gilde: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter

Als typische höhlen- und nischenbrütende Vogelarten konnten im Untersuchungsgebiet Brutreviere bzw. Brutplätze folgender Arten erfasst werden: Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Grünspecht, Kleiber, Kohlmeise, Sumpfmeise, Tannenmeise und Waldkauz.

Als typische freibrütende Vogelarten konnten im Untersuchungsgebiet Brutreviere folgender Arten erfasst werden: Amsel, Buchfink, Elster, Gartengrasmücke, Kernbeißer, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Wacholderdrossel und Weißstorch.

Als Bodenbrüter wurden die Arten Rotkehlchen, Schafstelze, Fitis und Zilpzalp erfasst. Die meisten Arten wurden in den Gehölzbeständen im und außerhalb des Plangebietes erfasst. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um häufige und weit verbreitete Arten, welche eine entsprechende Störungstoleranz gegenüber einer anthropogenen Nutzung besitzen. Keine der Arten ist in der Roten Liste Brandenburgs und

Deutschlands aufgeführt. Je ein Brutpaar der Kohlmeise und der Ringeltaube wurde an einem im Plangebiet vorhandenen Gebäuden nachgewiesen.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Amphibien nachgewiesen werden. Oberflächengewässer sind nicht im Eingriffsbereich vorhanden. Die Vorhabenfläche bietet aufgrund der vorhandenen Nutzung und Biotopausstattung kein Potenzial für das Vorkommen von Amphibien. Die Bedeutung potenzieller Winter-/ Landlebensräume in den randlichen bewaldeten Bereichen des Plangebietes wird ebenfalls als gering eingeschätzt.

Insekten (Ameisen)

Ein Vorkommen von xylobionten Insekten und des Nachtkerzenschwärmers konnte nicht nachgewiesen werden. Es fehlen geeignete Habitatstrukturen. Das Potenzial als Lebensraum für Wildbienen und Schmetterlinge ist gering. Bei den faunistischen Erfassungen wurde mindestens eine Kolonie der Kahlrückigen Waldameise nachgewiesen. Vier Nester liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Fledermäuse

Fledermausquartiere (Lebensstätten) wurden an den Produktionshallen auf der östlichen Grundstückshälfte sowie dem Schuppen am südlichen Grundstückrand nachgewiesen. Da einzelne Ausflüge beobachtet wurden wird nicht vom Vorkommen einer Wochenstube ausgegangen. Weitere Quartiere von kleinen Fledermausarten werden auf Grundlage von Kotfunden am Gebäude „Werkhalle“ im westlichen Plangebiet verortet. Hier wurden jedoch im Jahr 2025 keine Ausflüge beobachtet. Im Rahmen der weiteren Planungen sind die Funde von Fledermausquartieren zu beachten.

Insgesamt wurden während der Erfassungen 7 der 18 in Brandenburg heimischen Arten sicher nachgewiesen.

Tab. 8: Liste der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermäuse mit Angaben zur Gefährdung (GRUENSTIFTER 2025)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D 2020
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*
Zweifarbfloderm Maus	<i>Vespertillo murinius</i>	D
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	*
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3

Erklärung der Tabelle:

RL-D: Rote Liste Deutschland (Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2), 2020)
 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; V: Vorwarnliste; G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, D: Daten unzureichend, *: ungefährdet

Dabei entfiel der Großteil der Ruffkontakte auf die Gruppe der *Pipistrelloiden*.

Die Rauhauffledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus und der Große Abendsegler wurden nur mit geringer Aktivitätsdichte erfasst. Es ist nicht von einer regelmäßigen Nutzung des Plangebiets auszugehen. Das Plangebiet wurde von diesen Arten meist über- / durchflogen.

Die Zwerg- und Mückenfledermäuse nutzen das Gebiet zur Jagd und wurden vor allem im Bereich der östlichen Freiflächen entlang des Waldrands und der Ost- und Südseite der Produktionshalle 2 erfasst. Im Westen, in Richtung Prendener Straße, sowie auf den zentralen, versiegelten Betriebsflächen hielten sich die Arten nicht für die Jagd auf. Aufgrund von Artanzahl und Abundanz sowie der Strukturierung des Geltungsbereiches, kann von einer geringen bis mittleren Bedeutung für Fledermäuse ausgegangen werden.

6.4.2.2 Bewertung Fauna

Baubedingte Wirkung

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können.

Bauphase

Während der Umsetzung des Bebauungsplanes können im Zuge des Abrisses von Gebäuden und der Baufeldfreimachung Lebensräume der potenziellen und vorkommenden Arten (Avifauna, Ameisen und Fledermäuse) überprägt werden. Der Baubetrieb kann zum Lebensraumverlust führen (Töten von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und zur (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Es können zudem Akustische und optische Störung durch den Baubetrieb auftreten (Störung von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung hat stattzufinden. Durch entsprechende Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG verhindert werden. Insbesondere auf die Bauzeitenbeschränkungen wird verwiesen.

Baustellenbetrieb

Während der Baumaßnahmen kann es zu Lärmbelästigungen, Erschütterungen und optischen Störungen kommen. Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Zudem kommt es durch den Einsatz von Baufahrzeugen zu einer Verdichtung des Bodens. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung der geplanten Vorhabenfläche beschränkt. Die Störung ist zeitlich begrenzt. Fallenwirkungen von Ausschachtungen etc. können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Verschiedene Verpackungen, Transportbehälter für Baumaterialien und Restbaustoffe werden in der Bauphase anfallen, deren Entsorgung die jeweiligen Baufirmen zu übernehmen haben. Schadstoffe, Wärme und Strahlung sind für das Vorhaben nicht relevant.

Barrierewirkung / Zerschneidung

Aufgrund der Baustelleneinrichtung (Baufeldfreimachung) und der damit verbundenen Beseitigung von Biotopen kann es potenziell zu Barrierewirkungen kommen.

Anlagebedingte Wirkung

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus.

Flächeninanspruchnahme

Die Planung ist derzeit nicht hinreichend konkretisiert, um Aussagen zur Flächeninanspruchnahme treffen zu können. Der konkrete Kompensationsumfang wird im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (z. B. der Baugenehmigung) stattfinden.

Durch die Überplanung des Betriebsgeländes kommt es nach aktuellem Kenntnisstand zum Verlust einzelner Fledermausquartiere und Nistplätzen gebäude-/ höhlenbewohnender Arten, welche im Rahmen ausgleichender Maßnahmen ersetzt werden sollen. Zum Schutz der nachgewiesenen Ameisenvölker sind bei Bedarf entsprechende Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen.

Barrierewirkung / Zerschneidung

Der Bau neuer Gebäude kann potenziell als Barriere für Vögel (Gefährdung durch Vogelschlag an Glasscheiben) wirken. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle

In der Betriebsphase werden durch das Vorhaben keine gefährlichen Abfälle erzeugt.

Betriebsbedingte Wirkung

Als betriebsbedingt sind jene Wirkfaktoren zu verstehen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen. Akustische Emissionen können durch die Nutzung des Geländes entstehen, eine signifikante Lärmerhöhung und Auftreten der negativen Wirkungen auf die Vögel oder Fledermäuse ist durch die bestehende Vorbelastung nicht zu erwarten. Die Intensität der optischen Störreize wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erheblich vom derzeitigen Ist-Zustand unterscheiden. Die Fläche ist nach Umsetzung der vorgegebenen Maßnahmen weiterhin für potenziell vorkommende Tierarten nutzbar und kann sogar eine Aufwertung erfahren.

Zusammenfassung Fauna

In der folgenden Tabelle werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren ihren potenziellen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenübergestellt.

Tab. 9: Potenzielle Wirkfaktoren auf die Fauna

Baumaßnahmen	Wirkfaktor	Potenzielle Auswirkung im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG
Baubedingt		
Abriss von Gebäuden, Baufeldfreimachung	Lebensraumverlust	Töten von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
		Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
	Akustische und optische Störung durch den Baubetrieb	Störung von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
Anlagebedingt		
Neubau von Gebäuden	Nachhaltige Lebensraumveränderung	Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
Flächeninanspruchnahme	Barrierewirkung (Mauern, Zäune, Gebäude)	Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Baumaßnahmen	Wirkfaktor	Potenzielle Auswirkung im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG
Betriebsbedingt		
Nutzung der neu errichteten Gebäude	Akustische und optische Störung durch den Betrieb	Störung von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

6.4.2.3 Flora im Planungsraum

Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Fazit

Es kann festgestellt werden, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG konkrete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und Maßnahmen, die der Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands einer Population dienen (FCS) notwendig sind. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist für keine der im Plangebiet vorkommenden Tierarten ein Verbotstatbestand erfüllt.

Die Gruppe der Vögel und Fledermäuse ist vor allem durch die baubedingten Wirkfaktoren während der Baufeldfreimachung und der anschließenden Bauphase (z. B. Gehölzrodung, Flächeninanspruchnahme, optische und akustische Störungen, Erschütterungen) gefährdet. Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung sowie der Umsetzung einer ökologischen Baubegleitung lässt sich jedoch ein akutes Verletzungs- und Tötungsrisiko ausschließen. Die mit der Flächeninanspruchnahme verbundenen Beeinträchtigungen betreffen insbesondere die dauerhaften Flächenverluste von wiederholt genutzten Fortpflanzungsstätten und sind unvermeidbar. Sie sind durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und FCS-Maßnahmen (Etablierung neuer Niststätten) zu kompensieren. Damit bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Bei den erfassten Brutvögeln handelt es sich um Arten, die entweder nach jeder Brutperiode neue Nester bauen oder ein System mehrerer i. d. R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze besitzen. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer dieser Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt hier mit der Aufgabe des Reviers.

6.4.3 Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff der biologischen Vielfalt versteht man die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

6.4.3.1 Biologische Vielfalt im Planungsraum

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden verschiedene Tierarten nachgewiesen. Hierzu zählen u. a. Vögel, Fledermäuse und hügelbauende Ameisen. Die Vogelarten sind überwiegend an die Baum- und Gehölzbestände gebunden. An Produktionshalle 1 befindet sich das Brutrevier einer Ringeltaube. An Produktionshalle 2 befindet sich das Brutrevier einer Kohlmeise. Vier Ameisennester liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Fledermausquartiere (Lebensstätten) wurden im Rahmen der Untersuchungen an den Produktionshallen auf der östlichen Grundstückshälfte sowie dem Schuppen am südlichen Grundstückrand nachgewiesen. In den Sommermonaten flogen

regelmäßig einzelne Zwergfledermäuse aus den Eckbereichen der Traufen sowie in Höhe der Giebel aus den Gebäuden aus. Besetzte Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen.

Im räumlichen Geltungsbereich (nordöstlich) liegt ein kleinflächiger Sandtrockenrasen innerhalb des Biotoptyps Laub- und Nadelmischwald eingebettet. Hierbei handelt es sich um ein nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop. Weiter geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich nicht vor.

6.4.3.2 Bewertung Biologische Vielfalt

Die nachgewiesenen Arten und Biotope deuten auf eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereiches hin. Insbesondere die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzflächen werten diesen als Nist- und Quartierlebensraum auf. Durch die Umsetzung der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen soll der Verbund der potenziellen und nachgewiesenen Nist- und Quartierstätten erhalten bleiben.

6.4.4 Boden

6.4.4.1 Boden im Planungsraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Niederungen und Urstromtäler im Jungmoränengebiet Norddeutschlands. Laut der Bodenübersichtskarte (BÜK 300) sind die großflächig im Geltungsbereich vorherrschenden Bodentypen überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden sowie gering verbreitet Braunerde-Gleye, z.T. reliktsch aus Sand über periglaziär-fluviatilem Sand; gering verbreitet podsolige Regosole, z.T. über Gleyen aus Flugsand über periglaziär-fluviatilem Sand. Als dominierende Oberbodenart herrscht Sand vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich Ablagerungen der Urstromtäler einschließlich der Nebentäler (Niederterrasse der Urstromtäler, "Talsand"): verschiedenkörnige Sande, z.T. schwach kiesig; in oberen Profilabschnitten meist fein- und mittelkörnig (LGBR 2025).

6.4.4.2 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Hinweise auf Vorbelastungen oder Altlasten liegen nicht vor.

6.4.4.3 Bewertung Boden

Baubedingte Wirkung

Während der Bauphase können Bodenverdichtungen entstehen, die je nach eingesetzter Technik und dem Zeitpunkt der Bauarbeiten zu unterschiedlich starken Belastungen des Bodens führen können. Zur Vermeidung erheblicher baubedingter Bodenverdichtungen sind die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Hierzu zählt z. B. die Nutzung bereits bestehender Versiegelungen bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Wegen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.

Des Weiteren kann es während der Bauphase ggf. zu temporären Belastungseffekten durch Schadstoffemissionen (Staub, Emissionen der Baufahrzeuge und -maschinen) kommen. Diese sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Im Plangebiet ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicherzustellen.

Anlagebedingte Wirkung

Anlagebedingte Wirkungen auf das Schutzgut Boden können durch die Errichtung von Gebäuden und anderen Baukörpern sowie Straßen, Zufahrten, Parkplätzen bzw.

weiteren Nebenanlagen erfolgen. Wie in Kap. 6.1.4 bereits erwähnt, erstreckt sich die potenziell mögliche Vollversiegelung im Gewerbegebiet GE auf ca. 1,23 ha, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe auf ca. 0,15 ha. Dies entspricht einer Gesamtversiegelung von etwa 1,38 ha (78 %). Da beide Gebiete zusammen bereits rd. 1,06 ha Vollversiegelung aufweisen, können zusätzlich zu den bereits versiegelten Flächen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans potenziell noch etwa weitere 0,3 ha unversiegelter Bereiche durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Dabei ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 zu beachten, dass Befestigungen von PKW-Stellplätzen und Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Des Weiteren sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen sowie sonstige die Durchlässigkeit mindernde Befestigungen unzulässig. Hierdurch wird der Eingriff in das Bodengefüge und den Wasserhaushalt minimiert.

Insgesamt kann im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet höchstens eine Fläche von 3.219 m² potenziell neu versiegelt werden. Innerhalb der im Südosten liegenden, bisher unversiegelten Grünfläche können zudem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 maximal weitere 800 m² zusätzlich versiegelt werden.

Betriebsbedingte Wirkung

Es sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten.

6.4.5 Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbstandort Max Holzbau Prendener Straße“ umfasst eine Fläche von etwa 2,19 ha. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) hat eine Fläche von etwa 2.282 m² (0,23 ha), wovon höchstens 1.540,1 m² (0,15 ha) durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden können (GRZ 0,675). Das Gewerbegebiet GE hat eine Größe von etwa 15.324 m², sodass sich die maximale Versiegelung unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 auf etwa 12.259 m² beläuft. Insgesamt können somit innerhalb beider Gewerbegebiete **13.799 m² (~ 1,38 ha)** versiegelt werden (Betrachtungsraum Gewerbegebiete) (Abb.15).

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Erholung und Freizeit, Gehölzfläche, Sport“ belegten Grünfläche im Südosten des Plangebietes sind bisher keine Versiegelungen vorhanden. Eine potenzielle Neuversiegelung für eventuell geplante Freizeitanlagen wäre auf den Bereich außerhalb der mit Pflanzbindungen festgesetzten Fläche A beschränkt, der eine Gesamtflächengröße von etwa **1.746 m² (~ 0,17 ha)** aufweist. Laut textlicher Festsetzung Nr. 4.3 ist innerhalb dieses Bereiches eine Überbauung von maximal 800 m² zulässig. Da die künftige Nutzung der Fläche zum aktuellen Zeitpunkt der Planung nicht hinreichend konkretisiert ist, wird die aktuelle Flächenausstattung und der sich daraus potenziell ergebende Kompensationsumfang zunächst gemäß der Festsetzung Nr. 4.3 überschlägig beurteilt (vgl. Kap. 6.5.1 „Darstellung des Kompensationsumfangs“).

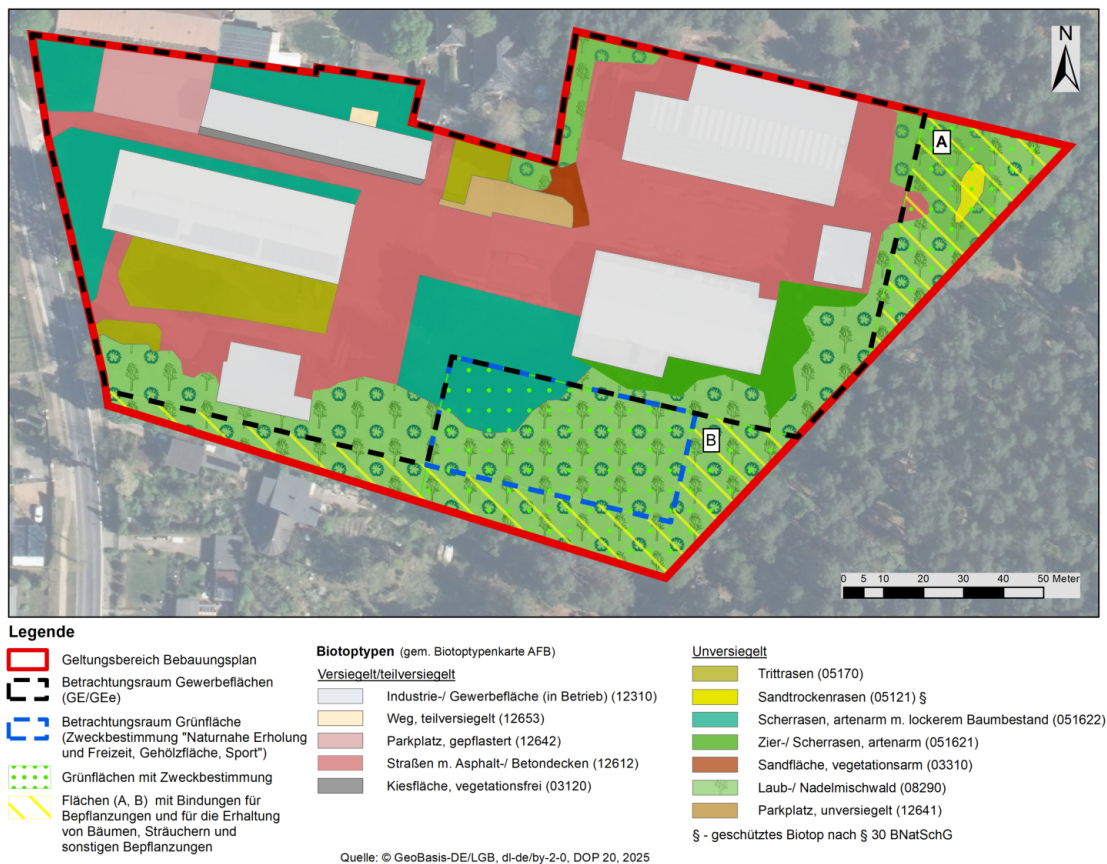


Abb. 15: Geltungsbereich mit Betrachtungsräumen Gewerbe- und Grünflächen

Der Betrachtungsraum „Gewerbeflächen“ (GE/GEe) weist eine Gesamtgröße von etwa 17.079 m² auf. Die innerhalb der Gewerbefläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindliche Fläche A (Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wird in die Berechnung des Betrachtungsraums „Gewerbeflächen“ nicht mit einbezogen. Dieser Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert (Textliche Festsetzung Nr. 4.1, Satz 1). Zukünftig ist eine Unterbrechung der Fläche A durch eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m geplant (Textliche Festsetzung Nr. 4.1, Satz 2). Die Konkretisierung des genauen Standortes sowie der dadurch zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche erfolgt im weiteren Planverfahren.

Insgesamt beträgt der Anteil der Vollversiegelung in den Gewerbegebieten GE und GEe zusammen ca. 10.516 m² (0,11 ha). Unversiegelte Bereiche belaufen sich auf ca. 6.435 m² (0,06 ha), teilversiegelte lediglich auf ca. 128 m² (0,001 ha) (vgl. Tab. 10). Die teilversiegelten Bereiche werden hier zu 50 % auf die Vollversiegelungen angerechnet (64 m²), was eine rechnerische Gesamtversiegelung beider Gewerbegebiete von 10.580 m² ergibt. Das entspricht einem aktuellen Versiegelungsanteil von etwa 62 %.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu den maximalen Grundflächenzahlen (GRZ II) innerhalb der Gebiete GE (0,8) und GEe (0,675) dürfen insgesamt höchstens 13.799 m² versiegelt werden. Abzüglich der bereits vorhandenen (Teil-)Versiegelungen beträgt die potenzielle Neuversiegelung somit höchstens ca. **3.219 m²**.

Die konkrete Betrachtung der potenziell in Anspruch genommenen Biotoptypen findet in Kap. 6.4.1 „Biotope“ statt.

Tab. 10: Versiegelungsanteil innerhalb der Betrachtungsräume „Gewerbeflächen“ und „Grünflächen“

Betrachtungsraum Gewerbeflächen	Fläche in m ²
unversiegelt	6.435
teilversiegelt	128
versiegelt	10.516
Summe Gewerbe	17.079
Betrachtungsraum Grünflächen	
unversiegelt	1.746
Summe Grünfläche	1.746
Potenzielle Summe Gewerbe und Grünfläche	18.825

6.4.5.1 Bewertung Fläche

Bau- und anlagebedingte Wirkung

Bau- und anlagebedingt kann es zu einer Neuversiegelung und Verdichtung innerhalb des Geltungsbereiches auf bis ca. 3.219 m² im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet kommen sowie auf 800 m² auf der unversiegelten Grünfläche im Südosten des Plangebietes. Zudem werden während der Bauphase Flächen für die Lagerung und Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen. Diese sind i. d. R. temporär oder stellenweise bereits als versiegelte Flächen vorhanden und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Durch die geplante Überbauung der Fläche findet zwar ein zusätzlicher Flächen- und Ressourcenverbrauch statt, jedoch geht dieser mit keiner erheblichen Landschaftszerschneidung einher, da sich bereits über den Geltungsbereich verteilt diverse Infrastruktur befindet (bspw. diverse Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze).

Betriebsbedingte Wirkung

Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten.

6.4.6 Wasser

Grund- und Oberflächenwasser sind Bestandteile des Naturhaushaltes und stellen einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Als Trinkwasserreservoir gehören sie zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Ein umfangreicher Gewässerschutz durch die Begrenzung von Flächenversiegelungen, die Förderung der Regenwasserversickerung sowie die Gewährleistung eines geregelten Abflusses von Oberflächengewässern im Sinne des Hochwasserschutzes und der Wasserrückhaltung ist daher auch Ziel der Bauleitplanung. Darüber hinaus ist der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen zu verhindern.

Das Schutzgut Wasser wird durch die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) geregelt.

6.4.6.1 Grundwasser

Aus den Geodaten des Landes Brandenburg (APW) geht hervor, dass der Grundwasserflurabstand von Nordwesten nach Südosten von > 2-3 m u. GOK auf > 3-4 m u.

GOK abnimmt. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der Grundwasserkörper Brandenburgs im Grundwasserkörper „Alte Oder 1“ (DEGB_DEBB_ODR_OD_1-1). Sein mengenmäßiger Zustand wird gemäß der Grundwasser-Steckbriefe des LfU Brandenburg als „gut“ bewertet, die Bewertung des chemischen Zustandes wird ebenfalls als „gut“ eingestuft (LfU 2025). Durch das vorherrschende Rückhaltevermögen (Verweildauer des Sickerwassers > 1 bis 3 Jahre) des weitestgehend unbedeckten Grundwasserleiters in den Niederungen und Urstromtälern ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als mittel einzuschätzen. Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex beträgt eine Mächtigkeit von >10-20m (LBGR 2025). Die Grundwasserneubildung beträgt für den Geltungsbereich ca. 145 mm/a (LfU 2025).

6.4.6.2 Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich laut der Hydrologischen Raumgliederung des Landes Brandenburg im Hydrologischen Raum des „Eberswalder Tal (759)“, im Teilraum „Brandenburgische Urstrom- und Nebentäler (1302)“ (LBGR 2025).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Bernsteinsee und befindet sich ca. 220 m südöstlich des Plangebiets. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind der Graben zum Ruhlsdorfgraben ca. 240 m nordwestlich gelegen und der Vorderster Graben 260 m südlich (LfU 2025).

6.4.6.3 Wasserschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich ca. 10 km nördlich mit dem Wasserschutzgebiet Eichhorst (ID:7428) Zone I, Zone II, Zone III und ca. 10 km östlich liegt das Wasserschutzgebiet Eberswalde (Finow) (ID: 7404) Zone I, Zone II, Zone III A, Zone III B.

6.4.6.4 Bewertung Wasser

Baubedingte Wirkung

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des weitgehend ungedeckten Grundwasserleiters, ist das Grundwasser während der Baumaßnahmen durch Schadstoffeinträge besonders gefährdet. Daher ist mit wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet sachgemäß umzugehen, um eine Kontamination zu vermeiden (§ 5 Absatz 1 WHG).

Anlagebedingte Wirkung

Der Großteil der Fläche soll durch Abriss und Neubau bzw. Erweiterung von Gebäude und Hallen nicht zusätzlich versiegelt werden. Das Niederschlagswasser wird auf der Fläche verbleiben und dort versickern.

Als textliche Festsetzung wurde festgelegt, dass die Befestigungen von PKW-Stellplätzen und Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige sind unzulässig. Hierdurch wird der Eingriff in das Bodengefüge und den Wasserhaushalt minimiert.

Betriebsbedingte Wirkung

Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.

6.4.7 Luft und Klima

6.4.7.1 Luft

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ruhlsdorf der Gemeinde Marienwerder in einen Siedlungsbereich eingebettet, westlich an die Prenderer Straße (L 31) angrenzend. Östlich des Plangebietes befinden sich Seen, südlich Waldflächen und im westlichen Bereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg sollen im Geltungsbereich bodennah emittierende Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen vermieden werden (MLUR 2001).

6.4.7.2 Klima

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim (Teil 2) befindet sich das Plangebiet global gesehen in der gemäßigten Klimazone der nördlichen Erdhalbkugel. „Betrachtet man seine Lage inmitten der norddeutschen Tiefebene, so ist die Region im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima der Ostseeküste und dem kontinentalen Klima des eurasischen Kontinents im Osten einzuordnen (Landkreis Barnim 2018).“

Lokalklimatisch beträgt die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur 9,7°C und der Jahresniederschlag 578,3 mm (Deutscher Wetterdienst, Wetterstation Eberswalde [1106], 1991 – 2020).

Durch die Erweiterung der Betriebsfläche ist mit einer Zunahme des Fahrzeug- und Besucherverkehrs zu rechnen. Aktuell finden ca. vier LKW-Transporte pro Tag vom Standort Ruhlsdorf Richtung Autobahn, direkt aus dem Ort heraus, statt. Bei voller Ausbaustufe ist mit einer dreifachen Menge an Transporten demnach ca. zwölf LKW pro Tag zu rechnen. Derzeit finden einmal im Monat Transporte Richtung dem Standort Trampe statt. Bei voller Ausbaustufe ist die 1,5-fache Menge, also ca. 1,5 Transporte im Monat, zu erwarten. Von der veränderten Wahrnehmung sind aber nur die Nutzer der Max Holzbau Systemtechnik GmbH sowie die Bewohner der Umgebung betroffen.

6.4.7.3 Bewertung Klima und Luft

Mit zusätzlichen Bodenversiegelungen ist, aufgrund der vorhandenen Nutzung, nicht zu rechnen. Die Planung sieht eine nachhaltige Erweiterung mit geringstmöglicher Gehölzentfernung und naturnaher Gestaltung vor. Die Zunahme des Fahrzeugverkehrs wird sich nicht wesentlich erhöhen. Eine erhebliche betriebsbedingte Verschlechterung der Luft- und Klimaqualität ist nicht zu erwarten.

6.4.8 Landschaftsbild und Erholung

Im BNatSchG wird die „Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ als Schutzgut bestimmt (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „dass Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Die Bedeutung der Landschaft als Schutzgut wird auch durch die Aufnahme in die zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB betont.

6.4.8.1 Beschreibung des Landschaftsbildes

Das Plangebiet wird aktuell als gewerblich genutzte Betriebsstätte genutzt. Es befinden sich auf dem Firmengelände mehrere Lagerhallen, ein Bürogebäude, Aufenthaltsflächen, Liefer- und Lagerflächen und Parkflächen. Auf den Freiflächen kommt überwiegend artenarmer Scherrasen mit geringwüchsigen Vegetationsaufwuchs vor. Darauf

befinden sich zudem Großgehölze. Mit Ausnahme der Randflächen ist das Plangebiet strukturarm ausgebildet und durch anthropogene Nutzung überprägt.

6.4.8.2 Bewertung des Landschaftsbildes

Das vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft wird als Landschaftsbild bezeichnet. Anhand der rechtlich vorgegeben Begriffe Vielfalt, Eigenart und Schönheit (§ 1 BNatSchG) erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienwerder stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Landschaftsprogramm Brandenburg in einem stark reliefierten Platten- und Hügelland mit einem hochwertigen Eigencharakter aufgrund der Bewaldung. Die Umgebung ist als Gebiet mit besonderer Erlebniswirksamkeit der Landschaft und als Schwerpunktraum der Erholungsnutzung ausgewiesen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein aus Klinkersteinen bestehender Schornstein, der eine Höhe von über 60 m (NHN) Oberkante trägt sowie einem noch höher ragenden Sendemast darauf angebaut. Aufgrund seiner Höhe stellt der Schornstein ein markantes und sichtbares Bauwerk dar.

Baubedingte Wirkung

Temporär kann es in der Bauphase zu einer Einschränkung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge kommen, die aufgrund ihres zeitlich begrenzten Auftretens jedoch als nicht erheblich anzusehen sind.

Einen Eingriff in die Landschaft stellt jedoch die Entnahme bestehender Gehölze und sonstiger Vegetation im Geltungsbereich dar. Der Eingriff in Einzelgehölze wird gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder entweder durch Ersatzpflanzungen oder mittels Ausgleichszahlung kompensiert (§ 6, § 7 Baumschutzsatzung).

Anlagebedingte Wirkung

Durch die Erweiterung von Gebäuden und deren Aufstockung, wird die bestehende Landschaft überprägt. Da aber bereits Bestandsgebäude existieren und die Grundflächenzahl auf 0,8 festgelegt wurde, ergibt sich durch die geringfügige Mehranzahl an Gebäuden jedoch keine erhebliche Landschaftsumgestaltung im Geltungsbereich, sondern eher eine Umverteilung. Auch orientieren sich die Gebäudehöhen im Geltungsbereich am Bestand (Firsthöhen von bis zu 11,50 m) und werden auf ca. 10,0 m festgesetzt. Mit der Schaffung einer naturnahen Freizeit- und Sportfläche, wird ein Erholungsbereich für die Mitarbeiter entstehen und somit eine Möglichkeit zur Landschaftserholung.

Betriebsbedingte Wirkung

Durch die Erweiterung der Betriebsfläche ist mit einer Zunahme des Fahrzeug- und Besucherverkehrs zu rechnen. Durch die vorhandenen Umgrenzungen und verbleibenden Gehölzstrukturen, sind jedoch keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

6.4.9 Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

Zur Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden, die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungsfunktion zu betrachten (BMU, 2016).

6.4.9.1 Beschreibung des Schutzgutes Mensch

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu angrenzender Wohnbebauung (nördlich, südlich und westlich) einem Wald (östlich) und wird im Norden, Osten und Westen durch den Spatzenweg, den Alten Basdorfer Weg und die Prenderer Straße begrenzt. Es sind dementsprechend Vorbelastungen in Form von Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen vorhanden. Laut Landesbetrieb Forst Brandenburg (Geodatenportal des Landesbetrieb Forst Brandenburg) wird ein Waldbereich östlich an das Plangebiet angrenzend, außerhalb des Geltungsbereichs befindlich, als Lärmschutzwald (3300) dargestellt. Weiterhin finden auf dem Gelände Arbeiten statt, die den Einsatz von Transportmaschinen erfordern. Da der Geltungsbereich nicht frei zugänglich ist und nur für die Mitarbeiter der Max Holzbau GmbH genutzt wird, kann hier keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit abgeleitet werden.

6.4.9.2 Bewertung Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

Die Auswirkungen auf den Menschen beziehen sich auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden, die Wohn- und die Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungsfunktion.

Baubedingte Wirkung

Kurzfristig können Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Transport von Bauteilen und durch Baufahrzeuge auftreten.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkung

Aufgrund des geplanten Bauvorhabens kommt es zu erhöhtem Lärm und zu einer erhöhten Verkehrsfrequenz innerhalb des Geltungsbereiches. Bisher wird der Geltungsbereich durch Personen der Max Holzbau GmbH sowie durch Kundenverkehr frequentiert. Dies soll sich auch zukünftig nicht ändern. Weiterhin kann sich eine gesteigerte Nutzung des Areals durch eventuell wachsende Ausbildungs- und Mitarbeiterzahlen ergeben. Es ist jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

6.4.10 Kulturgüter (kulturelles Erbe) und sonstige Sachgüter

Unter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind jene Objekte zu verstehen, die auf Grund ihres gesellschaftlichen Wertes, ihres architektonischen Baus oder der archäologischen Bedeutsamkeit relevant sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Beispiele für Kultur und sonstige Sachgüter können Gebäude oder Teile von Gebäuden, gärtnerische, bauliche oder auch im Boden verborgene Anlagen sein, die aus künstlerischen, archäologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten wertgebend für das Gebiet sind.

Weiterhin sind Bodendenkmale zu beachten. Bodendenkmale sind gleichzeitig archäologische Denkmale, sie sind im Boden verborgene Zeugnisse der Kulturgeschichte. Dazu zählen Überreste früherer Befestigungsanlagen, Siedlungen, Kult- und Bestattungsplätze, Produktionsstätten, Wirtschaftsbetriebe, Verkehrswege und Grenzziehungen. Bodendenkmale unterliegen einem besonderen Schutz vor Zerstörung durch unsachgemäße Bergung oder Plünderung. Eine Ausgrabung ohne Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist unzulässig.

6.4.10.1 Kulturgüter im Planungsraum

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal (40753) Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale bzw. Kulturfunde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

6.4.10.2 Bewertung Kulturgüter (kulturelles Erbe) und sonstige Sachgüter

Da sich innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmale befinden, kann es bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu einer Beeinträchtigung dieser kommen.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale bzw. Kulturfunde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

6.4.11 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens ebenfalls zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Zu diesen möglichen Wechselwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf die Ausführungen in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern verwiesen.

Tab. 11: Übersicht der Wechselwirkungen

	B	Flora und Fauna/ biologische Vielfalt	Biotope	Boden und Fläche	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild	Erholung	Kultur- und sonstige Sachgüter
A									
Flora und Fauna/ biologische Vielfalt			++	+	+	++	+++	+++	+
Biotope		+++		+	+	++	++	+++	+
Boden und Fläche		+++	+++		++	+	-	+	++
Wasser		++	+++	++		++	++	+++	+
Luft/Klima		+++	++	+	+		-	++	-
Landschaftsbild		+	-	-	-	-		+++	+++
Erholung		+++	++	+	+	-	++		+
Kultur- und sonstige Sachgüter		+	-	-	-	-	+	+	

A beeinflusst B: +++ stark; ++ mittel; + gering; - gar nicht

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

6.5.1 Darstellung des Kompensationsumfangs

Nachfolgend wird der sich aus den bisher beschriebenen Wirkfaktoren und der Gebietsausstattung abgeleitete notwendige Kompensationsbedarf kurz aufgeführt.

Da der vorliegende Bebauungsplan keine Aussagen zur konkreten Verortung bzw. Entwicklung der geplanten baulichen Haupt- und Nebenanlagen trifft, wird der Kompensationsumfang für die geplanten Gewerbe- und Grünflächen anhand des Kompensationsfaktors (KF) gemäß der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ für das Land Brandenburg schematisch bestimmt. Im Zuge der nachfolgenden konkretisierenden Planungsebenen (Baugenehmigung) ist der Kompensationsumfang flächenscharf zu ermitteln und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgut Biotope

Aufgrund der geringen Wertigkeit der nachgewiesenen Siedlungsbiotope wird deren Inanspruchnahme als nicht erheblich eingestuft (hiervon unbenommen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölze, die nach Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder geschützt sind).

Die in Anspruch genommenen Flächen werden zudem über das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Schutzgut geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung

Im Plangebiet fallen 21 Bäume unter den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder. Nach § 6 Abs. 3 der Satzung gestaltet sich die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung wie folgt:

1. Für die Ersatzpflanzung sollen standortgerechte Bäume einheimischer Art gepflanzt werden. Diese müssen im Sinne dieser Satzung geschützt sein.
2. Bis zu einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, ist als Ersatz ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm, dreifach verschult, mit Ballen, zu pflanzen (Mindestpflanzqualität). Bei einem Stammumfang von mehr als 100 cm. Ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein weiterer Baum in der oben genannten Pflanzqualität zu pflanzen. Bei mehrstämmigen Bäumen sind diese entsprechend aufzuaddieren (§1 Nr. 1 Satz 2 Baumschutzsatzung).

Tab. 13: Ersatzpflanzungen der geschützten Bäume nach Baumschutzsatzung Marienwerder

Nr.	Baum	Stammumfang in m [bei Mehrstämmigkeit Summe in m]	Anzahl der Ersatzpflanzungen nach § 6 Abs. 3 BaumSchS
1	Birke	0,66 / 0,84 [1,5]	2
2	Ahorn	1,21	2
3	Ahorn	1,16	2
4	Ahorn	0,92	1
5	Ahorn	1,17	2
6	Ahorn	0,64	1
7	Ahorn	0,60	1
8	Ahorn	1,17 / 1,21 / 1,23	4

Nr.	Baum	Stammumfang in m [bei Mehrstämmigkeit Summe in m]	Anzahl der Ersatzpflanzungen nach § 6 Abs. 3 BaumSchS
		[3,61]	
9	Robinie	0,55 / 0,56 / 0,76 / 0,94 / 1,01 / 1,21 / 1,30 [6,33]	7
10	Ahorn	1,29	2
11	Laubbaum	1,15 / 1,18 [2,33]	3
12	Ahorn	0,65	1
13	Ahorn	0,73	1
14	Ahorn	0,71	1
15	Ahorn	0,93 / 0,94 [1,87]	2
16	Ahorn	0,42 / 0,54 [0,96]	1
17	Ahorn	0,64 / 0,66 / 0,79 / 0,91 [3,0]	3
18	Ahorn	1,06	2
19	Ahorn	0,87 / 1,11 [1,98]	2
20	Birke	0,75 / 0,77 / 0,95 [2,47]	3
21	Ahorn	0,60	1
Summe	21		44

Gemäß Absatz 4 der Baumschutzsatzung ist die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung dann erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von 2 Jahren nach Pflanzung angewachsen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Ersatzpflanzung so lange zu wiederholen, bis ein entsprechendes Anwachsen erfolgt ist. Die Ersatzpflanzung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

Die Ersatzpflanzungen haben auf demselben Grundstück zu erfolgen, sollte dies nicht möglich sein, dann im selben Ortsteil, ansonsten innerhalb der Gemeinde (Abs. 2). Die Pflicht zur Ersatzpflanzung gilt nicht für abgestorbene Bäume (Abs. 1 Satz 2).

Nach § 7 der Baumschutzsatzung ist, soweit Ersatzpflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich oder unzweckmäßig sind, eine Ausgleichszahlung zu entrichten, die sich nach der Anzahl der anzusetzenden Ersatzpflanzungen richtet (Abs. 1). Diese wird in Höhe von 175,00 € je Ersatzpflanzung festgelegt (Abs. 2) und ist zweckgebunden für die Pflanzung und Pflege von Bäumen innerhalb der Gemeinde Marienwerder zu verwenden (Abs. 3).

Die in Tabelle 13 aufgeführten Laubbäume sind im Fall ihrer Entfernung entsprechend zu ersetzen. Die Auswahl der Ersatzpflanzungen richtet sich nach der Pflanzliste in Anlage 1. Entgegen § 6 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 dieser Satzung (2013) muss es sich dabei nicht ausschließlich um im Sinne dieser Satzung geschützte Baumarten handeln. Der

Landschaftsrahmen LRP+ für den Landkreis Barnim aus dem Jahr 2018 formuliert als Maßnahme in Kapitel II 6.2.4 (Teil II LRP+ „Bestand und Entwicklungsziele“) die Begrünung mit klimaresilienten Baum- und Pflanzenarten. Unter Beachtung dieses Entwicklungsziels wurde die Pflanzliste um 32 als klimaresilient, jedoch nicht invasiv geltende Laubbaumarten erweitert.

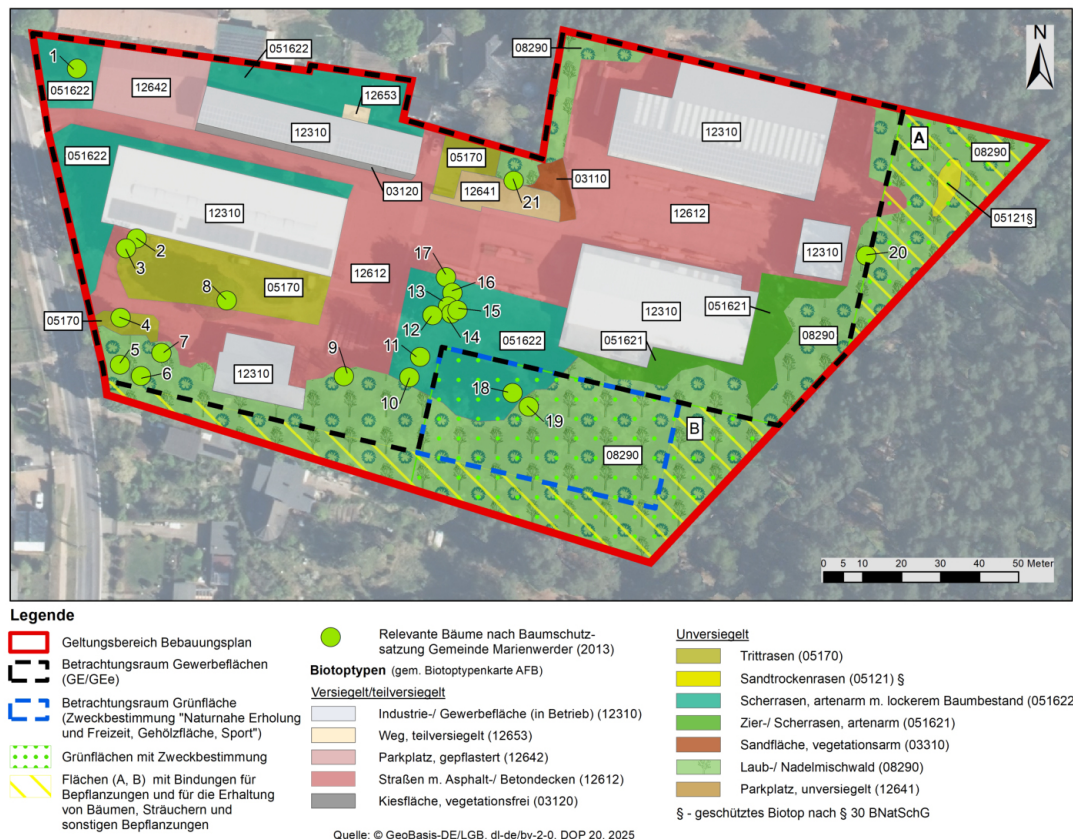


Abb. 15: Übersicht der Biotoptypen und nach Baumschutzsatzung Marienwerder geschützten Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Habitatverlust Höhlen/Nischenbrüter sowie Fledermäuse an den Gebäuden
- Habitatverlust Waldameisen (4 Standorte)

Maßnahmen: CEF₁, CEF₂, FCS₁

Schutzgut Boden und Fläche

Insgesamt dürfen in den Gewerbegebieten GE und GEe maximal **13.799 m²/1,38 ha** überbaut werden (GE: GRZ II 0,8 / GEe: GRZ II 0,675). Die bestehende Versiegelung innerhalb der Gewerbegebiete beträgt bereits **10.580 m²/1,06 ha** (voll- und teilversiegelt, vgl. Tab. 10). Eine Neuinanspruchnahme von Fläche kann demzufolge auf maximal **3.219 m²/0,3 ha** der Fläche erfolgen. Innerhalb der Grünfläche dürfen zudem laut textlicher Festsetzung Nr. 4.3 maximal weitere 800 m² versiegelt werden.

Demnach ist aufgrund der Planung ein Verlust von Bodenfunktionen auf einer Gesamtfläche 4.019 m² zu erwarten.

Da noch nicht feststeht, in welcher Art und Weise die Haupt- und Nebenanlagen zukünftig versiegelt werden sollen, wird im Rahmen einer worst-case-Betrachtung von einer Vollversiegelung ausgegangen. Gemäß HVE (2009) werden Vollversiegelungen

bei Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung im Verhältnis 1:1 (0,4 ha) entsiegelt oder im Verhältnis 1:2 (0,8 ha) durch die Neuanlage von Grünland (auf Ackerflächen) oder im Verhältnis 1:3 (1,2 ha) durch die Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland bzw. alternativ im Verhältnis 1:2 (0,8 ha) durch Gehölzpflanzungen (minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m²) ausgeglichen.

Die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist gebietsweit in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6.5.2 Vermeidung und Verminderung

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes müssen im Zuge der Eingriffsregelung kompensiert werden. Im Sinne einer nachhaltigen Sicherung der Werte und Funktionen von Natur und Landschaft sind zunächst Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und sofern notwendig, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) festzulegen.

Als Vermeidungsmaßnahmen gelten jene, die eine Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Ausgestaltung der Planung selbst hervorrufen. Verminderungsmaßnahmen zielen auf eine Reduzierung des Beeinträchtigungsgrades ab. Im Folgenden werden allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt.

Weiterhin werden Maßnahmen, welche im Zuge des Artenschutzfachbeitrages (GRUENSTIFTER 2025) erarbeitet wurden, aufgezeigt. Diese Maßnahmen unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung und sind in Hinblick auf die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zwingend zu beachten.

V₁ Zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung/Bautätigkeiten

Alle bauvorbereitenden und -ausführenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes, müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit und im Einklang mit den vorgeschriebenen Zeiten zur Fällung von Gehölzen (01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres) durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle oder im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht-gestört werden. Durch die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Aufgrund des Besatzes der Produktionshallen und des Schuppens durch Fledermäuse wird zum Abriss und für die Gebäudeerweiterung der Zeitraum Oktober/November vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt befinden sich Fledermäuse noch nicht im Winterschlaf und die Wochenstuben haben sich aufgelöst, so dass die Eingriffsintensität möglichst geringgehalten wird.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch die Ökologische Baubegleitung (V4) sicherzustellen.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

V₂ Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß

Der Baubetrieb ist auf die unbedingt erforderlichen Flächen zu beschränken. Diese umfassen einen Arbeitsstreifen (soweit unbedingt erforderlich) und mögliche Baustelleneinrichtungsflächen. Die Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen darf nur auf Flächen erfolgen, die von weniger als allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind, zum Beispiel auf Verkehrsflächen oder anderen versiegelten Siedlungsflächen. Vegetationsbestände von mindestens allgemeiner

Bedeutung sind nur im für die Realisierung des Vorhabens unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Besondere Biotopbereiche sind von einer direkten oder vorübergehenden Inanspruchnahme wie Befahren, Zwischenlagern von Boden oder anderen Materialien auszunehmen (Wall mit Trockenrasenarten).

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

V₃ Fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung des Arbeitsstreifen und der Baustelleneinrichtungsflächen

Die für die Bauarbeiten beanspruchten Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungsflächen sind, wenn keine andere Folgenutzung vorgesehen ist, nach Beendigung der Arbeiten in Orientierung am Ausgangszustand zu rekultivieren, sofern nicht ausschließlich bereits genutzte und versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Dabei sind die Bereiche wieder in den alten standörtlichen Zustand zurückzusetzen. Das gilt insbesondere für die Auflockerung verdichteter Böden und den Rückbau eingebrachten Wegebaumaterialien. Bei Bedarf ist der Boden zu lockern. Durch die Maßnahme werden wieder weitgehend natürliche Bodenverhältnisse und -funktionen hergestellt und günstige Bedingungen für die Entwicklung ähnlicher Pflanzenbestände geschaffen. Hinweis: Bei der Verwendung von externem Bodenmaterial ist darauf zu achten, gedämpfte Erde zu verwenden, um das Einbringen von Neophyten zu verhindern.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

V₄ Ökologische Baubegleitung

Eine ökologische Baubegleitung muss bei Bedarf bei der Baufeldfreimachung, dem Gebäudeabriss und ggf. notwendigen Gehölzfällungen durch einen Sachverständigen erfolgen. Die Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, sicherzustellen, dass keine auf der Fläche vorhandenen Individuen aller planungsrelevanten Artengruppen geschädigt werden. Zu dem Aufgabenbereich der ÖBB gehört insbesondere die Kontrolle und Begutachtung der Eingriffsflächen (insbesondere wegen Fledermäusen, Gebäude-/ Höhlenbrütern und Ameisen) vor Beginn der Baufeldfreimachung, sowie die Erteilung der Baufreiheit aus artenschutzfachlicher Sicht. Darüber hinaus werden durch die ÖBB die Umsetzung und Sicherung des artenschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes begleitet. Weitere Aufgaben sind je nach flächen- und projektspezifischen, im Vorfeld nicht vorhersehbaren, Anforderungen so umzusetzen, dass das Eintreten von Verbots- und Störungstatbeständen im Sinne des BNatSchG mit vollständiger Sicherheit ausgeschlossen wird. Die Kontrollgänge hinsichtlich der arten- und biotopschutzfachlichen Maßnahmen sind schriftlich und fotografisch zu protokollieren und bei den zuständigen Behörden unaufgefordert einzureichen.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

V₅ Vogelschutz an Glasflächen

Zur Minimierung des Vogelschutzrisikos an geplanten Gebäuden sind bei der Fassadengestaltung vogelfreundliche Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Große zusammenhängende Glasflächen sind zu vermeiden oder durch geeignete Markierungen für Vögel sichtbar zu machen. Als Maßnahmen kommen in Betracht:

- o Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten Markierungen
- o Anbringung von außenlegenden Markierungen auf Glasflächen
- o Vermeidung von spiegelnden Oberflächen
- o Strukturierung der Fassade zur Reduzierung von Durchsicht und Spiegelung.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

V₆ Beleuchtungskonzept für Fledermäuse und nachtaktive Arten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten, insbesondere Fledermäusen, ist ein angepasstes Beleuchtungskonzept umzusetzen. Dieses umfasst:

- o Reduzierung der Beleuchtung auf das betrieblich erforderliche Mindestmaß
- o Verwendung von LED-Leuchtmitteln mit warmweißem Licht unter 3000 Kelvin
- o Vollabschirmung der Leuchten nach oben und zu den Seiten
- o Ausrichtung der Lichtquellen nach unten (keine Abstrahlung in den Himmel)
- o Vermeidung von Streulicht in Richtung der nördlich gelegenen Gehölzbestände
- o Zeitliche Begrenzung der Beleuchtung entsprechend den Betriebszeiten
- o Verwendung von Zeit- und Bewegungssensoren (nur so viel und solange wie nötig).

Durch diese Maßnahmen werden Dunkelkorridore erhalten und die Störwirkung auf Fledermäuse minimiert. Die Auswirkungen auf das Jagdhabitat der nachgewiesenen Zwergfledermäuse werden dadurch auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Hinweis: Verkehrssicherungspflichten gemäß DIN-Normen zur Beleuchtung von Verkehrsflächen sind nicht bindend und befreien nach allgemeingültiger Rechtsauffassung nicht vom Erhalt nächtlicher Dunkelbereiche für lichtsensible Tierarten gemäß BNatSchG.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

V₇ Schutz bzw. Umsiedlung von Ameisenhöfen bei Bedarf im Eingriffsbereich (westliche und östliche Grundstücksfläche)

Zum Schutz der im UG vorkommenden Kolonien der Kahlrückigen Waldameise sind, sofern die bestehenden Ameisenhöfe im Eingriffsbereich liegen, diese durch Umzäunungen (Höfe zzgl. unterirdische Strukturen) zu sichern. Ist ein Erhalt nicht möglich, sind die Höfe durch Fachkundige rechtzeitig an einen geeigneten Standort umzusiedeln. Da die vorgefundene Art polygyn ist und teilweise mehrere tausend Königinnen pro Höfe besitzt, ist die Umsiedlung im Frühjahr bis spätestens Mai am erfolgversprechendsten. Der Ersatzstandort muss in einem Mindestabstand von mindestens 300 m zum Ursprungsort erfolgen und vergleichbare Standortbedingungen aufweisen (Vegetationsstruktur, Besonnung etc.). Der Umsiedlungserfolg ist zu kontrollieren und ggf. nachzusteuern. Das Artenspektrum am Umsiedlungsstandort ist im Vorfeld zu prüfen und auch dort ggf. ein ausreichender Abstand einzuhalten, um die Bestandarten nicht zu gefährden. Die Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung (V₄) zu kontrollieren.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

V₈ Schutz vor Fallenwirkung während der Bauzeit

Zur Vermeidung einer Fallenwirkung für Kleintiere sind alle Baugruben, Ausschachtungen und ähnliche Vertiefungen außerhalb der Arbeitszeiten abzudecken oder mit geeigneten Ausstiegshilfen zu versehen. Alternativ können temporäre Schutzzäune um die Gefahrenstellen errichtet werden. Bei länger andauernden Ausschachtungen sind Ausstiegshilfen in Form von rauen Brettern oder Ähnlichem in einem Abstand von maximal 50 Metern anzubringen, um eventuell hineingefallenen Tieren das Verlassen der Grube zu ermöglichen.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

V₉ Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau

Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Fußwegen, auf denen der Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Die Maßnahme wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.

V₁₀ Flächen für Pflanzbindungen

Bestehende Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs (Fläche für Pflanzbindungen A+B) sind während der Errichtung der Anlage und bei der späteren Unterhaltung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Maßnahme wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.

V₁₁ Ersatzpflanzungen

Auf den Flächen A und B mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. In der Fläche A sind ausnahmsweise Wege und Zufahrten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Maßnahme wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.

V₁₂ Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen sind lediglich Baumaschinen und -fahrzeuge einzusetzen, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL-ZU 53) ausgestattet sind. Alle Baumaßnahmen sind des Weiteren ausschließlich am Tage durchzuführen.

Die Maßnahme wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

V₁₃ Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können (z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen) sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

Die Maßnahme wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

V₁₄ Umgang mit Abfällen

Baustellenabfälle sind umwelt- und fachgerecht zu entsorgen.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

6.5.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt, um Gefährdungen der lokalen Population einzelner Arten zu vermeiden. Folgende Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens geplant:

CEF₁ Errichtung eines Fledermausturms

Errichtung eines Fledermausturms auf dem Grundstück für den Ersatz der Zwerg- und Mückenfledermausquartiere (z. B. Rocketbox-Turm). Der Turm wird insbesondere von Zwerg- und Mückenfledermäusen nach aktuellem Kenntnisstand gut angenommen und bieten die Möglichkeit eines zeitnahen, frühzeitigen Ersatzes. Auch

Breitflügel-Fledermäuse sowie Große Abendsegler werden aufgrund des Mehrkammer-systems mit unterschiedlichen Spaltmaßen und Klimazonen angesprochen. Ein Turm bietet ca. 1,85 m² Ersatzfläche und ist mit 12 Kammern und ca. 30 unterschiedlich angeordneten Spalten ausgestattet. Die vorgeschlagenen Türme sind gemäß Angaben des Anbieters in Zusammenarbeit mit NABU-Fledermausexpertinnen konzipiert und in Schleswig-Holstein als Ersatzmaßnahme behördlich anerkannt. Auch in Berlin wurden bereits einige Fledermaustürme errichtet (z. B. Bezirk Berlin-Pankow). Die Aufstellung sollte in einem unbeleuchteten, möglichst störungsfreien Bereich erfolgen und kann unabhängig von Gebäuden frei auf dem Gelände errichtet werden. Die Errichtung des Turms schafft ausreichend Ersatzlebensräume und kann auch den Fund bisher unbekannter Quartiere auf dem Grundstück ausgleichen. Die genaue Positionierung ist durch die Vorhabenplanung zu ermitteln und dann mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen und final abzunehmen.

Folgende Erfordernisse sind zu beachten:

- Höhe min. 5 m, besser mehr
- Umkreis von bestenfalls max. 150 m zum ehemaligen Quartier
- ohne Hindernisse in einem Bereich von 3 m unterhalb des anzubringenden Quartiers (keine Äste, keine baulichen Strukturen)
- keine Beleuchtung in Richtung der Einflugbereiche
- freier Anflug über Wege/ Straßen/ Offenflächen.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

CEF₂ Anbringung von 2 Höhlenbrüterkästen an Bestandsgebäuden oder Bäumen

Durch die Anbringung von Höhlenbrüterkästen an Gebäuden oder Bestandsbäumen ohne entsprechende Strukturen (Baumhöhlen) wird das Nistplatzangebot für Höhlenbrüter erhöht. Um die Dauerhaftigkeit der Lebensstätten zu gewähren, sind dabei Kästen aus Holzbeton oder Hochleistungsbeton zu wählen. Die Kästen sind ab 300 cm Höhe anzubringen. Dabei ist eine direkte Südexposition zu vermeiden, um einer Überhitzung des Kastens vorzubeugen. Der Anflug muss frei von Gehölzen oder anderen Strukturen sein.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

6.5.4 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

FCS₁ Anbringung von Fledermauskästen an Bestandsgebäuden nach Fertigstellung des Neubaus/ Umbaus

Sollten weitere, bisher unbekannte Lebensstätten von Fledermäusen im Zuge der ÖBB nachgewiesen werden, sind zusätzliche Kästen vor allem in den Ecklagen anzubringen. Die genauen Bemaßungen für die Anbringung der Ersatzquartiere sind durch die Vorhabenplanung zu ermitteln und dann mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen und final abzunehmen. Die Kästen sind im Trauf-/ Attikabereich oder an hoch gelegenen Positionen der Fassade anzubringen. Der Einflug muss frei sein. Es ist gutachterlich zu prüfen, wie viele Kästen anzubringen sind und konkret welche Art von Kästen. Zu empfehlen sind Kombi-Nistkästen für Fledermäuse und Gebäudebrüter.

(Hinweis an die Bauherren: Eine frühzeitige Bestellung der Artikel ist dringend empfohlen, da teilweise Lieferzeiten von mehreren Monaten bestehen; Anbieter bspw. Schwegler).

Folgende Erfordernisse sind zu beachten:

- Höhe min. 4 m, besser mehr
- Ecklagen im Trauf-/ Attikabereich bevorzugt
- Umkreis von bestenfalls max. 150 m zum ehemaligen Quartier
- ohne Hindernisse in einem Bereich von 3 m unterhalb des anzubringenden Quartiers (keine Äste, keine baulichen Strukturen)
- keine Beleuchtung in Richtung der Einflugbereiche
- freier Anflug über Wege/ Straßen/ Offenflächen
- Kästen bevorzugt in Gruppen mit unterschiedlichen Ausrichtungen

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

6.5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die zulässige Neuversiegelung auf einer Grundfläche von etwa 0,4 ha ist eingriffsrelevant im Sinne des BNatSchG und damit ausgleichspflichtig. Besondere Funktionen der Schutzgüter von Natur und Landschaft sind von dem Eingriff nicht betroffen.

M₁ - Ausgleich von Bodenversiegelungen

Für das Schutzgut Boden kommt es zu einer potenziellen Maximalflächeninanspruchnahme von etwa 0,4 ha. Als Ausgleichsmaßnahmen von Vollversiegelungen können bei Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung gemäß HVE (2009) angerechnet werden:

- die Entsiegelung im Verhältnis 1:1 (0,4 ha)
oder
- die Neuanlage von Grünland (auf Ackerflächen) im Verhältnis 1:2 (0,8 ha)
oder
- die Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland im Verhältnis 1:3 (1,2 ha) bzw. alternativ Gehölzpflanzungen (minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m²) im Verhältnis 1_2 (0,8 ha).

Der Eingriff ist im Plangebiet nicht ausgleichbar. Es sind daher Kompensationsleistungen außerhalb des Plangebietes heranzuziehen. Im Verfahren muss geprüft werden, ob ausreichend Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Alternativ bzw. additiv sollen Maßnahmen über die Flächenagentur Brandenburg GmbH geprüft werden.

Die Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

M₂ Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

Hinsichtlich Ersatzpflanzungen findet die Baumschutzsatzung Marienwerder Anwendung. Bäume und Sträucher sind gemäß der Pflanzliste in Anlage 1 anzurechnen. Bei einer vollständigen Umsetzung innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Kompensationsbedarf nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder von insgesamt 44 Bäumen (vgl. Tab. 14).

Es muss im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die Maßnahmen auf Flächen im Gemeindegebiet umgesetzt werden können.

M₃ Maßnahme für Flächenverluste gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1 Satz 2

Sofern die Fläche A (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) durch Wege oder Zufahrten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1 überbaut werden soll, ist der dafür vorgesehene

Bereich in Absprache mit der Gemeinde nachträglich zu bilanzieren und auszugleichen.

Es muss im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt werden können.

6.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die rechtlichen Rahmenbedingungen und methodischen Grundlagen für die Analyse der Schutzgüter und die Ermittlung von Konflikten sind den betreffenden, vorangehenden Kapiteln zugeordnet. Im Überblick wurden folgende Grundlagendaten berücksichtigt

- Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbstandort Max Holzbau Prenderer Straße“
- Bebauungsplan „Gewerbstandort Max Holzbau Prenderer Straße“
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet durch Gruenstifter (Biotoptypen, Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten/Ameisen, Mollusken)
- Handlungsempfehlung für die Anwendung der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE),
- Themenspezifische Fachliteratur

6.7 Zusammenfassende Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.7.1 Wirkfaktoren

In der nachfolgenden Tabelle (Tab. 11) werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens nochmals zusammenfassend dargestellt. Hierbei wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

Tab. 11: Übersicht der wesentlichen Wirkfaktoren

Wirkfaktor	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Lebensraumverlust	x		
Akustische und optische Störung	x		x
Nachhaltige Lebensraumveränderung		x	
Barrierewirkung (Mauern, Zäune, Gebäude)		x	

6.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen, die im Sinne des BNatSchG voraussichtlich ausgleichbar bzw. ersetzbar sind. Durch die Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen werden nachteilige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nur im geringen Maße entstehen. Hauptbeeinträchtigung stellt die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von Boden und somit der Verlust für Biotope und Bodenfunktionen wie auch der Rückgang von Lebensraum für u. a. die Avifauna dar.

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

Während der Baumaßnahmen kann es temporär zu Staubemissionen und geringen Bodenerschütterungen kommen. Weiterhin ist von einem befristeten leicht erhöhten Anstieg von Abgasen durch die Baumaschinen auszugehen. Die Bauarbeiten finden

nur tagsüber statt, so dass keine Lärmentwicklungen in der Nacht zu erwarten sind. Auch beim Bau neuer Gebäude und Parkplätze wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern. Es ist mit einem temporären leicht erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund der Baufahrzeuge zu rechnen sowie mit Staub-, Lärm- und Abgasemissionen. Diese treten nach Umsetzung der Vorhaben nicht mehr auf. Nach anschließender Inbetriebnahme der einzelnen Teile ist mit ähnlich moderaten oder maximal leicht ansteigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen, wie sie teilweise bereits zu beobachten sind.

6.7.2.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch Bau, Anlage und Betrieb des Gewerbstandort Max Holzbau ist die Entstehung besonderer oder gefährlicher Abfälle nicht zu erwarten. Es wird auf die erforderliche Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) verwiesen.

6.7.2.3 Zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, von denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter infolge einer spezifischen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Ein Erfordernis für spezielle Vorsorge- und Notfallmaßnahmen (Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen) bzgl. derartiger Krisenfälle ist daher nicht gegeben.

6.7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bestehen. Ein Umbau bzw. die Erweiterung des Gebäudebestandes kann nicht durchgeführt werden und die Anzahl der Auszubildenden und Mitarbeiter wird nicht erhöht werden.

6.7.4 Planungsalternativen

Weitere Standorte, die sich in der Umgebung befinden, kommen aufgrund der Wohnbebauung, Eigentumsverhältnisse und der Biotopausstattung u.a. der östlich liegende Waldbereich nicht für die Entwicklung der Max Holzbau GmbH in Frage. Aufgrund der bisherigen Vornutzung der Flächen des Geltungsbereiches ist der jetzige Standort am besten für die Entwicklung der Max Holzbau GmbH geeignet.

6.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB besteht die Pflicht zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen. Die Pflicht der Überwachung obliegt den Gemeinden. Eine Überwachung dient vor allem dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die mit der Planverwirklichung verbunden sind, frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Durch eine umfangreiche Dokumentation können ggf. auftretende kumulative Auswirkungen von Vorhaben erkannt werden. Sofern möglich, können auch die zu ergreifenden Kompensationsmaßnahmen und deren Umsetzungsgrad in einem Kompensationskataster geführt werden, um auch bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Sofern nötig sind entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

6.9 Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbstandort Max Holzbau Prendener Straße“ für eine Gewerbefläche östlich der Prendener Straße (L 31) sowie

südlich des Spatzenwegs wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Ortsteils Ruhlsdorf der Gemeinde Marienwerder. Mit der Aufstellung des „Gewerbstandort Max Holzbau Prenderer Straße“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Plangebiet ist großflächig durch bauliche Anlagen (Gebäude/Hallen/Stellplätze) vorgeprägt und befindet sich in Nutzung (Firma MAX Holzbau, Holzelemente- und Nagelplattenbinderproduktion).

Die MAX-Holz Systemtechnik GmbH plant eine Neustrukturierung der bereits in großen Teilen gewerblich genutzten Betriebsfläche. Zur Kapazitätssicherung und zukünftiger Erweiterung des Unternehmens werden im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbstandort MAX Holzbau Prenderer Straße“ bestehende Büro- und Produktionsbereiche durch Neubauten ersetzt bzw. erweitert und abwechslungsreiche Aufenthaltsflächen für Mitarbeitende geschaffen.

Der Geltungsbereich besteht aus einem Gewerbegebiet (GE) sowie eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) und besitzt eine Flächengröße von ca. 2,19 ha. Insgesamt können innerhalb beider Gewerbegebiete 1,38 ha versiegelt werden. Eine potenzielle Neuversiegelung für eventuell geplante Sportanlagen wäre auf den Bereich außerhalb der mit Pflanzbindungen festgesetzten Fläche A beschränkt, die eine Flächengröße von etwa 0,17 ha aufweist.

Im Umweltbericht werden der Beeinträchtigungsgrad und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung erfasst, beschrieben und bewertet sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Zur Erstellung des Umweltberichts wurden faunistische Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten/Ameisen und Mollusken sowie eine Biotoptypenkartierung herangezogen. Weiterhin wurde vorhandene Literatur und übergeordnete Pläne ausgewertet.

Es werden notwendige Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Marienwerder hat in ihrer Sitzung am 25. September 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbstandort Max Holzbau Prenderer Straße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Biesenthal-Barnim 10/2025 bekanntgemacht.

Billigungsbeschluss Vorentwurf

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Marienwerder hat am den Bebauungsplan-Vorentwurf gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung frühzeitig beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbstandort Max Holzbau Prenderer Straße“ i. d. F. vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt des Amtes Biesenthal-Barnim bekanntgemacht.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Marienwerder hat am den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbstandort Max Holzbau Prenderer Straße“ i. d. F. vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt des Amtes Biesenthal-Barnim bekanntgemacht.

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Marienwerder hat am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Gewerbstandort Max Holzbau Prenderer Straße“ i. d. F. vom als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Gewerbstandort Max Holzbau Prenderer Straße“ ist mit Bekanntmachung vom im Amtsblatt des Amtes Biesenthal-Barnim in Kraft getreten.

Anmerkung: Die Daten werden nach der jeweiligen Beschlussfassung ergänzt

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

Anmerkung: Die Daten werden im Verfahren ergänzt

9. Anhang

Verwendete Gutachten und Plangrundlagen

Anlage 1 Pflanzliste

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „*Bebauungsplan-Verfahren Max Holzbau*“ von der Gruenstifter SDJS GmbH
(in der Fassung vom 24. November 2025)

Anlage 1

Pflanzliste A: großkronige Baumarten

(Großkronige Bäume: Baumarten, die an einem für sie geeigneten Standort voll ausgewachsen eine Höhe von mehr als 20 Metern erreichen)

Pflanzliste	
Bäume	
<i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)	<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommer-Linde)
<i>Betula pendula</i> (Hänge-Birke)	<i>Ulmus glabra</i> (Berg-Ulme)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	<i>Ulmus x hollandica</i> (Bastard-Ulme)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche)	<i>Ulmus laevis</i> (Flatter-Ulme)
<i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche)	<i>Ulmus minor</i> (Feld-Ulme)
<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)
Klimabaumarten	
<i>Ginkgo biloba</i> und Sorten (Ginko i.S.)	<i>Robinia pseudoacacia</i> in Sorten (Robinie i.S.)
<i>Quercus cerris</i> (Zerr-Eiche)	<i>Sophora japonica</i> 'Regent' (Schnurbaum 'Regent')
<i>Quercus frainetto</i> und 'Trumpf' (Ungarische Eiche 'Trumpf')	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant' und 'Szeleste' (Silberlinde i.S.)
<i>Quercus x hispanica</i> 'Wageningen' (Spanische Eiche 'Wageningen')	<i>Zelkova serrata</i> und 'Green Vase' (Japanische Zelkove)

Pflanzliste B: sonstige Bepflanzungen

Pflanzliste	
Bäume	
<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)	<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
<i>Betula pubescens</i> (Moor-Birke)	<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Taxus baccata</i> (Gewöhnliche Eibe)
<i>Crataegus laevigata</i> (Rotdorn)	
Sträucher	
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Rosa canina</i> (Hunds-Rose)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Rosa rugosa</i> (Kartoffel-Rose)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Rosa rubiginosa</i> (Wein-Rose)
<i>Euonymus europaeus</i> (Europäisches Pfaffenhütchen)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	<i>Symphoricarpos albus</i> (Schneebeere)
<i>Ilex aquifolium</i> (Stechpalme)	<i>Syringa vulgaris</i> (Gemeiner Flieder)
<i>Lonicera xylosteum</i> (Gemeine Heckenkirsche)	<i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball)
Rank-, Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Clematis</i> in Arten und Sorten (Waldrebe)	<i>Hedera</i> in Arten (Efeu)
<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten (Geißblatt)	<i>Parthenocissus</i> in Arten und Sorten (Wilder Wein)

Klimabaumarten	
<i>Acer buergerianum</i> (Dreispitz-Ahorn)	<i>Liquidambar styraciflua</i> und Sorten (Amberbaum i.S.)
<i>Acer x freemanii</i> 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)	<i>Magnolia kobus</i> (Baummagnolie)
<i>Acer monspessulanum</i> (Französischer Ahorn)	<i>Ostrya carpinifolia</i> (Hopfenbuche)
<i>Acer platanoides</i> 'Fairview' (Spitz-Ahorn 'Fairview')	<i>Tilia platyphyllos</i> 'Örebro' (Sommerlinde 'Örebro')
<i>Acer rubrum</i> in Sorten (Rotahorn i.S.)	<i>Parrotia persica</i> und 'Vanessa' (Eisenbaum i.S.)
<i>Alnus x spaethii</i> (Purpur-Erle)	<i>Sorbus commixta</i> 'Dodong' (Mehlbeere 'Dodong')
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill' (Baumfelsenbirne)	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire und 'Erecta' (Winterlinde i.S.)
<i>Celtis australis</i> (Südlicher Zürgelbaum)	<i>Tilia x euchlora</i> (Krim-Linde)
<i>Fraxinus americana</i> 'Autumn Purple' (Weißesche)	<i>Ulmus</i> 'Columnella' (Säulen-Ulme)
<i>Fraxinus ornus</i> und Sorten (Blumenesche i.S.)	<i>Ulmus</i> 'Lobel' (Schmalkronige Stadtulme)
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summit' (Rot-Esche)	<i>Ulmus</i> 'New Horizon' (Ulme 'New Horizon')
<i>Koelreuteria paniculata</i> (Blasenbaum)	<i>Ulmus</i> 'Rebona' (Rebona-Ulme)